

*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
TREVISO*

Esecuzione immobiliare N. 234/2015 R.G.E. promossa da:

- [REDACTED] con sede in Verona [REDACTED]
[REDACTED] in Treviso)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

G.E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 234/2015

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>- Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag.10</i>
A	<i>PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI</i>	<i>pag. 10</i>
A1	<i>AGENZIA DEL TERRITORIO</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>Identificazione catastale comune</i>	
	<i>Parti comuni e Quote millesimali</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
A2	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE – UFFICIO</i>	
	<i>PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	
	<i>Servitù' e prescrizioni</i>	
	<i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</i>	
A3	<i>CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO</i>	<i>pag. 23</i>
A4	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</i>	
	<i>URBANISTICA</i>	<i>pag.27</i>
	<i>Destinazione Urbanistica</i>	
	<i>Pratiche edilizie</i>	

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

A5 *CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI* pag.35

Stima del prezzo per la vendita forzata dell'immobile

ALLEGATO COMUNE LOTTI pag. 38

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE pag. 38

ELENCO LOTTI

1..37 *LOTTI 1...37* pag. 40

RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTI pag.337

Es.Imm. N° 234/2015 R.G.E.

G.E. Antonello Fabbro

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N. 234/2015 R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

Treviso)

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. Lucio Chin**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. ANTONELLO FABBRO** in data 20.04.2018 e accettazione di incarico con giuramento in data 07.05.2018, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

L'atto di pignoramento del 01.04.2015 chiesto dal [REDACTED]

[REDACTED] ha originariamente colpito beni immobili (aree) identificati al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati in carico alla società eseguita ma ceduti al Comune di Borso del Grappa a seguito Atto di cessione di diritti reali a titolo

gratuito stipulato in data 23.04.2018 rep. 13386 Notaio Francesco Sarullo in Zevio (VR), in particolare i mappali identificati:

al Catasto Terreni,

- map. n. 1490 – T, mq 320
- map. n. 1493 – T, mq 384
- map. n. 2650 – T, mq 260
- map. n. 2654 – T, mq 90

al Catasto Fabbricati

- map. n. 2652 – T, ente urbano
- map. n. 1091 sub 5 (corte comune e portici)
- map. n. 1091 sub 6 (portici).

risultando ora spazi a parcheggio e aree ad uso pubblico.

Restano identificati al Catasto Fabbricati i restanti beni immobili **di cui ai successivi LOTTI, tutti siti in Comune di Borso del Grappa (TV).**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: “*Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile*”

deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso". Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, LOTTI separati. Pertanto si costituiscono, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 37 LOTTI**, così identificati (v. allegato A- Individuazione dei lotti):

PIANO TERRA

LOTTO N°	PIANO	SUB	SIGLA COND.	NOTE
1	terra	9	N7	Magazzino
	terra	58	G6	Autorimessa
OMISSIS				
3	terra	39	N1	Negozio
	OMISSIS			
4	terra	104	N4	Negozio
	terra	59	G7	Autorimessa
5	terra	106	N3 (parte)	Negozio
	terra	55	G3	Autorimessa
6	terra	107	N3 (parte)	Negozio
	terra	56	G4	Autorimessa

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

riferiscono alle attribuzioni già assegnate dall'Amministrazione Condominiale, successive e diverse da quanto riportato negli elaborati grafici depositati al Comune di Borso del Grappa (TV).

Per le visure catastali relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti LOTTI, si rimanda alla descrizione di ogni singolo LOTTO.

Relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari e, successivamente, le parti specifiche di ogni lotto.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 12.12.2018, previa consultazione telematica del fascicolo e verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla procedente [REDACTED]

[REDACTED] è intervenuto:

1. con deposito in data 30.03.2016 la [REDACTED]
[REDACTED] in Bolzano,
subentrata in toto alla [REDACTED]
[REDACTED] in Marostica (VI) e con [REDACTED]
[REDACTED]

A - PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI:

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, la [REDACTED]
[REDACTED] è piena proprietaria per l'intero di tutte le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione.

A1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

A1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE

CATASTO TERRENI

Presso il Catasto Terreni **l'area sulla quale è sito il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate** è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura al C.T., all.A1*):

CATASTO TERRENI

Comune di Borso del Grappa (TV) - Fg. 21

- **M.n. 1091** Ente Urbano di ha 0.38.65

Precisazioni catastali

L'attuale mappale n. 1091 di ha 0.38.65 deriva dalla fusione del m. n. 1091 (ha 0.33.00) e del m. n. 1092 (ha 0.07.80) e dal successivo frazionamento del 26.05.2017 protocollo n. TV0061436 (*vedasi estratto di mappa e visura al C.T., all.A1*);

I mappali identificati al Catasto Terreni quali:

map. n. 1490 – T, mq 320

map. n. 1493 – T, mq 384

map. n. 2650 – T, mq 260

map. n. 2654 – T, mq 90

e il mappale identificato al Catasto Fabbricati

map. n. 2652 – T, Ente Urbano, mq 63

tutti identificati all'Agenzia del Territorio in carico [REDACTED] eseguita risultano ceduti al Comune di Borso del Grappa a titolo gratuito, riconoscibili ora quali spazi e aree ad uso pubblico (piazza, parcheggi).

Presso il Catasto dei Fabbricati il condominio sovra eretto sul mappale

precedentemente descritto al Catasto Terreni, è rappresentato graficamente da **un elaborato planimetrico** composto da n. 2 schede (v. *all. A2–Elab. planimetrico*).

PARTI COMUNI

Si individuano quali **parti comuni**:

CATASTO FABBRICATI, Sezione B, Foglio 9

M.n. 1091 sub. 5, B.C.N.C. (corte e portici), comune ai subb. 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107;

M.n. 1091 sub. 6, B.C.N.C. (portico), comune ai subb. 38, 39, 104, 106, 107;

M.n. 1091 sub. 10, B.C.N.C. (vano scala ed ascensore da PS1 a P3, disimpegno e vano tecnico al PS1, ingresso al PT e P1), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16;

M.n. 1091 sub. 18, B.C.N.C. (vano scala ed ascensore da PS1 a P2, disimpegno e vano tecnico al PS1, ingresso al PT e P1, vano al P1), comune ai subb. 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25;

M.n. 1091 sub. 28, B.C.N.C. (vano scala ed ascensore da PS1 a P2, disimpegno al PS1 e PT, vano tecnico al PT, ingresso al P1), comune ai subb. 29, 30, 31, 32, 34, 35, 106, 107;

M.n. 1091 sub. 33, B.C.N.C. (vano scala ed ascensore da P2 a P3), comune ai subb. 34, 35;

M.n. 1091 sub. 36, B.C.N.C. (area di manovra al PT), comune ai subb. 39, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59;

M.n. 1091 sub. 37, B.C.N.C. (vano scala ed ascensore da PS1 a P2, disimpegno e vano tecnico a PS1, ingresso al P1), comune ai subb. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46;

M.n. 1091 sub. 47, B.C.N.C. (terrazza al P1, scala esterna da PT a P1 e accesso al P1), comune ai subb. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50;

M.n. 1091 sub. 48, B.C.N.C. (camminamento), comune ai subb. 34, 39, 52;

M.n. 1091 sub. 51, B.C.N.C. (ingresso al PT), comune ai subb. 39, 52;

M.n. 1091 sub. 60, B.C.N.C. (area di manovra al PT), comune ai subb. 8, 23, 35, 39, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103;

M.n. 1091 sub. 61, B.C.N.C. (area di manovra al PS1, rampa di accesso da PS1 a PT), comune ai subb. 8, 23, 35, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103;

M.n. 1091 sub. 68, B.C.N.C. (area di manovra al PS1), comune ai subb. 69, 70, 71, 72;

M.n. 1091 sub. 78, B.C.N.C. (vano tecnico al PS1), comune ai subb. 29, 30, 31, 32, 34, 35, 104, 106, 107;

M.n. 1091 sub. 99, B.C.N.C. (disimpegno al PS1), comune ai subb. 100, 101, 102, 103.

Sono parti comuni del Condominio, nelle proporzioni spettanti a ogni condomino, quelle previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

QUOTE MILLESIMALI

Relativamente alle quote millesimali si precisa che l'amministrazione condominiale ha attribuito tali valori ad alcune unità immobiliari, in particolare quelle oggetto di contratto locativo e di comodato oltre a quelle in altra proprietà. Pertanto, laddove presenti, si riporteranno le quote specifiche delle singole unità immobiliari identificate nel lotto attribuito.

CONFINI

Presso il Catasto Terreni i mappali n.ri 1490, 1493, 1091, 2650, 2652, 2654, considerati come area unitaria, gli stessi confinano, da nord in senso orario, con i mappali n,ri 1046, 1022, strada comunale, 3129, 276, 1067, strada comunale, 279, 1900, 1801, 1921, 2653, 1926 (v.all.A.1-Estratto di mappa).

A1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati **le unità immobiliari che fanno parte del fabbricato eretto sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra (mappale n. 1091)**, sono intestate a (v. all.A.3-Visura Catasto Fabbricati):



proprietà per la quota di 1/1.

Presso il Catasto Terreni gli **immobili identificati al fg. 21 mappali nn. 1490, 2654, 2650, 1493** sono intestati a (v. all.A.3-Visura Catasto Terrenii):

- **COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA**, con sede in BORSO DEL GRAPPA - C.F.: 83002130264 – titolare della **proprietà per la quota di 1/1.**

Presso il Catasto Terreni gli **immobili identificati al fg. 21 mappali nn. 1091 e 2652** risultano **Ente Urbano** (v. all.A.3-Visura Catasto Terrenii):

A2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO

PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

A2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità delle unità immobiliari presenti nel fabbricato sopra richiamato, costituenti i beni di cui ai LOTTI sopra elencati, **in carico alla**

[REDACTED]

convenzione e cessione proprietà):

- **Atto di “Trasformazione della società** [REDACTED] **in**
data 24.06.2013, rep. n° 11403 del notaio Francesco Sarullo in Zevio (VR), non trascritto, con il quale cambia la denominazione in “[REDACTED]

[REDACTED]

- **Atto di “Compravendita” in data 10.12.2003**, rep. n° 54582 del notaio Lorenzo Ferretto in Treviso, ivi trascritto in data 17.12.2003 al n. 55645 del registro generale ed al n. 37243 del registro particolare, con il quale pervenne alla società [REDACTED] per acquisto dal Comune di Borso del Grappa (TV) la proprietà dei seguenti beni:

Comune di Borso del Grappa

Catasto dei Fabbricati – Sezione B – Foglio 9

M.n. 1091 sub 1-Via Zaghi – area scoperta di mq 2172;

M.n. 1091 sub 2 - Via Zaghi – area scoperta di mq 908;

M.n. 1091 sub 3 – Via Zaghi – piano T-1 – cat. B/5 – cl. 1 – mc 4.344 – R. € 2.692,19;

M.n. 1091 sub 4 – Via Zaghi – piano S1-T-1 – cat. B/4 – cl. 2 – mc 1.600 – R. € 2.065,82;

M.n. 1092 – Via 28 Ottobre – piano T-1 – cat. B/4 – cl. 3 – mc 511 – R. € 791,73;

con la precisazione che i mappali 1091 vari sub corrispondono nel loro insieme all'area individuata al Catasto Terreni – foglio 21 – con il mappale n. 1091, ente urbano di are 33.00; mentre il mappale n. 1092 corrisponde al C.T. – foglio 21 – allo stesso mappale 1092 di are 7.80, nonché stesso comune

Catasto Terreni – Foglio 21

M.n. 1490 di are 3.20 – Prato – cl. 5 – RD € 0,66 RA € 0,58;

M.n. 1493 di are 3.84 – Seminativo – cl. 1 – RD € 3,37 RA € 1,88;

M.n. 2650 di are 2.60 – Prato – cl. 2 – RD € 0,94 RA € 0,81.

Onde procedere all'attuazione della convenzione, alla società acquirente dovrà essere stato trasferito, a compensazione delle opere di urbanizzazione, la proprietà dell'area contraddistinta dai M.li nn. 2652 e 2654, precedentemente di proprietà [REDACTED] in quanto beni interessati dalle opere di urbanizzazione previste dal piano e destinati a parcheggio in forza di vincolo di destinazione ad uso pubblico.

- Atto di “Cessione gratuita di area al [REDACTED] in data 22.04.2004, rep. n° 102.431 del notaio Francesco Imparato in Asolo (TV), trascritto a Treviso in data 06.05.2004 ai nn. 19120 e 19121 del registro generale ed ai nn. 12323 e 12324 del registro particolare, con il quale [REDACTED] ha acquistato la proprietà dei mappali nn.2652 e 2654 e con deliberazione n. 21 del 27.04.2004 il Comune di Borso del Grappa ha autorizzato la cessione dei mappali nn. 2652 e 2654 in adempimento della convenzione edilizia rep. n. 55097 in data 24.05.2004.

- Atto di “Cessione di diritti reali a titolo oneroso” in data 24.05.2004, del notaio Lorenzo Ferretto in Treviso, ivi trascritto in data 15.06.2004 al n. 24990 del registro generale ed al n. 16126 del registro particolare, con il quale pervenne

alla ██████████ per acquisto dal Comune di Borso del Grappa (TV) a seguito atto di **“Convenzione edilizia” in data 24.05.2004, rep. n° 55097** del notaio Lorenzo Ferretto in Treviso, ivi trascritto in data 15.06.2004 al n. 24991 del registro generale ed al n. 16127 del registro particolare, a favore del Comune di Borso del Grappa (TV):

art. 20 – Cessione di aree per la realizzazione opere di urbanizzazione, con il quale il Comune di Borso del Grappa trasferisce, senza corrispettivo in denaro, alla società ██████████ le seguenti aree, così catastalmente censite:

Comune di Borso del Grappa Catasto dei Fabbricati, Sezione B, Foglio 9

Mn 2652 – Via Martiri- area urbana di mq 63

Comune di Borso del Grappa Catasto Terreni, foglio 21

Mn 2654 di are 0.90 – Prato - cl. 2 – RD € 0,33 RA € 0,28

- **Atto di “Cessione di diritti reali a titolo gratuito” in data 23.04.2018**, rep. n. 13386/9076 del notaio Francesco Sarullo in Zevio (VR), trascritto a Treviso in data 24.04.2018 al n. 13965 del registro generale ed al n. 9991 del registro particolare, con il quale ██████████ cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Borso del Grappa la piena proprietà delle aree sulle quali sono state realizzate opere di urbanizzazione, in Borso del Grappa (TV), censite al:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Fg. 9

- particella n. 3129 (ex sub 7 della particella 1091), area urbana di mq 215;

- particella n. 2652, area urbana di mq 63;

Catasto Terreni - Comune di Borso del Grappa, Fg. 21

- particella n. 1490, di are 3.20, R.D. € 0,66 R.A. € 0,58;

- particella n. 1493, di are 3.84, R.D. € 3,37 R.A. € 1,88;

- particella n. 2650, di are 2.60, R.D. € 0,94 R.A. € 0,81;
- particella n. 2652, di are 0.63, ente urbano;
- particella n. 2654, di are 0.90, R.D. € 0,33 R.A. € 0,28;
- particella n. 3129, di are 2.15, Ente Urbano.

A2.2 – SERVITU' E PRESCRIZIONI

Sono presenti le seguenti servitù:

- **Servitù di passaggio di cui al mappale n. 2650** per una fascia della larghezza di ml 4 (quattro), a favore dei limitrofi mappali, a lato ovest, n.ri 1921, 1925, 1926, 2652, 2653 e 2654 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e del mappale, a lato nord, n. 1046 di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED]

- **Atto di “Costituzione di diritti reali a titolo gratuito” in data 23.04.2018**, rep. n° 13386/9076 del notaio Francesco Sarullo in Zevio (VR), trascritto a Treviso in data 24.04.2018 al n. 13966 del registro generale ed al n. 9992 del registro particolare, con il quale la società esecutata istituisce il diritto di servitù di rete fognaria e di passaggio a titolo gratuito, finalizzata alla manutenzione dell'esistente condotta fognaria, a favore del [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla particella in Borso del Grappa (TV), censita al:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Borso del Grappa, Sez. B, Fg. 9

- particella n. 1091 sub 48, Ente Comune di proprietà esclusiva della società [REDACTED] [REDACTED]

- **Atto di “Costituzione di vincolo ad uso pubblico” in data 23.04.2018**, rep. n°13386/9076 del notaio Francesco Sarullo in Zevio (VR), trascritto a Treviso in data 24.04.2018 al n. 13967 del registro generale ed al n. 9993 del registro

particolare, a titolo gratuito a favore [REDACTED] di un vincolo ad uso pubblico sulle aree e relative opere di urbanizzazione in esecuzione ed attuazione degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione stipulata con atto ai rigiti del notaio Lorenzo ferretto di Treviso in data 24.05.2004 rep. n.55097 e trascritta a Treviso il 15.06.2004 ai n.ri 24991/16127.

Catasto dei Fabbricati - Comune di Borso del Grappa

Sezione B, Foglio 9, particella 1091:

subalterno 5, catastalmente bene comune non censibile ai subalterni 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 106 e 107 della medesima particella 1091 (corte comune e portici); e

subalterno 6, catastalmente bene comune non censibile ai subalterni 38, 39, 104, 106 e 107 (portico).

Convenzioni urbanistico-edilizie oggetto di accordo validato dal Segretario Comunale di Borso del Grappa in data 25.10.2001 - Atto di “Convenzione edilizia” in data 24.05.2004, rep. n° 55097 del notaio Lorenzo Ferretto in Treviso, ivi trascritto in data 15.06.2004 al n. 24991 del registro generale ed al n. 16127 del registro particolare, a favore del Comune di Borso del Grappa (TV) avente ad oggetto convenzione edilizia sopra:

Comune di Borso del Grappa, in catasto:

Terreno fg 21 part. 1490 (di are 03.20) – part. 1493 (di are 03.84) – part. 2650 (di are 02.60) – part. 2654 (di are 0.90),

Ente urbano Sez. Urb. B fg 9 part. 1091 sub 1 e 2 e part. 2652,

Scuola B5 Sez. Urb. B fg 9 part. 1091 sub 3,

Ufficio pubblico B4 Sez. Urb. B part. 1091 sub 4,

Ufficio pubblico B4 Sez. Urb. B part. 1092,

con il quale la ditta attuatrice si è impegnata nei confronti del [REDACTED]
[REDACTED] a realizzare parcheggio di uso pubblico nel soprassuolo, sia nei
terreni in proprietà che nei mappali 2652 e 2654 che [REDACTED]
[REDACTED] si è impegnata a cedere.

A2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale Di Treviso - Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 29.11.2018, allegato A5*):

❖ ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 05.07.2005 ai n.ri 29375/6859: Ipoteca volontaria per € 8.600.000,00 di cui capitale € 4.300.000,00;

[REDACTED]

[REDACTED]

titolo: Atto notarile in data 30.06.2005 rep. 56424, Notaio Lorenzo Ferretto in Treviso - Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà
Catasto Terreni

Comune di Borso del Grappa (TV) – Foglio 21:

- particella 1490 di are 03.20
- particella 1493 di are 03.84
- particella 2650 di are 02.60

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa (TV) – Sezione B, Foglio 9:

- **particella n. 1091 subb 1 e 2** – ente urbano, via Zaghi
- **particella n. 1091 sub 3** – scuola B5, via Zaghi, di mc 4344 a piani T-1
- **particella n. 1091 sub 4** – ufficio pubblico, via Zaghi, di mc 1600
- **particella n. 1092** – ufficio pubblico, via 28 Ottobre, di mc 511 a piani T-1

Altri beni colpiti: no.

Note: a margine di detta iscrizione non risulta annotamento di frazionamento del mutuo.

2) **Iscrizione in data 09.11.2011 ai n.ri 37809/7815:** Ipoteca volontaria per € 9.000.000,00 di cui capitale € 4.500.000,00;

[REDACTED]

sede in Marostica (VI) - C.F. [REDACTED] – per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: [REDACTED] con sede in Pove del Grappa (VI) - C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà;

titolo: Atto notarile in data 03.11.2011 rep. 197954/67791 Notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa - Concessione a garanzia di apertura di credito;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Urbano: beni in carico alla [REDACTED] (v.all. A6 – Pignoramento);

Altri beni colpiti: no.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 06.05.2015 ai n.ri 12186/8960:

a favore: [REDACTED] con sede in Verona – [REDACTED] - per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 1/1 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 14.04.2015 rep. n. 3384 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Urbano e Terreni: beni in carico [REDACTED] (v. *all A6-Pignoramento*);

Altri beni colpiti: no.

2) Trascrizione in data 13.05.2015 ai n.ri 12968/9502:

a favore: [REDACTED], con sede in Pove del Grappa (VI) – [REDACTED] - per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro: [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di 1/1 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 19.03.2015 rep. n. 2569/2015 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Urbano e Terreni: beni in carico [REDACTED] (v. *all A6-Pignoramento*).

Altri beni colpiti: no.

Annotazione n° 3290 del 13.07.2016 – CANCELLAZIONE

3) Trascrizione in data 24.04.2018 ai n.ri 13967/993:

a favore: [REDACTED] con sede in
Verona – [REDACTED] - per la quota di 1/1 della Proprietà;

contro: [REDACTED] con sede in Borso del
Grappa - [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà;

titolo: Atto di costituzione di vincolo del 23.04.2018 rep. n. 13386/9076 Notaio
F. Sarullo in Zevio (VR);

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Borso del Grappa

Sezione B, Foglio 9, particella 1091

subalterno 5, Ente Comune

subalterno 6, Ente Comune

Altri beni colpiti: no.

A3 - CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO

Trattasi di un complesso immobiliare sito tra Via Piave, a sud, e Via Martiri del Grappa a est, posto nel centro di Borso del Grappa (TV) in Piazza degli Alpini; dista circa 10 km da Bassano del Grappa (VI) e circa 25 km da Montebelluna (TV) e Castelfranco V.to (TV) mentre Treviso è a circa 50 km di distanza.

Il condominio “Gli Orizzonti”, organizzato con una forma a “L”, insiste su un lotto triangolare destinato a edilizia residenziale e attività commerciali; rappresenta un intervento edilizio importante per dimensione e qualità

architettonica se confrontato alla maggior parte della tipologia edilizia del centro storico del paese (*documentazione fotografica generale, allegato A7*).

Il fabbricato, organizzato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, è articolato su sei volumi distinti e ospita complessivamente ventisette unità abitative e otto unità commerciali, con le rispettive autorimesse poste sia al piano terra, sia al piano interrato, accessibili dall'unica rampa per l'ingresso carraio.

Il piano interrato è occupato da autorimesse per posti auto singoli o doppi, alcune delle quali con annessa cantina; altre cantine sono presenti con dimensioni diverse. Il pavimento è finito in cemento liscio, divisori delle autorimesse in blocchi di cemento dipinto e aperture con basculanti metallici sezionati dotati di aperture automatiche.

Sono presenti alcuni segni di criticità dati dalle infiltrazioni d'acqua che determinano segni di degrado in alcune parti dell'interrato.

Sulla parete a nord nell'attacco tra pilastro e parete sono evidenti alcuni segni di fessurazioni e distacchi superficiali, condizioni che esigono degli accertamenti specifici sulle condizioni di conservazione dei materiali.

Al piano terra sono distribuiti gli spazi commerciali tra loro collegati da un portico continuo prospiciente la parte pedonale della piazzetta, peraltro attrezzata e arricchita dai tavoli all'aperto del bar-pizzeria. A nord una viabilità meccanica consente l'accesso a un numero limitato di autorimesse e ad un ampio magazzino d'angolo.

Il portico comune ha una pavimentazione finita con marmo trani bocciardato e punti luce a terra, le pareti finite in graffiato. La zona delle autorimesse al piano terra è dotata di illuminazione a sensori.

Al piano primo si accede da quattro corpi scala a servizio delle palazzine

collegate da un percorso esterno in quota finito superficialmente con una pavimentazione lapidea e con una particolare attenzione all'arredo urbano.

Le unità immobiliari presenti hanno dimensioni medio-piccole con dotazione di piccoli giardini pensili.

Al piano secondo le unità immobiliari, anch'esse di taglio medio, sono arricchite da poggiali realizzati con struttura metallica e pavimentazione in doghe lignee che consentono pregevoli visioni panoramiche verso la pianura.

L'ultimo livello, il terzo, è occupato dagli attici, dotati di terrazze capaci di offrire estese vedute sul paesaggio grazie anche alle ampie superfici realizzate. I due appartamenti centrali, di ampia metratura, hanno la possibilità di singolo accesso con l'ascensore in modo esclusivo.

Il fabbricato, orientato secondo l'asse est-ovest, presenta a nord e a sud, due aree destinate a parcheggio pubblico, a servizio sia del condominio sia dei clienti delle attività commerciali presenti.

L'area scoperta è finita parzialmente con manto di asfalto e in masselli autobloccanti, mentre i marciapiedi sono finiti in blocchetti di porfido.

Esternamente sono state trattate a verde delle piccole aree con alcune piantumazioni arbustive, il tutto completato da un impianto di illuminazione esterna.

L'edificio, di forma compatta, è realizzato secondo criteri antisismici, con cappotto esterno per la tenuta termica.

Il sistema costruttivo presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, coperture a falda e manto di finitura in coppi e curvilinea con finitura metallica, grondaie e pluviali in rame, rivestimenti con rasatura superficiale e dipintura per le facciate.

Internamente i vani scala e le scale hanno pavimenti finiti in pietra biancone levigato e lucidato, infissi esterni in alluminio e vetro camera.

Il fabbricato è servito da acquedotto e dal sistema di smaltimento parte in sub-irrigazione e parte con vasca Imhoff con scarico sulla rete della fognatura comunale.

PARTI ED IMPIANTI COMUNI E IN COMPROPRIETA'

Le diverse unità immobiliari presenti nel fabbricato, sono dotate di propria autonomia impiantistica. Comune all'intero fabbricato sono le parti adibite quali corti e portici, vani scala e ascensori, corridoi e disimpegni e vani tecnici, aree di manovra, ingressi, terrazza piano primo, scale esterne, camminamento, rampa di accesso oltre a aree verdi, corsia di scorrimento, aree a parcheggio.

Per la descrizione delle unità immobiliari oggetto della procedura si rinvia alla descrizione specifica del singolo lotto.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nel complesso immobiliare è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di particolare deterioramento ad esclusione di:

- Piano interrato:

Sono presenti alcuni segni di criticità dati dalle infiltrazioni d'acqua nell'area di manovra e dentro le autorimesse posti verso il confine est del piano, una fascia del piano costruita sopra l'interramento di un corso d'acqua preesistente.

Il problema delle infiltrazioni d'acqua al piano interrato ha portato alla realizzazione di una piastra rinforzata in prossimità di un tratto di solaio (tra il

blocco D e F) al fine di attenuare le infiltrazioni e forando il solaio predalles per consentire lo scarico dell'acqua.

Sempre al piano interrato è presente un vano da ultimare e completare.

- Piano terra:

In prossimità del giunto al piano terra si sono manifestate infiltrazioni d'acqua con percolamenti lungo le pareti.

Nel vano scala tra corpo A e corpo B, la pavimentazione interna è in parte rovinata la cui causa, come è stato riferito, forse è dipesa dal passaggio della canalizzazione della fognatura sottostante.

- Piano primo:

La realizzazione dei giardini pensili ha provocato, in qualche caso, dei problemi di smaltimento dell'acqua data la struttura degli scarichi, con canalizzazioni in orizzontale, non sempre sufficienti a far defluire l'acqua e con il rischio che parte della stessa sia assorbita dalle unità immobiliari prospicienti.

- Piano Copertura:

I recenti episodi di maltempo che hanno colpito la regione, hanno avuto alcuni esiti anche nel complesso per cui si relaziona visto il rialzamento di alcuni fissaggi nelle coperture metalliche e nello spostamento di qualche cornice nei lucernai, sufficienti però a permettere delle infiltrazioni d'acqua o fragilità nei fissaggio delle lastre di copertura.

Per quanto sopra detto, data l'articolazione e la dimensione del complesso immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

A4-ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa (TV) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

A4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato e le aree oggetto della presente relazione sono state realizzate a seguito dell'elaborazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 06.10.2003.

Il Comune di Borso del Grappa è dotato del **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 18.09.2013, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 417 in data 07.10.2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 90 in data 25.10.2013.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno **dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°2 (A.T.O. 2) – 2.2. Borso del Grappa** quale "AMBITO DEL SISTEMA INSEDIATIVO" disciplinato dall'art. 15 delle Norme Tecniche.

L'art. 15, "*Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale*", individua gli ambiti, aventi destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzati da una urbanizzazione ormai consolidata con la presenza di edifici di piccole e medie dimensioni - anche di recente edificazione - strade e infrastrutture oltre che di aree a verde e lotti ancora liberi.

Nella cartografia del P.A.T. relativa ai vincoli della pianificazione territoriale, nell'area in cui insiste il fabbricato oggetto di relazione è evidenziato il "***Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico***" di cui all'art. 4 delle N.T.

L'Amministrazione Comunale con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 2**

del 29 marzo 2016 ha definitivamente approvato il **Piano degli Interventi (P.I.)** in vigore dal 26/05/2016.

Con **deliberazione n.7 del 19.04.2017** il **Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 1**, attualmente in vigore.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno della "**Z.T.O. B**" disciplinata dall'art. 42 Norme Tecniche Operative (N.T.O.): comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che non presentano carattere storico e pregio ambientale per le quali si prevede il completamento mediante nuova edificazione, l'ampliamento e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per le destinazioni d'uso valgono le norme previste dall'articolo 40 delle N.T.O.; in particolare tali zone sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza individuate nelle attività terziarie, commerciali, direzionali, ivi compresi i servizi pubblici di interesse collettivo, e artigianali di servizio. Le attività commerciali complementari ammesse sono esclusivamente riferite ad esercizi di commercio al minuto aventi superfici di vendita inferiori a 400 mq.

Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione che non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.

In tutte le zone residenziali gli spazi scoperti devono essere conservati in conformità alle caratteristiche specifiche della zona (prato, giardino, corte, ecc.).

Negli stessi possono essere realizzati elementi di arredo che non vengono computati come volumi o superfici coperte, quali pergolati o pompeiane, fontane: tali elementi devono essere particolarmente curati per l'aspetto architettonico e tipologico per un gradevole inserimento nell'ambiente.

Sui modi di intervento il P.I. si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) con i tipi di intervento riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria preesistente.

Parametri urbanistici:

Zone di completamento residenziale B

If = indice di edificabilità fondiaria = 1,5 mc/mq

H = altezza massima = 10,50 ml

Le aree classificate quali "*Aree a parcheggio pubblico*", di cui all'art. 56 e all'art. 60 delle N.T.O., sono zone per servizi ed attrezzature destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standard urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

Una parte del mappale 1493 ricade nella "*Z.T.O. A*" disciplinata dall'art.41 delle N.T.O.; di fatto area pedonale di accesso ai negozi e parte attrezzata a verde.

Dal punto di vista del **rischio sismico** il territorio comunale è classificato sismico **di seconda categoria** (Zona dove possono verificarsi forti terremoti). Tale classificazione è stata aggiornata, alla luce dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274, con l'inserimento in zona 3 realizzato dalla Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto.

L'art. 65 delle N.T.O., "Compatibilità sismica" fa riferimento alla Tav 3/b "Carta delle fragilità – Zone omogenee in prospettiva sismica del PAT" che suddivide il territorio comunale secondo classi di compatibilità sismica. Qualsiasi intervento dovrà pertanto uniformarsi alle prescrizioni, alle modalità ed agli elaborati richiesti nel sopra citato studio.

Si riportano in allegato il C.D.U. e l'estratto del P.A.T-N.T., del P.I.-N.T.O. vigente (v. all.A8 -Estratto C.D.U.-PAT-NT, PI-NTO).

A4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Borso del Grappa (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- Ditta [REDACTED] **Permesso di Costruire del 14.01.2004**, prot. n. 235 per la demolizione di fabbricati ex scuola elementare del capoluogo e centro sociale [REDACTED]
- Ditta [REDACTED] con sede in Montebelluna, **Permesso di Costruire gratuito n. 133 del 06.11.2004**, pratica edilizia n. 133/2003, per l'esecuzione di Piano Particolareggiato area ex scuole elementari del Capoluogo e Centro Sociale [REDACTED]
- **Permesso di Costruire n. 36/2004 del 06.11.2004**, per fabbricato residenziale-commerciale;
- Ditta [REDACTED] **Permesso di Costruire n. 133 – Var. 01 del 17.09.2008**, pratica edilizia n. 133/2003, per l'esecuzione di Piano Particolareggiato area ex scuole elementari del Capoluogo e Centro Sociale [REDACTED] - Archiviata, mai rilasciata.
- **Permesso di Costruire – Variante n. 2 del 02.03.2005**, pratica edilizia n. 36/2004;

- **Permesso di Costruire – Variante n. 3 del 12.04.2008**, pratica edilizia n. 36/2004;
- **D.I.A. del 12.11.2008**, prot. 11683, per completamento lavori;
- Ditta [REDACTED] con sede in Pove del Grappa, **Permesso di Costruire gratuito – variante n. 4 del 24.06.2009, pratica edilizia n. 36/2004 – variante n. 4** in corso d’opera per la costruzione di fabbricato a destinazione mista all’interno del comparto n. 1 facente parte del Piano Particolareggiato area ex scuole elementari del Capoluogo, centro sociale [REDACTED] e aree limitrofe;
- Ditta [REDACTED] con sede in Pove del Grappa, **Permesso di Costruire gratuito – variante n. 5 del 28.08.2009, pratica edilizia n. 36/2004 – variante n. 5** in corso d’opera per la costruzione fabbricato a destinazione mista all’interno del comparto n. 1 facente parte del Piano Particolareggiato area ex scuole elementari del Capoluogo, centro sociale [REDACTED] e aree limitrofe. Realizzazione due terrazzi ai piani secondo e terzo di collegamento tra palazzina “D” ed “F”, di un terrazzo lungo il fronte est, unità abitativa “F3” – palazzina “F”;
- [REDACTED], con sede in Pove del Grappa, **Permesso di Costruire gratuito n. 45 del 20.04.2012**, Pratica Edilizia n. 45/2011, per l’esecuzione di Posizionamento definitivo [REDACTED]

AGIBILITÀ

- **Certificato di agibilità parziale n. 36 del 20.12.2010 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 11884, per le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censite alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 subb. 45, 35, 34, 13, 15 e 16**;

- **Certificato di agibilità parziale n. 36 del 02.02.2011 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 897, per le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censite alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 subb. 23, 50, 49 e 8**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 04.03.2011 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 2023, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 41**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 20.07.2011 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 6358, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 21**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 02.09.2011 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 6982, per le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censite alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 subb. 19 e 20**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 25.01.2012 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 681, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 42**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 13.05.2013 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 3696, per le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censite alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 subb. 44, 30, 25, 17, 5, 36 e da sub 53 a sub 103 compresi**;

- **Certificato di agibilità n. 36 del 06.09.2013 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 6907, per le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censite alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 subb. 40 e 29**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 10.01.2014 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 10424/2013, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 14**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 27.01.2014 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 656, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 106**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 28.07.2014 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 7235, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 38**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 27.08.2014 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 7631, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 31**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 01.10.14 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 8870, per n. 1 unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censita alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 sub. 32**;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 11.11.2014 pratica edilizia n. 36/2004**,

prot. n. 10282, per le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare a destinazione mista: catastalmente censite alla Sezione B – Foglio 9 – **mapp. n. 1091 subb. 43, 24 e 12.**

Si allega copia della documentazione tecnico-amministrativa (v. *all.A9-Piante autorizzate, licenze di costruzione e agibilità*).

A4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

A5 - CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

A5.1 - STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>
<i>Patii o porticati</i>	<i>0,40</i>
<i>Superfici scoperte esclusive</i>	
<i>Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)</i>	<i>0,10</i>

<i>Per la sup. eccedente</i>	<i>0,02-0,04</i>
<i>Cantine</i>	<i>0,50</i>
<i>Autorimesse e box</i>	<i>0,50</i>
<i><u>Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio</u></i>	

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento per la zona di Borso del Grappa (TV) è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Considerato il complesso edilizio nel suo complesso, la sua recente costruzione e ultimazione, visti i prezzi confrontati, si ritiene equo utilizzare i valori medi di riferimento di seguito riportati:

<i>Appartamento</i>	<i>Valore medio generale</i>	<i>€/mq</i>	<i>1.200,00</i>
<i>Appartamento</i>	<i>Valore medio generale attici</i>	<i>€/mq</i>	<i>1.400,00</i>
<i>Negozi</i>	<i>Valore medio generale</i>	<i>€/mq</i>	<i>1.200,00</i>
<i>Negozio al grezzo</i>	<i>Valore medio generale</i>	<i>€/mq</i>	<i>700,00</i>
<i>Magazzini</i>	<i>Valore medio generale</i>	<i>€/mq</i>	<i>350,00</i>
<i>Autorimesse</i>	<i>Valore medio generale</i>	<i>€/mq</i>	<i>600,00</i>
<i>Cantine</i>	<i>Valore medio generale</i>	<i>€/mq</i>	<i>450,00</i>

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “specificità del bene” (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per la stima dell'immobile nel caso della procedura forzosa occorre apportare

dei correttivi riferiti alla “specificità del bene” (tipicità dell’immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “**modalità della vendita**”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (**5% - 10% circa**), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile. Anche in questa condizione, richiamando le precisazioni sopra riportate per la modalità di vendita, si ritiene pertinente utilizzare una percentuale pari al 7%;
- le “**condizioni di offerta del mercato**”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una

percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%. Ancora per queste condizioni, richiamando le precisazioni sopra riportate per la modalità di vendita, si ritiene pertinente utilizzare una percentuale pari al 25%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

- accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
- accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria e/o regolarizzazione, ...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

ALLEGATO COMUNE LOTTI

Allegato A – Elaborato grafico per l'individuazione dei Lotti

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE

Allegato A1–Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni

Allegato A2–Elaborato planimetrico

Allegato A3–Visura del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato A4– Atto di convenzione e cessione proprietà

Allegato A5– Visure di aggiornamento Conservatoria RR.II

Allegato A6- Pignoramento

Allegato A7– Documentazione fotografica generale

Allegato A8 – Estratto PAT-NT, PI-NTO, C.D.U.

Allegato A9–Piante, licenze, agibilità

- proprietà individuale	14,375
- quote uguali	27,027

Autorimessa G6T

- proprietà individuale	1,533
- garage	1,533

1.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare da adibire a negozio (1091 subb 9), come rilevata nel sopralluogo in data 05.07.2018 **risulta non conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010 a causa della diversa distribuzione e riduzione della superficie lungo la parete est.

L' autorimessa (1091 sub 58) come rilevata nel sopralluogo in data 20.09.2018 **risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010.

1.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. A.2*):

Negozi - Il **M.n. 1019 sub 9** confina, da sud in senso orario, con i subb 5, 10 e 60 dello stesso mappale, con terrapieno, con sub 11 dello stesso mappale e con mappale n. 3129;

Autorimessa - Il **M.n. 1019 sub 58** confina, da nord in senso orario, con terrapieno e con i subb 59, 36 e 57 dello stesso mappale.

1.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per le parti di relazione relative al fabbricato si rimanda alla parte generale **A**), § **A3**.

Negozi con autorimessa

Il negozio si sviluppa su un unico livello al piano terra, interno N7; ha una pianta trapezoidale ed è composto da un open space, finito al grezzo, per attività commerciale, ripostiglio, n. 2 w.c. ed un anti w.c. e uno spazio di servizio. (v. *all. 1.3-Piante*).

La superficie lorda complessiva è pari a mq 313,60 circa con altezze interne pari a m 3,16 per la parte controsoffittata e m 3,32 la rimanente.

Orientato secondo l'asse nord/sud, l'unità immobiliare gode di un unico affaccio risultando gli altri due affacci aperti sulle bocche di lupo.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: posate le soglie in marmo, pavimenti al grezzo;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimento in piastrelle di gres sui bagni e nel ripostiglio;
- infissi esterni: infissi in metallo e vetro camera apribili ad anta sul lato nord, in metallo e vetro camera, del tipo smerigliato per la zona w.c., apribili a vasistas sul lato est, n. 2 porte-finestra d'ingresso in metallo e vetro camera, vetrate in metallo e vetro camera con sopra luce apribile a vasistas;
- Impianti: predisposizione impianto termo-idraulico, impianto elettrico con frutti.

Autorimessa doppia (G6T)

Ubicata al piano terra del fabbricato l'autorimessa, a doppio posto auto, ha una superficie lorda di mq 27,47 con un'altezza interna di m 2,95 circa (v. *all. 1.3-Piante*).

Le pareti sono in calcestruzzo armato tinteggiate; il pavimento è in battuto di

cemento lisciato e solaio di copertura costituito da lastre predalles tinteggiate. L'apertura dell'autorimessa è dotata di basculante sezionale verniciato con apertura motorizzata telecomandata. L'autorimessa ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. L'unità immobiliare si presenta al grezzo per cui necessita ancora di lavori finali.

Non sono evidenti segni di deterioramento salvo le condizioni proprie di un immobile da ultimare.

Si evidenziano le seguenti problematiche:

- Infiltrazioni d'acqua in tre punti dell'interno.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

Le unità immobiliari, al momento dei sopralluoghi, erano libere.

1.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

1.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

1.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

- **L'unità immobiliare da adibire a negozio risulta priva di agibilità** il cui

rilascio è condizionato dalla ultimazione dei lavori interni.

- **Certificato di agibilità n. 36 del 13.05.2013 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 3696, per l'autorimessa;

1.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

L'unità immobiliare da adibire a negozio (1091 sub 9), come rilevata nel sopralluogo in data 05.07.2018 **risulta non conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Borso del Grappa a causa **dell'ampliamento di superficie da adibire a negozio lungo la parete est.**

L'unità immobiliare (1091 sub 58) come rilevata nel sopralluogo in data 05.07.2018 **risulta conforme al progetto autorizzato.**

1.4.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Borso del Grappa, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

- UNITA' IMMOBILIARE SUB 9

Per le difformità riscontrate - ampliamento di superficie da adibire a negozio lungo la parete est (piano terra).

Si presume che tali lavori siano stati realizzati nel corso della costruzione del complesso (tra il 2004 e il 2008 con conclusione tra il 2011 e il 2014).

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Poiché dette **opere, relative all'ampliamento della superficie**, eseguite in assenza del Permesso di Costruire ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, **risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**, l'ammontare dell'oblazione così come definita dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 è stimata dallo scrivente architetto, pari a:

Costo di costruzione in misura doppia	€	1.577,70=
Oneri di urbanizzazione 1^ e 2^ in misura doppia	€	<u>1.970,02=</u>
Contributo di costruzione in misura doppia	€	3.547,72=

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione

della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Borso del Grappa si stima una spesa tecnica professionale di € 1.200,00 circa, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 4.747,72 circa, che si arrotondano a € 5.000,00 oneri di legge compresi.

1.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

1.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A5.

- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

Per l'unità immobiliare, costituita da negozio al grezzo e autorimessa il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che i beni costituiti dal negozio al grezzo e autorimessa:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Borso del Grappa, dotato di alcuni servizi commerciali e amministrativi;
 - devono essere completati i lavori interni per il rilascio dell'agibilità;
 - hanno sostanzialmente discrete condizioni conservative,
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità**

dell'immobile", pari al 7%.

Dai rilievi effettuati in data 05.07.2018 e 20.09.2018 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

negozio al grezzo con autorimessa

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Negozio	mq	313,60	x	1,00	mqe 313,60
Terra	Autorimessa	mq	27,47	x	0,50	mqe 13,74
Totale mq 341,07						mqe 327,34

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Negozio con autorimessa

1	Valore unitario	€/mq	700,00
2	Superficie di riferimento	mq	327,34
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	229.134,50
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x7%) -7%	€	16.039,42
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	213.095,09
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	10.654,75
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	202.440,33
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	40.488,07
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	161.952,26
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	5.000,00
11	TOTALE	€	156.952,26
12	Arrotondamento	€	47,74

VALORE FINALE STIMA € 157.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 1**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00).

1.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

Allegato 1.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 1.2 – Planimetrie

Allegato 1.3 – Piante

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 1

OMISSIS

LOTTO 3

LOTTO 3 – negozio, magazzino e autorimessa.

Trattasi di **negozio e magazzino al grezzo con autorimessa al piano terra.**

Per le parti di relazione comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato in carico alla società esecutata si rimanda alla parte generale A).

3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

3.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Borso del Grappa –Sezione Urbana B, Foglio 9 (*v.all.3.1-Visura Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 1091 sub 39** – Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza mq 313, Sup. Catastale Totale mq 328, Rendita € 2.764,23 – Via Martiri del Grappa snc, piano T;

OMISSIS

- **particella n. 1091 sub 53** – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq 18, Sup. Catastale Totale mq 23, Rendita € 35,33 – Via Martiri del Grappa snc, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **un elaborato planimetrico** e da **n. 3 planimetrie** (*v. all. 3.2– Planimetrie*)

Parti comuni e Quote millesimali

Per le parti comuni e quote millesimali si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A1.

- **particella n. 1091 sub 51** – bene comune non censibile ai subb 39 e 52 – ingresso al piano terra.

L'amministratore condominiale [REDACTED]

riporta le seguenti quote condominiali:

Negoziò N1 e magazzino M1

- proprietà individuale	98,749
- quote uguali	27,027

Autorimessa G1T

- proprietà individuale	1,142
- garage	1,142

3.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (1091 subb 39, 52 e 53) come rilevate nei sopralluoghi in data 05.07.2018 e 20.09.2018 **risultano conformi** rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010.

3.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. A.2*):

Negoziò - Il **M.n. 1019 sub 39** confina, da nord in senso orario, con i subb 52, 51, 36, 37, 38, 6 e 47 dello stesso mappale e con terrapieno;

OMISSIS

Autorimessa - Il **M.n. 1019 sub 53** confina, da est in senso orario, con i subb 54, 36, 51 e 52 dello stesso mappale e con terrapieno.

3.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per le parti di relazione relative al fabbricato si rimanda alla parte generale A), § A3.

Negoziò e magazzino, entrambi al grezzo, con autorimessa

Il negozio si sviluppa su un unico livello al piano terra, interno N1; ha una pianta trapezoidale ed è composto da ingresso, “open space” per attività commerciale, tre ripostigli, tre w.c. ed un anti w.c. (v. *all. 3.3-Piante*).

La superficie lorda complessiva del negozio è pari a mq 341,41 circa con un'altezza interna di m 3,40.

Orientato secondo l'asse nord/sud, il negozio gode di un unico affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: al grezzo, senza massetto nella zona w.c.;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimento in piastrelle di gres sui w.c. e una parete dell'anti w.c.;
- infissi interni: porta in metallo verniciato REI 120 per l'ingresso;
- infissi esterni: infissi in metallo e vetro camera apribili a vasistas sul lato ovest ed in due w.c., n. 2 porte-finestra d'ingresso in metallo e vetro camera, vetrate in metallo e vetro camera con sopra luce apribile a vasistas; dal vano comune, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza blindato e dotato di spioncino; porta in metallo verniciato REI 120 per l'ingresso dal disimpegno sub 51;
- Impianti: predisposizione parte impiantistica termo-idraulica ed elettrica.

Le soglie ed i davanzali sono in marmo.

Il solaio di copertura, costituito da lastre predalles tinteggiate, è parzialmente controsoffittato.

Magazzino (M1)

Ubicato al piano terra del fabbricato, il magazzino ha una superficie lorda di mq 93,28 con un'altezza interna di m 3,10 circa (v. *all. 3.3-Piante*).

È composto da un vano d'ingresso e da "open space".

Le pareti sono in calcestruzzo armato tinteggiate; il pavimento è al grezzo con massetto e solaio di copertura costituito da lastre predalles tinteggiate. Sono presenti due porte in metallo verniciato REI 120 ed infissi sul lato ovest in metallo e vetro camera con vetro esterno smerigliato, apribili a vasistas. Predisposizione parte impiantistica termo-idraulica ed elettrica.

Autorimessa (G1T)

Ubicata al piano terra del fabbricato, l'autorimessa ha una superficie lorda di mq 21,25 con un'altezza interna di m 2,95 circa (v. *all. 3.3-Piante*).

Le pareti sono in calcestruzzo armato tinteggiate e blocchi di calcestruzzo tinteggiati; il pavimento è in battuto di cemento liscio e solaio di copertura costituito da lastre predalles tinteggiate. L'apertura dell'autorimessa è dotata di basculante sezionale verniciato con apertura motorizzata telecomandata. L'autorimessa ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente le unità immobiliari (negozi e magazzino) si presentano prive di deterioramenti nei trattamenti superficiali e finite al grezzo, per cui necessitano ancora di lavori finali. L'autorimessa risulta finita e il grado delle finiture presenti è di fattura corrente e ben conservate.

Non sono evidenti segni di deterioramento salvo le condizioni proprie di un immobile da ultimare.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

Sono evidenti le seguenti problematiche:

- Soglie d'ingresso in marmo rotte.

Le unità immobiliari, al momento dei sopralluoghi, erano libere.

3.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

3.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

3.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

- **Negozi e magazzino risultano ancora privi di agibilità.**
- **Certificato di agibilità n. 36 del 13.05.2013 pratica edilizia n. 36/2004,**
prot. n. 3696, per l'autorimessa.

3.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

3.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, si precisa che **le unità immobiliari costituenti il LOTTO 3 sono conformi al progetto autorizzato.**

Ai fini della ultimazione dei lavori, propedeutici al rilascio dell'agibilità, occorre inoltrare una pratica edilizia al Comune di Borso del Grappa (TV), precisando lo stato dei luoghi e il progetto di completamento delle due unità immobiliari (negozi e magazzino).

3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A5.

- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

Per l'unità immobiliare, costituita da negozio e magazzino al grezzo e autorimessa il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che i beni costituiti dal negozio e magazzino al grezzo e autorimessa:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Borso del Grappa, dotato di alcuni servizi commerciali e amministrativi;
 - il negozio e il magazzino non hanno l'agibilità;
 - il negozio e il magazzino sono finiti al grezzo;
 - l'autorimessa ha finiture normali e una dotazione impiantistica corrente;
 - hanno sostanzialmente discrete condizioni conservative,
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene**

opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 7 %.

Dai rilievi effettuati in data 05.07.2018 e 20.09.2018 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

Negozio e magazzino al grezzo con autorimessa

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
Terra	Negozio	mq	341,41	x	1,00	mqe	341,41	
Terra	Magazzino	mq	93,28	x	0,50	mqe	46,64	
Terra	Autorimessa	mq	21,25	x	0,50	mqe	10,63	
Totale mq 455,94							mqe	398,68

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Negozio con magazzino al grezzo e autorimessa

1	Valore unitario	€/mq	700,00
2	Superficie di riferimento	mq	398,68
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	279.072,50
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x7%) -7%	€	19.535,08
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	259.537,43
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	12.976,87
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	246.560,55
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	49.312,11
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	197.248,44
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	0,00
11	TOTALE	€	197.248,44

12	Arrotondamento	€	-248,44
<u>VALORE FINALE STIMA</u>			€ 197.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 3**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 197.000,00 (Euro centonovantasettemila/00).

3.7 - **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

Allegato 3.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 3.2 – Planimetrie

Allegato 3.3 – Piante

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 3

Negozio N4

- proprietà individuale	12,084
- quote uguali	27,027

Autorimessa G7T

- proprietà individuale	0,976
- garage	0,976

4.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare 1091 sub 104 come rilevata nel sopralluogo in data 05.07.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010.

L'unità immobiliare 1091 sub 59 come rilevata nel sopralluogo in data 25.10.2018 **risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010.

4.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (*v. Elaborato planimetrico, all. A.2*):

Negozio - Il **M.n. 1019 sub 104** confina, da est in senso orario, con i subb 18, 5, 6, 107 e 36 dello stesso mappale;

Autorimessa - Il **M.n. 1019 sub 59** confina, da est in senso orario, con i subb 61, 36 e 58 dello stesso mappale e con terrapieno.

4.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per le parti di relazione relative al fabbricato si rimanda alla parte generale **A**), § **A3**.

Negozio e autorimessa

Il negozio si sviluppa su un unico livello al piano terra, interno N4; ha una pianta

trapezoidale ed è composto da ingresso, un “open space” per attività commerciale, tre ripostigli, due w.c. ed un anti w.c. (v. *all. 4.3-Piante*).

La superficie lorda complessiva è pari a mq 116,97 circa con altezza interna di m 2,90-3,30.

Orientato secondo l’asse nord/sud, il negozio gode di un unico affaccio sul portico antistante la piazza.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l’intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres in tutti i locali;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato ad eccezione delle pareti interne da poco costruite;
- infissi interni: non ancora presenti;
- infissi esterni: porta-finestra d’ingresso in metallo e vetro camera, vetrate in metallo e vetro camera con sopra luce apribile a vasistas;
- Impianti: predisposizione parte impiantistica termo-idraulica ed elettrica.

Le soglie sono in marmo.

Il solaio di copertura, costituito da lastre predalles tinteggiate, è controsoffittato con cartongesso, in parte da finire.

Autorimessa (G7T)

Ubicata al piano terra del fabbricato, l’autorimessa ha una superficie lorda di mq 18,44 con un’altezza interna di m 2,90 circa (v. *all. 4.3-Piante*).

Le pareti sono in calcestruzzo armato tinteggiate e blocchi di calcestruzzo tinteggiati; il pavimento è in battuto di cemento liscio e solaio di copertura costituito da lastre predalles tinteggiate. L’apertura dell’autorimessa è dotata di

basculante sezionale verniciato con apertura motorizzata telecomandata.

L'autorimessa ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente le unità immobiliari (negozi e autorimessa) si presentano prive di deterioramenti nei trattamenti superficiali e finite al grezzo (negozi), per cui necessitano ancora di lavori finali. L'autorimessa risulta finita e il grado delle finiture presenti è di fattura corrente e ben conservate.

Non sono evidenti segni di deterioramento salvo le condizioni proprie di un immobile da ultimare.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

Sono evidenti le seguenti problematiche:

- Soglie d'ingresso in marmo rotte.

Le unità immobiliari, al momento dei sopralluoghi, erano libere anche se l'autorimessa presentava del materiale depositato al proprio interno.

4.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

4.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

4.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

- **Il negozio risulta ancora privo di agibilità.**

Ai fini della ultimazione dei lavori, propedeutici al rilascio dell'agibilità, occorre inoltrare una pratica edilizia al Comune di Borso del Grappa (TV), precisando lo stato dei luoghi e il progetto di completamento dell'unità immobiliare (negoziato).

- **Certificato di agibilità n. 36 del 13.05.2013 pratica edilizia n. 36/2004,**
prot. n. 3696, per l'autorimessa.

4.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

4.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, si precisa che **l'autorimessa costituente il LOTTO 4 è conforme al progetto autorizzato.**

Ai fini della conformità, si precisa che **il negozio costituente il LOTTO 4 non è conforme al progetto autorizzato.**

4.4.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Borso del Grappa, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa**

la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa. In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare. Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Borso del Grappa si stima una spesa tecnica professionale di € **1.200,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.200,00 circa, oneri di legge compresi.

4.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

4.6 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A5.

- **STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE**

Per l'unità immobiliare, costituita da negozio e autorimessa il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che i beni costituiti dal negozio e autorimessa:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Borso del Grappa, dotato di alcuni servizi commerciali e amministrativi;
- devono essere completati i lavori interni per il rilascio dell'agibilità;
- hanno sostanzialmente discrete condizioni conservative,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 7%.**

Dai rilievi effettuati in data 05.07.2018 e 20.09.2018 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

Negozio e autorimessa

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Negozio	mq	116,97	x	1,00	mqe 116,97
Terra	Autorimessa	mq	18,44	x	0,50	mqe 9,22
Totale mq 135,41						mqe 126,19

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Negozio al grezzo con autorimessa

1	Valore unitario	€/mq	700,00
2	Superficie di riferimento	mq	126,19
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	88.333,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x7%) -7%	€	6.183,31
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	82.149,69
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	4.107,48
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	78.042,21
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	15.608,44
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	62.433,76
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.200,00
11	TOTALE	€	60.233,76
12	Arrotondamento	€	-233,76

VALORE FINALE STIMA € 60.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 4**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 60.000,00 (Euro sessantamila/00).**

4.7 - **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

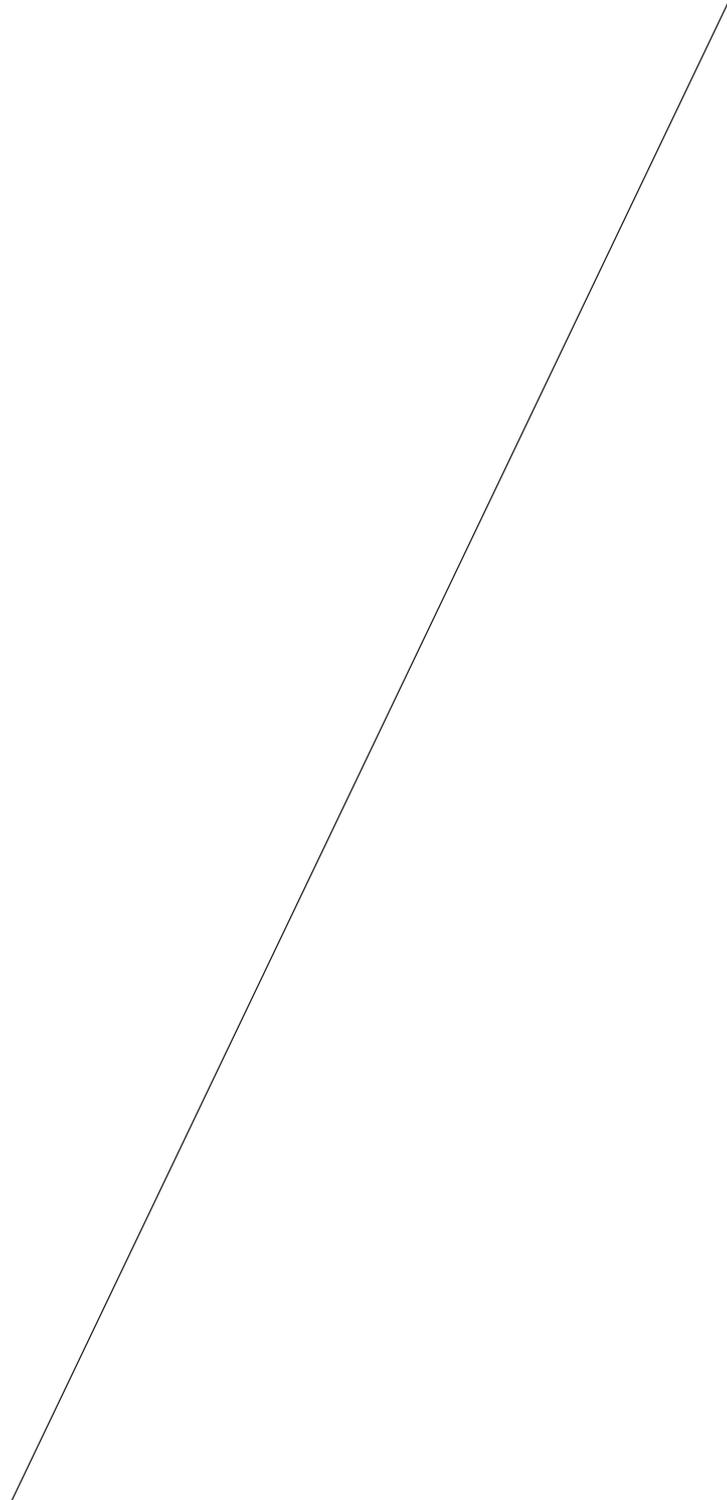
ELENCO ALLEGATI LOTTO 4

Allegato 4.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 4.2 – Planimetrie

Allegato 4.4 – Piante

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 4



Negozi N3 (parte)

- proprietà individuale	29,047
- quote uguali	27,027

Il negozio occupa parte dell'unità immobiliare originaria (N3) e pertanto tali quote dovranno essere verificate dall'amministrazione condominiale.

Autorimessa G3T

- proprietà individuale	1,532
- garage	1,532

5.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (1091 subb 106) come rilevata nel sopralluogo in data 12.09.2018 **risulta non conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010 in quanto la parete interna del ripostiglio risulta in posizione diversa rispetto a quanto riportato nell'elaborato catastale.

L'unità immobiliare (1091 subb 55) come rilevata nel sopralluogo in data 25.10.2018 **risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010.

5.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (*v. Elaborato planimetrico, all. A.2*):

Negozi - Il **M.n. 1019 sub 106** confina, da nord in senso orario, con i subb 28, 107, 6 e 38 dello stesso mappale;

Autorimessa - Il **M.n. 1019 sub 55** confina, da est in senso orario, con i subb 56, 36 e 54 dello stesso mappale e con terrapieno.

5.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per le parti di relazione relative al fabbricato si rimanda alla parte generale A), § A3.

Negozio con autorimessa

Il negozio si sviluppa su un unico livello al piano terra, interno N3 (parte); ha una pianta trapezoidale ed è composto da ingresso, un “open space” per negozio, disimpegno, ripostiglio, due w.c. ed un anti w.c. (v. *all. 5.3-Piante*).

La superficie lorda complessiva è pari a mq 77,15 circa con un'altezza interna di m3,00.

Orientato secondo l'asse nord/sud, il negozio gode di un unico affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres in tutti i locali;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; rivestimento in piastrelle di gres sui w.c. e su una parete dell'anti w.c.;
- infissi interni: porte interne tamburate a battente;
- infissi esterni: porta-finestra d'ingresso in metallo e vetro camera, vetrate in metallo e vetro camera con sopra luce apribile a vasistas; portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza blindato e dotato di spioncino;
- Impianti: riscaldamento autonomo, scaldasalviette elettrici in un w.c. e nell'anti w.c., boiler elettrico, n.3 split per impianto di climatizzazione, impianto telefonico, elettrico, videocitofono, antenna centralizzata condominiale

Le soglie sono in marmo. Il solaio di copertura, costituito da lastre predalles tinteggiate, è controsoffittato nella zona servizi.

I due w.c. e l'anti w.c. presenti sono dotati di lavabo e wc sospesi, rubinetteria con miscelatori; il bagno cieco è dotato di aspirazione forzata su controsoffitto.

Autorimessa (G3T)

Ubicata al piano terra del fabbricato, l'autorimessa ha una superficie lorda di mq 27,85 con un'altezza interna di m 2,95 circa (v. *all. 29.3-Pianta*).

Le pareti sono in calcestruzzo armato tinteggiate; il pavimento è in battuto di cemento lisciato e solaio di copertura costituito da lastre predalles tinteggiate.

L'apertura dell'autorimessa è dotata di basculante sezionale verniciato con apertura motorizzata telecomandata. L'autorimessa ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nel negozio è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento ad esclusione di alcune infiltrazioni presenti in un angolo del soffitto.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

Il negozio, al momento del sopralluogo, era occupato anche se il locatario era in fase di trasloco.

L'autorimessa, al momento del sopralluogo, era libera anche se presentava del materiale depositato.

5.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, tra la Società esecutata (parte locatrice) e l'attuale conduttore, risulta stipulato un **contratto di locazione per uso commerciale in**

data 20.02.2014, registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bassano del Grappa in data 20.02.2014 al n° 1232 Serie III (v.all 5.4 - *contratto locazione e disdetta*) con il quale è data in locazione l’unità immobiliare sita in Comune di Borso del Grappa in Piazza degli Alpini – negozio ad uso artigianale commerciale – in fase di accatastamento, individuata quale parte ovest del sub 105.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.02.2014 con termine al 31.01.2020. Alla data della stipula del contratto l’ammontare del canone di locazione era stato fissato in € 7.200,00 annue da pagarsi con rate mensili anticipate di € 600,00.

Poiché il canone di locazione è congruo ed il contratto è di data certa anteriore alla data del pignoramento (trascrizione del 06.05.2015), il contratto di locazione è opponibile ai creditori.

In data 30.03.2018 la locataria ha disdetto il contratto di locazione impegnandosi a restituire l’immobile entro il 30.09.2018.

5.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

5.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

- **Certificato di agibilità n. 36 del 27.01.2014 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 656, per il negozio;
- **Certificato di agibilità n. 36 del 13.05.2013 pratica edilizia n. 36/2004**, prot. n. 3696, per l’autorimessa.

5.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, si precisa che **l'autorimessa costituente il LOTTO 5 è conforme al progetto autorizzato.**

Ai fini della conformità, si precisa che **il negozio costituente il LOTTO 5 non è conforme al progetto autorizzato.**

Il negozio, mappale 1019 sub 106, risulta avere una dimensione minore rispetto a quanto autorizzato per la **realizzazione di una parete divisoria interna** che, formalmente, determina una divisione in due unità dell'unica unità immobiliare licenziata.

5.4.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Borso del Grappa, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa. In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della

costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare. Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Borso del Grappa si stima una spesa tecnica professionale di € **1.200,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.200,00 circa, oneri di legge compresi.

5.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

5.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A5.

- STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

Per l'unità immobiliare, costituita da negozio e autorimessa il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che i beni costituiti dal negozio e autorimessa:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Borso del Grappa, dotato di alcuni servizi commerciali e amministrativi;
 - presentano un'agibilità al 2013 e 2014;
 - hanno finiture normali e una dotazione impiantistica corrente;
 - hanno sostanzialmente buone condizioni conservative e di manutenzione,
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Dai rilievi effettuati in data 05.07.2018 e 20.09.2018 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

Negozio con autorimessa

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Negozio	mq	77,15	x	1,00	mqe 77,15
Terra	Autorimessa	mq	27,85	x	0,50	mqe 13,93
Totale mq 105						mqe 91,08

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Negozio con autorimessa

1	Valore unitario	€/mq	1.200,00
2	Superficie di riferimento	mq	91,08
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	109.290,00

4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	7.650,30
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	101.639,70
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	5.081,99
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	96.557,72
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	19.311,54
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	77.246,17
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.200,00
11	TOTALE	€	75.046,17
12	Arrotondamento	€	-46,17

VALORE FINALE STIMA € 75.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 5**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00).

5.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 5

Allegato 5.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 5.2 – Planimetrie

Allegato 5.3 – Piante

Allegato 5.4 – Contratto locazione e disdetta

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 5

- proprietà individuale	29,047
- quote uguali	27,027

Il negozio occupa parte dell'unità immobiliare originaria (N3) e pertanto tali quote dovranno essere verificate dall'amministrazione condominiale.

Autorimessa G4T

- proprietà individuale	1,599
- garage	1,599

6.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (1091 subb 107 e 56) come rilevate nel sopralluogo in data 05.07.2018 **risultano conformi** rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 14.12.2010.

6.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (*v. Elaborato planimetrico, all. A.2*):

Negozi - Il **M.n. 1019 sub 107** confina, da est in senso orario, con i subb 104, 6, 106, 28 e 36 dello stesso mappale;

Autorimessa - Il **M.n. 1019 sub 56** confina, da est in senso orario, con i subb 57, 36 e 55 dello stesso mappale e con terrapieno.

6.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per le parti di relazione relative al fabbricato si rimanda alla parte generale **A), § A3.**

Negozi e autorimessa

Il negozio si sviluppa su un unico livello al piano terra, interno N3 (parte); ha una pianta trapezoidale ed è composto da un "open space" ad uso negozio, disimpegno, due w.c. ed un anti w.c. (*v. all. 6.3-Piante*).

La superficie lorda complessiva è pari a mq 56,11 circa con un'altezza interna di m 3,00-3,30.

Orientato secondo l'asse nord/sud, il negozio gode di un unico affaccio.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres in tutti i locali;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, in parte tinteggiato; rivestimento in piastrelle di gres sui w.c.;
- infissi interni: porte interne tamburate a battente ed una a scomparsa;
- infissi esterni: porta-finestra d'ingresso in metallo e vetro camera, vetrate in metallo e vetro camera con sopra luce apribile a vasistas; portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza blindato e dotato di spioncino;
- Impianti: riscaldamento autonomo, caldaia/boiler e scaldasalviette elettrico nell'anti w.c., impianto elettrico con frutti, split per impianto di climatizzazione, impianto telefonico, elettrico, antenna centralizzata condominiale

Le soglie sono in marmo. I due w.c. presenti sono dotati di wc sospesi; l'anti w.c è dotato di lavabo sospeso e rubinetteria con miscelatori.

Autorimessa (G4T)

Ubicata al piano terra del fabbricato, l'autorimessa ha una superficie lorda di mq 29,29 con un'altezza interna di m 2,95 circa (v. *all. 6.3-Piante*).

Le pareti sono in calcestruzzo armato tinteggiate e blocchi di calcestruzzo tinteggiati; il pavimento è in battuto di cemento liscio e solaio di copertura costituito da lastre predalles tinteggiate. L'apertura dell'autorimessa è dotata di

basculante sezionale verniciato con apertura motorizzata telecomandata.

L'autorimessa ha il solo impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente l'unità immobiliare si presenta priva di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nel negozio è di fattura corrente e ben conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento ad esclusione di alcune lavorazioni da completare.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

Il negozio, al momento del sopralluogo, era libero e, in alcune occasione, ed è usato per riunioni condominiali.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, erano libere.

6.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

6.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

6.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A4.

- **Il negozio risulta ancora privo di agibilità.**
- **Certificato di agibilità n. 36 del 13.05.2013 pratica edilizia n. 36/2004, prot. n. 3696, per l'autorimessa.**

6.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità, si precisa che **l'autorimessa costituente il LOTTO 6 è conforme al progetto autorizzato.**

Ai fini della conformità, si precisa che **il negozio costituente il LOTTO 6 non è conforme al progetto autorizzato.**

Il negozio, mappale 1019 sub 107, risulta avere una dimensione diversa da quanto autorizzato per una **diversa distribuzione interna** che, formalmente, determina una divisione in due unità dell'unica unità immobiliare licenziata.

6.4.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Borso del Grappa, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa. In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della

costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Borso del Grappa si stima una spesa tecnica professionale di € **1.200,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.200,00 circa, oneri di legge compresi.

6.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

6.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A5.

- **STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE**

Per l'unità immobiliare, costituita da negozio e autorimessa il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che i beni costituiti dal negozio e autorimessa:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Borso del Grappa, dotato di alcuni servizi commerciali e amministrativi;
- devono essere completati i lavori interni per il rilascio dell'agibilità del negozio;
- hanno sostanzialmente discrete condizioni conservative;
- sono state realizzate parte delle finiture pur non essendo stati completati interamente i lavori per dare l'unità agibile,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5% e un valore unitario di €/mq 900,00.**

Dal rilievo effettuato in data 05.07.2018 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

negozio e autorimessa

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Negozi	mq	56,11	x	1,00	mqe	56,11
Terra	Autorimessa	mq	29,29	x	0,50	mqe	14,65
Totale mq 85,40							mqe 70,76

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Negozi con autorimessa

1	Valore unitario	€/mq	900,00
---	-----------------	------	--------

2	Superficie di riferimento	mq	70,76
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	63.679,50
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	3.183,98
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	60.495,53
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	3.024,78
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	57.470,75
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20	€	11.494,15
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	45.976,60
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2,200,00
11	TOTALE	€	43.776,60
12	Arrotondamento	€	223,40

VALORE FINALE STIMA € 44.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 6**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00).**

6.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 6

Allegato 6.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 6.2 – Planimetrie

Allegato 6.6 – Piante

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 6

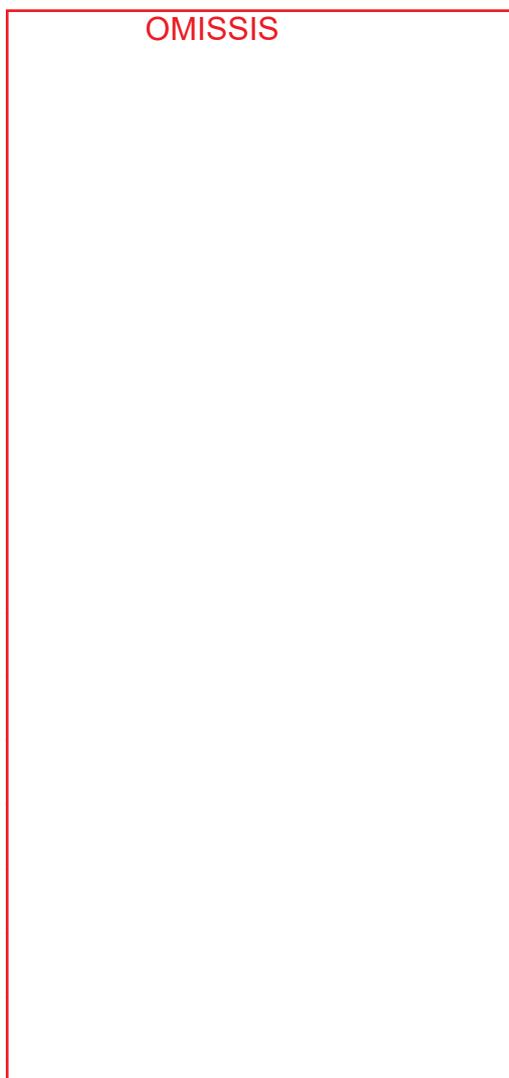
OMISSIS

RIEPILOGO LOTTI

Per i singoli LOTTI, si riassumono di seguito, i più probabili valori finali di stima ai fini della proposta di vendita.

LOTTO	EURO
N°	€
1	157.000,00
OMISSIS	
3	197.000,00
4	60.000,00
5	75.000,00
6	44.000,00

OMISSIS



COMPLESSIVAMENTE € 3.697.500,00

Treviso, 22 gennaio 2019

L'Esperto estimatore

Arch. Lucio Chin

Firmato digitalmente da

lucio chin

