

PERIZIA DI STIMA

LOTTO C – COSTITUITO DA 16 ALLOGGI E 16 BOX AUTO IN LOCAZIONE

PERMANENTE FACENTI PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE

RESIDENZIALE SITO IN VIA MONTI DEL SOLE A PREGANZIOL (TV)

Il Commissario Liquidatore di CO.I.P.E.S. S. C. p. A. in LCA, Dott. Antonio Venturini in

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 16 alloggi e 16 box auto in

locazione permanente siti in via Monti del Sole a Preganziol (TV) – di proprietà CO.I.P.E.S.

in LCA, **alla data del 31/03/2019.**

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.

* * *

PREMESSA

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

LOTTO N. C

**Preganziol
(TV)**

**via Monti del
Sole**

**16 alloggi e 16
box auto in
locazione
permanente**

COMUNI, SERVITU'

- 9. REGIME FISCALE
- 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 11. CONFORMITA' IMPIANTI
- 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Le unità immobiliari che formano il "Lotto C" da valutare hanno Superficie Complessiva (Sc) pari a mq. 2.079,40, sono poste nel Comune di Preganziol (TV), dislocate su quattro edifici denominati A-B-C-D in via Monti del Sole e sono così articolati:

Edificio A:

1 alloggio al piano terra e piano interrato al civico 63;

Edificio B:

4 alloggi al piano terra e piano interrato ai civici 51, 53, 55, 61;

1 alloggio al piano secondo al civico 73;

1 alloggio al piano secondo al civico 73;

Edificio C:

3 alloggi al piano terra e piano interrato ai civici 35, 37, 39;

Edificio D:

5 alloggi al piano terra e piano interrato ai civici 25, 27, 29, 31, 33;

1 alloggio al piano secondo.

Autorimesse:

16 box auto al piano interrato;

oltre parti comuni ai singoli edifici e parti comuni all'intero complesso immobiliare.

Il Lotto C da valutare è costituito da locali ad uso residenziale e box auto al piano interrato

di superficie utile totale pari a mq. 1.037,82, di Superficie Complessiva (Sc) totale pari a mq. 2.079,40 circa.

Il lotto C è soggetto ai vincoli della Convenzione edilizia L.10/1977 del 15/12/2003, rep. n. 666 (prezzo di vendita e canone di locazione convenzionato) e del successivo atto di identificazione catastale trascritto all'Agenzia delle Entrate il 9 febbraio 2011 all'art. 3200 che vincola a locazione permanente tutti gli alloggi, così come meglio descritto al successivo Capitolo 8.

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;**

Autorimesse:

Comune di Preganziol Sezione Urbana B Foglio 5:

- Mappale 1833, subalterno 38, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 20, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 39, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 20, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 42, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 43, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 45, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 48, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 19, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 49, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 58, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 59, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 61, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 79, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 71, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 72, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 19, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 73, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 19, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 74, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

- Mappale 1833, subalterno 41, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 40,49 (un'autorimessa);

Alloggi:

- Mappale 1833, subalterno 85, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 142, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 135, R.C.E. 822,46 (un appartamento al piano terreno con vani accessori

al piano interrato e corti esclusive);

- Mappale 1833, subalterno 90, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 165, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 161, R.C.E. 948,99 (un appartamento al piano terreno con vani accessori

al piano interrato e corti esclusive);

- Mappale 1833, subalterno 93, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 95, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 92, R.C.E. 569,39 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al

piano interrato e corti esclusive);

- Mappale 1833, subalterno 94, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 84, superficie catastale totale escluse aree

scoperte mq. 81, R.C.E. 632,66 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al

piano interrato e corti esclusive);

- Mappale 1833, subalterno 95, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 136, superficie catastale totale escluse aree

scoperte mq. 126, R.C.E. 759,19 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al

piano interrato e corte esclusiva);

- Mappale 1833, subalterno 99, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 111, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 105, R.C.E. 759,19 (un appartamento al secondo piano);

- Mappale 1833, subalterno 102, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 111, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 105, R.C.E. 759,19 (un appartamento al secondo piano);

- Mappale 1833, subalterno 105, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 112, superficie catastale totale escluse

	aree scoperte mq. 107, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori	
	al piano interrato e corti esclusive);	
	- Mappale 1833, subalterno 106, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 6,5 superficie catastale totale mq. 134, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 130, R.C.E. 822,46 (un appartamento al piano terreno con vani accessori	
	al piano interrato e corti esclusive);	
	- Mappale 1833, subalterno 107, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 90, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 87, R.C.E. 569,39 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al	
	piano interrato e corti esclusive);	
	- Mappale 1833, subalterno 116, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 100, superficie catastale totale escluse aree	
	scoperte mq. 97, R.C.E. 632,66 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al	
	piano interrato e corti esclusive);	
	- Mappale 1833, subalterno 117, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 78, superficie catastale totale escluse aree	
	scoperte mq. 75, R.C.E. 632,66 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al	
	piano interrato e corti esclusive);	
	- Mappale 1833, subalterno 118, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 127, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 122, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori	
	al piano interrato e corti esclusive);	
	- Mappale 1833, subalterno 119, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 133, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 128, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori	

al piano interrato e corti esclusive);

- Mappale 1833, subalterno 120, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 137, superficie catastale totale escluse aree

scoperte mq. 127, R.C.E. 759,19 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al

piano interrato e corte esclusiva);

- Mappale 1833, subalterno 123, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 107, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 99, R.C.E. 695,93 (un appartamento al secondo piano).

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.

A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e spese

connessi, per regolarizzare alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi.

(All. 1, 2, 3, 4 e 5).

3. CONFINI

Gli alloggi sono dislocati in 4 edifici denominati rispettivamente A-B-C-D.

Sono rispettivamente 13 alloggi al Piano terra degli edifici A, B, C e D con accesso

indipendente area esterna esclusiva e piano interrato, direttamente collegato all'alloggio, ad

uso magazzino; 2 alloggi sono dislocati al piano secondo dell'edificio B ed un alloggio al

piano secondo dell'edificio D.

I 4 edifici A-B-C-D confinano a nord con i mappali 1882, 1886, 1888; ad ovest con i

mappali 1875, 1880; a sud con i mappali 1877 e 1878; ad est con il mappale 1884.

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

I 16 alloggi da valutare che costituiscono il Lotto C sono dislocati in 4 palazzine con
tipologia in linea di 3 piani fuori terra ed un piano interrato individuate con le lettere A-B-C-
D. Tutti gli alloggi al piano terra hanno accesso indipendente con area cortiliva in proprietà
esclusiva.
Il complesso immobiliare ove insiste il Lotto C consta di complessivi 47 alloggi.
<u>Finiture.</u> Il complesso immobiliare presenta paramento esterno finito ad intonaco
tinteggiato, con infissi con telaio in legno mordenzato e vetri camera e oscuramenti a
scurone in legno e lattonerie in rame. I portoni di ingresso agli alloggi al piano terra sono
costituiti da scurone con chiave di sicurezza e telaio a vetro con maniglia esterna; i portoni
di ingresso agli alloggi al piano primo e secondo sono di tipo blindato; gli scuroni degli
alloggi sono molto rovinati sia nella struttura lignea, che presenta deformazioni, sia nella
superficie di finitura in cui lo strato di protezione mordenzato è pressoché assente sulla
facciata esterna. I telai a vetro presentano deformazioni nella struttura pregiudicando in
alcuni casi la chiusura degli stessi. Gli infissi interni sono in legno tamburato; le
pavimentazioni della zona giorno sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 30x30
cm. e nelle camere da letto in legno o ceramica, come sarà meglio specificato nella
descrizione di ogni unità; i bagni sono pavimentati in piastrelle di ceramica delle dimensioni
di 20x20 cm.; nei bagni e zone cottura è presente un rivestimento di ceramica.
I giardini degli alloggi indipendenti sono recintati con rete metallica e siepe, il cancello
pedonale è provvisto di videocitofono; la pavimentazione è in betonelle di cemento.
I terrazzi degli alloggi ai piani primo e secondo sono pavimentati con gres da esterno ed
hanno parapetti in muratura intonacata e tinteggiata; lo smaltimento delle acque meteoriche
avviene mediante scarichi non canalizzati.
<u>Impianti.</u> Per l'impianto di riscaldamento è stato realizzato un impianto centralizzato con

conta calorie in ogni appartamento, sia per il riscaldamento che per l'acqua calda;

successivamente, a causa di alti costi di gestione e di problematiche impiantistiche,

l'assemblea condominiale ha deliberato di dismettere l'impianto centralizzato e di realizzare impianti autonomi per ogni alloggio sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda. (All 20)

Il grado di conservazione del complesso oggetto di perizia ad un esame visivo appare critico: presenta muffe evidenti sulle pareti perimetrali di diversi alloggi in particolare nelle camere da letto dovute alla scarsa coibentazione termica e alla presenza di ponti termici diffusi; i paramenti esterni tinteggiati presentano ampie zone ammalorate a causa del dilavamento delle acque meteoriche, in seguito a gocciolamento dei terrazzi scoperti e per dimensione insufficiente degli sporti di gronda soprattutto nelle facciate laterali.

Il piano interrato unitario ha 2 rampe per l'accesso carraio e 6 accessi pedonali tramite scala a cielo aperto; nella parte sottostante i corpi di fabbrica in elevazione sono dislocati i locali magazzino e servizi direttamente collegati con le abitazioni al piano terra; al centro del complesso immobiliare sottostanti all'area verde pensile condominiale vi è un corpo di fabbrica di forma rettangolare che ospita 50 autorimesse tra cui anche le 16 pertinenziali degli alloggi oggetto di perizia; ulteriori 9 locali sono dislocati tra il blocco autorimesse e gli interrati tra i quali 2 locali centrale termica, 3 locali tecnici, 1 magazzino e 3 depositi comuni a tutte le unità del complesso edilizio.

L'area condominiale soprastante di forma pressoché ellittica è sistemata in parte a verde pensile, in parte pavimentata in betonella; sono presenti alcune panchine e gazebo in legno (All. 1, 16 e 17).

Gli alloggi sono così distribuiti:

Corpo A: 8 alloggi di cui 1 facente parte del Lotto C.

Descrizione dell'alloggio oggetto di perizia:

1) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 63 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 85 del Foglio 5; è

suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede

al Piano interrato costituito da un locale magazzino e tre locali ripostiglio. Il Locale

magazzino e uno dei tre ripostigli sono illuminati da finestre a bocca di lupo. Il piano

interrato ha il magazzino pavimentato in ceramica, mentre nei locali ripostiglio il pavimento

è assente. Il box di pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è

censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 38 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio presenta ampie zone scrostate causa umidità, sia a

soffitto del piano interrato e a livello del battiscopa del piano terra ed interrato; manca il

corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino. Gli

ambienti necessitano di una imbiancatura complessiva.

Corpo B: 14 alloggi di cui 6 facenti parte del Lotto C.

Descrizione degli alloggi oggetto di perizia:

2) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 61 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 90 del Foglio 5; è

suddiviso in sala con forma in pianta articolata con angolo cottura, zona notte con 2 camere

matrimoniali, locale bagno e ripostiglio. Dal corridoio di distribuzione della zona notte

tramite scala si accede al Piano interrato costituito da un locale magazzino e un locale

ripostiglio. Il Locale magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Al piano interrato il

pavimento e relativo sottofondo sono assenti. Il box di pertinenza per un posto auto (a cui

non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 39 del

Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è stato abitato presenta suppellettili lasciate dai

precedenti affittuari e versa in pessimo stato: presenta ampie zone scrostate causa umidità,

sia a soffitto del piano interrato e a livello del battiscopa del piano terra ed interrato; manca

il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino. Gli

ambienti necessitano di una imbiancatura complessiva.

3) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 55 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 93 del Foglio 5; è

suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale dalla

planimetria molto articolata, locale bagno e ripostiglio. Dal corridoio di distribuzione della

zona notte tramite scala si accede al Piano interrato costituito da un locale magazzino e un

locale ripostiglio disimpegnato. Il Locale magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo.

Al piano interrato il pavimento e relativo sottofondo sono assenti. Il box di pertinenza per un

posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di

Preganziol col sub 42 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è stato abitato e versa in pessimo stato dovuto in gran

parte a ripetute perdite di acqua che hanno deteriorato, le murature e gli intonaci del piano

terra e del piano interrato che presentano ampie zone scrostate causa umidità, sia a soffitto

del piano interrato e a livello del battiscopa del piano terra ed interrato e hanno causato il

sollevamento del pavimento in legno nella camera da letto, che è di fatto irrecuperabile;

manca il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino.

Il battiscopa al piano terra è in gran parte ammalorato.

4) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 53 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 94 del Foglio 5; è

suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale e locale

bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede al Piano

interrato costituito da un locale magazzino e tre locali ripostiglio disimpegnati. Il Locale

magazzino e un locale ripostiglio sono illuminati da finestre a bocca di lupo. Al piano

interrato il pavimento e relativo sottofondo sono assenti. Il box di pertinenza per un posto

auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col

sub 43 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è stato abitato e versa in pessimo stato dovuto in gran

parte a ripetute perdite di acqua che hanno deteriorato, le murature e gli intonaci del piano

terra e del piano interrato che presentano ampie zone scrostate causa umidità, sia a soffitto

del piano interrato e a livello del battiscopa del piano terra ed interrato e hanno causato il

sollevamento del pavimento in legno nella camera da letto, che è di fatto irrecuperabile;

manca il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino.

Il battiscopa al piano terra è in gran parte ammalorato.

5) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 51 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 95 del Foglio 5; è

suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale, una camera

singola e locale bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede

al Piano interrato costituito da un locale magazzino e due locali ripostiglio disimpegnati. Il

Locale magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Il box di pertinenza per un posto

auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col

sub 45 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è abitato ed è in discreto stato di conservazione pur

presentando zone di umidità nelle pareti del piano terra e del piano interrato, sia a soffitto

del piano interrato e a livello del battiscopa del piano terra ed interrato.

6) alloggio al piano secondo, posto in via Monti del Sole n. 73 e censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 99 del Foglio 5; è suddiviso in sala con angolo cottura,

corridoio zona notte che disimpegna una camera matrimoniale e due camere singole, un

bagno e due ripostigli; dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un terrazzo che ha

sviluppo in lunghezza pari a quella dell'alloggio. Il box di pertinenza per un posto auto (a

cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 48

del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è abitato da una famiglia numerosa ed è in discreto stato

di conservazione pur presentando zone di umidità nelle pareti. Il riscaldamento dell'alloggio

è precario in quanto affidato ad una stufa a pellet di proprietà degli affittuari posta in

soggiorno.

7) alloggio al piano secondo, posto in via Monti del Sole n. 71 e censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 102 del Foglio 5; è suddiviso in sala con angolo cottura,

corridoio zona notte che disimpegna una camera matrimoniale e due camere singole, un

bagno e due ripostigli; dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un terrazzo che ha

sviluppo in lunghezza pari a quella dell'alloggio. Il box di pertinenza per un posto auto è

censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 49 del Foglio 5.

Grado di conservazione: Non è stato possibile accedere né all'alloggio, né al box auto al

piano interrato.

Corpo C: 12 alloggi di cui 3 facenti parte del Lotto C.

Descrizione degli alloggi oggetto di perizia:

8) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 39 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 105 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale, una camera

singola e locale bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede

al Piano interrato costituito da un locale magazzino e due locali ripostiglio. Il Locale

magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Il box di pertinenza per un posto auto (a

cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 58

del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è in uno stato di conservazione insufficiente: presenta

muffe evidenti sulle pareti dovute alla scarsa coibentazione termica e alla presenza di ponti

termici diffusi e a perdite di acqua dovute probabilmente a gelate invernali. Le

pavimentazioni in legno sono ammalorate causa umidità e parte della pavimentazione in

ceramica del corridoio notte è stata asportata per ricerca di guasti impiantistici. Al piano

interrato manca il pavimento con relativo sottofondo.

9) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 37 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 106 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con due camere da letto e un bagno. Dal

corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede al Piano interrato costituito

da un locale magazzino e due locali ripostiglio, di cui uno disimpegno. Il Locale

magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Il box di pertinenza per un posto auto (a

cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 59

del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è stato abitato, presenta suppellettili lasciate dai

precedenti affittuari e versa in discreto stato di conservazione. E' presente il boiler elettrico

per la produzione di acqua calda posto in bagno; manca il corrimano e il battiscopa nella

scala interna, che è pavimentata in marmo botticino; il piano interrato non è pavimentato.

10) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 35 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 107 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera da letto e un bagno. Dal

corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede al Piano interrato costituito

da due locali magazzino e due ripostigli. Un locale magazzino è illuminato da finestra a

bocca di lupo. Il box di pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è

censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 61 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è abitato, versa in scarso stato di conservazione; manca

il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino; il piano interrato non è pavimentato.

Corpo D: 13 alloggi di cui 6 facenti parte del Lotto C.

Descrizione degli alloggi oggetto di perizia:

11) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 33 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 116 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera da letto e un bagno cieco.

Dalla sala, tramite scala si accede al Piano interrato costituito da un magazzino e due

ripostigli disimpegnati. Il locale magazzino è illuminato da finestra a bocca di lupo. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 79 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è stato abitato, versa in scarso stato di conservazione;

manca il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino;

il piano interrato è pavimentato in doghe di legno, che per la presenza di umidità diffusa

sono sconnesse. Vi è umidità anche in più zone del soffitto e delle pareti.

12) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 31 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 117 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera da letto e un bagno cieco.

Dalla sala, tramite scala si accede al Piano interrato costituito da un magazzino e due

ripostigli disimpegnati. Il locale magazzino è illuminato da finestra a bocca di lupo. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 71 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è stato abitato, versa in scarso stato di conservazione;

manca il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è pavimentata in marmo botticino;

il piano interrato non è pavimentato. Vi è umidità anche in più zone del soffitto e delle pareti.

13) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 29 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 118 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale, una camera

singola e locale bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede

al Piano interrato costituito da un locale magazzino e due locali ripostiglio di cui uno

disimpegnato. Il Locale magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 72 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è in uno stato di conservazione insufficiente: presenta

muffe sulle pareti dovute alla scarsa coibentazione termica e alla presenza di ponti termici

diffusi e a perdite di acqua. Le pavimentazioni in legno sono ammalorate causa umidità. Al

piano interrato manca il pavimento con relativo sottofondo.

14) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 27 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 119 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale, una camera

singola e locale bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede

al Piano interrato costituito da un locale magazzino e due locali ripostiglio. Il Locale

magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Il box di pertinenza per un posto auto (a

cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 73

del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è in uno stato di conservazione insufficiente: presenta

muffe sulle pareti dovute alla scarsa coibentazione termica e alla presenza di ponti termici

diffusi. Le pavimentazioni in legno sono ammalorate causa umidità. Al piano interrato

manca il pavimento con relativo sottofondo; sono presenti diffuse macchie di umidità nelle

pareti e a soffitto.

15) alloggio al piano terra con giardino indipendente sia sul fronte che sul retro, posto in via

Monti del Sole n. 25 e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 120 del Foglio 5;

è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera matrimoniale, una camera

singola e locale bagno. Dal corridoio di distribuzione della zona notte tramite scala si accede

al Piano interrato costituito da un locale magazzino e due locali ripostiglio. Il Locale

magazzino è illuminato da finestre a bocca di lupo. Il box di pertinenza per un posto auto (a

cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 74

del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio è abitato ed è in uno stato di conservazione discreto, sia

nelle pareti, nei pavimenti e negli infissi; il riscaldamento installato dall'affittuario è

costituito da pompa di calore e split a parete; la produzione di acqua calda sanitaria avviene

mediante boiler elettrico. Al piano interrato manca il pavimento con relativo sottofondo;

sono presenti diffuse macchie di umidità nelle pareti e a soffitto.

16) alloggio al piano secondo, posto in via Monti del Sole n 45 e censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 123 del Foglio 5; è suddiviso in sala con angolo cottura,

corridoio zona notte che disimpegna una camera matrimoniale e due camere singole, un

bagno e un ripostiglio; dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un terrazzo che ha

sviluppo in lunghezza pari a quella dell'alloggio, lo sporto di gronda è stato allungato con

una pensilina in plexiglass e acciaio di precaria stabilità. Il box di pertinenza per un posto

auto (a cui non è stato possibile accedere) è censito al catasto del Comune di Preganziol col

sub 41 del Foglio 5.

Grado di conservazione: L'alloggio, ora vuoto, è stato abitato ed è in scarso stato di

conservazione. Sono stati asportati, frutti e scatole dell'impianto elettrico, come pure il

terminale del videocitofono. Il riscaldamento è assente.

(All. 1, 16 e 17).

6. PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno su cui è stato costruito il complesso di cui fa parte il lotto C è pervenuto a

CO.I.P.E.S. in LCA con vari atti di acquisto da privati:

-Compravendita atto notaro ** 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, 19)

Il lotto in esame fa parte di un più vasto 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:	
	<u>Articolo 4- cessioni e servitù delle aree per opere d'urbanizzazione primaria</u>	
	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 o 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.	
	<u>Articolo 6 – cessione aree per edilizia residenziale convenzionata</u>	
	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)

Con Delibera G. R. n. 99 del 27/01/2009 la **, su richiesta di COIPES, ha deliberato la rilocalizzazione di un contributo a fondo perduto ai sensi del Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 alloggi in affitto” a favore degli alloggi realizzati dal COIPES, da destinare all’assegnazione in locazione permanente; conseguentemente alla

Delibera Regionale di cui sopra e ai sensi del Bando di concorso allegato alla D.R.G. n.

2049 del 26/07/2002, gli alloggi potranno essere assegnati in locazione e godimento a

soggetti che, compresi i componenti del nucleo familiare:

1. siano in possesso di un reddito fiscalmente imponibile non superiore a €. 38.734,27, in

conformità a quanto stabilito dall'art. 5 comma 1 del Decreto del Ministro dei Trasporti e

delle Infrastrutture 27 dicembre 2001;

2. non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato

o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale ubicata nel

territorio della Regione Veneto.

Con Atto di identificazione catastale a rogito del notaio ** del 25 gennaio 2011 rep. 32491,

sono stati individuati gli alloggi e pertinenze del complesso immobiliare in oggetto soggetti

alla locazione permanente giusta le prescrizioni del bando di concorso al finanziamento

sopra citato. Sono state individuate le seguenti unità immobiliari: Catasto Fabbricati

Comune di Preganziol, Sezione Urbana B Foglio 5, Mappale 1833 Subalterni 85, 38, 90, 39,

93, 42, 94, 43, 95, 45, 99, 48, 102, 49, 105, 58, 106, 59, 107, 61, 116, 79, 117, 71, 118, 72,

119, 73, 120, 74, 123 e 41 (All. 25).

In seguito a ciò è stata stipulata una convenzione edilizia L.10/1977 in data 15/12/2003, rep.

n. 666. ai sensi dell'art 7 e 8 della L.10/1977 registrato il 30/12/2003 al n. 7635 a Rogito del

Segretario comunale Dott. **, per realizzare edilizia residenziale pubblica.

La Convenzione prevede di destinare ad edilizia convenzionata 20 alloggi identificati

all'allegato B; di tali alloggi Coipes è oggi proprietaria dei soli sub. 105, 106, 118 e delle

relative autorimesse identificate con i sub 58, 59, 72 (All. 12) facenti parte del Lotto C in

esame.

Detti alloggi risultano in ogni caso ricompresi nel vincolo di locazione permanente di cui

all'atto di identificazione catastale a rogito del notaio ** del 25 gennaio 2011 rep. 32491.

Gli accordi stipulati con la firma della Convenzione prevedono in particolare:

Art. 3 – Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

Limitatamente alle 20 unità immobiliari di cui sopra la Coipes si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione così definiti:

Articolo 4 – Prezzo di prima cessione:

Il prezzo medio di cessione degli alloggi non potrà superare €. 1.686,11 al mq. di superficie complessiva (Sc).

Articolo 5 – Variazione dei prezzi

È consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della convenzione e la data del rogito notarile.

Articolo 6 – Aggiornamento dei prezzi

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

Da 0 a 5 anni 0%;

Oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno;

Oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno;

Oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno.

Articolo 7 – Canone di Locazione

Il canone di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 6 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Articolo 13 – Durata della Convenzione

La convenzione ha validità per trent'anni dalla data di stipula.

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. 13 e 14)

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. 18)

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. 21).

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

Confrontando le planimetrie allegate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune piccole difformità edilizie mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, con oneri e spese connessi, 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) degli alloggi facenti parte del Lotto C.

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

COMUNI, SERVITU'

Il Lotto C in esame ha 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;

3) convenzione edilizia trascritta all'Agenzia delle Entrate il 9 gennaio 2004 all'art. 498,

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 ** il 15 dicembre 2003 rep. 666;

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;	
	5) identificazione catastale trascritta all'Agenzia delle Entrate il 9 febbraio 2011 all'art.	
	3200. Secondo quanto risulta dalla "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di	
	trascrizione, con atto ricevuto dal notaio dottor ** il 25 gennaio 2011 rep. 32491, sono stati	
	individuati gli alloggi e pertinenze del complesso immobiliare in oggetto soggetti alla	
	locazione permanente giusta le prescrizioni del bando di concorso al finanziamento di cui	
	alle premesse dell'atto trascritto. Sono state individuate le seguenti unità immobiliari:	
	Catasto Fabbricati Comune di Preganziol, Sezione Urbana B Foglio 5, Mappale 1833	
	Subalterni 85, 38, 90, 39, 93, 42, 94, 43, 95, 45, 99, 48, 102, 49, 105, 58, 106, 59, 107, 61,	
	116, 79, 117, 71, 118, 72, 119, 73, 120, 74, 123 e 41;	
	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

La proprietà ha comunicato al perito incaricato che dei 16 alloggi che formano il Lotto C

solamente sei sono locati con regolare contratto di affitto:

-alloggi sub 95, 99, 102, 107, 118, 120

-autorimesse sub. 45, 48, 49, 61, 72, 74 (vedasi tabella All. 22 che riporta canone di

locazione annuale di ogni alloggio, numero/data di registrazione del contratto e copia dei

contratti).

Si precisa che l'alloggio distinto di cui ai sub 102 e 49 alla data della presente perizia risulta

libero, così come comunicato dal Committente al perito.

Si precisa infine che il rinnovo del contratto di locazione relativo all'alloggio di cui ai sub

99 e 48, da informazioni rese dal Committente e non verificate dal perito, è in corso di

registrazione.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

In considerazione di quanto riportato al Capitolo 5, 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.

L'analisi risulta condizionata 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 e 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.

Premesso quanto sopra, dopo aver effettuato un sopralluogo al complesso immobiliare oggetto di perizia, raccolto e analizzato tutti i documenti precedentemente richiamati forniti dalla proprietà, svolte le opportune indagini di mercato, al fine di identificare il più probabile Valore di Mercato del Complesso immobiliare di via Monti del Sole di Preganziol (TV) ad oggi, si ritiene corretto applicare il metodo dei "Flussi di Cassa Attualizzati" (DCF – Discounted Cash Flow).

Il criterio metodologico applicato è largamente utilizzato nelle valutazioni di carattere immobiliare di assets di questo genere: complessi residenziali affittati a soggetti aventi alla data di trasferimento dell'immobile i requisiti richiesti dalla legislazione vigente in

materia di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata con vincolo di locazione**permanente.**

L'analisi con il metodo dei "Flussi di Cassa Attualizzati" per essere applicato necessita dell'utilizzo di altri metodi come la comparazione (tassi interesse o attualizzazione), metodo questo basato sul confronto tra valori riferibili o riscontrabili sul mercato per analisi simili e/o desunti da recenti vendite o correntemente riscontrabili sul mercato o su piazza finanziaria.

Le assunzioni, per operare correttamente con il metodo dei "Flussi di Cassa Attualizzati" riscontrabili nel nostro modello, sono e si basano su:

- presenza di redditi costanti per un numero n. di anni; nel caso specifico i contratti di locazione sottoscritti dalla proprietà;
- definizione dei parametri di attualizzazione nel periodo di riferimento al fine di individuare il reddito lordo e netto più certo;
- determinazione del Valore di Mercato applicando la capitalizzazione del reddito netto considerato perpetuo alla fine del periodo di analisi stabilito in 15 anni.
- Valutazione per Capitalizzazione dei Redditi – La formula per la capitalizzazione dei redditi per beni immobili è: $V_{Imm} = RL/r$ oppure $V_{Imm} = RN/r' = (RL - Sp)/r'$, dove:
 - o V_{Imm} = Valore dell'immobile;
 - o RL = Reddito Lordo;
 - o RN = Reddito Netto;
 - o Sp = Spese non capitalizzabili;
 - o r = Saggio di capitalizzazione riferito al RL reddito lordo;
 - o r' = Saggio di capitalizzazione riferito al RN reddito netto;

Le condizioni per l'utilizzo di tale metodologia sono:

- Costanza di reddito;

- Illimitatezza e posticipazione del reddito;

- Costanza e ordinarietà del saggio di attualizzazione;

Le fasi operative per la determinazione della capitalizzazione sono:

- Determinazione del reddito, ottenuto per via analitica fornito dalla proprietà;

- Determinazione del saggio di capitalizzazione, ottenuto per via comparativa

(confronto con altri beni simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sul mercato o su piazze concorrenziali)

Ai fini del metodo selezionato, si riportano le seguenti definizioni:

- Complesso Immobiliare – E' l'insieme degli alloggi, autorimesse, pertinenze comuni escludendo beni mobili e immateriali.

- Valore di Mercato – E' l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano entrambe agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Standard professionali di Valutazione RICS, Edizione Italiana, 2012);

Si procede ora al dettaglio delle assunzioni valutative.

Il piano dei ricavi annui (Reddito Lordo) è stato fornito dalla proprietà e tiene conto dei canoni di locazione aggiornati al dicembre 2018 (€ 26.092 circa); per l'anno in corso gli incassi per locazioni, considerato che il dato è sulla frazione d'anno (marzo 2019), risultano incassi annui pari a € 6.523,00 circa.

Si precisa pertanto che la scrivente non ha operato una verifica sistematica di ogni contratto di affitto/locazione attenendosi scrupolosamente a quanto fornito dalla proprietà.

La stima fornita per gli anni successivi tiene conto:

- della rilocazione degli alloggi sfitti a partire dall'anno 2021; i valori per le unità vacant

sono stati assunti dai canoni derivante dall'applicazione dei valori medi di locazione OMI

Comune di Preganziol zona centrale B2 per abitazioni civili (€/mq mese 4,2 min., 6,1 max)

applicati alla SLV di ogni singola unità immobiliare (All. 15);

- del rischio di morosità e delle presumibili unità vacant nel corso dell'orizzonte temporale

analizzato che risulta del 44% circa per l'anno 2018 (secondo quanto fornito dalla proprietà)

e ipotizzando il 44% circa anche per gli anni 2019-2020 per poi mantenersi costante al 5%

per gli anni dal 2021 al 2033;

- dei costi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà valutati in circa €

160.000,00 annui per il 2022 e 2023 e in circa €. 50.000,00 per il 2030; si precisa che

dall'esame dei contratti di affitto di locazione in essere, le spese di manutenzione ordinaria,

di assicurazione del fabbricato e le spese condominiali sono a carico degli affittuari.

Dal 2020 l'importo dei ricavi lordi è stato annualmente incrementato della percentuale

ISTAT media del 0,75%, come previsto contrattualmente. La percentuale d'incremento è

stata calcolata tenendo conto dell'attuale situazione economica con tasso d'inflazione annuo

di circa il 2,0% (inflazione attesa area Euro, mantenuta costante nel tempo in assenza di dati

più precisi).

Nelle assunzioni per il calcolo dei ricavi lordi, in caso di scadenza anticipata del contratto

rispetto al periodo di valutazione di 15 anni, si è ipotizzata una rinegoziazione contrattuale

simile alla precedente, rivalutata cautelativamente solo dell'indice ISTAT precedentemente

indicato.

Per quanto concerne i costi (Spese non capitalizzabili), le assunzioni riportate nella

valutazione tiene conto di:

- spese per manutenzione straordinaria come sopra detto;

- spese per assicurazione dell'immobile: dall'esame dei contratti di locazione in essere

emerge che sono totalmente ribaltate sulle spese condominiali a carico dei locatari, pertanto

risultano pari a 0;

- spese per IMU: da informazioni rese dal Committente, non verificate dal perito, risultano

pari a 0;

Si precisa inoltre che dall'esame dei contratti di affitto di locazione le spese di gestione

amministrativa sono a carico degli affittuari mediante l'adesione dei medesimi a soggetto

terzo che gestisce tali servizi.

Per quanto attiene ai tassi applicati al Reddito Netto si precisa che:

- i flussi di cassa sono stati attualizzati applicando un tasso del 4,50%. Questo

prendendo a riferimento i tassi applicati correntemente dalle banche, per linee di credito con

apporto 30%-70% di capitale proprio, che prevedono l'applicazione dell' Eur-Irs 10 anni +

4,00% circa di spread;

- per la capitalizzazione dei redditi si è ritenuto congruo applicare un tasso di

capitalizzazione pari a 7,50% (sette/cinquanta per cento). L'indice è stato desunto

analizzando la localizzazione del cespite e le caratteristiche del mercato immobiliare del

contesto ove sorge, gli investimenti dei fondi sui settori dell'immobiliare residenziale che,

visto l'attuale andamento del mercato immobiliare, si attestano tra il 6,00% e il 10,00% in

funzione della rischiosità o meno dell'investimento.

Nell'elaborazione del modello per "Flussi di Cassa Attualizzati" si è preso in analisi un

periodo giudicato sufficientemente lungo di 15 anni per dare costanza ai flussi di cassa. A

fine periodo, applicando la formula della capitalizzazione dei redditi, si è ottenuto il valore

di vendita dell'asset, al termine dell'orizzonte temporale considerato (2033), ottenuto

dividendo il rendimento netto per il tasso di capitalizzazione individuato dell' 8,00%.

Per giungere al più probabile valore di mercato si è poi provveduto ad attualizzare ad oggi i

ricavi netti del periodo sommando il valore finale di vendita anch'esso attualizzato.

A conclusione dell'analisi si ritiene pertanto, ai fini della presente valutazione, congruo

attribuire il valore pari a € 1.426.701 circa all'asset in esame. (All. 24).

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 1.425.000,00

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: € 1.425.000,00

Ai sensi degli artt 3, 4, 5 e 6 della convenzione di cui infra si verifica che detto valore risulta inferiore alla somma dei prezzi massimi di cessione di tutte le unità immobiliari che ammonta a € 4.572.325,74 (All. 23).

* * *

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

Con osservanza,

Imola, lì 15 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 – Convenzione edilizia L.10/1977 del 15/12/2003 , rep. n. 666 Segretario Comunale Dott. **;

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

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

All. 15 – Valori Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

All. 16 - Documentazione fotografica esterni Corpi A-B-C-D e parti comuni;

All. 17 - Documentazione fotografica unità immobiliari Lotto C;

All. 18 – Certificato di Agibilità Parziale;

All. 19 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 20 – Comunicazione per l'esecuzione di opere libere del 06/03/2015 e delibera assemblea condominiale del 24/10/2013;

All. 21 – Comunicazione di fine lavori corpi E-F;

All. 22 – Contratti d'affitto;

All. 23 – Tabella riepilogativa prezzo massimo di cessione degli alloggi;

All. 24 – Tabella di calcolo del valore di mercato mediante il metodo dei “Flussi di Cassa Attualizzati” (DCF – Discounted Cash Flow);

All. 25 - Atto di identificazione catastale 09/02/2011 all'art. 3200 notaio ** del 25 gennaio

2011 rep. 32491.