

TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

Fallimento 142.2019

ENTRY SAS [REDACTED]

con sede legale via regia 73B int. 5 - Vigonza PD

Giudice Delegato| Dott.ssa Maria Antonia MAIOLINO



Via Ugo Foscolo n.7 int. 1 - 30039 Stra VE | Coordinate Google 45°24'59.5"N 11°59'52.8"E

relazione di stima

beni immobili in Stra |VE|

Fallimento di **ENTRY SAS** [REDACTED] con sede legale in Vigonza (PD), Via Regia 73 B, int. 5 cod. fisc. 04133000283, avente ad oggetto l'attività pubblicitaria e di comunicazione, e del socio accomandatario [REDACTED] nata a Venezia il 07.04.1976 cod. fisc. [REDACTED] a Stra (VE) in via Ugo Foscolo interno 1.

Curatore fallimentare:

Dott.ssa Doriana BUTTARELLO con studio in Padova | PD

Consulente tecnico:

architetto Mauro Bassini con studio in Rubano | PD

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	5
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO .	6
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA	7
5.	CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	8
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	8
7.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	10
8.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA.....	14
9.	CONFINI DI PROPRIETA'	15
10.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI.....	15
11.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	17
12.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	17
13.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	18
14.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.....	18
15.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	18
16.	STIMA DEL VALORE DEL BENE.....	19

2

1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi nr. 1 palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'ill.mo G.D. Dott.sa Manuela Elburgo, con apposito provvedimento in data 01.06.2022, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. descrizione dei beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;
- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;
- in caso di sussistenza di eventuali diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza del fallimento e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- L'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;
- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa

applicabile, anche di P.R.G.;

4. identificazione, anche sulla base della certificazione notarile, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, indicazione infine dell'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni).

6. L'esperto dovrà predisporre la propria relazione con i relativi allegati nonché i prospetti riepilogativi per ciascun lotto di cui al punto successivo sia in forma cartacea che in forma digitale.

7. L'Esperto dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: – per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; – per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare la conservatoria.

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della

registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziari, i dati della trascrizione presso la conservatoria RR.II.

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c..

PREZZO BASE: indicare il valore stimato.

OFFERTE IN AUMENTO: [lasciare in bianco].

PUBBLICITÀ COMMERCIALE: [lasciare in bianco].

2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.R.;
- copia planimetrie catastali;
- visura catastale per soggetto.

Sono state effettuate diverse ispezioni presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Stra (VE)** per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità edilizia amministrativa dei beni, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie (quelle fornite).

È stato eseguito un sopralluogo nel sito oggetto di perizia in data 27 luglio 2023 nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico dell'interno e dell'esterno dell'immobile.

LIMITI DELL'INCARICO

- a) Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- b) Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- c) Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in

quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da parte degli organi e/o enti preposti.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Si riportano di seguito i principali dati significativi della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21405

Registro particolare n. 16121 Presentazione n. 31 del 23/06/2023

Sezione A – Generalità

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/03/2023

Numero di repertorio 55

Autorità emittente TRIBUNALE DI PADOVA

Codice fiscale 800 248 20286

Sede PADOVA (PD)

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Dr.ssa Doriana BUTTARELLO

Sezione B – Immobili

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune I965 - STRA (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 984 Subalterno 8

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 984 Subalterno 9

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 38 metri quadri

Indirizzo VIA U. FOSCOLO N. civico -

Piano T

Immobile n. 2

Comune I965 - STRA (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1 Particella 984 Subalterno 23

6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE
Consistenza 6,5 vani
Indirizzo VIA U. FOSCOLO N. civico -
Piano 2-3

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI
[REDACTED]
[REDACTED]
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED]
Nato il 11/03/1964 a CAMPAGNA LUPIA (VE)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 18.06.2023, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato.

IMMOBILE 1 - COMUNE DI STRA (VE) - Catasto Fabbricati

- Foglio 1 Particella 984 **Subalterno 8**
 - Foglio 1 Particella 984 **Subalterno 9**
- Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di STRA (I965) (VE)
Foglio 1 Particella 984
Indirizzo

VIA U. FOSCOLO Piano T

Rendita: Euro 94,20

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 38 mq

Dati di superficie: Totale: 45 mq

IMMOBILE 2 - COMUNE DI STRA (VE) - Catasto Fabbricati

• Foglio 1 Particella 984 **Subalterno 23**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di STRA (I965) (VE)

Foglio 1 Particella 984

Indirizzo

VIA U. FOSCOLO Piano 2-3

Rendita: Euro 469,98

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie

Totale: 174 mq - Totale escluse aree scoperte: 161 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

[REDACTED] nato a CAMPAGNA LUPIA (VE) il 11/03/1964 -

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Deriva da: Atto del 16/12/2002 Pubblico ufficiale MARTELLOZZO GUIDO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 32622 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 29575.1/2002 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/12/2002

8

5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I beni immobili riportati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali.

6. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un aggiornamento delle formalità alla data del 30.10.2023

COMUNE DI STRA' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

984 sub. 23 Via Ugo Foscolo Cat. A/2 vani 6,5 Piani 2-3

984 sub. 8 – 984 sub. 9 graffate Via Ugo Foscolo Piano T Cat. C/6 mq. 38
unità facenti parte del fabbricato insistente sull'area censita al Catasto Terreni Foglio 1 particella
984 di mq. 2320 Ente Urbano

Dal ventennio il bene in oggetto era di proprietà della ditta:

[REDACTED] nato a Campagna Lupia (VE) l'11.03.1964 – pieno proprietario in regime di
separazione beni (per averlo acquistato con atto di compravendita in data 16.12.2002 Rep. 32.622
Notaio Guido Martellozzo di Padova Trascritto a Venezia il 27.12.2002 ai n.ri 43.641/29.575)

ATTUALE PROPRIETARIA

Sui beni suddetti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

DECRETO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Trascritto a Venezia il
27.07.2015 ai n.ri 21.618/15.041 emesso dal Tribunale di Venezia il 08.07.2015 n. 1489

a favore:

[REDACTED] nata a Venezia il 07.04.1976

a carico:

[REDACTED] nato a Campagna Lupia (VE) l'11.03.1964

Colpisce:

COMUNE DI STRA' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

984 sub. 23 Via Ugo Foscolo Cat. A/2 vani 6,5

984 sub. 8 – 984 sub. 9 graffate Via Ugo Foscolo Cat. C/6 mq. 38

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Trascritto a Venezia il 13.10.2016 ai n.ri 32.437/21.704 emesso dal Tribunale di Venezia il
13.07.2016 n. 1489/1

a favore:

[REDACTED] nata a Venezia il 07.04.1976

a carico:

[REDACTED] nato a Campagna Lupia (VE) l'11.03.1964

Colpisce:

COMUNE DI STRA' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

984 sub. 23 Via Ugo Foscolo Cat. A/2 vani 6,5

984 sub. 8 – 984 sub. 9 graffate Via Ugo Foscolo Cat. C/6 mq. 38

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Venezia il 01.12.2020 ai n.ri 35.007/5.817 per Euro 118.200,00 Capitale Euro 118.200,00 in forza di **decreto ex art. 337 ter c.c. dispositivo della contribuzione al mantenimento del figlio minore** emesso dal Tribunale di Venezia il 24.06.2016 n. 11644/2016

a favore:

[REDACTED] nata a Venezia il 07.04.1976

a carico:

[REDACTED] nato a Campagna Lupia (VE) l'11.03.1964

Colpisce:

COMUNE DI STRA' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

984 sub. 23 Cat. A/2 vani 6,5 Piani 2-3

984 sub. 8 – 984 sub. 9 graffate Cat. C/6

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Trascritta a Venezia il 23.06.2023 ai n.ri **21.405/16.121** emessa dal Tribunale di Padova il 13.03.2023 n. 55

a favore:

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED] IN ESTENSIONE AL FALLIMENTO DI ENTRY SAS DI [REDACTED]

a carico:

[REDACTED] nato a Campagna Lupia (VE) l'11.03.1964

Colpisce:

COMUNE DI STRA' Catasto Fabbricati Foglio 1 particelle

984 sub. 23 Via Ugo Foscolo Cat. A/2 vani 6,5 Piani 2-3

984 sub. 8 – 984 sub. 9 graffate Via Ugo Foscolo Cat. C/6 mq. 38 Piano T

STORIA CATASTALE

Le particelle 984 sub. 8 – 984 sub. 9 graffate e 984 sub. 23 Foglio 1 Catasto Fabbricati Comune di Strà deriva dalla denuncia di variazione per costruzione su area urbana del 31.05.2002 n. 5048.1/2002

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste sull'area censita al Catasto Terreni Comune di Strà Foglio 1 particella 984 di mq. 2320 derivante da Tipo Mappale del 09.05.2002 n. 1509.1/2002

7. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Dalla tavola P04 a del comune di Stra (VE), Piano degli Interventi variante 03 – Elaborato

adeguato alla Varante n. 5 al PI – fase 2 – Disciplina del suolo zone significative scala 1.2000, classifica l'area nella quale ricade l'immobile che comprende l'unità immobiliare oggetto di valutazione, n T4/13 Tessuto consolidato estensivo (T4) normato agli artt. 16 e 21 delle NTO.

Si tratta di un appartamento in condominio e pertanto le norme riferite alla zona si riportano in stralcio e a puro titolo informativo rimandando alla eventuale lettura del testo integrale pubblicato nel sito del comune:

https://www.comune.stra.ve.it/portals/1669/SiscomArchivio/8/NTO_PI_var_9.pdf

Articolo 21 Il tessuto consolidato estensivo (T4)

1. Il tessuto consolidato estensivo è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale cui all'articolo 14 delle presenti norme. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 mq) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 mq) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
- artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC;
- rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, sulla base:

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente;
- gli ampliamenti nel limite dell'indice di zona e i nuovi volumi secondo le quantità definite dal PI. nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi definiti al precedente art.16 delle presenti NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo i casi individuati nell'allegato A "schede norma";
b) indice fondiario:	1,2 m3/m2. Salvo i casi individuati nel successivo co.7
c) indice territoriale:	0,9 m3/m2;
d) standard:	come da art.14 delle NTO;
e) altezza dei fabbricati:	H max m. 8.70 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
f) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti;
g) distanza dai confini:	minimo m. 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti;
h) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 5 e nel rispetto delle distanze stabilite dall'art. 9 co.1 punto 3 del DM. 1444/68 o secondo l'allineamento precostituito.
i) permeabilità dei suoli e rapporto di copertura:	- superficie permeabile \geq 30% della superficie fondiaria o RIE \geq 3 (art.22 NTO all. B). - RCF massimo 50%; - superfici scoperte a giardino con alberature e percorsi.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

8. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

AREE TRASFORMABILI

Omissis...

12

B) PRATICHE EDILIZIE.

Dalla richiesta inviata e dalla verifica delle tavole di progetto effettuata in contraddittorio con il tecnico comunale, sono state inviate allo scrivente le presenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. **065/2000** PE 00/116 del **08/11/2000** rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per procedere ai lavori di demolizione di edificio unifamiliare e ricostruzione di due edifici residenziali per complessivi 12 alloggi.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. **02/038** - 2002 del **05/06/2002** rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] qualità di legale rappresentante della Società Primula sas con sede in Camposampiero (PD) per lavori di variante alla C.E. 065/2000
- **S.C.I.A. 12-030 del 11.07.2012** presentata da [REDACTED] per unità abitativa sita in via Ugo Foscolo, 7 int. 1, secondo piano, committente [REDACTED] per variante prospettica "intervento di sostituzione ed allargamento di tre fori insistenti sul prospetto est del fabbricato"
- **Pratica di Abitabilità n. 16/02 del 29/07/2002** presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società Primula sas riferita al fabbricato "B" di via Ugo Foscolo. Abitabilità attestata dal 29.07.2002 per il fabbricato "B" composto da
 - 2 alloggi al piano terra e 8 garage

- 4 alloggi al piano primo
- 2 alloggi al piano secondo – sottotetto.

ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

Premesso che non è stato effettuato un dettagliato rilievo delle unità immobiliari in quanto non previsto dell'incarico, si è provveduto ad eseguire alcune misure a campione necessarie e sufficienti per la verifica di massima della regolarità edilizia dei volumi realizzati; si è proseguito con un controllo a vista dell'impianto distributivo interno confrontandolo con quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto depositate.

La verifica effettuata tiene conto dell'applicazione della tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001 riproduce, con alcune modifiche, la disposizione dell'articolo 34, comma 2 ter del DPR 380/2001 (introdotta con il DL 70/2011) ora abrogata.

Piano terra – garage

Si rileva la sostanziale conformità del progetto Tav. 5 edificio "B" Variante in corso d'opera alla Conc. Ed. n. 65/2000 – intestata a Primula S.a.s. Progetto 02/038 del 05.06.2002

Piano secondo – appartamento

In questo caso è necessario fare riferimento al progetto Tav. 6 edificio "B" Variante in corso d'opera alla Conc. Ed. n. 65/2000 – intestata a Primula S.a.s. Progetto 02/038 del 05.06.2002 per quanto riguarda le misure indicate in pianta e alla S.C.I.A. 12-030 del 11.07.2012 relativamente alla variante prospettica del lato est. Dall'analisi delle piante con quanto verificato in sede di sopralluogo si riscontra:

- la sostanziale conformità dell'impianto distributivo e delle dimensioni di massima dell'unità immobiliare;
- il pergolato in terrazza rappresentato nella tavola 6 con 6 pilastri di sostegno della struttura e nella sezione-prospetto di tavola 7 con una struttura in legno in pilastri e travi, corrispondente a quanto rappresentato nella tavola 8 "prospetto ovest ed est", è stato invece realizzato con un solaio in laterocemento.

DEVE ESSERE RIPRISTINATA LA SITUAZIONE AUTORIZZATA, COSTI INDICATIVI DI RIPRISTINO 15.000 C.A.

Piano sottotetto – appartamento

Rispetto alla Tavola 6 e 7 edificio "B" Variante in corso d'opera alla Conc. Ed. n. 65/2000 – intestata a Primula S.a.s. (CE n. 02/038-2002) si rilevano alcune difformità:

- L'intero piano, costituito da due distinti locali accessibili da una scala interna di collegamento al piano secondo, con destinazione sottotetto; durante il sopralluogo il locale a nord era allestito a bagno, il locale principale a camera da letto.
- Le misure rilevate in pianta rientrano nelle tolleranze indicate nella tavola di progetto.

- Non esiste una sezione che intersechi la pianta dell'appartamento oggetto di indagine,



trattandosi di unità immobiliari speculari si farà riferimento alla sezione "A" che interessa l'appartamento confinante e speculare a ovest. **In corrispondenza della parte centrale del colmo del tetto è presente un solaio orizzontale che**

limita l'altezza a ml 2.45 indicando la media ponderata di 218 cm. Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che il solaio di copertura è stato realizzato con travi in legno a vista e nella parte centrale del tetto, in corrispondenza del colmo, non è presente alcun solaio orizzontale che limiti l'altezza, la vista interna è a tutta altezza (come si rileva dalla fotografia riportata).

DEVE ESSERE REALIZZATO IL SOLAIO STRUTTURALE PIANO IN CORRISPONDENZA DELLA PARTE CENTRALE DEL COLMO COME PREVISTO NEL PROGETTO AUTORIZZATO COSTI INDICATIVI EURO 20.000,00 C.A.

- Dal rilievo dell'altezza del punto più basso del piano posto nell'angolo nord est e sud est dell'edificio si verifica una altezza di 125 cm che non corrisponde ai 120 cm indicati in progetto, che non rientra nella tolleranza del 2% per 2.6 cm.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica che tuttavia potrà essere prodotto dallo scrivente consulente su richiesta del Curatore.

Considerata la tipologia di immobile, il suo sistema costruttivo, gli elementi di finitura e tecnico impiantistici, si ritiene che l'immobile, non goda di grande valenza dal punto di vista energetico prestazionale. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia a gas metano posta nella terrazza sud, elementi radianti sono termosifoni con elementi d'arredo e tradizionali, aria condizionata con due split con unità esterna in terrazza. I serramenti sono in legno con vetrocamera, i serramenti esterni proteggono solo alcuni dei fori finestra e sono realizzati con scuri in legno. Si ritiene che per caratteristiche energetiche l'immobile potrebbe raggiungere una classe energetica che corrisponde a una zona intermedia della scala (da verificare con indagine accurata).

9. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'elaborato planimetrico si indicano i seguenti confini di proprietà:

• **Foglio 1 Particella 984 Subalterno 23 – appartamento su due piani**

a NORD con vuoto su scoperto condominiale

ad EST con vuoto su corte esclusiva in proprietà e su b.c.n.c.;

a SUD con vuoto su spazio condominiale;

a OVEST con spazio condominiali e altra unità al sub 22.

• **Foglio 1 Particella 984 Subalterno 8 - Subalterno 9 – garage e scoperto a uso esclusivo al**

piano terra

a NORD con b.c.n.c.;

ad EST con area di proprietà sub 9;

a SUD con altra Ditta sub 5;

a OVEST con altra Ditta sub 7 e con spazi condominiali.

10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

Stra è un comune italiano di 7.526 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Esteso lungo la Riviera del Brenta, e per questo caratterizzato dalla presenza di numerose ville venete (fra tutte spicca villa Pisani), Stra è noto anche a livello economico per la presenza di numerosi calzaturifici.

Indirizzo:

Comune di Stra (VE) - via Foscolo 7 int. 1

Appartamento di circa 21 anni che si sviluppa ai piani secondo e sottotetto con garage al piano terra e area esterna esclusiva (sub 9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di una piccola palazzina di 8 unità con relativi garage, collocata in zona residenziale tranquilla, parallela interna a nord di via Venezia (SR11), con prevalenza di piccoli condomini su due-tre piani e residenze uni-bi familiari: Dista circa 1 km dalla piazza centrale della cittadina.

Garage e area esterna pertinenziale

Si tratta di un locale di ampie dimensioni, ml 8,98 x ml 4,00, altezza interna ml 2.43 di forma rettangolare con collegamento interno al vano scala condominiale attraverso una porta tagliafuoco.

Il locale è dotato di doppia finestratura sulla parete est, il portone del garage è di tipo tradizionale a basculante in lamiera, finitura al civile con pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle ceramiche rettangolari di colore chiaro. Nell'area esterna, a ridosso della parete condominiale est è posta una proprietà esclusiva (sub 9) della profondità di circa 7.50 ml.

Appartamento con terrazza ai piani secondo e terzo

Secondo quanto rappresentato nella tavola di progetto si tratta di un ampio appartamento al piano secondo esposto prevalentemente a est con zona cottura – pranzo – soggiorno di mq 60,28, un bagno di mq 7.09, una camera matrimoniale di mq 14.04, una seconda camera di mq 10.19, un locale ripostiglio di mq 4.37, un disimpegno di mq 3.28. Lungo tutto il fronte est è presente una terrazza di circa mq 73.00 con una profondità di circa ml 3.85, nella parte centrale è rappresentato graficamente un pergolato in legno che nella realtà è poi trasformato in una pensilina in muratura della stessa profondità della terrazza, sorretto da due pilastri in posizione perimetrale.

Finiture interne

Al piano secondo

Porta di ingresso blindata, pavimenti in legno, serramenti esterni di colore bianco in legno con vetrocamera, alcuni dotati di tenda oscurante integrata; angolo cottura con parete di fondo in tessere di mosaico, porte interne impiallacciate con finitura in legno.

Una scala interna di collegamento con finitura in lamiera permette l'accesso al piano superiore sottotetto con il locale di maggiori dimensioni trasformato abusivamente in camera che presenta per la maggior parte le medesime finiture del piano secondo.

Il pavimento è in doghe di legno di rovere di colore scuro, serramenti in legno con vetrocamera, apertura anche a vasistas, struttura del tetto con due falde, con travi in legno a vista e tavolato di fondo il tutto tinteggiato in bianco, porte interne con finitura in legno, locale a nord di minori dimensioni trasformato abusivamente in bagno con pavimento in legno e rivestimento in tessere di mosaico di colore scuro. Le pareti sono tinteggiate di una tonalità scura di marrone.

Sono oltre alle finestrate laterali nr4 velux, nr 2 posizionati sulla falda a sud in corrispondenza del locale utilizzato come camera e due nella falda a nord ricadenti nel locale trasformato a bagno.

Impianti

Sono già stati descritti nel precedente capitolo che tratta la certificazione energetica e impiantistica, secondo quanto reperito dall'accesso atti presso il comune di Stra le dichiarazioni risalgono di conformità degli impianti risalgono al 2002. Sono presenti per l'impianto di raffrescamento uno split al piano terra e una al piano primo; l'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia esterna posta nella terrazza sud del piano secondo, gli elementi radianti sono in metallo di varia tipologia, presenti anche degli elementi tipo termoarredo, nel soggiorno è anche presente una stufa probabilmente a pellet. Presente il videocitofono.

Esterni e parti condominiali

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, le aree esterne sono curate e ben tenute, l'accesso da via Foscolo è stato ricavato in zona protetta con un arretramento della recinzione realizzata su struttura in cls tinteggiata in bianco con pannellature cieche e cancello in metallo di colore grigio scuro, la zona esterna è pavimentata con masselli autobloccanti

di forma parallelepipedo in cemento di colore grigio rosa. L'androne è caratterizzato da una doppia orditura di colonne di forma circolare in cls con pavimento in marmo, ci colore grigio chiaro, il portone di ingresso è a due ante in legno con specchiatura in vetro, le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco con finitura al civile. Non è presente l'ascensore ai piani.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

rif.	piano	sub.	riferimento	superfici e lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq
A	PT	08 -09	garage	43,29	0,5	21,645
B			area esterna pertinenziale	23,55	0,30	7,065
C	P2	23	appartamento	119,45	1,0	119,45
D			terrazza	79,78	0,4	31,912
E			poggiolo	5,69	0,3	1,707
F	P3	23	sottotetto	79,23	0,5	39,615
G			Totale			221,394

17

12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla normale tecnica costruttiva, sono state riscontrate alcune difformità nelle planimetrie catastali che andrebbero regolarizzate solo se non viene regolarizzata la parte edilizia (esempio le altezze del sottotetto).

Piano secondo: non sono stati disegnati la pensilina o il pergolato in terrazza, non sono stati adeguati i fori finestra della parete est con l'ultima variante presentata (in realtà si tratta di una

modifica che non incide sulla rendita dell'unità immobiliare e pertanto non necessaria).

Piano sottotetto le altezze dei locali indicate non corrispondono alle reali, la destinazione d'uso dei locali non corrisponde alla reale.

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 27.07.2003 l'immobile era occupato dalla Sig.ra [REDACTED] che in base al decreto del Tribunale Ordinario di Venezia disponeva in via provvisoria:

- L'affidamento condiviso ad entrambi i genitori del figlio minore [REDACTED] (nato il 28.10.2008) con la fissazione della sua residenza presso la madre, alla quale viene assegnata la casa familiare sita in Stra (VE) , via Ugo Foscolo 7.
- Con successivo decreto R.G. 2015/1489 del Tribunale Ordinario di Venezia del 24/06/2016 il Presidente Dott. Enrico Schiavon disponeva tra le altre cose: assegna la casa familiare sita in Stra (VE), via Ugo Foscolo n. 7, alla madre affinché la abiti con il [REDACTED]

- Con successiva nota di trascrizione: Registro generale n. 32437 - Registro particolare n. 21704 Presentazione n. 27 del 13/10/2016

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 13/07/2016 Numero di repertorio 1489/1 - Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA, veniva disposto il PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE.

Nel quadro D si legge: L'ALLEGATO DECRETO EMESSO EX ART. 737 CPC E 38 DISP. ATT. CC. HA DISPOSTO L'AFFIDAMENTO CONDIVISO AD ENTRAMBI I GENITORI DEL [REDACTED], CON FISSAZIONE DELLA SUA RESIDENZA PRESSO LA MADRE, ALLA QUALE VIENE ASSEGNATA LA CASA FAMILIARE SITA IN STRA, VIA UGO FOSCOLO N. 7 , AI SENSI DELL'ART. 337 SEXIES C.C.IN ESENZIONE EX ART. 19 L. 74/198 7.I DATI CATASTALI RELATIVI ALLA CASA FAMILIARE SONO STATI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA A CURA DEL RICHIEDENTE.

14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

15. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sulla scorta dei riepiloghi contabili relativi alle spese condominiali riferite all'anno di esercizio 2023, forniti dalla curatela, si evincono i seguenti dati:

Condominio FOSCOLO - C. Fisc. 90104660270 | Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

- [REDACTED]: ad oggi risultano scadute rate pari a 2.553,30 euro;
- [REDACTED]: ad oggi risultano scadute rate pari a 5.975,70 euro.

Considerato che non si conoscono a priori i tempi nei quali il bene verrà aggiudicato, la situazione contabile condominiale dovrà essere verificata prima della pubblicazione del bando, tutte le spese di gestione e di amministrazione del bene resteranno a carico della parte acquirente per il periodo di competenza.

16. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, da operazioni immobiliari e procedure simili effettuate a poca distanza dal sito oggetto di valutazione, si è espresso un valore di stima che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo.

Va considerato il particolare momento economico che prevede mutui bancari e finanziamenti a tassi elevati, percentuali ridotte di finanziamento che riducono in modo considerevole la cerchia dei possibili interessati.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 | [REDACTED]

A solo titolo informativo, si riportano di seguito gli attuali valori medi di mercato ricavati per la zona di riferimento.

Abitazioni

Osservatorio Immobiliare (abitazioni civili, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 950 – 1.300.

Borsino Immobiliare (abitazioni di fascia media)

Valore minimo Euro/mq 1.178 | valore medio Euro/mq 1.220 | valore massimo Euro/mq 1.328

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Per questo motivo i valori sono stati opportunamente corretti e mediati in funzione di età, qualità e manutenzione, orientamento, accessibilità, stato conservativo, sulla base di indagini di mercato e perizie di stima riferite ad immobili nello stesso complesso.

Le superfici lorde sotto riportate sono state rilevate graficamente dai grafici edilizi e catastali con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

Per comodità di lettura si riporta a seguire un prospetto riepilogativo delle principali caratteristiche dimensionali del bene ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e di progetto con opportune approssimazioni e arrotondamenti.

VIA UGO FOSCOLO, COMUNE DI STRA | VENEZIA |

Unità immobiliare in condominio al secondo e terzo piano conterrazza, annesso garage e posto auto scoperto
N.C.E.U - FOGLIO 1 - PARTICELLA 984 - SUBALTERNO 23-8 e 9

rif.	piano	sub.	riferimento	superfici e lorda mq	coeff.	superficie commerciale mq	valore unitario Euro/mq	valore complessivo di di stima euro
A			garage	43,29	0,5	21,645		
B	PT	08 -09	parcheeggi area esterna	23,55	0,30	7,065		
C			appartamento	119,45	1,0	119,45		
D	P2		terrazza	79,78	0,4	31,912		
E		23	poggiolo	5,69	0,3	1,707		
F	P3	23	sottotetto	79,23	0,5	39,615		
G			Totale			221,394	1.200,00 €	265.672,80
H			VALORE TOTALE DI STIMA ARROTONDATO					265.000,00
I			indicazione di massima SPESE DI REGOLARIZIONE					35.000,00
L			RIDUZIONE 15% ASSENZA DI GARANZIE					195.500,00

20

Al valore di stima sono stati detratti i presunti costi relativi alla regolarizzazione della situazione amministrativa edilizia e catastale dell'immobile, quantificati in circa 35.000,00 euro iva e oneri accessori compresi, relativi alla demolizione della pensilina esterna, alla realizzazione dell'abbassamento del soffitto del sottotetto secondo le prescrizioni progettuali licenziate.

Il valore di stima che ne deriva è stato corretto in funzione della riduzione percentuale per l'assenza di garanzie e per la tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto al libero mercato – 15%.

Nella valutazione del compendio immobiliare, va opportunamente considerato il vincolo regolarmente trascritto ed opponibile ai terzi, rappresentato dal provvedimento di assegnazione della casa familiare alla madre signora [REDACTED], affinché la abiti con il [REDACTED].

La limitazione individua un deprezzamento del valore di mercato del bene limitatamente a un arco temporale definito individuabile nel periodo di assegnazione della casa familiare correlato al raggiungimento dell'indipendenza economica del figlio, nato nel 2008.

Al riguardo, dai dati statistici rinvenibili nella rete internet, risulta che la durata media del corso di studi universitario sia il seguente:

- triennale: 5.1 anni;
- quinquennale: 7,1 anni;
- magistrale: 2.8 anni (fonte: <https://www.joinrs.com/> - 2024).

Prendendo come riferimento il periodo medio più lungo (7,1 anni per conseguire la laurea quinquennale), avremmo un'età media di: $19 + 7,1 = 26,1$ anni.

Aggiungendo tre anni per l'avviamento professionale, diciamo che un'età ragionevole da prendere come riferimento potrebbe essere 29 anni. Considerando che il figlio minore, nell'interesse del quale è stata disposta l'assegnazione della casa familiare, nel 2024 compie 16 anni, si può quindi presumere che egli raggiunga l'indipendenza economica tra 13 anni.

Considerato che è consuetudine calcolare il valore dell'usufrutto alla stregua del diritto di abitazione ed uso, anche se i predetti diritti hanno un contenuto diverso, attribuendo il valore della piena proprietà del bene in euro 195.500,00¹ e un usufrutto a termine di 13 anni² con l'applicazione di un tasso di interesse legale del 2.5%, si determina alla data odierna un valore del diritto di usufrutto di euro 53.680,39 e un valore della nuda proprietà di euro 141.819,61.

Il conteggio è riferibile alla data odierna e va aggiornato annualmente in quanto all'aumentare dell'età del figlio aumenta il valore dell'immobile gravato dal diritto di abitazione.

Conclusioni

Valore della piena proprietà del bene in euro 195.500,00

valore del diritto di abitazione di euro 53.680,39

valore della nuda proprietà di euro 141.819,61

Valore alla data odierna dell'immobile con diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

[REDACTED] calcolato fino al al 2037:

Euro arrotondati 141.800,00 (centoquarantunmilaottocento/00).

Il valore di stima precedentemente indicato non comprende i beni mobili anche se ritratti nelle fotografie allegare alla presente relazione.

¹ Valore al netto delle decurtazioni per costi di regolarizzazione e per l'assenza di garanzie).

² Il figlio è nato nel 2008, ad oggi ha un'età di anni 16, considerato il raggiungimento dell'indipendenza economica ad anni 29 si ottiene un periodo residuo di anni 13

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 20.04.2024

22

ELENCO ALLEGATI:

1. VISURA PER SOGGETTO
2. ESTRATTO DI MAPPA
3. ELABORATO PLANIMETRICO
4. ELENCO SUBALTRENI
5. PLANIMETRIA CATASTALE APP.
6. PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE
7. ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI
8. C.E. 65.2000
9. C.E. 38.2002
10. ELABORATI GRAFICI³
18. S.C.I.A. 12230 DEL 11.07.2012
19. ELABORATI GRAFICI
20. RELAZIONE TECNICA
21. SITUAZIONE CONDOMINIO 2023 [REDACTED]
22. SITUAZIONE CONDOMINIO 2023 [REDACTED]

³ Allegati dal 10 al 17

- 23. SITUAZIONE CONDOMINIO VERSAMENTI 2023 [REDACTED]
- 24. SITUAZIONE CONDOMINIO VERSAMENTI 2023 [REDACTED]