

PERIZIA DI STIMA		
LOTTO D – COSTITUITO DA 20 ALLOGGI E 20 BOX AUTO FACENTI PARTE		LOTTO N. D
DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE SITO IN VIA MONTI DEL		Preganziol
SOLE A PREGANZIOL (TV)		(TV)
Il Commissario Liquidatore di CO.I.P.E.S. S. C. p. A. in LCA, Dott. Antonio Venturini in		via Monti del
data 15/01/2018, incaricava Società Arketipo – Architettura & Urbanistica, P.IVA e C.F.		Sole
03538141205, con sede a Imola (BO) in via Fanin, 22/C, che per svolgere questo incarico si		20 alloggi e 20
avvale del socio Arch. Francesco Remondini, iscritto all’Ordine degli Architetti di Bologna		box auto
col n. 2746, di procedere alla redazione di perizia di stima di 20 alloggi e 20 box auto siti in		
via Monti del Sole a Preganziol (TV) – di proprietà CO.I.P.E.S. in LCA, <u>alla data del</u>		
<u>31/03/2019.</u>		
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		

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 D" da valutare complessivamente hanno Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 2.295,57 sono poste nel Comune di Preganziol (TV), in due edifici di tre piani fuori terra ed interrato denominati E-F in via Monti del Sole; inoltre due box sono dislocati nell'interrato degli edifici A-B-C-D adiacenti.

Le unità immobiliari che compongono il Lotto D sono così articolate:

Edificio E:

- 4 alloggi al piano terra e piano interrato con ingresso indipendente;
- 2alloggi al piano primo;
- 4 alloggi al piano secondo di cui 2 duplex con zona notte al piano primo.

Edificio F:

- 4 alloggi al piano terra e piano interrato con ingresso indipendente;
- 2 alloggi al piano primo;
- 4 alloggi al piano secondo di cui 2 duplex con zona notte al piano primo.

Autorimesse:

- 18 box auto al piano interrato degli edifici E-F;
- 2 box auto al piano interrato degli edifici A-B-C-D;

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

Il Lotto D da valutare è costituito da alloggi ad uso residenziale e box auto al piano interrato

di superficie utile totale pari a mq. 1.767,29, di Superficie Lorda Vendibile (SLV) totale pari a mq. 2.295,57 circa.

Gli alloggi e relativi box facenti parte del Lotto D sono a destinazione edilizia residenziale libera.

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:

1) Mappale 1833, subalterno 57, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale totale mq. 25, R.C.E. 58,20 (un'autorimessa);

2) Mappale 1833, subalterno 69, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 21, R.C.E. 43,02 (un'autorimessa);

3) Mappale 1833, subalterno 129, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 24, R.C.E. 48,08 (un'autorimessa);

4) Mappale 1833, subalterno 130, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

5) Mappale 1833, subalterno 131, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

6) Mappale 1833, subalterno 132, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

7) Mappale 1833, subalterno 133, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

8) Mappale 1833, subalterno 134, 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);

9) Mappale 1833, subalterno 135, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

10) Mappale 1833, subalterno 136, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

11) Mappale 1833, subalterno 137, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 19, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

12) Mappale 1833, subalterno 138, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 34, R.C.E. 73,39 (un'autorimessa);

13) Mappale 1833, subalterno 139, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

14) Mappale 1833, subalterno 140, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

15) Mappale 1833, subalterno 141, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

16) Mappale 1833, subalterno 142, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

17) Mappale 1833, subalterno 143, 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);

18) Mappale 1833, subalterno 144, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

19) Mappale 1833, subalterno 145, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa);

20) Mappale 1833, subalterno 146, via Baratta Vecchia SNC, P-S1, categoria C/6, classe 6,

consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, R.C.E. 37,96 (un'autorimessa).

Alloggi:

1) Mappale 1833, subalterno 147, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 120, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 115, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al piano interrato e corti esclusive);

2) Mappale 1833, subalterno 148, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 143, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 138, R.C.E. 759,19 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al piano interrato e corti esclusive);

3) Mappale 1833, subalterno 149, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 143, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 138, R.C.E. 759,19 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al piano interrato e corti esclusive);

4) Mappale 1833, subalterno 150, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 120, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 116, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori al piano interrato e corti esclusive);

5) Mappale 1833, subalterno 151, via Baratta Vecchia SNC, P-1, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 84, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 82, R.C.E. 632,66 (un appartamento al primo piano);

6) Mappale 1833, subalterno 152, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale escluse aree

scoperte mq. 61, R.C.E. 379,60 (un appartamento al secondo piano);

7) Mappale 1833, subalterno 153, via Baratta Vecchia SNC, P-1-2, categoria A/2, classe 3,

	consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 147, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 139, R.C.E. 948,99 (un appartamento ai piani primo e secondo);	
	8) Mappale 1833, subalterno 154, via Baratta Vecchia SNC, P-1, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 84, superficie catastale totale	
	escluse aree scoperte mq. 82, R.C.E. 632,66 (un appartamento al primo piano);	
	9) Mappale 1833, subalterno 155, via Baratta Vecchia SNC, P-1-2, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 146, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 138, R.C.E. 948,99 (un appartamento ai piani primo e secondo);	
	10) Mappale 1833, subalterno 156, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3,	
	consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 68, superficie catastale totale	
	escluse aree scoperte mq. 61, R.C.E. 379,60 (un appartamento al secondo piano);	
	11) Mappale 1833, subalterno 157, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2,	
	classe 3, consistenza vani 6,5 superficie catastale totale mq. 144, superficie catastale totale	
	escluse aree scoperte mq. 139, R.C.E. 822,46 (un appartamento al piano terreno con vani	
	accessori al piano interrato e corti esclusive);	
	12) Mappale 1833, subalterno 158, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe	
	3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 123, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 118, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori	
	al piano interrato e corti esclusive);	
	13) Mappale 1833, subalterno 159, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe	
	3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 123, superficie catastale totale escluse	
	aree scoperte mq. 118, R.C.E. 695,93 (un appartamento al piano terreno con vani accessori	
	al piano interrato e corti esclusive);	
	14) Mappale 1833, subalterno 160, via Baratta Vecchia SNC, P-S1-T, categoria A/2, classe	
	3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 142, superficie catastale totale escluse	

aree scoperte mq. 137, R.C.E. 759,19 (un appartamento al piano terreno con vani accessori

al piano interrato e corti esclusive);

15) Mappale 1833, subalterno 161, via Baratta Vecchia SNC, P-1, categoria A/2, classe 3,

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

escluse aree scoperte mq. 93, R.C.E. 569,39 (un appartamento al primo piano);

16) Mappale 1833, subalterno 162, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 73, superficie catastale totale

escluse aree scoperte mq. 65, R.C.E. 379,60 (un appartamento al secondo piano);

17) Mappale 1833, subalterno 163, via Baratta Vecchia SNC, P-1-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 119, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 111, R.C.E. 885,72 (un appartamento ai piani primo e secondo);

18) Mappale 1833, subalterno 164, via Baratta Vecchia SNC, P-1, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 96, superficie catastale totale

escluse aree scoperte mq. 94, R.C.E. 569,39 (un appartamento al primo piano);

19) Mappale 1833, subalterno 165, via Baratta Vecchia SNC, P-1-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 120, superficie catastale totale escluse

aree scoperte mq. 112, R.C.E. 885,72 (un appartamento ai piani primo e secondo);

20) Mappale 1833, subalterno 166, via Baratta Vecchia SNC, P-2, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 74, superficie catastale totale escluse aree

scoperte mq. 66, R.C.E. 379,60 (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, 5 e 21).

3. CONFINI

Il Lotto D identificato con parte del mappale 1833 del foglio 5 confina a nord con gli edifici A-B-C-D anch'essi ricompresi nel mappale 1833, il quale confina 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 i mappali 1884 e 1896.

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 20 alloggi da valutare che costituiscono il Lotto D sono dislocati in 2 palazzine con tipologia in linea di 3 piani fuori terra ed un piano interrato individuate con le lettere E-F. Tutti gli alloggi al piano terra hanno accesso indipendente con area cortiliva in proprietà esclusiva.

Il complesso immobiliare ove insiste il Lotto D consta di complessivi 20 alloggi distribuiti su tre piani fuori terra.

Il piano interrato unitario ha 2 rampe per l'accesso carraio e 2 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 18 autorimesse; ulteriori 4 locali sono dislocati tra il blocco autorimesse e gli interrati tra i quali 1 locale centrale termica, 1 locale tecnico, 1 magazzino ed 1 deposito 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

in pessimo stato di conservazione. (All. 1, 15 e 16).

Finiture. Il complesso immobiliare presenta paramento esterno finito ad intonaco tinteggiato

con parti delle facciate in cui si presenta ammalorato; gli infissi sono 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 impianto videocitofonico sprovvisto di terminale esterno; 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.

Nei giunti sismici tra i corpi di fabbrica sono presenti infiltrazioni di acqua meteorica dal

coperto che causano umidità nei muri adiacenti al giunto a tutti i piani.

Impianti. Per i 20 alloggi degli edifici E-F è stato realizzato un impianto di riscaldamento

centralizzato con conta calorie in ogni appartamento, sia per il riscaldamento che per l'acqua

calda sanitaria avente le stesse caratteristiche impiantistiche di quello realizzato per i corpi

A-B-C-D che a causa di alti costi di gestione e di problematiche impiantistiche, **l'assemblea**

condominiale ha deliberato di dismettere e di realizzare impianti autonomi per ogni

alloggio sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda.

Si assume pertanto che anche per gli edifici E-F non venga utilizzato l'impianto

centralizzato e vengano realizzati in ogni alloggio impianti di riscaldamento e

produzione di acqua calda autonomi, a carico dell'aggiudicatario, che si assumerà

anche l'onere della richiesta di permessi edilizi. (All 19).

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 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. Alcuni pluviali

scaricano a dispersione sui marciapiedi essendo sprovvisti di terminale per lo scarico in

fogna; i giardini privati versano in stato di abbandono: occorre un intervento di

manutenzione radicale per le siepi, il prato e le pavimentazioni; non è stato possibile

accedere al corsello autorimesse interrato, ai box auto ed ai locali condominiali adiacenti in

quanto allagati: da informazioni assunte presso la ditta che svolge manutenzioni negli edifici

A-B-C-D per conto di COIPES la pompa di aggottamento non è più in esercizio causa

rimozione del contatore condominiale per la fornitura di energia elettrica.

Il complesso edilizio versa in stato di abbandono da quasi dieci anni; un vano scala

condominiale è inaccessibile in quanto fu forzato il portone di accesso e la successiva

riparazione, con tavole di legno impedisce l'uso delle chiavi. In altri vani scala causa

abbandono alcuni infissi del sottotetto sono aperti e hanno consentito l'ingresso di animali di

vario genere il cui guano si è sedimentato in più zone del vano scala del corpo F in cui si è

potuto accedere, ove si presentano accumuli consistenti ed anche in alcuni alloggi del corpo

F visitati, come verrà specificato nella descrizione successiva; gli scuroni esterni di legno

sono deformati e devono essere mantenuti con interventi sia del falegname che del pittore.

Anche i manufatti di arredo della corte condominiale centrale del complesso edilizio

versando in stato di abbandono devono essere sostituiti.

Gli alloggi sono così distribuiti:

Corpo E: n. 10 (dieci) alloggi.

Descrizione degli alloggi oggetto di perizia:

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

Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 147 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera

matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dalla sala 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. Al piano interrato il pavimento è assente. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) è ubicato al piano

interrato del complesso adiacente A-B-C-D ed è censito al catasto del Comune di Preganziol

col sub 57 del Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio presenta zone scrostate causa

umidità e perdite d'acqua, 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.

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

Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 148 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte disimpegnata con una

camera matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dalla sala 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. Al piano interrato il pavimento è assente.

Il box di pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere), ubicato al piano

interrato è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 129 del Foglio 5. Grado di

conservazione: L'alloggio presenta zone scrostate causa umidità e perdite d'acqua, sia a

soffitto e pareti 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. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 149 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte disimpegnata con una

camera matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dalla sala 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. Al piano interrato il pavimento è assente.

Il box di pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere), ubicato al piano

interrato è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 130 del Foglio 5. Grado di

conservazione: L'alloggio presenta zone scrostate causa umidità e perdite d'acqua, sia a

soffitto e pareti 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.

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

Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 150 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera

matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dalla sala 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. Al piano interrato il pavimento è assente. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere), è ubicato al piano

interrato del complesso adiacente A-B-C-D ed è censito al catasto del Comune di Preganziol

col sub 69 del Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio presenta zone scrostate causa

umidità e perdite d'acqua, 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. Nella sala una finestra è priva di telai a vetro; gli ambienti necessitano di

una imbiancatura complessiva.

5) alloggio al piano primo, posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 151 del Foglio 5; è suddiviso in sala, cucina, corridoio notte

che disimpegna una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno; dalla sala si

accede tramite porta finestra al terrazzo 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

131 del Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio è in discreto stato di conservazione e

non presenta particolari anomalie. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata presenta

ampie zone di umidità.

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

Comune di Preganziol col sub 154 del Foglio 5; è suddiviso in sala, cucina, corridoio notte

che disimpegna una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno; dalla sala si

accede tramite porta finestra al terrazzo 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

134 del Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio è in discreto stato di conservazione e

non presenta particolari anomalie. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata presenta

ampie zone di umidità.

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

	Comune di Preganziol col sub 152 del Foglio 5; è suddiviso in sala con angolo cottura, una camera da letto e un bagno disimpegnati ed un locale ripostiglio. 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 132 del Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio è in discreto stato	
	di conservazione pur presentando alcune zone di guano nella zona giorno, non presenta	
	particolari anomalie. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata e le pareti stesse	
	esterne dell'alloggio nella zona terrazzo presentano ampie zone di umidità.	
	8) alloggio duplex con accesso e zona giorno al piano secondo e zona notte al piano primo,	
	posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub	
	153 del Foglio 5; al piano secondo è suddiviso in sala, cucina abitabile, un bagno ed un	
	locale ripostiglio disimpegnati. Dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un ampio e	
	profondo terrazzo, in parte scoperto. Mediante una scaletta arredo con struttura e pedate in	
	legno si scende alla zona notte al piano primo che distribuisce 3 camere da letto e un bagno;	
	un secondo bagno è al servizio della camera da letto matrimoniale; verso la corte centrale si	
	affaccia un terrazzo di modeste dimensioni. 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 133 del	
	Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio è in discreto stato di conservazione pur	
	presentando alcune zone di guano nella zona giorno, non presenta particolari anomalie. Il	
	parapetto del terrazzo in muratura intonacata e le pareti stesse esterne dell'alloggio nella	
	zona terrazzo del piano secondo presentano ampie zone di umidità.	
	9) alloggio duplex con accesso e zona giorno al piano secondo e zona notte al piano primo,	
	posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub	
	155 del Foglio 5; al piano secondo è suddiviso in sala, cucina abitabile, un bagno ed un	
	locale ripostiglio disimpegnati. Dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un ampio e	
	profondo terrazzo, in parte scoperto. Mediante una scaletta arredo con struttura e pedate in	

legno si scende alla zona notte al piano primo che distribuisce 3 camere da letto e un bagno;

un secondo bagno è al servizio della camera da letto matrimoniale; verso la corte centrale si

affaccia un terrazzo di modeste dimensioni. 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 135 del

Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio è in discreto stato di conservazione, ma

presenta alcune zone di guano nella zona giorno e umidità nella zona notte del piano primo

Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata e le pareti stesse esterne dell'alloggio nella

zona terrazzo del piano secondo presentano ampie zone di umidità.

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

Comune di Preganziol col sub 156 del Foglio 5; è suddiviso in sala con angolo cottura, una

camera da letto e un bagno disimpegnati ed un locale ripostiglio. 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 136 del Foglio 5. Grado di conservazione: L'alloggio è in discreto stato

di conservazione pur presentando alcune zone di guano nella zona giorno, non presenta

particolari anomalie. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata e le pareti stesse

esterne dell'alloggio nella zona terrazzo presentano ampie zone di umidità.

Corpo F: n. 10 (dieci) alloggi.

Descrizione degli alloggi oggetto di perizia:

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

Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 157 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera

matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dalla sala 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. Al piano interrato il pavimento è assente. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) ubicato al piano interrato

ed è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 137 del Foglio 5. Grado di

conservazione: L'alloggio presenta zone scrostate causa umidità e perdite d'acqua, 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.

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

Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 158 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte disimpegnata con una

camera matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dal disimpegno 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 è assente.

Il box di pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere), ubicato al piano

interrato è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 138 del Foglio 5. Grado di

conservazione: L'alloggio presenta ampie zone scrostate causa umidità e perdite d'acqua,

sia a soffitto e pareti del piano interrato e a livello del battiscopa e dei pavimenti del piano

terra ed interrato; ampie zone di intonaco interno devono essere rifatte con prodotti

antimuffa e traspiranti; 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. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 159 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte disimpegnata con una

camera matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dal disimpegno 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 è assente.

Il box di pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere), ubicato al piano

interrato è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 139 del Foglio 5. Grado di

conservazione: L'alloggio presenta ampie zone scrostate causa umidità e perdite d'acqua,

sia a soffitto e pareti del piano interrato e a livello del battiscopa e dei pavimenti del piano

terra ed interrato; ampie zone di intonaco interno devono essere rifatte con prodotti

antimuffa e traspiranti; manca il corrimano e il battiscopa nella scala interna, che è

pavimentata in marmo botticino. Gli ambienti necessitano di una imbiancatura complessiva.

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

Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 160 del Foglio

5 mai abitato; è suddiviso in sala con angolo cottura, zona notte con una camera

matrimoniale, camera singola e locale bagno. Dalla sala 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. Al piano interrato il pavimento è assente. Il box di

pertinenza per un posto auto (a cui non è stato possibile accedere) ubicato al piano interrato

ed è censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 140 del Foglio 5. Grado di

conservazione: Non è stato possibile accedere all'alloggio per mancanza di chiavi.

5) alloggio al piano primo, posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del

Comune di Preganziol col sub 161 del Foglio 5; è suddiviso in sala molto articolata con

angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio disimpegnati da un corridoio notte;

dalla sala si accede tramite porta finestra al terrazzo 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 141 del Foglio 5. Grado di conservazione: Non essendo stato possibile

accedere all'alloggio per mancanza di chiavi, si assume prudenzialmente che il grado di

conservazione dell'alloggio sia equivalente a quello dell'omologo alloggio 164.

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

Comune di Preganziol col sub 162 del Foglio 5; è suddiviso in sala molto articolata con

	angolo cottura, una camera da letto e un bagno disimpegnati. 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 142 del Foglio 5. Grado di conservazione: Non essendo stato possibile	
	accedere all'alloggio per mancanza di chiavi, si assume prudenzialmente che il grado di	
	conservazione dell'alloggio sia equivalente a quello dell'omologo alloggio 166.	
	7) alloggio duplex con accesso e zona giorno al piano secondo e zona notte al piano primo,	
	posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub	
	163 del Foglio 5; al piano secondo è suddiviso in sala, cucina abitabile, un bagno	
	disimpegnato. Dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un ampio e profondo	
	terrazzo, in parte scoperto. Mediante una scaletta arredo con struttura e pedate in legno si	
	scende alla zona notte al piano primo che distribuisce 3 camere da letto e due bagni	
	disimpegnati dal corridoio notte. 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 143 del Foglio 5.	
	Grado di conservazione: Non essendo stato possibile accedere all'alloggio per mancanza di	
	chiavi, si assume prudenzialmente che il grado di conservazione dell'alloggio sia	
	equivalente a quello dell'omologo alloggio 165.	
	8) alloggio al piano primo, posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del	
	Comune di Preganziol col sub 164 del Foglio 5; è suddiviso in sala molto articolata con	
	angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio disimpegnati da un corridoio notte;	
	dalla sala si accede tramite porta finestra al terrazzo 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 144 del Foglio 5. Grado di conservazione: Nell'alloggio vi sono ampie	
	zone, soprattutto nel soggiorno cucina, ricoperte di guano sia sui pavimenti che sugli infissi	
	interni; si assume che i pavimenti della zona giorno e gli infissi corrispondenti siano da	
	sostituire oltre alla ripulitura delle murature e sanificazione dell'alloggio da ditta	

specializzata. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata presenta ampie zone di umidità.

9) alloggio duplex con accesso e zona giorno al piano secondo e zona notte al piano primo, posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 165 del Foglio 5; al piano secondo è suddiviso in sala, cucina abitabile, un bagno disimpegnato. Dalla sala si accede tramite due porte finestre ad un ampio e profondo terrazzo, in parte scoperto. Mediante una scaletta arredo con struttura e pedate in legno si scende alla zona notte al piano primo che distribuisce 3 camere da letto e due bagni disimpegnati dal corridoio notte. 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 145 del Foglio 5.

Grado di conservazione: Nell'alloggio vi sono ampie zone del secondo piano ricoperte di guano sia sui pavimenti che sugli infissi interni; si assume che i pavimenti della zona giorno e gli infissi corrispondenti siano da sostituire oltre alla ripulitura delle murature e sanificazione dell'alloggio da ditta specializzata. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata presenta ampie zone di umidità.

10) alloggio al piano secondo, posto in via Monti del Sole n. SNC e censito al catasto del Comune di Preganziol col sub 166 del Foglio 5; è suddiviso in sala molto articolata con angolo cottura, una camera da letto e un bagno disimpegnati. 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 146 del Foglio 5. Grado di conservazione: Nell'alloggio vi sono ampie zone ricoperte di guano sia sui pavimenti che sugli infissi interni; si assume che i pavimenti della zona giorno e gli infissi corrispondenti siano da sostituire oltre alla ripulitura delle murature e sanificazione dell'alloggio da ditta specializzata. Il parapetto del terrazzo in muratura intonacata presenta ampie zone di umidità. (All. 1, 15 e 16).

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, 18)

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:

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 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.

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. 20).

Si fa presente che le unità immobiliari facenti parte del Lotto D sono sprovviste di abitabilità; è pertanto a carico dell'Aggiudicatario, oneri e spese connesse, l'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

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 D.

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

COMUNI, SERVITU'

Il Lotto D 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 3, S1, B.C.N.C. dal sub 129 al sub 166;
- Mappale 1833, subalterno 4, S1, B.C.N.C. dal sub 32 al sub 128;
- Mappale 1833, subalterno 5, S1, B.C.N.C. dal sub 129 al sub 166;
- 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 8, P-T, B.C.N.C. dal sub 147 al sub 166;

- Mappale 1833, subalterno 10, P-T, B.C.N.C. dal sub 147 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 24, S1, B.C.N.C. dal sub 147 al sub 166;

- Mappale 1833, subalterno 25, S1, B.C.N.C. dal sub 129 al sub 166;

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

- Mappale 1833, subalterno 27, S1, B.C.N.C. dal sub 129 al sub 146;

- Mappale 1833, subalterno 28, T-1 2, B.C.N.C. dal sub 151 al sub 153;

- Mappale 1833, subalterno 29, T-1 2, B.C.N.C. dal sub 154 al sub 159;

- Mappale 1833, subalterno 30, T-1 2, B.C.N.C. dal sub 161 al sub 163;

- Mappale 1833, subalterno 31, T-1 2, B.C.N.C. dal sub 164 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) 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;	
	4) 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;	
	5) 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;	
	6) 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;	
	7) 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

Gli alloggi che formano il lotto D risultano liberi e nella disponibilità del Commissario Liquidatore.

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 riaggregazione 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 D. (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, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale.

Ciò premesso, per procedere alla stima occorre individuare e determinare la Superficie Commerciale o Superficie Lorda Vendibile. Si tratta cioè della superficie al lordo dei muri, valutata con il metodo di calcolo previsto nel D.P.R.23/03/1998 n. 138.

Calcolo della SLV:

	ambienti principali e accessori diretti: $1767,29 \text{ mq} \times 100\%$	$= 1.767,29 \text{ mq}$
	pertinenze esclusive accessorie non comunicanti (autorimessa): $387,53 \times 25\%$	$= 96,88 \text{ mq}$
	pertinenze esclusive accessorie comunicanti (magazzino): $648,17 \times 50\%$	$= 324,09 \text{ mq}$
	pertinenze esclusive d'ornamento (terrazze): $225,90 \times 30\%$	$= 67,77 \text{ mq}$
	pertinenze esclusive d'ornamento (giardino): $395,40 \times 10\%$	$= 39,54 \text{ mq}$
	SOMMANO SLV	$= 2.295,57 \text{ mq}$
	Le superfici sono state desunte dalle planimetrie allegate ai titoli abilitativi completate da	
	verifiche metriche a campione.	
	Richiamate le già citate fonti dell'Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini	
	Immobiliari-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con caratteristiche simili	
	alla zona ove è ubicato il lotto D (All. 14), si assume come tipologia quella relativa alle	
	abitazioni civili in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato minimo pari a €.	
	1.250 al mq. di SLV che sarà di seguito ridotto in funzione delle opere necessarie di	
	manutenzione e ripristino:	
	Valore unitario SLV (VU) desunto da fonte OMI: 1.250 €/mq di SLV. Stanti le	
	caratteristiche intrinseche dell'immobile si considera poi che esso necessita di manutenzione	
	e ripristini a carico dell'Aggiudicatario descritto al Cap. 5 – Descrizione del bene,	
	forfetariamente e parametricamente stimabile in via prudenziale in 270,00 €/mq di SLV.	
	Il valore unitario di mercato dell'immobile risulta così ridotto: €. 1.250 – € 270,00 = 980,00	
	€/mq. di SLV.	
	Valore unitario SLV "ridotto" ("VU ridotto"):	980 €/mq di SLV
	Valore immobile: SLV x "VU ridotto" = mq. 2.295,57 x (980 €/mq) = €. 2.249.658,60	
	Si ritiene inoltre di considerare un ulteriore deprezzamento del bene considerato che dalla	
	vendita in un unico blocco risulta una minore appetibilità commerciale del compendio	
	immobiliare, che si assume pari al 20,00% del valore così calcolato.	

Pertanto:

€ 2.249.658,60 X 0,80 = 1.799.726,88 circa è il valore attribuito all'asset denominato Lotto

D a Preganziol (TV) sito in via Monti del Sole.

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 1.800.000,00

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: € 1.800.000,00

* * *

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento

dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, li 19 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 - Planimetrie catastali;

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 Dott. **;

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 e parti comuni Corpi E-F;

All. 16 - Documentazione fotografica unità immobiliari Lotto D;

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;

All. 20 – Comunicazione di fine lavori corpi E-F.

All. 21 – Tabella di calcolo della SU e della SLV.