

TRIBUNALE DI TREVISO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N. 839/2012 R.G. Esec. Imm.ri

G. E.: Dott.ssa Alessandra Burra

BANCA CARIGE ITALIA SPA e [REDACTED]

CONTRO

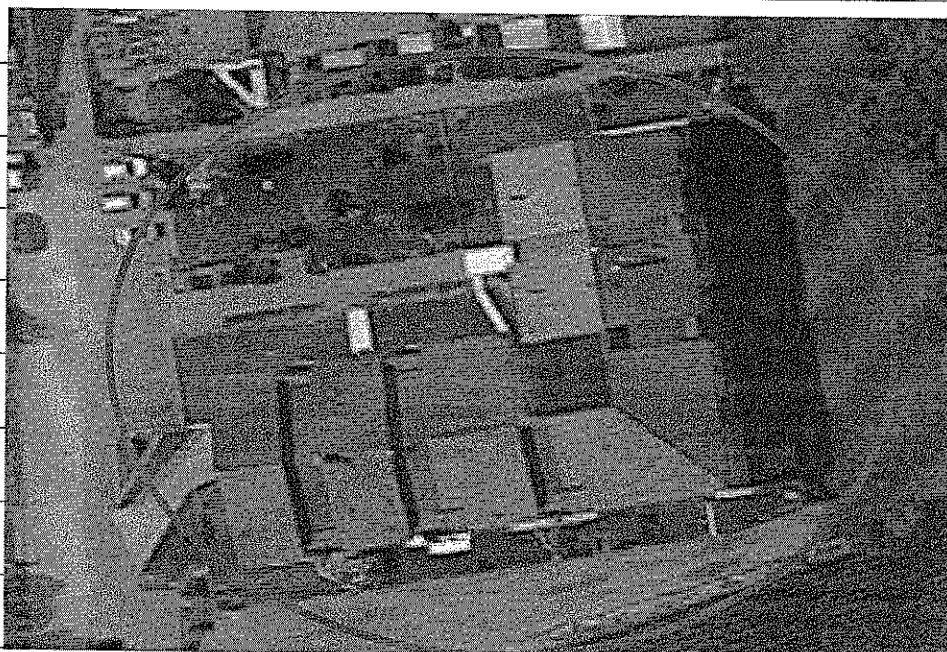
SOCIETA' ESECUTATA

*** * ***

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Urb. Paolo Furlanetto, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso, con Studio in V.le G.G. Felissent, 33, 31100 Treviso, è stato nominato CTU in data 20 giugno 2016 (notifica in data 22.06.2016) dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, per l'incarico di Perizia Immobiliare, per rispondere al quesito di STIMA ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. in data 11.05.2016.



I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono siti in Comune di Codognè (TV), Via 25 Aprile, 1 - 3 (ex Via Farmacia), (come riportato nei documenti catastali e comunali allegati), e sono costituiti da una serie di unità immobiliari che fanno parte di un complesso condominiale, denominato "Residence Le Betulle", e precisamente:

- n. 7 alloggi/appartamenti (Fg. 9. Part. 1651, Sub, 23, 24, 26, 34, 38, 39, 40);

- n. 7 box auto coperti (Fg. 9 Part. 1651, Sub 42, 44, 45, 46, 47, 48, 50);

- n. 3 cantine/magazzini (Fg. 9, Part. 1651, Sub 63, 69, 70);

- n. 4 posti auto coperti/garage (Fg. 9, Part. 1651, Sub 55, 72, 73, 78);

oltre ad area urbane a verde e spazi pertinenziali condominiali (Fg. 9, Part. 1651, Sub 3 e Fg. 9, Part. 1453, Sub 40, 41, 42, 43), queste ultime di fatto sono escluse dalla presente stima in quanto aree urbane destinate a spazi già a servizio dell'intero complesso condominiale. (ALLEGATO 1)

Dette unità immobiliari sono così censite e individuate al catasto:

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 - 3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1651:

- **Sub. 23**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1), p. T, cat. A/2, cl.

2, vani 4,5, r.c. Euro 429,95;

- **Sub. 24**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1) p. T, cat. A/2, cl.

2, vani 5,0, r.c. Euro 477,72;

- **Sub. 26**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 3) p. T, cat. A/2, cl.

2, vani 3,5, r.c. Euro 334,41;

- **Sub. 34**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1) p. 1, cat. A/2, cl.

2, vani 5,5, r.c. Euro 525,49;

- **Sub. 38**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 3) p. 1, cat. A/2,



	cl. 2, vani 4, r.c. Euro 382,18;	
	- Sub. 39 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 3) p. 1, cat. A/2, cl.	
	2, vani 4, r.c. Euro 382,18;	
	- Sub. 40 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1) p. 1, cat. A/2, cl.	
	2, vani 3, r.c. Euro 286,63;	
	- Sub. 42 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	16, r.c. Euro 40,49;	
	- Sub. 44 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	16, r.c. Euro 40,49;	
	- Sub. 45 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	16, r.c. Euro 40,49;	
	- Sub. 46 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	16, r.c. Euro 40,49;	
	- Sub. 47 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	16, r.c. Euro 40,49;	
	- Sub. 48 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	15, r.c. Euro 37,96;	
	- Sub. 50 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq	
	17, r.c. Euro 43,02;	
	- Sub. 55 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq	
	25, r.c. Euro 73,60;	
	- Sub. 63 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/2, cl. U, mq	
	3, r.c. Euro 6,82;	
	- Sub. 69 , Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/2, cl. U, mq	
	3, r.c. Euro 6,82;	



- **Sub. 70**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/2, cl. U, mq

3, r.c. Euro 6,82;

- **Sub. 72**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq

25, r.c. Euro 73,60;

- **Sub. 73**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq

24, r.c. Euro 70,65;

- **Sub. 78**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq

32, r.c. Euro 94,20;

- **Sub. 3**, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. T, area urbana di mq 98;

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 -3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1453:

- **Sub. 40**, (area urbana di mq 7 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- **Sub. 41**, (area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- **Sub. 42**, (area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- **Sub. 43**, (area urbana di mq 18).

(ALLEGATI 2 – 3 - 4)

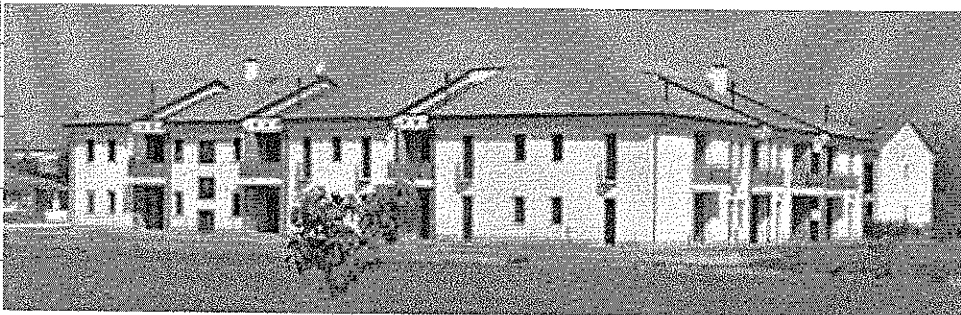
Accettato l'incarico, espletati i procedimenti di giuramento di rito, dopo avere avviato le ricerche e l'acquisizione della documentazione necessaria presso il Catasto e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codognè, esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperite le verifiche preliminari, effettuati i sopralluoghi ed i rilievi in situ, in data 15.09.2016, posto che l'udienza è stata fissata per il giorno 16.11.2016 alle ore 10.00, il CTU espone quanto segue.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si è proceduto con l'acquisizione di tutta la documentazione di base, a completamento ed integrazione di quella contenuta nella documentazione in atti: planimetrie, visure catastali, storiche e ipotecarie, oltre alle verifiche e all'acquisizione della documentazione giacente presso il Comune di Codognè, mediante accesso agli atti, con particolare riguardo alla verifica del progetto edilizio approvato e dei titoli abilitativi edilizi ed urbanistici, della regolarità di esecuzione dei lavori e degli impianti tecnologici, nonché del certificato di agibilità dei locali. (ALLEGATI 5, 6, 7).

Si è quindi concordato con il Custode nominato dal Giudice (I.G.V. di Treviso) l'accesso all'immobile pignorato per effettuare i sopralluoghi e tutte le necessarie verifiche, misurazioni, controlli, rilievi e quanto altro necessario.



Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è stato effettuato in data 15.09.2016, con il geom. Luca Annibal dell'IVG, alla presenza del delegato della Ditta proprietaria eseguita: Signora Furlan Emanuela, come da verbale. (ALLEGATO 11)

Dopo aver concordato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, geom. Ruffin Lucio, in data 22.07.2016 e in data 24.08.2016, abbiamo effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Codognè, per l'esame e la consegna della documentazione colà giacente relativa alla pratica ed in particolare:



- Le istanze con i progetti presentati e i Permessi di Costruire rilasciati;

- Le dichiarazioni di regolare esecuzione delle opere e di regolarità degli impianti;

- La richiesta di agibilità e il rilascio del relativo certificato. Si tratta di un esempio relativo ad altre unità che viene qui richiamato solo per la procedura che è stata seguita nel caso di questo complesso edilizio, composto da n. 20 alloggi, in quanto l'agibilità è stata rilasciata solo per gli alloggi che sono stati, di volta in volta, utilizzati e occupati. Infatti i sette alloggi in oggetto e qui esaminati non possiedono ancora detto certificato di agibilità;

da cui si evince la storia del percorso di costruzione di detto complesso edilizio, inizialmente per n. 6 e n. 8 alloggi ([redacted] - anno 1998) e successivamente, il cambio di intestazione del PdC (da [redacted] a [redacted] anno 2005 e nuovo cambio di intestazione [redacted] a [redacted] data 12.05.2005). Quindi la variante in corso d'opera presentata in data 5 giugno 2006 e il relativo PdC n. 1063, per n. 10 + 10 alloggi, rilasciato in data 13 ottobre 2006, Prot. n. 9786. (ALLEGATO 6).

L'accertamento della conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione tecnica e amministrativa, sia catastale che progettuale e comunale, ha messo in evidenza la coerenza tra lo stato di fatto e la documentazione tecnica e amministrativa, come di seguito documentato e descritto.

Analogamente abbiamo acquisito le certificazioni di regolarità degli impianti a livello condominiale e delle singole unità, (ALLEGATO 7) evidenziando che i 7 alloggi in oggetto e qui valutati, pur essendo completati e finiti in tutte le loro parti, non dispongono di generatore di calore, pur essendo l'impianto



completo in tutte le sue parti, compresa la predisposizione del generatore di calore e ACS, come di seguito specificato.

Per dette unità immobiliari, pur complete e finite in tutte le loro parti, non è stato richiesto e quindi rilasciato il certificato di agibilità da parte le Comune di Codognè, pertanto anche questo aspetto sarà considerato ai fini della presente relazione di stima.

Abbiamo altresì acquisito le informazioni relative alla ripartizione delle quote millesimali presso l'Amministratore del Condominio "Residence le Betulle", nella persona dell'Amministratore pro-tempore Dott. [REDACTED] che per le parti di proprietà della Società Esecutata, è pari a 381,770 millesimi e che ha fornito i dati di preventivo e consuntivo delle spese condominiali, da cui si evince il debito maturato dalla stessa società esegutata.

L'Amministratore ha, inoltre, trasmesso copia del Decreto Ingiuntivo che il Condominio "Residence le Betulle" ha prodotto per recuperare le morosità della stessa Società esegutata e di cui si terrà conto ai fini dell'ammontare del debito maturato e agli effetti della vendita degli immobili stessi. (ALLEGATI 9, 10). Per quanto riguarda la ripartizione delle quote millesimali e l'intestazione delle unità immobiliari, con il richiamo ai subalterni riportati nelle tabelle consuntivo e preventivo della ripartizione delle spese condominiali, si evince che vi sono alcune incoerenze, ed in particolare manca l'assegnazione alla Ditta Esecutata del Subalterno n. 44 della particella 1651, mentre alla stessa Ditta esegutata vengono assegnati i Subalterni n. 61, 62, 64 e 65 della Particella 1651 che, catastalmente non risultano in sua proprietà.

Per quanto riguarda la documentazione catastale giacente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso del Territorio, costituita dagli



elaborati planimetrici e dalle relative visure catastali, storiche e ipotecarie, si

evincesse che le unità immobiliari qui esaminate sono conformi allo stato attuale

e al progetto approvato, con i relativi aggravii ipotecari. (ALLEGATI 1, 2, 5)

Possiamo dedurre dallo stato di conservazione e di manutenzione degli immo-

obili in oggetto e qui esaminati che dalla originaria costruzione ad oggi, non

sono mai stati utilizzati (a parte i posti auto coperti che essendo aperti e liberi,

vengono utilizzati da altri condomini per la sosta delle auto) e quindi non sono

state eseguite opere alcune. In particolare, i 7 appartamenti qui esaminati e va-

lutati, pur completati e finiti in ogni loro parte, sono rimasti sempre inutilizza-

ti e sono tuttora chiusi, peraltro, come più sopra documentato, detti immobili,

ed in particolare le unità residenziali di cui alla Particella 1651, subalterni n.

23, n. 24, n. 26, n. 34, n. 38, n. 39, n. 40, mancano di generatore di calore, pur

avendo impianti completi e la predisposizione della caldaia in apposita nic-

chia all'esterno. Detti appartamenti sono dotati anche di predisposizione

dell'impianto di condizionamento.

Manca quindi il certificato di agibilità in quanto non ancora richiesto, che po-

trà essere richiesto e rilasciato solo dopo l'installazione dei generatori di calo-

re e quindi dopo la vendita, che sarà accompagnata anche dall'APE.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso e l'utilizzazione degli immobili og-

getto delle presente perizia, come da verifica effettuata in base allo strumento

urbanistico comunale, risultano essere conformi al Piano Regolatore Comuna-

le del Comune di Codognè e precisamente al Piano degli Interventi: detti im-

mobili ricadono in Zona di tipo C1, e precisamente la Zto C1/22, così come

individuati nella Tavola 3.2 alla scala 1:2.000 e disciplinata dall'articolo 22

della Norme Tecniche Operative (ALLEGATO 8).



3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ANALITICA DEI BENI

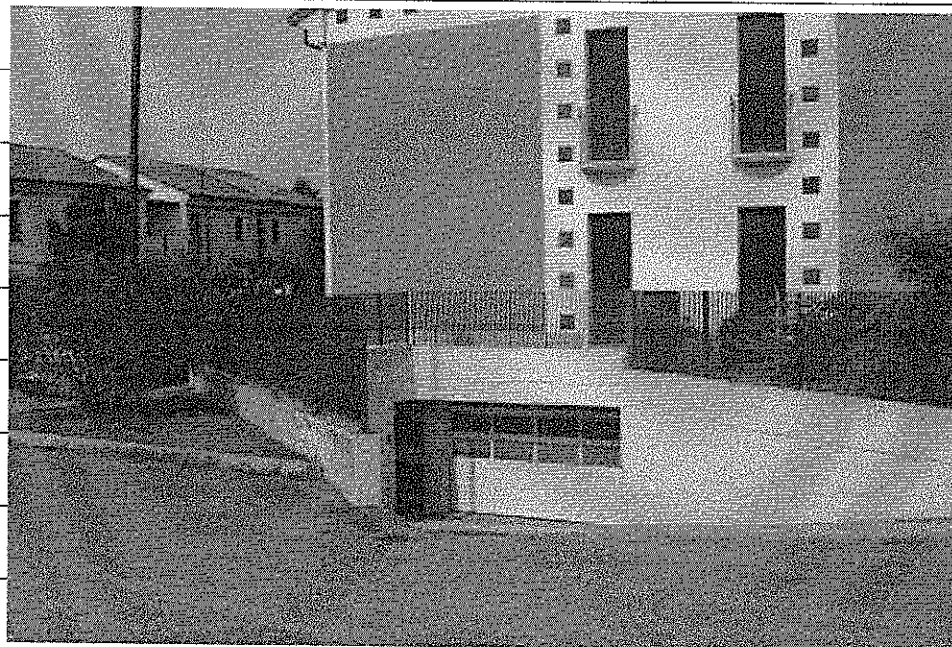
3.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO CONDOMINALE



Gli immobili in oggetto e qui esaminati e valutati, costituiti da n. 7 appartamenti, n. 7 posti auto coperti, n. 4 posti auto coperti/garage, n. 3 vani cantina/magazzino e da n. 4 aree urbane/pertinenze condominiali, fanno parte di un



complesso edilizio residenziale, denominato "Residence le Betulle", sito in Comune di Codognè, nella Località Borgo Chiesa, in via XXV Aprile, civico 1 e 3, con un numero complessivo di 20 alloggi, di cui 10 accedono dal civico n. 1 e 10 dal civico n. 3. Il complesso edilizio, completato nel 2008, si sviluppa su due corpi di fabbrica, con due piani fuori terra e un piano interrato, a forma di "L", il più lungo nella direzione ovest-est, con ingresso nel lato nord, civico 1 e il secondo nella direzione nord-sud, con ingresso ad ovest, civico 3, con la parte di angolo, che unisce i due lati, caratterizzata dalla presenza da un cavedio su solaio, che dà luce ed aria ai due lati che qui si avvicinano, formando il volta-testa del complesso. La copertura è a due falde in canali di coppi di cotto, interrotti da dei ribassamenti in corrispondenza delle logge/terrazze che contribuiscono a dare maggiore leggerezza ai prospetti e all'insieme del complesso immobiliare.



Sul lato ovest del complesso è presente la rampa che dà accesso alla parte interrata e che si sviluppa anche oltre la sagoma dell'intero corpo di fabbrica, e quindi a forma di "L", dove sono presenti i posti auto coperti, sia chiusi che



aperti, i magazzini/cantine e gli spazi di manovra, oltre ai relativi pozzi luce che forniscono le quantità di luce ed aria ai locali singoli e all'intero vano interrato. Il complesso residenziale si completa con gli spazi interni di uso comune e quelli esterni destinati a verde a giardino condominiale, con i percorsi carrai e pedonali e con l'area di sosta, le opere di pavimentazione e di arredo, tutte pertinenze condominiali.

La struttura è in colonne e travi in cls armato, tamponamenti in mattoni forati, con adeguati isolamenti a cappotto, solai in latero-cemento di adeguato spessore e caratteristiche termoisolanti e prestazioni acustiche a norma. La copertura in canali di coppi in cotto e parte in monopanel di alluminio, adeguatamente coibentati, canali di gronda testate e pluviali in alluminio verniciati in marrone. Il colore delle facciate è in gran parte bianco, con i due lati estremi a fasce di colore rosso chiaro, colore che si ripete anche nelle logge al p.T e nelle logge-terrazze al p.l, queste ultime con parapetti in acciaio e pannelli in vetro stratificato satinato.

Entrambi gli ingressi, quello del corpo ovest-est e quello del corpo nord-sud, a cui si accede da vialetto pedonale pavimentato in mattonelle del tipo "bettonella", sono protetti da un piccolo spazio a portico, nel quale sono presenti i campanelli con videocitofono, che separa dal portone di ingresso condominiale e che dà accesso al corridoio centrale, da cui partono gli altri corridoi di servizio, i vani scala che conducono al piano Primo e al piano interrato, e in cui è ubicato anche l'ascensore e quindi ai vari 10 appartamenti.

La finitura e lo stato di conservazione di questi locali comuni è buona, i materiali di pavimentazione e di rivestimento sono pregiati, in ceramica e marmo, intonaco finito a marmorino, come pure le parti di arredo e decoro degli spazi



e i serramenti delle parti comuni, sia al p.T che al p.1. In particolare i fori delle diverse unità sono costituiti da finestre e da porte-finestre con invetriate in legno e in alluminio verniciato marrone.

Dallo stesso corridoio, mediante l'ascensore o il vano scale, si raggiunge il piano interrato (p.1S) che conduce all'autorimessa, con i posti auto coperti e con i box auto chiusi e ai magazzini e agli altri spazi di manovra e di servizio, detti locali sono serviti da porte di sicurezza. (ALLEGATI 1 e 5)

3.2 DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

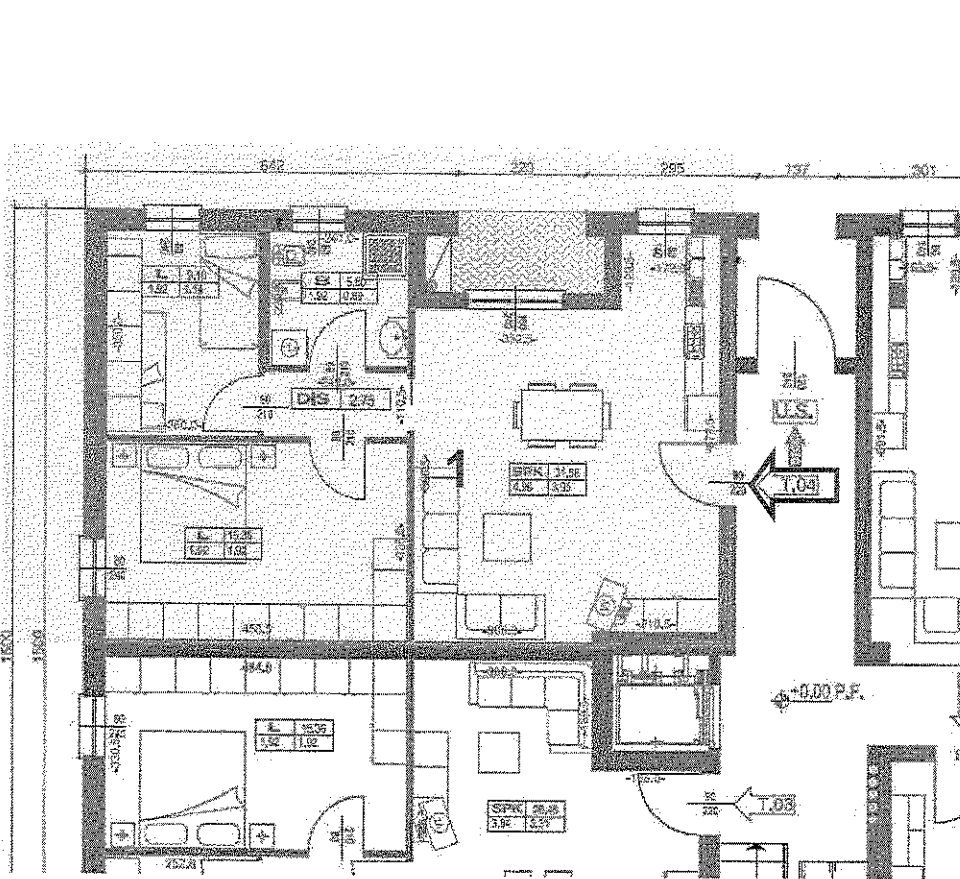
OGGETTO DI STIMA

Tutte le unità qui esaminate, costituite da abitazioni di tipo civile, Categoria A/2, Classe 2, hanno componenti, materiali e finiture analoghe: pavimenti zona giorno e bagni in mattonelle di ceramica e rivestimenti di ceramica di buona qualità, pavimenti zona notte in parquet di legno, serramenti in legno con invetriate in semplice vetrocamera, oscuri a battente in legno verniciato rosso mattone. Le aperture sono parte in finestre e parte in porte-finestre, queste ultime, nelle unità dotate di corte esclusiva, al p.T danno accesso a tale spazio, destinato a giardino, mentre le unità al p.1 sono dotate di piccolo poggiolo con ringhiere in ferro verniciato, oltre alle eventuali logge con terrazza, con parapetti in acciaio e vetro, pavimentazione in clinker ceramico, con regolare rapporto aero-illuminante. Tutti i bagni, dotati di doccia e/o vasca, hanno sanitari in ceramica sospesi, con relativa rubinetteria e miscelatori di buona qualità e in buono stato di conservazione con rivestimenti ceramici di buona qualità.

3.3 APPARTEMENTI ENTRO I CIVICI 1 e 3

Unità 1 - Sub. 23, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1), p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, r.c. Euro 429,95.





Detto immobile è costituito da un appartamento al p.T, dotato di soggiorno

con angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, 1 loggia e un corridoio/disbrigo.

L'accesso (T.04) avviene dal corridoio comune centrale, lato ovest.

Dal locale soggiorno/cucina si accede alla loggia, attraverso la quale si raggiunge il giardino esclusivo e recintato, che contorna a nord e ad ovest

l'appartamento stesso. Nella parete della loggia, in posizione protetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e dell'unità esterna di condizionamento.

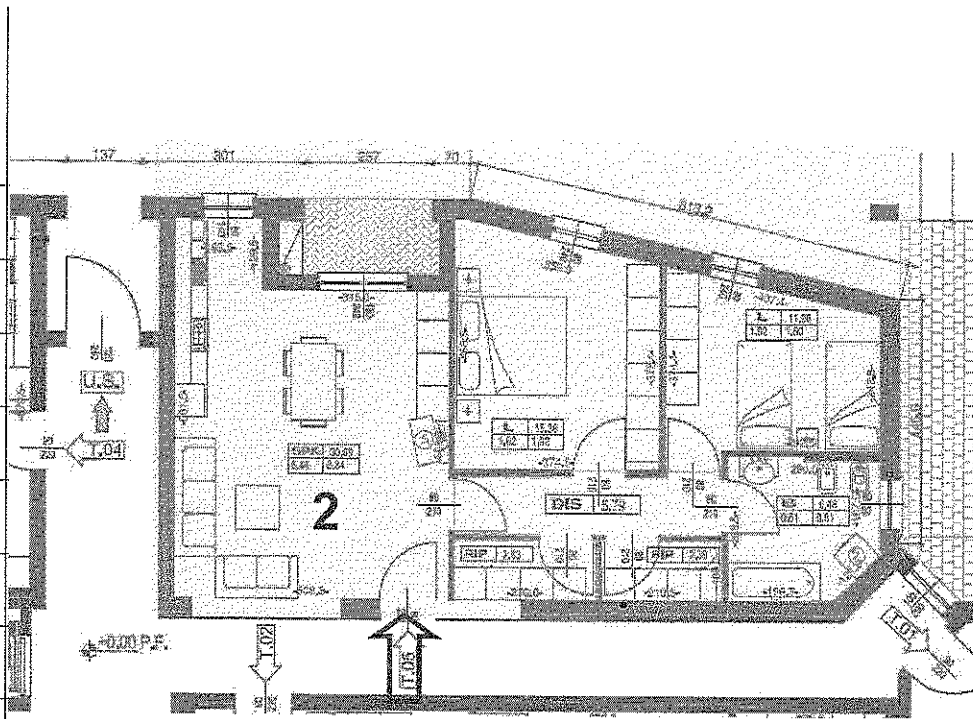
La superficie catastale è di mq 88, compresa la quota di area scoperta pertinenziale e altezza dei locali da pavimento a soffitto ml 2,70.

Unità 2 - Sub 24, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1) p. T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, r.c. Euro 477,72.

Detto immobile è costituito da un appartamento al p.T, dotato di soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, 1 loggia e un corridoio/disbrigo e 2 ri-

postigli. L'accesso (T.05) avviene dal corridoio comune, lato sud.

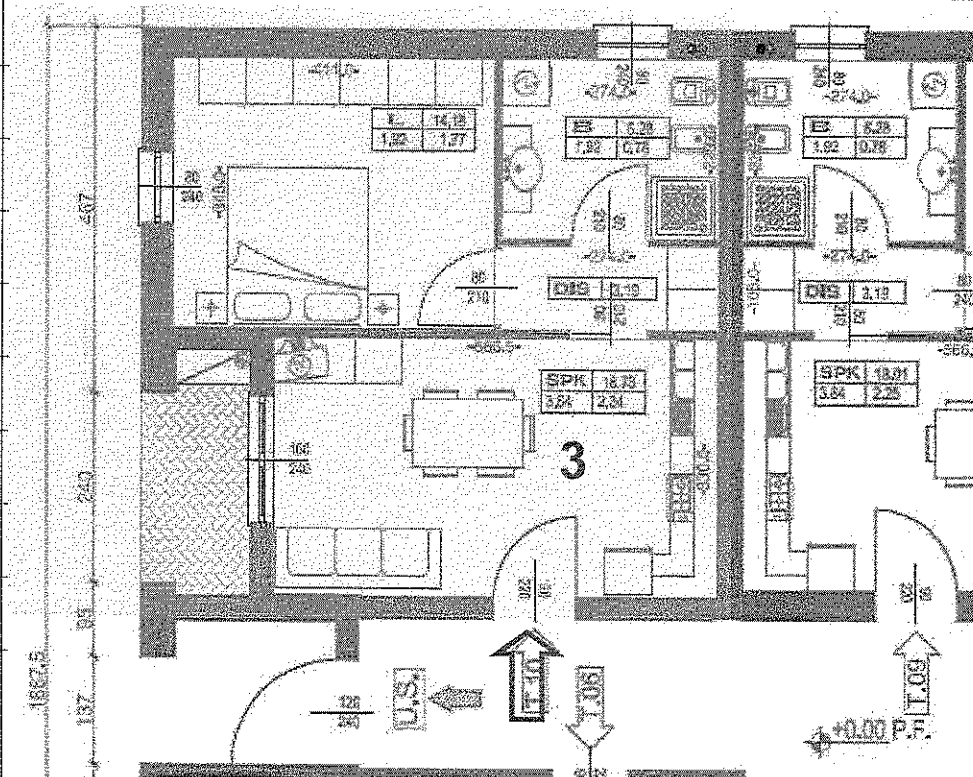




Dal locale soggiorno/cucina si accede alla loggia, attraverso la quale si raggiunge il giardino esclusivo e recintato, posto a nord dell'appartamento stesso.

Nella parete della loggia, in posizione protetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e dell'unità esterna di condizionamento. La superficie catastale è di mq 96, compresa la quota di area scoperta pertinenziale. Altezza dei locali da pavim. a soffitto ml 2,70.

Unità 3 - Sub 26, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, 3) p. T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, r.c. Euro 334,41.



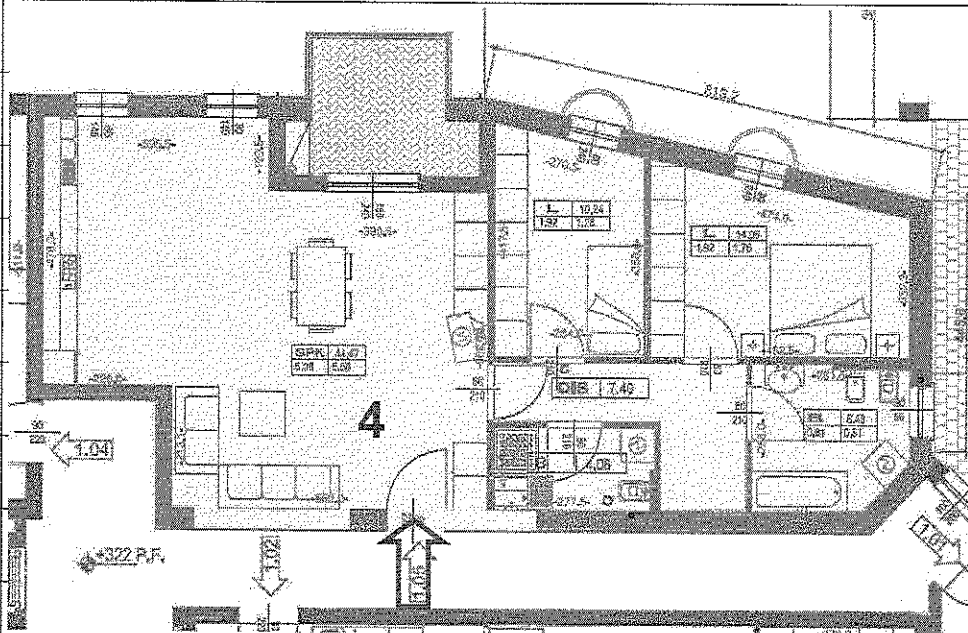
Detto immobile è costituito da un appartamento al p.T, dotato di soggiorno con angolo cottura, 1 camera, 1 bagno, 1 loggia e un corridoio/disbrigo.

L'accesso (T.10) avviene dal corridoio comune, lato nord.

Dal locale soggiorno/cucina si accede alla loggia, attraverso la quale si raggiunge il giardino esclusivo e recintato, posto nell'angolo ovest e nord dell'appartamento stesso. Nella parete della loggia, in posizione protetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e dell'unità esterna di condizionamento.

La superficie catastale è di mq 58, compresa la quota di area scoperta pertinenziale e altezza dei locali da pavimento a soffitto ml 2,70.

Unità 4 - Sub. 34, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1) p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, r.c. Euro 525,49.



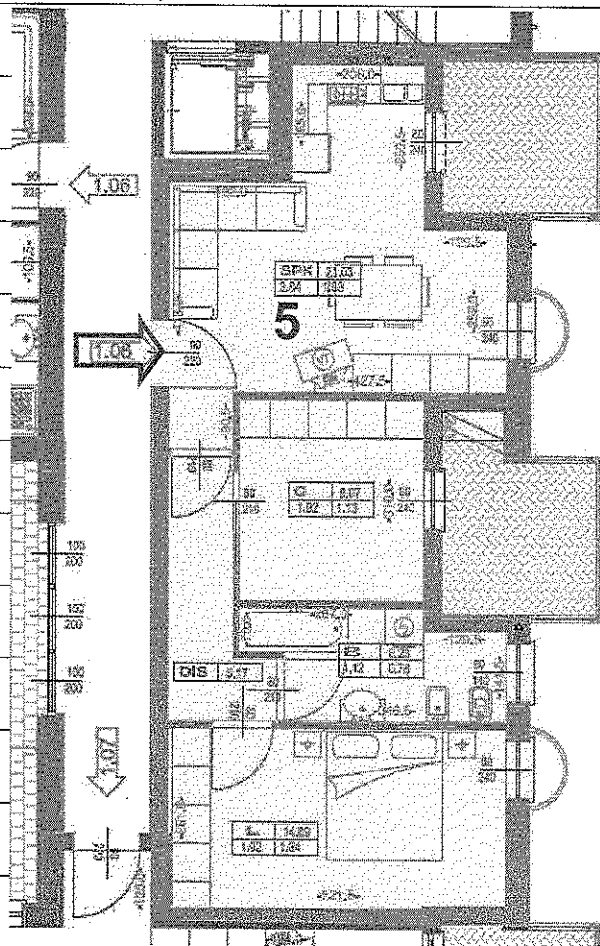
Detto immobile è costituito da un appartamento al p.1, dotato di ampio soggiorno con angolo cottura, 2 camere, servizio con wc e doccia, 1 bagno, 1 loggia e un corridoio/disbrigo. L'accesso (1.05) avviene dal corridoio comune, lato sud. Dal locale soggiorno/cucina si accede alla loggia e al terrazzino



posto a nord dell'appartamento stesso. Nella parete della loggia, in posizione protetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e per l'unità esterna di condizionamento.

La superficie catastale è di mq 104, comprese le aree scoperte (poggiolo) e l'altezza dei locali da pavimento a soffitto è di ml 2,70.

Unità 5 - Sub. 38, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 3) p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, r.c. Euro 382,18.



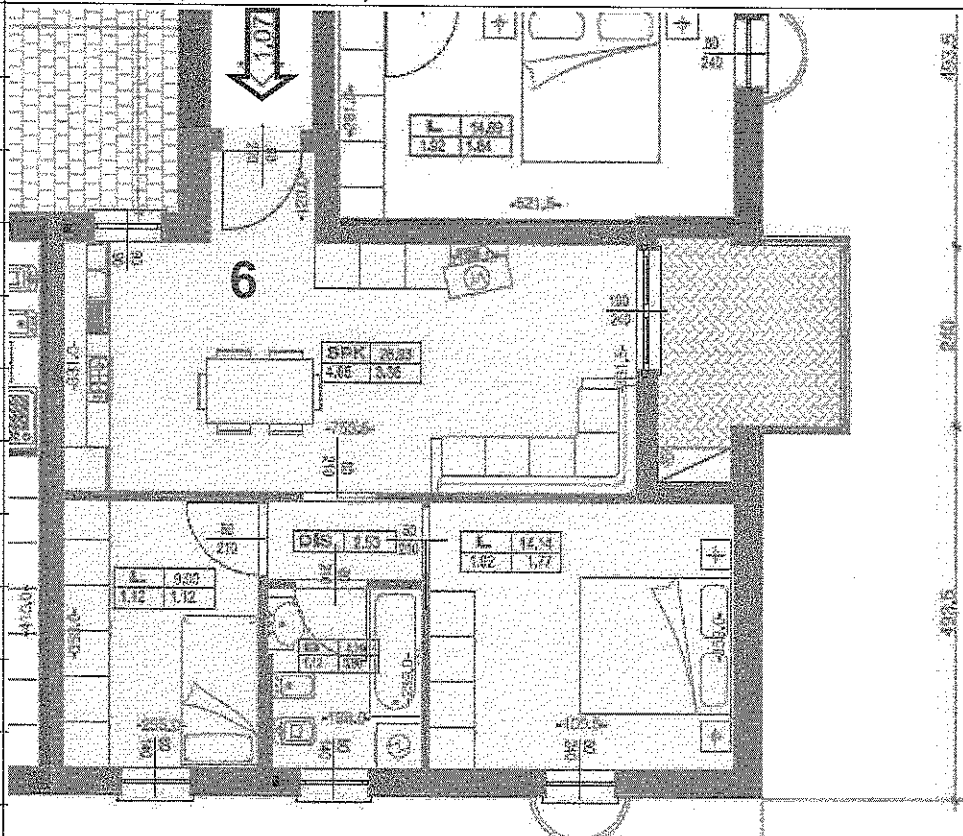
Detto immobile è costituito da un appartamento al p.1, dotato di soggiorno con angolo cottura, 1 camera, 1 camera/guardaroba, 1 bagno, 2 logge con terrazzino e un corridoio/disbrigo. L'accesso (1.08) avviene dal corridoio comune, lato nord-sud. Dal locale soggiorno/cucina si accede alla prima loggia con relativo terrazzino e dalla camera/guardaroba si accede alla seconda loggia e



relativo terrazzino; entrambe le logge sono ubicate nel lato est dell'appartamento stesso. Nella parete della loggia, in posizione protetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e per l'unità esterna di condizionamento.

La superficie catastale è di mq 71, comprese le aree scoperte (poggioli) e l'altezza dei locali da pavimento a soffitto è di ml 2,70.

Unità 6 - Sub. 39, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 3) p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, r.c. Euro 382,18.



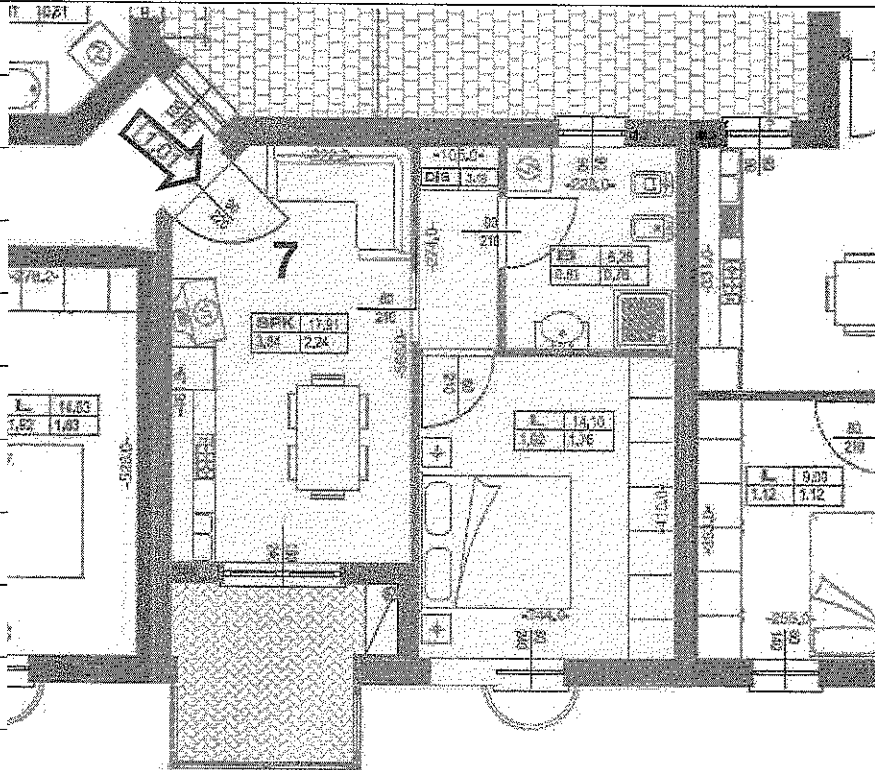
Detto immobile è costituito da un appartamento al p.1, dotato di soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, 1 loggia con terrazzino e un corridoio/disbrigo. L'accesso (1.07) avviene dalla fine del corridoio comune, lato nord-sud. Dal locale soggiorno/cucina si accede alla loggia con relativo terrazzino sul lato est e dalla cameretta/guardaroba si accede al poggiolo, sul lato est dell'appartamento stesso. Nella parete sud della loggia, in posizione pro-



tetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e per l'unità esterna di condizionamento.

La superficie catastale è di mq 70, comprese le aree scoperte (poggiolo) e l'altezza dei locali da pavimento a soffitto è di ml 2,70.

Unità 7 -Sub. 40, Via Farmacia (ora via XXV Aprile, civico 1) p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0, r.c. Euro 286,63.



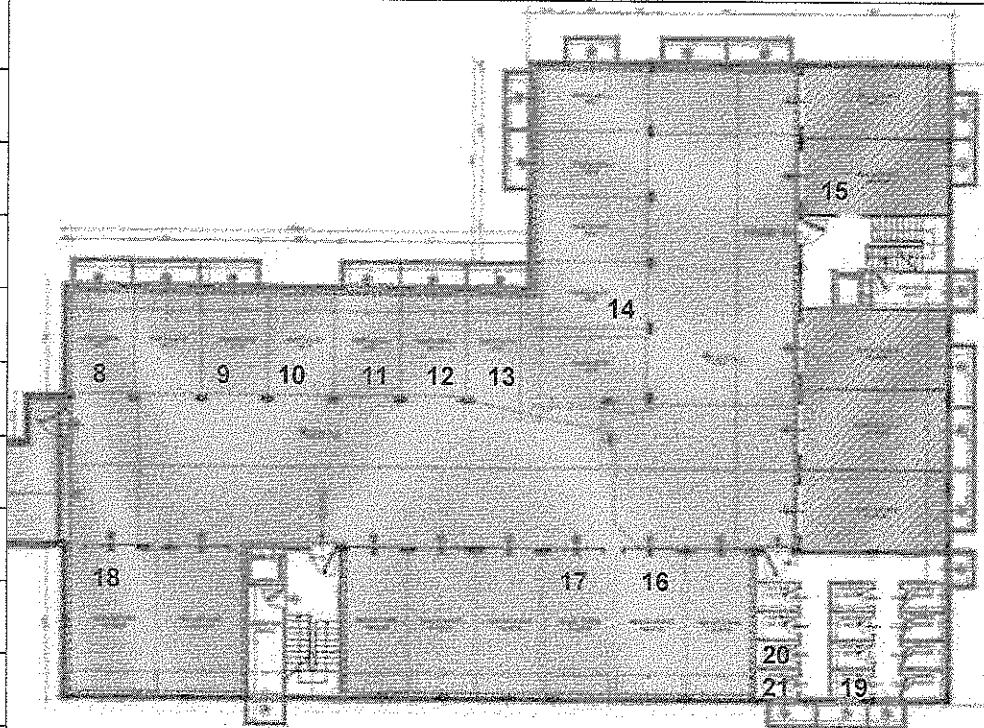
Detto immobile è costituito da un appartamento al p.1, dotato di soggiorno con angolo cottura, 1 camera, 1 bagno, 1 loggia con terrazzino e un corridoio/disbrigo. L'accesso (1.01) avviene dalla fine del corridoio comune, lato sud-est. Dal locale soggiorno/cucina si accede alla loggia con relativo terrazzino ubicata nel lato sud dell'appartamento stesso e dalla camera si accede aloggiolo posto sempre a sud. Nella parete interna della loggia, in posizione protetta ed incassata è ricavato il vano predisposto per l'installazione del generatore di calore e per l'unità esterna di condizionamento.



La superficie catastale è di mq 53, comprese le aree scoperte (poggiolo) e l'altezza dei locali da pavimento a soffitto è di ml 2,70.

3.4 AUTORIMESSA – POSTI AUTO COPERTI – BOX AUTO E

CANTINE/MAGAZZINI



Unità 8 - Sub. 42, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 19, r.c. Euro 40,49. - si tratta di un posto auto coperto.

Unità 9 - Sub. 44, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16, r.c. Euro 40,49 – si tratta di un posto auto coperto.

Unità 10 - Sub. 45, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16, r.c. Euro 40,49 – si tratta di un posto auto coperto.

Unità 11 - Sub. 46, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16, r.c. Euro 40,49; - si tratta di un posto auto coperto.

Unità 12 - Sub. 47, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16, r.c. Euro 40,49 – si tratta di un posto auto coperto.

Unità 13 - Sub. 48, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 15, r.c. Euro 37,96 – si tratta di



un posto auto coperto;

Unità 14 - Sub. 50, p. S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17, r.c. Euro 43,02 – si tratta di

un posto auto coperto.

Unità 15 - Sub. 55, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25, r.c. Euro 73,60 – si tratta di

un box auto coperto (garage).

Unità 16 - Sub. 72, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25, r.c. Euro 73,60 – si tratta di

un box auto coperto (garage).

Unità 17 - Sub. 73, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 24, r.c. Euro 70,65 – si tratta di

un box auto coperto (garage).

Unità 18 - Sub. 78, p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 32, r.c. Euro 94,20 si tratta di un

box auto coperto (garage).

Unità 19 - Sub. 63, p. S1, cat. C/2, cl. U, mq 3, r.c. Euro 6,82 – si tratta di

una cantina/magazzino.

Unità 20 - Sub. 69, p. S1, cat. C/2, cl. U, mq 3, r.c. Euro 6,82 – si tratta di

una cantina/magazzino.

Unità 21 - Sub. 70, p. S1, cat. C/2, cl. U, mq 3, r.c. Euro 6,82 – si tratta di

una cantina/magazzino.

Dette unità immobiliari, non utilizzate, sono tutte in normali condizioni, a par-

te il soffitto dell'autorimessa, nella parte dove sono ubicati i posti auto coper-

ti, (tra cui l'Unità n. 14) che presenta qualche problema di infiltrazione di ac-

qua dal solaio di copertura sottostante, ove è ricavato il verde condominiale.

L'altezza dell'autorimessa = ml 2,80.

Per quanto attiene gli immobili elencati negli atti di pignoramento e

nell'elenco allegato agli atti di provenienza, e precisamente:

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile) Sezione B



- Foglio 9 - Particella 1651:

Sub. 3, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. T, trattasi di **area urbana** di mq 98;

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 -3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1453:

- **Sub. 40**, area urbana di mq 7 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- **Sub. 41**, area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- **Sub. 42**, area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- **Sub. 43**, area urbana di mq 18).

Detti immobili fanno parte degli spazi comuni condominiali, destinati a verde, strada e al altro uso e quindi sono esclusi dalla presente perizia.

4. VALUTAZIONE ECONOMICA FINALE DELLE UNITA'

Di seguito viene riportata la stima del più probabile del valore attuale dei beni, costituiti da n. 21 unità immobiliari, di cui:

- n. 7 abitazioni di tipo civile, classe 2;
- n. 7 posti auto coperti in autorimessa, classe 1;
- n. 4 box auto coperti/garage in autorimessa, classe 2;
- n. 3 magazzini/locali di deposito/cantine, classe U.

Detta stima viene prodotta per ogni singola unità immobiliare, posto che gli immobili appartenenti alle categorie C/6 e quelli di cui alle categorie A/2, classe U dovrebbero essere tra loro legati e quindi ad ogni abitazione deve essere assegnato almeno un posto auto coperto.



In particolare questo assunto, deriva dal fatto che ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale, ogni alloggio deve avere un proprio posto auto coperto di almeno 12,50 mq. Nella sezione finale della presente relazione di stima verrà pertanto proposta una valutazione sulla base di n. 7 Lotti, in cui si prevede di assegnare ad ogni abitazione almeno un posto auto coperto, e quindi n. 7 Lotti costituiti da appartamento e da posto auto coperto in autorimessa o da box auto in autorimessa. Nel caso di posto auto coperto in autorimessa, si è ritenuto si assegnare a detto Lotto, almeno un locale magazzino/deposito/cantina. Questi n. 7 Lotti sono pertanto costituiti da alloggio e relativo posto auto coperto e/o box auto oltre ad eventuale locale magazzino/cantina.

4.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE UNITA'

A tal fine si ricorre ad un procedimento sintetico per confronto diretto mediante l'uso del parametro più significativo, ovvero il metro quadrato commerciale. Tale metodologia comporta la formazione di un campione di sufficiente numerosità di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di valutazione, dei quali sono noti i reali e recenti valori di compravendita.

Una volta determinato il valore ordinario (valore medio), riferito all'unità di confronto (il metro quadrato), si dovrà portarlo a quello specifico di stima mediante l'uso di appropriate aggiunte e detrazioni.

In definitiva si tratta di soddisfare la seguente uguaglianza: $\Sigma V : \Sigma P = V_x : p_x$, ove ΣV è la sommatoria dei prezzi di mercato, ΣP è la sommatoria dei parametri relativi agli stessi immobili, V_x è il valore incognito, p_x è il valore del parametro del bene da stimare.

Per quanto concerne l'individuazione dei dati, di fatto ed ipotetici, necessari



per risolvere il procedimento valutativo prescelto, in considerazione della particolare tendenza del mercato immobiliare, si è ricorsi, oltre che al rilevamento degli stessi presso operatori immobiliari, (Ag. Imm.re Sanson - Oderzo, Ag. Imm.re Rete Casa, Ag. Imm.re Grandi Agenzie, ecc.), anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Il momento di stima cui si riferisce la valutazione è settembre 2016.

Nella definizione dei valori di stima sono state considerate le caratteristiche proprie di ogni singola unità immobiliare, del fabbricato condominiale nel suo complesso, lo sviluppo dimensionale, la qualità delle finiture riferite alla tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, la facilità di accesso, la posizione rispetto al centro urbano, la morfologia urbanistica della località e del Comune di appartenenza, l'appetibilità nel mercato immobiliare, i vincoli e le relazioni di tipo condominiale in essere, etc..

Determinata la consistenza rispettivamente delle singole unità immobiliari, ottenuta dalle planimetrie catastali e di progetto, si è reso come riferimento la superficie catastale lorda, parametro che più si avvicina alla superficie commerciale corrispondente all'immobile oggetto di valutazione e si è quindi determinato il valore totale base.

Per le singole n. 7 unità abitative, ai fini della determinazione del valore del bene, all'importo base così determinato, sono state introdotte le seguenti detrazioni:

- dell'importo stimato del costo del generatore di calore per l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria;
- dei costi stimati per l'installazione di detto generatore di calore e per la sua



messa in esercizio, collaudo, ecc.;

- delle spese e dei costi da sostenere per il procedimento richiesto ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

L'ammontare complessivo di questi costi è stimato in € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) per ognuno dei 7 appartamenti, oltre ad una quota di detrazione generale per la vetustà e lo stato di non utilizzo. (ALLEGATO 10)

Per quanto attiene il valore del bene, ai fini della vendita, si deve procedere alla detrazione dell'importo delle spese maturate per le morosità della Società eseguita nei riguardi del Condominio "Residence le Betulle". Detto importo è stato ripartito tra le 7 unità in relazione alla rispettiva superficie catastale.

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 -3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1651:

- **Unità 1 - Sub. 23**, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie mq 88 x Euro

1.300,00/mq = € 114.400,00 - € 5.000,00 = € **109.400,00.**;

- **Unità 2 - Sub. 24**, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, superficie mq 96 x Euro

1.300,00/mq = € 124.800,00 - € 5.000,00 = € **119.800,00.**;

- **Unità 3 - Sub. 26**, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, superficie mq 58 x Euro

1.300,00/mq = € 75.400,00 - € 5.000,00 = € **70.400,00.**;

- **Unità 4 - Sub. 34**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie mq 104 x Euro

1.300,00/mq = € 135.200,00 - € 5.000,00 = € **130.200,00.**;

- **Unità 5 - Sub. 38**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 71 x Euro

1.300,00/mq = € 92.300,00 - € 5.000,00 = € **87.300,00.**;

- **Unità 6 - Sub. 39**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 70 x Euro

- 1.300,00/mq = € 91.000,00 - € 5.000,00 = € **86.000,00.**;

- **Unità 7 - Sub. 40**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0, superficie mq 53 x Euro



- 1.300,00/mq = € 68.900,00 - € 5.000,00 = € 63.900,00.;

- Unità 8 - Sub. 42, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3 =
€ 6.900,00.;

- Unità 9 - Sub. 44, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3 =
€ 6.900,00.;

- Unità 10 - Sub. 45, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3
= € 6.900,00.;

- Unità 11 - Sub. 46, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3
= € 6.900,00.;

- Unità 12 - Sub. 47, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3
= € 6.900,00.;

- Unità 13 - Sub. 48, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 15 x Euro 1.300,00/mq x1/3
= € 6.500,00.;

- Unità 14 - Sub. 50, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17 x Euro 1.300,00/mq x1/3
= € 7.400,00.;

- Unità 15 - Sub. 55, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 x Euro 1.300,00/mq x1/2
= € 16.300,00.;

- Unità 16 - Sub. 72, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25, x Euro 1.300,00/mq x1/2
= € 16.300,00.;

- Unità 17 - Sub. 73, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 24, x Euro 1.300,00/mq x1/2
= € 15.600,00.;

- Unità 18 - Sub. 78, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 32, x Euro 1.300,00/mq
x1/2 = € 20.800,00.;

- Unità 19 - Sub. 63, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 x Euro 1.300,00/mq x1/2
= € 2.000,00.;



- Unità 20 - Sub. 69, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 x Euro 1.300,00/mq x1/2

= € 2.000,00.;

- Unità 21 - Sub. 70, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 x Euro 1.300,00/mq x1/2

= € 2.000,00.;

- Sub. 3, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. T, area urbana di mq 98

(trattasi di area urbana di uso condominiale).

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 -3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1453:

- Sub. 40, (area urbana di mq 7 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- Sub. 41, (area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- Sub. 42, (area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- Sub. 43, (area urbana di mq 18).

L'insieme delle unità immobiliari qui esaminate e valutate e costituite da n. 7 alloggi, n. 7 posti auto coperti, n. 4 box auto coperti, n. 3 magazzini/cantine, con le relative aree pertinenziali, coperte e scoperte, quota spettante degli spazi di uso condominiale, ossia i beni oggetto di stima, ammontano a complessivi € 790.400,00 (Euro settecentonovantamilaquattrocento/00).

4.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE UNITA' AI

FINI DELLA VENDITA

Ai fini della determinazione dell'importo di vendita, va sottratta all'importo dei beni, come sopra determinato, l'importo delle spese insolute nei riguardi



del condominio, come di seguito riportato e ripartito.

L'importo totale di morosità maturato della ditta esecutata e comunicatoci inizialmente dall'Amministratore, di € 13.746,40, è stato aggiornato in base al rendiconto consuntivo (dal 01.09.2015 al 31.08.2016) e al preventivo ordinario (dal 01.09.2016 al 31.08.2017) e che ammonta a € **17.328,68**.

(ALLEGATI 9 - 10).

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 -3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1651:

- **Unità 1 - Sub. 23**, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie mq 88 x Euro
1.300,00/mq = € 114.400,00 - € 5.000,00 = € 109.400,00 - € 2.823,93. =
€ 106.600,00;

- **Unità 2 - Sub. 24**, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, superficie mq 96 x Euro
1.300,00/mq = € 124.800,00 - € 5.000,00 = € 119.800,00 - € 3.080,65 =
€ 116.700,00;

- **Unità 3 - Sub. 26**, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, superficie mq 58 x Euro
1.300,00/mq = € 75.400,00 - € 5.000,00 = € 70.400,00 - € 1.861,23 = €
68.500,00;

- **Unità 4 - Sub. 34**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie mq 104 x Euro
1.300,00/mq = € 135.200,00 - € 5.000,00 = € 130.200,00 - € 3.337,38
= **€ 126.900,00;**

- **Unità 5 - Sub. 38**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 71 x Euro
1.300,00/mq = € 92.300,00 - € 5.000,00 = € 87.300,00 - € 2.278,40 = €
85.000,00;

- **Unità 6 - Sub. 39**, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 70 x Euro
- 1.300,00/mq = € 91.000,00 - € 5.000,00 = € 86.000,00 - € 2.246,31 = €



- 83.800,00;	
- Unità 7 - Sub. 40, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0, superficie mq 53 x Euro	
1.300,00/mq = € 68.900,00 - € 5.000,00 = € 63.900,00 - € 1.700,78 = €	
62.200,00;	
- Unità 8 - Sub. 42, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3 =	
€ 6.900,00;	
- Unità 9 - Sub. 44, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3 =	
€ 6.900,00;	
- Unità 10 - Sub. 45, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3	
= € 6.900,00;	
- Unità 11 - Sub. 46, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3	
= € 6.900,00;	
- Unità 12 - Sub. 47, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 x Euro 1.300,00/mq x1/3	
= € 6.900,00;	
- Unità 13 - Sub. 48, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 15 x Euro 1.300,00/mq x1/3	
= € 6.500,00;	
- Unità 14 - Sub. 50, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17 x Euro 1.300,00/mq x1/3	
= € 7.400,00;	
- Unità 15 - Sub. 55, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 x Euro 1.300,00/mq x1/2	
= € 16.300,00;	
- Unità 16 - Sub. 72, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25, x Euro 1.300,00/mq x1/2	
= € 16.300,00;	
- Unità 17 - Sub. 73, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 24, x Euro 1.300,00/mq x1/2	
= € 15.600,00;	
- Unità 18 - Sub. 78, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 32, x Euro 1.300,00/mq	



- x1/2 = € 20.800,00;

- Unità 19 - Sub. 63, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 x Euro 1.300,00/mq x1/2

= € 2.000,00;

- Unità 20 - Sub. 69, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 x Euro 1.300,00/mq x1/2

= € 2.000,00;

- Unità 21 - Sub. 70, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 x Euro 1.300,00/mq x1/2

= € 2.000,00;

- Sub. 3, Via Farmacia (ora via XXV Aprile) p. T, area urbana di mq 98

(trattasi di area urbana di uso condominiale).

Comune di Codognè (TV), Via Farmacia (ora Via XXV Aprile, 1 -3) Sezione B – Foglio 9 - Particella 1453:

- Sub. 40, (area urbana di mq 7 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- Sub. 41, (area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- Sub. 42, (area urbana di mq 37 – B.C.C. dal sub. 22 al sub. 41 della Particella 1651);

- Sub. 43, (area urbana di mq 18).

Pertanto l'insieme delle unità immobiliari qui esaminate e valutate e costituite da n. 7 alloggi, n. 7 posti auto coperti, n. 4 box auto coperti, n. 3 magazzini/cantine, con le relative aree pertinenziali, coperte e scoperte, quota spettante degli spazi di uso condominiale, ossia i beni oggetto di stima, che ammontano a complessivi € 790.400,00. (Euro settecentonovantamilaquattrocento/00.), detratta la quota di morosità nei riguardi del condominio di € 17.328,68, si ottiene l'importo di vendita che assomma a complessivi e arro-



tondati € 773.100,00 (Euro settecentosettantatremilacento/00.).

4.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI RIFERITI AI 7

LOTTO (APPARTAMENTI E LOCALI PERTINENZIALI)

Nella formazione dei 7 lotti si è tenuto conto anche della dimensione dell'alloggio, assegnando allo stesso le pertinenze di maggiore dimensione, in modo che le unità così costituite, ossia appartamento e posto auto coperto, fossero coerenti ed omogenee. Tale ripartizione, in n. 7 lotti, prevede in particolare di assegnare agli appartamenti di maggiore dimensione, ossia i sub 34, 24, 23 e 38 i box auto coperti e rispettivamente i sub 78, 72, 55 e 73, e agli altri, di dimensione decrescente, rispettivamente sub 39, 26 e 40, un magazzino/cantina sub 63, 69 e 79 e un posto auto coperto in autorimessa: sub 42, 44, 45.

Rimangono quindi disponibili alla vendita, in modo autonomo, gli ulteriori n. 4 posti auto scoperti in autorimessa: sub 46, 47, 48 e 50.

A seguire si è prodotta anche una ulteriore formazione di n. 7 lotti che ha previsto di assegnare ai quattro alloggi di maggiore dimensione il secondo posto auto coperto in autorimessa e quindi l'intero ammontare dei beni suddiviso in n. 7 lotti.

4.4 RIPARTIZIONE, CONSISTENZA E VALORE DEI 7 LOTTI

LOTTO 1, comprende le seguenti Unità:

- Unità 4 - Sub. 34, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie mq 104 = € 130.200,00;

- Unità 18 - Sub. 78, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 32, = € 20.800,00;

Totale Lotto 1 = € 151.000,00.

LOTTO 2, comprende le seguenti Unità:



- Unità 2 - Sub. 24, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, superficie mq 96 = €

119.800,00;

- Unità 16 - Sub. 72, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25, = € 16.300,00;

Totale Lotto 2 = € 136.100,00.

LOTTO 3, comprende le seguenti Unità:

- Unità 1 - Sub. 23, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie mq 88 = €

109.400,00;

- Unità 15 - Sub. 55, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 = € 16.300,00;

Totale Lotto 3 = € 125.700,00.

LOTTO 4, comprende le seguenti Unità:

- Unità 5 - Sub. 38, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 71 = €

87.300,00;

- Unità 17 - Sub. 73, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 24, = € 15.600,00;

Totale Lotto 4 = € 102.900,00.

LOTTO 5, comprende le seguenti Unità:

- Unità 6 - Sub. 39, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 70 = €

86.000,00;

- Unità 19 - Sub. 63, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00;

- Unità 8 - Sub. 42, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;

Totale Lotto 5 = € 94.900,00.

LOTTO 6, comprende le seguenti Unità:

- Unità 3 - Sub. 26, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, superficie mq 58 = €

70.400,00;

- Unità 20 - Sub. 69, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00;

- Unità 9 - Sub. 44, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;



Totale Lotto 6 = € 79.300,00.

LOTTO 7, comprende le seguenti Unità:

- Unità 7 - Sub. 40, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0, superficie mq 53 = €
63.900,00;

- Unità 21 - Sub. 70, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € **2.000,00.**

- Unità 10 - Sub. 45, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € **6.900,00;**

Totale Lotto 7 = € 72.800,00.

Il prezzo di vendita detti n. 7 Lotti è stato calcolato sottraendo al valore del bene, l'importo della rispettiva quota per le morosità nei riguardi delle spese condominiali e quindi, rispettivamente:

Totale Lotto 1 = € 151.100,00. - € 3.337,38 = € 147.762,62.

Prezzo vendita beni del Lotto 1 = € 147.700,00;

Totale Lotto 2 = € 136.100,00. - € 3.080,65 = € 133.019,35.

Prezzo vendita beni Lotto 2 = € 133.000,00;

Totale Lotto 3 = € 125.700,00. - € 2.823,93 = € 122.876,07.

Prezzo vendita beni Lotto 3 = € 122.900,00;

Totale Lotto 4 = € 102.900,00. - € 2.278,40 = € 100.621,60.

Prezzo vendita beni Lotto 4 = € 100.600,00;

Totale Lotto 5 = € 94.900,00. - € 2.246,31 = € 92.653,69.

Prezzo vendita beni Lotto 5 = € 92.700,00;

Totale Lotto 6 = € 79.300,00. - € 1.861,23 = € 77.438,77.

Prezzo vendita beni Lotto 6 = € 77.400,00;

Totale Lotto 7 = € 72.800,00. - € 1.700,78 = € 71.099,22.

Prezzo vendita beni Lotto 7 = € 71.100,00.

Rimangono le ulteriori quattro unità immobiliari costituite dai subalterni 46,



47, 48 e 50, con il loro rispettivo valore di stima, corrispondente al prezzo di vendita:

- Unità 11 - Sub. 46, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;

- Unità 12 - Sub. 47, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;

- Unità 13 - Sub. 48, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 15 = € 6.500,00;

- Unità 14 - Sub. 50, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17 = € 7.400,00.

4.5 CONSISTENZA E VALORE DEI 7 LOTTI CON

ATTRIBUZIONE DEL SECONDO POSTO AUTO COPERTO AI 4

ALLOGGI DI MAGGIORE DIMENSIONE

LOTTO 1, comprende le seguenti Unità:

- Unità 4 - Sub. 34, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie mq 104 = € 130.200,00;

- Unità 18 - Sub. 78, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 32, = € 20.800,00;

- Unità 14 - Sub. 50, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17 = € 7.400,00

Totale Lotto 1 = € 158.400,00.

LOTTO 2, comprende le seguenti Unità:

- Unità 2 - Sub. 24, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, superficie mq 96 = € 119.800,00;

- Unità 16 - Sub. 72, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25, = € 16.300,00;

- Unità 11 - Sub. 46, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00

Totale Lotto 2 = € 143.000,00.

LOTTO 3, comprende le seguenti Unità:

- Unità 1 - Sub. 23, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie mq 88 = € 109.400,00;

- Unità 15 - Sub. 55, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 = € 16.300,00;



- Unità 12 - Sub. 47, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00

Totale Lotto 3 = € 132.600,00.

LOTTO 4, comprende le seguenti Unità:

- Unità 5 - Sub. 38, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 71 = €
87.300,00;

- Unità 17 - Sub. 73, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 24, = € 15.600,00;

- Unità 13 - Sub. 48, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 15 = € 6.500,00.

Totale Lotto 4 = € 109.400,00.

LOTTO 5, comprende le seguenti Unità:

- Unità 6 - Sub. 39, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 70 = €
86.000,00;

- Unità 19 - Sub. 63, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00;

- Unità 8 - Sub. 42, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;

Totale Lotto 5 = € 94.900,00.

LOTTO 6, comprende le seguenti Unità:

- Unità 3 - Sub. 26, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, superficie mq 58 = €
70.400,00;

- Unità 20 - Sub. 69, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00;

- Unità 9 - Sub. 44, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;

Totale Lotto 6 = € 79.300,00.

LOTTO 7, comprende le seguenti Unità:

- Unità 7 - Sub. 40, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0, superficie mq 53 = €
63.900,00;

- Unità 21 - Sub. 70, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00.

- Unità 10 - Sub. 45, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;



Totale Lotto 7 = € 72.800,00.

Il prezzo di vendita dei n. 7 Lotti, come più sopra formati e valutati, calcolato sottraendo al valore del bene, l'importo della rispettiva quota di debito nei riguardi delle spese condominiali è il seguente:

Prezzo vendita beni del Lotto 1 = € 155.100,00;

Prezzo vendita beni Lotto 2 = € 139.900,00;

Prezzo vendita beni Lotto 3 = € 129.800,00;

Prezzo vendita beni Lotto 4 = € 107.100,00;

Prezzo vendita beni Lotto 5 = € 92.700,00;

Prezzo vendita beni Lotto 6 = € 77.400,00;

Prezzo vendita beni Lotto 7 = € 71.100,00.

La descrizione puntuale dei beni è comunque riportata nel presente elaborato peritale; si richiama pertanto quanto riportato nei punti precedenti della presente relazione di stima.

5. CONCLUSIONI

Per quanto più sopra riportato e documentato, il sottoscritto Dott. Urb. Paolo Furlanetto afferma che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione peritale, costituiti da n. 21 beni, oltre a n. 4 porzioni di area urbana qui non valutati in quanto aree pertinenziali dell'intero condominio "Residence le Betulle", sono così stimati:

Alloggi - appartamenti:

- **Unità 1 - Sub. 23, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie mq 88 = € 109.400,00;**

- **Unità 2 - Sub. 24, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,0, superficie mq 96 = € 119.800,00;**



- Unità 3 - Sub. 26, p.T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, superficie mq 58 = €	
70.400,00;	
- Unità 4 - Sub. 34, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie mq 104 = €	
130.200,00;	
- Unità 5 - Sub. 38, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 71 = €	
87.300,00;	
- Unità 6 - Sub. 39, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, superficie mq 70 = €	
86.000,00;	
- Unità 7 - Sub. 40, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,0, superficie mq 53 = €	
63.900,00.	
<u>Posti auto scoperti in autorimessa:</u>	
- Unità 8 - Sub. 42, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;	
- Unità 9 - Sub. 44, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;	
- Unità 10 - Sub. 45, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;	
- Unità 11 - Sub. 46, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;	
- Unità 12 - Sub. 47, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 16 = € 6.900,00;	
- Unità 13 - Sub. 48, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 15 = € 6.500,00;	
- Unità 14 - Sub. 50, p.S1, cat. C/6, cl. 1, mq 17 = € 7.400,00.	
<u>Box auto coperti (Garage):</u>	
- Unità 15 - Sub. 55, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 = € 16.300,00;	
- Unità 16 - Sub. 72, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 = € 16.300,00;	
- Unità 17 - Sub. 73, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 24 = € 15.600,00;	
- Unità 18 - Sub. 78, p.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 32 = € 20.800,00.	
<u>Magazzini – cantine:</u>	
- Unità 19 - Sub. 63, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00;	



- Unità 20 - Sub. 69, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00;

- Unità 21 - Sub. 70, p.S1, cat. C/2, cl. U, mq 3 = € 2.000,00.

Detti beni, nel caso di vendita per Lotti, così come meglio descritto e riportato

nei punti precedenti della presente relazione di stima, sono così valutati:

LOTTO 1, formato dalle Unità Sub. 34 e Sub. 78 = € 151.000,00;

LOTTO 2, formato dalle Unità Sub. 24 e Sub. 72 = € 136.100,00;

LOTTO 3, formato dalle Unità Sub. 23 e Sub. 55 = € 125.700,00;

LOTTO 4, formato dalle Unità Sub. 38 e Sub. 73 = € 102.900,00;

LOTTO 5, formato dalle Unità Sub. 39, Sub. 63 e Sub. 42 = € 94.900,00;

LOTTO 6, formato dalle Unità Sub. 26, Sub. 69 e Sub. 44 = € 79.300,00;

LOTTO 7, formato dalle Unità Sub. 40, Sub. 70 e Sub.45 = € 72.800,00.

Oltre alle seguenti Unità che possono essere vendute separatamente:

Unità 11 - Sub. 46, = € 6.900,00;

Unità 12 - Sub. 47 = € 6.900,00;

Unità 13 - Sub. 48 = € 6.500,00;

Unità 14 - Sub. 50 = € 7.400,00.

Nell'ipotesi di assegnare le unità 11, 12, 13 e 14 (secondo posto auto coperto)

ai lotti 1, 2, ,3 e 4 (appartamenti di maggiore dimensione), si ottiene la se-

guente ripartizione:

LOTTO 1, formato dalle Unità Sub. 34, Sub. 78, Sub. 50 = € 158.400,00;

LOTTO 2, formato dalle Unità Sub. 24, Sub. 72, Sub. 46 = € 143.000,00;

LOTTO 3, formato dalle Unità Sub. 23, Sub. 55, Sub. 47 = € 132.600,00;

LOTTO 4, formato dalle Unità Sub. 38, Sub. 73, Sub. 48 = € 109.400,00;

LOTTO 5, formato dalle Unità Sub. 39, Sub. 63, Sub. 42 = € 94.900,00;

LOTTO 6, formato dalle Unità Sub. 26, Sub. 69, Sub. 44 = € 79.300,00;



LOTTO 7, formato dalle Unità Sub. 40, Sub. 70, Sub.45 = € 72.800,00.

Il valore complessivo dei beni così come più sopra riportati, descritti e valutati, ammonta a € 790.400,00. (Euro settecentonovantamilaquattrocento/00), mentre l'importo di vendita, detratte le morosità, ammonta a € 773.100,00. (Euro settecentosettantatremilacento/00.).

Il C.T.U.:

Dott. Urb. Paolo Furlanetto

ALLEGATI:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 - planimetrie Catasto Urbano per soggetto e subalterni;

Allegato 3 - visure catastali, storiche e ipotecarie;

Allegato 4 - atti di provenienza;

Allegato 5 - progetto edilizio approvato, piante, prospetti, sezioni;

Allegato 6 - titoli abilitativi - concessioni e permessi di costruire;

Allegato 7 - titoli abilitativi - dichiarazioni di regolare esecuzione lavori e di conformità impianti;

Allegato 8 - PRC Comune di Codognè - estratto Piano degli Interventi;

Allegato 9 - documentazione Condominio Le Betulle: ripartizione quote millesimali, verbale assemblea, rendiconto e preventivo, decreto ingiuntivo e precetto;

Allegato 10 - tabella suddivisione importi per installazione generatore di calore e ACS, per pratica agibilità e ripartizione costi per morosità ai fini della determinazione del valore del bene e del prezzo di vendita;

Allegato 11 - verbale di sopralluogo;

Allegato 12 - scheda sintetica dei beni oggetto di stima, contenente tutti i dati



per l'ordinanza di vendita;

Allegato 13 - Attestato di Prestazione Energetica (omissis).

* * *

La presente relazione peritale di CTU comprensiva degli allegati sopra elencati viene trasmessa mediante posta elettronica certificata ai creditori procedenti:

- BANCA CARIGE spa;

- [REDACTED]

alla società debitrice esecutata ed al custode (IGV Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso).

* * *

La presente relazione peritale di CTU, comprensiva degli allegati sopra elencati, viene depositata telematicamente tramite PCT al Tribunale di Treviso.

* * *

La presente Relazione di stima è composta di n. 39 fogli, oltre a n. 13 allegati.

Treviso, 21 ottobre 2016

Il CTU

F.to digitalmente: Dott. Urb. Paolo Furlanetto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di CODOGNE' (C815) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 9 - Particella: 1651 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Balson Mauro	Incaricato all'albo: Geometral	Prov. Treviso	N. 2325
Comune di Codogno'	Sezione: B	Foglio: 9	Particella: 1651	del 02/07/2008
Dimostrazione grafica del subalterno		Elabo Mappale n. 90606 del 21/03/2008 Scala 1 : 500		

Genzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso

Ultima planimetria in atti

Data: 25/07/2016 - n. T239414 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

