

Tribunale di Treviso - Esecuzione Immobiliare 122/2021 N.r.g.

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 122/2021

promossa da

PERIZIA DI STIMA
DODICI LOTTI IN VENDITA
Quota pignorata intera proprietà
Appartamenti e garage ubicati a Vedelago (TV)
Via Cesare Pavese, civici 31, 32, 33

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 12/2/2022
Udienza di comparizione delle parti: 1/2/2023

Treviso, 29/12/2022



TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 122/2021 N.R.G.

PREMESSA

Con provvedimento dell' 8/2/2022 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 122/2021 promossa da

Il giuramento telematico di rito è avvenuto il 12/2/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 12/10/2022. Successivamente è stata accolta un'istanza di differimento dell'udienza di comparizione, la quale è stata rinviata al 1/2/2023.

I sopralluoghi sono avvenuti il 9/6/2022 e il 14/6/2022 alla presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario Aste 33 S.r.l..

ORGANIZZAZIONE DELLA RELAZIONE

Il pignoramento ha riguardato un intero condominio, denominato "Vivaldi", composto da due fabbricati a due piani fuori terra (T-1) più un piano interrato; ospita dodici appartamenti residenziali, dodici garage, nove magazzini oltre alle parti comuni.

Gli appartamenti sono tutti occupati da inquilini con regolare contratto.

La relazione è stata divisa in tre sezioni.

La prima sezione identifica i beni immobili pignorati, indica i criteri di formazione dei lotti, il titolo di provenienza, le iscrizioni e le trascrizioni ipotecarie.

La seconda sezione descrive gli elementi e i parametri che riguardano il condominio Vivaldi: la tipologia edilizia, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, le pratiche edilizie, gli oneri condominiali, i criteri di stima adottati.

La terza sezione elenca progressivamente i 12 lotti con le descrizioni funzionali alla vendita: ubicazione e accessibilità dei beni, identificazione catastale, confini, descrizione dell'immobile (finiture, impianti, ecc.), consistenza mercantile, conformità edilizia e catastale, stato di occupazione, oneri condominiali, divisibilità, stima del valore di mercato, prezzo a base d'asta.

Ogni sezione e ogni singolo lotto saranno accompagnati da propri allegati.

PRIMA SEZIONE

1. Identificazione catastale delle unità immobiliari

Beni comuni non censibili

Comune di Veduggio (TV) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S~~T~~-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 2, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 3, piani S~~T~~-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24.



- Particella 2527 sub. 4, piano S1 - B.C.N.C.

Disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 5, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub 6, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub 7, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

- Particella 2527 sub 8, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

Garage

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

1	Particella 2527 sub. 9	C/6, Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
2	Particella 2527 sub. 10	C/6, Cl. U,	15 m ²	R€ 47,10	Piano interrato
3	Particella 2527 sub. 11	C/6, Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
4	Particella 2527 sub. 12	C/6, Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
5	Particella 2527 sub. 13	C/6, Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato
6	Particella 2527 sub. 14	C/6, Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
7	Particella 2527 sub. 15	C/6, Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
8	Particella 2527 sub. 16	C/6, Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
9	Particella 2527 sub. 17	C/6, Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
10	Particella 2527 sub. 18	C/6, Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato
11	Particella 2527 sub. 19	C/6, Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
12	Particella 2527 sub. 20	C/6, Cl. U,	34 m ²	R€ 100,09	Piano interrato

Appartamenti con magazzino al piano interrato

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

1	Particella 2527 sub. 22	A/2 Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra, civico 31
2	Particella 2527 sub. 24	A/2 Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo, civico 31
3	Particella 2527 sub. 25	A/2 Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra, civico 32
4	Particella 2527 sub. 26	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra, civico 32
5	Particella 2527 sub. 27	A/2 Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo, civico 32
6	Particella 2527 sub. 28	A/2 Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano primo, civico 32
7	Particella 2527 sub. 29	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra, civico 33
8	Particella 2527 sub. 31	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33
9	Particella 2527 sub. 32	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33

Appartamenti senza magazzino al piano interrato

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese



Catasto Fabbricati , Sezione Urbana C - Foglio 6

10	Particella 2527 sub. 21	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano terra, civico 31
11	Particella 2527 sub. 23	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano primo, civico 31
12	Particella 2527 sub. 30	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano terra, civico 33

1.2 Formazione dei lotti

I lotti sono stati formati rispettando i seguenti abbinamenti:

- a) appartamento/magazzino come indicato nella scheda catastale;
- b) appartamento/garage come indicato nel contratto d'affitto.

Nella realtà otto magazzini sono stati dati in uso in modo diverso rispetto alle indicazioni della planimetria catastale: non è stato rispettato il collegamento tra subalterno appartamento e subalterno magazzino, seppure la localizzazione sia chiaramente indicata nella "Descrizione grafica dei subalterni".

Lo scambio è avvenuto per motivi tecnologici: nel collegare il magazzino all'utenza elettrica dell'appartamento non è stato considerato il Catasto ma altre comodità impiantistiche.

A seguito delle verifiche svolte da una ditta d'impianti elettrici, incaricata dall'amministratore di Condominio, si potrà ripristinare la situazione originaria intervenendo sui collegamenti con una spesa pari a Euro 100,00 per unità immobiliare. Si precisa che il costo è riferito all'oggi, quindi potrà differire al momento della futura realizzazione.

I garage non sono interessati a questa modifica in quanto non sono stati scambiati.

Nell'elenco a seguire sono segnalati gli otto scambi; assieme alla numerazione del lotto, per facilitare il collegamento tra i due testi, è anche indicata la corrispondenza con la numerazione utilizzata dal Custode Giudiziario nella sua relazione in data 6/7/2022.

LOTTO 1

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con corte ad uso esclusivo su tre lati della proprietà e un garage al piano interrato. L'unità non dispone di magazzino al piano interrato (*Unità 09/Aste33*).

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 21	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano terra
Particella 2527 sub. 14	C/6,	Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato

LOTTO 2

Appartamento al piano terra ad una camera per due persone, con due corti ad uso esclusivo, un magazzino e un garage al piano interrato (*Unità 12/Aste33*).

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-2

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 22	A/2	Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra
Particella 2527 sub. 10	C/6,	Cl. U,	15 m ²	R€ 47,10	Piano interrato
Particella 2527 sub. 22	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato



dal sub. 32 (Lotto 12).

LOTTO 3

Appartamento al piano terra ad una camera per due persone, con due corti ad uso esclusivo, un magazzino e un garage al piano interrato (Unità 08/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-2

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 25	A/2	Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra
Particella 2527 sub. 19	C/6,	Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
Particella 2527 sub. 25	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub 21 (Lotto 1).

LOTTO 4

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato. Interno al garage vi è un secondo magazzino (Unità 07/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-4

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 26	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra
Particella 2527 sub. 11	C/6,	Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
Particella 2527 sub. 26	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub 27 (Lotto 7).

LOTTO 5

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone, con due terrazzini ed un garage al piano interrato. L'unità non dispone di magazzino al piano interrato (Unità 11/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-5

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 23	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano primo
Particella 2527 sub. 13	C/6,	Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato

LOTTO 6

Appartamento al piano primo ad una camera per due persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (Unità 10/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-6

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 24	A/2	Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo
Particella 2527 sub. 15	C/6,	Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
Particella 2527 sub. 24	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub. 22 (Lotto 2).



LOTTO 7

Appartamento al piano primo ad una camera per due persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (Unità 06/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-7

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 27 A/2 Cl. 2 3,5 vani R€ 343,44 Piano primo, civico 32, n. E1-7

Particella 2527 sub. 12 C/6, Cl. U, 15 m² R€ 44,16 Piano interrato

Particella 2527 sub. 27 Magazzino *attualmente utilizzato* Piano interrato
dal sub. 24 (Lotto 6).

LOTTO 8

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone, con due terrazzini, un magazzino e un garage al piano interrato. All'interno del garage è disponibile un ulteriore magazzino (Unità 05/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-8

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 28 A/2 Cl. 2 4,5 vani R€ 441,57 Piano primo, civico 32, n. E1-8

Particella 2527 sub. 9 C/6, Cl. U, 38 m² R€ 111,86 Piano interrato

Particella 2527 sub. 28 Magazzino *attualmente utilizzato* Piano interrato
dal sub 25 (Lotto 3).

LOTTO 9

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato (Unità 01/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 29 A/2 Cl. 2 5 vani R€ 490,63 Piano terra

Particella 2527 sub. 18 C/6, Cl. U, 28 m² R€ 82,43 Piano interrato

Particella 2527 sub. 29 Magazzino al piano interrato Piano interrato

LOTTO 10

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un garage comprensivo di magazzino al piano interrato (Unità 02/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-2

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 30 A/2 Cl. 2 4,5 vani R€ 441,57 Piano terra

Particella 2527 sub. 20 C/6, Cl. U, 34 m² R€ 100,09 Piano interrato

LOTTO 11

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (Unità 04/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-3



Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 31	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33, n. E2-3
Particella 2527 sub. 16	C/6,	Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
Particella 2527 sub. 31	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub 25 (Lotto 3)					

LOTTO 12

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (*Unità 03/Aste33*).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-4

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 32	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33
Particella 2527 sub. 17	C/6,	Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
Particella 2527 sub. 32	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub 31 (Lotto 11)					

1.3 Confini del Condominio Vivaldi

(Riferimento: estratto di mappa catastale Catasto Terreni, Foglio 24)

La particella 2527 con sovrastante fabbricato composto da due blocchi (E1-E2) confina:

a nord con le particelle 2299 e 2308 (via Cesare Pavese); a est con la particella 2530;

a sud con le particelle 2542, 2473, 2551; a ovest con la particella 2299 (via Cesare Pavese).

Successivamente, nella terza sezione, saranno indicati in modo puntuale i confini delle unità immobiliari di ciascun lotto.

1.4 Provenienza

I beni immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intera piena proprietà tramite atto giudiziario di sentenza traslativa del Tribunale di Treviso del 1/6/2015, repertorio n. 1266/2015 (Terza Sezione Civile, Giudice Dr. Lucio Munaro), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 1/2/2016 al numero di registro generale 2972 e numero di registro particolare 2112.

1.5 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

5/12/2007 nn. 57556 - 16045

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Dominijanni Andrea del 30 novembre 2007 repertorio n. 11331/3985 a favore di \)

oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.170.000,00, a carico del precedente proprietario (ante 1/2/2016) per i diritti pari all'intera piena proprietà.



23/8/2011 nn. 30264 - 6318

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso Sez. Dist. di Castelfranco Veneto (TV) del 28/2/2011 repertorio n. 775/2011 a favore di

4, per capitale di € 108.449,85 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, a carico del precedente proprietario (ante 1/2/2016), assieme ad altri beni, per i diritti pari all'intera piena proprietà.

5/9/2011 nn. 31461 - 20210

Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica atto del Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto (TV) del 7 /9/2011, repertorio n. 2098 a favore dell'esecutato per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili riportati al Catasto Fabbricati - Sezione C, Foglio 6 particelle 2527 sub. 9 e sub. 10 siti nel comune di Vedelago (TV) oggetto della procedura.

14/2/2013 nn. 5706 -595

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto (TV) del 28/1/2013 repertorio n. 59 a favore di

7, per capitale di € 48.562,53 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 70.000,00, a carico del precedente proprietario (ante 1/2/2016), assieme ad altri beni, per i diritti pari all'intera piena proprietà.

Trascrizioni contro

2/4/2021 nn 12757 - 8622

Verbale di pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 15/3/2021 repertorio n. 1267 a favore di 7, a carico dell'esecutato per tutti beni descritti e per i diritti pari all'intera piena proprietà.

Relazione notarile del Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 02/04/2021, e delle risultanze catastali a tutto il 10/6/2021.

L'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare n. T110426 in data 27/12/2022 non ha evidenziato altre formalità contro (stampa negativa).

1.6 Allegati alla prima sezione

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati
- Visura per soggetto.
- Titolo di provenienza atto giudiziario di sentenza traslativa del Tribunale di Treviso del 1/6/2015, repertorio n. 1266/2015 (Terza Sezione Civile, Giudice Dr. Lucio Munaro).
- Visura SPI - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione n. T110426 in data 27/12/2022.



SECONDA SEZIONE

La seconda sezione riporta gli elementi e i parametri attinenti il condominio Vivaldi: la tipologia edilizia, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, le pratiche edilizie, gli oneri condominiali, i criteri di stima adottati.

2.1 Descrizione generale

L'insieme immobiliare denominato "Condominio Vivaldi" è una costruzione a 2 piani fuori terra (T-1) più un piano interrato che ospita dodici appartamenti residenziali, dodici garage, nove magazzini oltre alle parti comuni che consistono nella rampa e corsia di accesso ai garage, tre vani scala, ingressi e disimpegni ad essi collegati.

L'accesso carrabile e i tre ingressi condominiali (civici 31, 32, 33) sono situati in Via Cesare Pavese. Gli appartamenti al piano terra dispongono di uno spazio scoperto ad uso esclusivo e di un accesso pedonale di servizio dal lato della pubblica via.

Il condominio è composto da due edifici, denominati nel progetto architettonico "**Blocco E1**" e "**Blocco E2**", staticamente indipendenti e collegati al piano interrato da un'unica rampa di accesso ed al piano terra da un portico privato con copertura a due falde.

Il "**Blocco E1**" nella parte fuori terra è a pianta rettangolare, con dimensioni pari a 25,90x10,50 m ed altezza massima di circa 5,80 m all'intradosso del terzo solaio; la copertura è in parte su solaio orizzontale con soprastanti muretti e tavelloni ed in parte ottenuta con solaio inclinato con ricavo di un sottotetto: ospita 8 appartamenti e due vani scale corrispondenti ai **civici 31 e 32**.

Il "**Blocco E2**" nella parte fuori terra è a pianta rettangolare, con dimensioni pari a 15,55x10,50 m ed altezza massima di circa 5,80 m all'intradosso del terzo solaio; la copertura è stata realizzata mediante solaio inclinato con ricavo di un sottotetto: ospita 4 appartamenti e un vano scale corrispondente al **civico 33**.

La struttura portante è di tipo misto, con murature in c.a. al piano interrato e semipiene in laterizio ai piani superiori, setti, pilastri e travi in cemento armato.

I solai di calpestio a piano terra sono a lastra tipo "Predalles", mentre ai piani superiori sono in latero-cemento tipo "Bausta". I solai di copertura sono stati realizzati in parte a struttura lignea ed in parte in latero-cemento. Le fondazioni sono in cemento armato, del tipo continuo, a trave rovescia ed a plinto.

Esternamente i due fabbricati si presentano intonacati e dipinti con colori chiari, le terrazze delimitate da parapetti in cemento e metallo. Le aree ad uso esclusivo sono recintate con struttura metallica (tubo zincato e rete) fissata su basamento in cemento.

Il manufatto è stato reso abitabile nel 2008 (età di 14 anni) per cui lo stato di conservazione è da considerarsi complessivamente buono. Si segnala che al piano interrato, all'altezza dei garage subalterni 18/19 e in corrispondenza di un tubo di scarico, si sono formate sul soffitto della corsia di manovra alcune macchie ed efflorescenze dovute ad un'infiltrazione d'acqua piovana proveniente dall'esterno sud (foto n. 9 e 10).



2.2 Servitù attive e passive

L'edificazione degli edifici è stata autorizzata a seguito dei seguenti atti d'obbligo nei confronti del Comune di Veduggio:

- Convenzione edilizia di cui all'atto del notaio Andrea Dominjanni di Veduggio in data 6 dicembre 2002 (Rep. 2762), trascritto a Treviso l'11 dicembre 2002 ai nn. 56801/41046.
- Convenzione edilizia di cui all'atto del notaio Andrea Dominjanni di Veduggio in data 2 luglio 2003 (Rep. 3732), trascritto a Treviso il 23 luglio 2003 ai nn. 30239/20112.

2.3 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi l'immobile è inserito in una zona classificata "Zona residenziale di espansione estensiva C2.2 (Articolo 35 delle Norme Tecniche Operative).

Queste zone comprendono aree adiacenti al perimetro urbano, prive di urbanizzazione primaria, in cui il Piano degli Interventi si attua attraverso un piano urbanistico attuativo.

Nel nostro caso il contesto urbanistico è quasi tutto edificato.

La destinazione d'uso è prevista all'articolo 25 delle norme del P.I. ossia:

Articolo 25 - Zone Residenziali

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.
2. I parcheggi privati previsti dalla legislazione vigente per le residenze, dovranno essere parcheggi effettivi con esclusione dei fabbricati mono e bifamiliari.
3. Da tali zone sono esclusi:
 - grandi strutture di vendita come definite alla lett. g), punto 3, art. 1, della L.r. 50/2012;
 - medie strutture di vendita oltre mq. 1.500, come definite alla lett. e) punto 3, art. 1, della L.r. 50/2012;
 - depositi e magazzini commerciali oltre mq. 500;
 - industrie, laboratori di artigianato che producono rumori molesti, macelli, edifici rurali e tutte le altre attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona;
 - pubblici esercizi di tipo c) (discoteche ecc.)

Sono ammessi nelle zone residenziali:

- a) attività artigianali e loro depositi (fino a complessivi mc. 500), che non siano classificate attività insalubri, purché abbiano una dotazione di parcheggi privati pari al 10% della superficie del lotto;
- b) attività artigianali di servizio alla residenza (es. estetista, parrucchiere) purché abbiano una dotazione di parcheggi privati pari al 100% della superficie utile;
- c) esercizi di vicinato come definiti dalla L.r. 50/2012, purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie di vendita;
- d) medie strutture di vendita ex L.r. 50/2012, fino a mq. 1.500, purché dotate di aree destinate a servizi nei seguenti limiti: area libera non inferiore a 1.80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione complessiva commerciale;
- e) studi professionali, purché con una dotazione di parcheggi effettivi pari ad almeno 1 volta le loro superfici utili;



- f) pubblici esercizi di tipo A (ristoranti) e tipo B (bar) purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie utile dei locali;
- g) Banche ed Alberghi, purché con una dotazione di parcheggi effettivi pari ad almeno 1 volta le loro superfici utili;
- h) stazioni di riparazione autoveicoli secondo la normativa specifica indicata nelle presenti Norme di Attuazione.

Infine l'immobile è inserito in un'area vincolata classificata, ai sensi dell'articolo 74 "Fascia di rispetto dai pozzi di prelievo per uso idro potabile e idro produttivo".

Relativamente ai pozzi ad uso acquedottistico, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Le autorizzazioni e concessioni relative ai pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Il Piano degli Interventi dovrà predisporre modalità al fine di richiedere nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, la realizzazione di opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di pozzi, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio ai sensi dell'Articolo 10 delle presenti N.T.O..

2.4 Pratiche edilizie

Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 - Prat. n. 154/04 - prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

Conformità edilizia

Dai rilievi eseguiti si conferma la valutazione del precedente consulente tecnico d'ufficio, ossia il costruito corrisponde a quanto autorizzato con i provvedimenti indicati.

Si segnalano due eccezioni, riportate per completezza d'analisi:

- il colmo dei quattro sottotetti accessibili ma non abitabili (Subalterni 24, 27, 31 e 32) ha un'altezza inferiore di 10 cm rispetto alla quota di progetto;
- il portico privato di collegamento tra i blocchi E1 ed E2 ha un'altezza superiore di 15 cm rispetto alle quote di progetto.



Pur essendo variazioni superiori alla tolleranza costruttiva del 2%, sono riferite a manufatti accessori che non inficiano la conformità edilizia complessiva del costruito sia da punto di vista figurativo che volumetrico.

2.5 Oneri condominiali

Il condominio "Vivaldi" ed è amministrato dallo Studio Quagliotto Diego, ubicato in Via Circonvallazione Est, 32, 31033 Castelfranco Veneto TV, tel. 0423/478033.

L'amministratore precisa che il condominio non ha tabelle millesimali: ciò comporta che il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo i costi annui complessivi per 12 appartamenti.

Ne risulta quanto segue:

- Consuntivo dal 01/08/20 al 31/07/21: € 720,30
- Preventivo dal 01/08/21 al 31/07/22: € 679,00
- Totale biennio € 1.399,30 ad appartamento.

Ciascun inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a pagare l'Amministratore. Lo Studio Quagliotto ha dichiarato che alla data di stesura della perizia non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

2.6 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori si utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato.

Infine, sarà applicato un deprezzamento del 20% sul risultato finale, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni sui luoghi

Vedelago è un comune italiano di 16.486 abitanti della provincia di Treviso. Cittadina di pianura, di antica origine, accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale, caratterizzato da una discreta presenza di fabbriche. La popolazione è distribuita in numerosi aggregati urbani, dei quali, oltre al capoluogo comunale, i più popolosi sono Albaredo, Barcon, Carpenedo, Casacorba, Cavasagra, Fanzolo, Fossalunga e Case Soligo.



Gli abitanti si relazionano principalmente con Castelfranco Veneto il quale dista circa 9 km.

Il Condominio è ubicato in un'area residenziale di recente costruzione, vicina alla parte centrale storica di Vedelago riferibile alla piazza antistante il Municipio e la Chiesa Parrocchiale, facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

Nelle immediate vicinanze del Condominio sono presenti i servizi scolastici (scuola primaria e secondaria), un centro sportivo, una casa di riposo, un supermercato; a nord e ad est un'ampia zona agricola.

In conclusione si tratta di un contesto abitativo antropizzato che coniuga il verde e la tranquillità con la vicinanza ai servizi urbani fondamentali.

Andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita (€/m²)

A novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.218 al metro quadro, con un aumento del 3,66% rispetto a novembre 2021 (1.175 €/m²).

Negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di Vedelago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 1.218 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.096 al metro quadro. (Fonte Immobiliare.it).

Queste valutazioni medie trovano conferma anche nelle estrapolazioni statistiche di Mercato-immobiliare.info e della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Saranno adottati valori compresi tra 1.100,00 e 1.300,00 €/metro quadrato, come rilevato nella zona centrale di Vedelago per appartamenti con analoga tipologia e dimensioni.

Situazione degli immobili

Le dodici unità immobiliari in valutazione hanno tagli dimensionali facilmente commerciabili; presentano finiture ed impianti di tipo medio, un buon livello di conservazione e manutenzione e quattordici anni dall'abitabilità. Solo un'abitazione al piano terra (particella 2527 sub 21) presenta qualche efflorescenza interna all'altezza del solaio superiore, lato est, probabilmente dovute a condensa di umidità interna.

Le parti comuni hanno un normale stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di uno scarico mal funzionante sul soffitto della corsia di manovra.

I dodici appartamenti sono tutti regolarmente affittati.

Taglio dimensionale degli appartamenti

Per tutti gli appartamenti è previsto un garage: il magazzino, separato o ricavato dentro il garage è nelle disponibilità di 10 appartamenti, ad eccezione dei subalterni 21 e 23.

Essi sono così suddivisibili:

a) Due (2) appartamenti al piano terra ad una camera con area scoperta ad uso esclusivo, subalterni 22 e 25.



- b) Due (2) appartamenti al piano terra a due camere con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, subalterni 21 e 30.
- c) Due (2) appartamenti al piano terra a due camere con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà e un portico, subalterni 26 e 29.
- d) Due (2) appartamenti al piano primo ad una camera con due terrazzini e una mansarda accessibile ma non abitabile, subalterni 24 e 27.
- e) Due (2) appartamenti al piano primo a due camere con due terrazzini, subalterni 23 e 28.
- f) Due (2) appartamenti al piano primo a due camere con due terrazzini e una mansarda accessibile ma non abitabile, subalterni 31 e 32.

Al piano interrato sono presenti 12 garage e 9 magazzini.

Totale 12 lotti in vendita

A seguire, nella Sezione tre, l'elenco progressivo dei lotti (da 1 a 12), le descrizioni funzionali alla vendita e i relativi allegati.

Sono segnalati gli scambi di magazzino che coinvolgono un totale di otto appartamenti; assieme al lotto, per facilitare la comprensione dei due testi, è indicata la corrispondenza con la numerazione in unità utilizzata dal Custode Giudiziario nella sua relazione in data 6/7/2022.

2.7 Allegati seconda sezione

- N. 10 fotografie del Condominio Vivaldi.

Pratiche edilizie

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi"
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi"
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.



TERZA SEZIONE

La terza sezione elenca progressivamente i 12 lotti con le descrizioni funzionali alla vendita e indica gli allegati specifici. Alla fine della relazione è presente una tabella riepilogativa dei lotti e dei prezzi a base d'asta.

LOTTO 1

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con corte ad uso esclusivo su tre lati della proprietà e un garage al piano interrato. L'unità non dispone di magazzino al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord, est, sud (Unità 09/Aste33).

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 31 (n. E1-1 identificazione di progetto).

L'ingresso principale è dal vano scale condominiale civico 31, piano terra; quello secondario dal lato sinistro del vialetto d'ingresso condominiale (part. 2527 sub. 2).

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1), oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 3 e 4).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi" composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

1.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- | | | | | | |
|---------------------------|------|--------|-------------------|-----------|------------------------------------|
| - Particella 2527 sub. 21 | A/2 | Cl. 2 | 4,5 vani | R€ 441,57 | Piano terra, Via Cesare Pavese |
| - Particella 2527 sub. 14 | C/6, | Cl. U, | 30 m ² | R€ 88,31 | Piano interrato, Via Cesare Pavese |

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T – B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 2, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 3, piani S1-T-1 – B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 4, piano S1 - B.C.N.C.

Disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 31.

1.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 21, A/2 appartamento



Nord Via Cesare Pavese, est rampa 2527 sub. 1 e particella 2530, sud particella 2551, ovest particelle 2527 sub. 22, 3, 2.

Particella 2527 sub. 14. C/6 garage

Nord muro perimetrale, est altro garage particella 2527 sub. 13, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest altro garage particella 2527 sub. 15.

1.4 Descrizione particella 2527 sub. 21, A/2 appartamento

Appartamento al piano terra per tre persone composto da ingresso su soggiorno angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera doppia e una camera singola.

L'abitazione dispone di una corte ad uso esclusivo di 149 m² accessibile attraverso quattro porte, pavimentata con quadrotti in cemento a sud e a est, con terreno vegetale a nord, circondata su tre lati da un marciapiede in ceramica per esterni. La corte è recintata con griglia metallica fissata su muretto in cemento e, a sud, anche con siepe.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno e ripostiglio e nel bagno, parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, ampio vetro camera e scuro esterno di protezione in legno.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione anche se, al momento del sopralluogo, è stata rilevata una modesta formazione di muffe lungo il perimetro est, in corrispondenza del bagno e della camera matrimoniale e ad altezza solaio superiore, probabilmente dovuta a scarsa aerazione (foto n. 15, 16 e 18).

1.5 Descrizione particella 2527 sub. 14, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Normali condizioni di manutenzione e conservazione.

1.6 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano terra H=2,70 m	73,64 m ²	1	73,64 m ²
Corte esclusiva	149,00 m ²	0,10	14,90 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	33,12 m ²	0,50	16,56 m ²
	255,76 m ²		105,10 m ²



1.7 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

1.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

1.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica **D**, senza specificare la scadenza della certificazione.

1.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 3/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Dalla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a **€ 6.000,00** versato in dodici rate uguali anticipate di **€ 500.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 19012416580724868 in data 24/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.



E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.12 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.300,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 105,10 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (105,10 x 1.300,00) =	€ 136.600,00
Deprezzamento 20% ⁽ⁱ⁾		€ 27.300,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 109.300,00

⁽ⁱ⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto 1

Intera piena proprietà, **€ 109.300,00**

(Euro centonovemilatrecento/00).

1.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 1.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 1.
- Particella 2527 sub. 21, planimetria abitazione.
- Particella 2527 sub. 14, planimetria garage.
- N. 24 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 4

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato. Interno al garage vi è un secondo magazzino. L'appartamento è esposto a nord, ovest, sud (Unità 07/Aste33).

4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 32 (n. E1-4 identificazione di progetto).

L'ingresso principale è dal vano scale condominiale civico 32, piano terra; quello secondario dal lato destro del vialetto d'ingresso condominiale (part. 2527 sub. 5).

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 5 e 6).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

4.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 26	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra, civico 32, n. E1-4
Particella 2527 sub. 11	C/6,	Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
Particella 2527 sub. 26	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub 27 (Lotto 7).

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piano S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 5, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub. 6, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

4.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 26, A/2 appartamento

Nord Via Cesare Pavese, est particelle 2527 sub. 5,6,26; sud particella 2473, ovest particella 2527 sub. 29.

Particella 2527 sub. 26, magazzino

Nord particella 2527 sub. 28, est e sud particella 2527 sub.11 garage, ovest particella 2527 sub. 6 corridoio.

Particella 2527 sub. 11, C/6 garage



Nord muro perimetrale, est particelle 2527 sub. 3 e sub. 10, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particelle 2527 sub. 26 e 28 magazzini.

4.4 Descrizione particella 2527 sub. 26, A/2 appartamento

Appartamento al piano terra per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, un camera doppia e una camera singola.

Dispone di un'area scoperta ad uso esclusivo sui tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato; interno al garage vi è un secondo magazzino.

L'area scoperta di 111,00 m², accessibile attraverso quattro porte, è pavimentata con quadrotti in cemento a sud ed ovest e con terreno vegetale a nord, oltre ad un marciapiede in ceramica per esterni che circonda l'abitazione.

Lo spazio è recintato con griglia metallica fissata su muretto in cemento.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel bagno; parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, ampio vetro camera e scuro esterno di protezione in legno.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

4.5 Descrizione particella 2527 sub. 26, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati.

La porta d'ingresso è in metallo; il vano non ha finestre e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

4.6 Descrizione particella 2527 sub. 11, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

4.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano terra H=2,70 m	73,64 m ²	1	73,64 m ²
Corte esclusiva	111,00 m ²	0,10	11,10 m ²
Portico H massima =3,55 m	16,20 m ²	0,30	4,86 m ²



Magazzino al piano interrato H=2,65 m	7,65 m ²	0,50	3,82 m ²
Garage con magazzino al piano interrato H=2,65 m	42,71 m ²	0,50	21,35 m ²
	251,20 m ²		114,77 m ²

4.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 - Prat. n. 154/04 - prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

4.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

4.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica **D**, senza specificare la scadenza della certificazione.

4.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 4/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Dalla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a € **6.000,00** versato in dodici rate uguali anticipate di € **500.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n.19012419595863260 in data 24/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 - 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutore titolare dei contratti, il quale provvede a sua



volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

4.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

4.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.300,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 114,77 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (114,77 x 1.300,00) =	€ 149.200,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino.	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 149.100,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 29.800,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 119.300,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

4.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 4

Intera piena proprietà, **€ 119.300,00**

(Euro centodiciannovemilatrecento/00).

4.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 4.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 4.
- Particella 2527 sub. 26, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 11, planimetria garage.
- N. 22 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 9

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord, est, sud (Unità 01/Aste33).

9.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 33 (n. E2-1 identificazione di progetto).

L'ingresso principale è dal vano scale condominiale civico 33, piano terra; quello secondario dal lato sinistro del vialetto d'ingresso condominiale (part. 2527 sub. 7).

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 8).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

9.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 29	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra, civico 33, n. E2-1
Particella 2527 sub. 18	C/6,	Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato
Particella 2527 sub. 29	Magazzino				Piano interrato

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 7, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

- Particella 2527 sub. 8, piani S1-T1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

9.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 29, A/2 appartamento

Nord Via Cesare Pavese, est particella 2527 sub. 26; sud particella 2542, ovest particelle 2527 sub. 7, 8, 30.

Particella 2527 sub. 29, magazzino

Nord particella 2527 sub. 32, est particella 2527 sub. 8 corridoio, sud e ovest particella 2527 sub. 20.



Particella 2527 sub. 18, C/6 garage

Nord muro perimetrale, est particella 2527 sub. 17 garage, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particelle 2527 sub. 19 e 8.

9.4 Descrizione particella 2527 sub. 29, A/2 appartamento

Appartamento al piano terra per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, un camera doppia e una camera singola.

Dispone di un'area scoperta ad uso esclusivo sui tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato.

L'area scoperta di 116,00 m², accessibile attraverso quattro porte, è pavimentata con quadrotti in cemento a sud e a est, con terreno vegetale a nord oltre ad un marciapiede in ceramica per esterni che circonda l'abitazione.

Lo spazio è recintato con griglia metallica fissata su muretto in cemento.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel bagno; parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, ampio vetro camera e scuro esterno di protezione in legno.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

9.5 Descrizione particella 2527 sub. 29, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati.

La porta d'ingresso è in metallo; il vano non ha finestre e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

9.6 Descrizione particella 2527 sub. 18, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

9.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano terra H=2,70 m	73,64 m ²	1	73,64 m ²
Corte esclusiva	116,00 m ²	0,10	11,60 m ²



Portico H massima=3,55 m	16,31 m ²	0,30	4,89 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,65 m	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	31,56 m ²	0,50	15,78 m ²
	241,51 m ²		107,91 m ²

9.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

9.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

9.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica **D**, senza specificare la scadenza della certificazione.

9.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 1/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Alla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a **€ 5.460,00** versato in dodici rate uguali anticipate di **€ 470.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n.19012419595863260 in data 24/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua



volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

9.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

9.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.300,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 107,91 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (107,91 x 1.300,00) =	€ 140.200,00
Deprezzamento 20% ⁽ⁱ⁾		€ 28.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 112.200,00

⁽ⁱ⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

9.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 9

Intera piena proprietà, **€ 112.200,00**

(Euro centododicimiladuecento/00).

9.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 9.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 9.
- Particella 2527 sub. 29, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 18, planimetria garage.
- N. 20 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 10

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un garage comprensivo di magazzino al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord, ovest, sud (Unità 02/Aste33).

10.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 33 (n. E2-2 identificazione di progetto).

L'ingresso principale è dal vano scale condominiale civico 33, piano terra; quello secondario dal lato destro del vialetto d'ingresso condominiale (part. 2527 sub. 7).

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 8).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

10.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 30	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano terra, civico 33, n. E2-2
Particella 2527 sub. 20	C/6,	Cl. U,	34 m ²	R€ 100,09	Piano interrato

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 7, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

- Particella 2527 sub. 8, piani S1-T1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

10.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 30, A/2 appartamento

Nord ed ovest Via Cesare Pavese, sud particella 2542 sub. 26; est particelle 2527 sub. 7, 8, 29.

Particella 2527 sub. 20, C/6 garage

Nord ed ovest muro perimetrale, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, est particelle 2527 sub. 8, 32, 29.

10.4 Descrizione particella 2527 sub. 30, A/2 appartamento

Appartamento al piano terra per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, un camera doppia e una camera singola.



Dispone di un'area scoperta ad uso esclusivo sui tre lati della proprietà e un garage comprensivo di magazzino al piano interrato.

L'area scoperta di 174,00 m², accessibile attraverso tre porte, è pavimentata con quadrotti in cemento a sud, con terreno vegetale a nord e ad ovest oltre ad un marciapiede in ceramica per esterni che circonda l'abitazione.

Lo spazio è recintato con griglia metallica fissata su muretto in cemento.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel bagno; parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, ampio vetro camera e scuro esterno di protezione in legno.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

10.5 Descrizione particella 2527 sub. 20, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

10.6 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano terra H=2,70 m	74,17 m ²	1	74,17 m ²
Corte esclusiva	174,00 m ²	0,10	17,40 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	37,72 m ²	0,50	18,86 m ²
	285,89 m ²		110,43 m ²

10.7 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.



4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

10.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

10.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica C, senza specificare la scadenza della certificazione.

10.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 1/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Alla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a € **6.000,00** versato in dodici rate uguali anticipate di € **500.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 19012416270828537 in data 24/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

10.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.



10.12 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.300,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 110,43 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (110,43 x 1.300,00) =	€ 143.500,00
Deprezzamento 20% ⁽ⁱ⁾		€ 28.700,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 114.800,00

⁽ⁱ⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

10.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 10

Intera piena proprietà, **€ 114.800,00**

(Euro centoquattordicimilaottocento/00).

10.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 10.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 10.
- Particella 2527 sub. 30, planimetria abitazione.
- Particella 2527 sub. 20, planimetria garage.
- N. 18 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 11

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord, est, sud (Unità 04/Aste33).

11.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 33 (n. E2-3 identificazione di progetto).

L'ingresso è dal vano scale condominiale civico 33, piano primo.

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 8).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

11.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 31	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33, n. E2-3
Particella 2527 sub. 16	C/6,	Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
Particella 2527 sub. 31	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub 25 (Lotto 3)					

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S₁-T – B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub 7, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

- Particella 2527 sub. 8, piani S₁-T-1 – B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

11.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 31. A/2 appartamento

Nord, e sud affaccio libero, est parete perimetrale cieca, ovest particelle 2527 sub. 8 e sub. 32.

Particella 2527 sub. 31. magazzino

Nord particella 2527 sub. 24, est particella 2527 sub. 9, sud particella 2527 sub. 27, ovest particella 2527 sub. 4 corridoio.

Particella 2527 sub. 16, C/6 garage

Nord muro perimetrale, est particella 2527 sub. 15, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 17 garage.



11.4 Descrizione particella 2527 sub. 31, A/2 appartamento

Appartamento al piano primo per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, un camera doppia, una camera singola, due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile. Dispone di un garage e di un magazzino al piano interrato.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007). L'attuale inquilina, autorizzata verbalmente dal proprietario, ha rivestito l'intera superficie dell'appartamento con un pavimento rimovibile a sfumature di colore grigio, mantenendo intatta la pavimentazione preesistente; ha rifatto i rivestimenti in ceramica del bagno e rimodernato i sanitari. Il tutto è stato eseguito a proprie spese, senza elementi contabili o pattuizioni formalizzate tra le parti.

Nei terrazzini la pavimentazione è rimasta in ceramica per esterni e nel sottotetto in parquet in legno. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il sottotetto è illuminato attraverso una finestra in legno sulla falda del tetto, è pavimentato con parquet in legno e le pareti sono intonacate e dipinte. Il vano non è riscaldato; è accessibile attraverso una scaletta retrattile in metallo (foto n. 16).

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

11.5 Descrizione particella 2527 sub. 31, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. La porta d'ingresso è in metallo; il vano non ha finestre e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

11.6 Descrizione particella 2527 sub. 16, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

11.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo H=2,70 m	74,17 m ²	1	74,17 m ²
Terrazze	10,43 m ²	0,30	3,13 m ²
Sottotetto H massima=2,30 m	53,48 m ²	0,30	16,04 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,65 m	4,95 m ²	0,50	2,47 m ²



Garage al piano interrato H=2,65 m	32,09 m ²	0,50	16,04 m ²
	175,12 m ²		111,85 m ²

11.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 - Prat. n. 154/04 - prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

11.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

11.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica **D**, codice 107411/2014 (validità 10 anni).

11.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 1/12/2021** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 30/11/2024. Il canone annuo di locazione è pari a € **5.520,00** versato in dodici rate uguali anticipate di € **460.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 21121516220348236 in data 15/12/2021.

Il contratto è stato stipulato **dopo la trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 - 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutore titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.



E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

11.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

11.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.200,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 111,85 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (111,85 x 1.200,00) =	€ 134.200,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino.	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 134.100,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 26.800,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 107.300,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

11.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 11

Intera piena proprietà, **€ 107.300,00**
(Euro centosettemilatrecento/00).

11.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 11.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 11.
- Particella 2527 sub. 31, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 16, planimetria garage.
- N. 22 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 12

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord, est, sud (Unità 03/Aste33).

12.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 33 (n. E2-4 identificazione di progetto).

L'ingresso è dal vano scale condominiale civico 33, piano primo.

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 8).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

12.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 32	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo
Particella 2527 sub. 17	C/6,	Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
Particella 2527 sub. 32	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub 31 (Lotto 11)					

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S₁-T – B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub 7, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

- Particella 2527 sub. 8, piani S₁-T-1 – B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

12.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 32. A/2 appartamento

Nord e sud affaccio libero, ovest parete perimetrale cieca, est particelle 2527 sub. 8 e sub. 31.

Particella 2527 sub. 32. magazzino

Nord muro perimetrale, est particella 2527 sub. 8 corridoio, sud particella 2527 sub. 29, ovest particella 2527 sub. 20.

Particella 2527 sub. 17. C/6 garage

Nord muro perimetrale, est particella 2527 sub. 16, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 18 garage.



12.4 Descrizione particella 2527 sub. 32, A/2 appartamento

Appartamento al piano primo per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, un camera doppia, una camera singola, due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile. Dispone di un garage e di un magazzino al piano interrato.

L'attuale inquilina, autorizzata verbalmente dal proprietario, ha rivestito l'intera superficie dell'appartamento con un pavimento rimovibile a sfumature di colore grigio, mantenendo intatta la pavimentazione preesistente; ha rifatto i rivestimenti in ceramica del bagno e rimodernato i sanitari. Il tutto è stato eseguito a proprie spese, senza elementi contabili o pattuizioni formalizzate tra le parti.

Nei terrazzini la pavimentazione è rimasta in ceramica per esterni e nel sottotetto in parquet in legno. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno.. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il sottotetto è illuminato attraverso una finestra in legno sulla falda del tetto, è pavimentato con parquet in legno e le pareti sono intonacate e dipinte. Il vano non è riscaldato; è accessibile attraverso una scaletta retrattile in metallo (foto n. 16).

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

12.5 Descrizione particella 2527 sub. 32, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. La porta d'ingresso è in metallo; il vano non ha finestre e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

12.6 Descrizione particella 2527 sub. 17, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

12.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo H=2,70 m	74,17 m ²	1	74,17 m ²
Terrazze	10,43 m ²	0,30	3,13 m ²
Sottotetto H massima=2,30 m	53,48 m ²	0,30	16,04 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,65 m	6,55 m ²	0,50	3,27 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	33,64 m ²	0,50	16,82 m ²



178,27 m²

113,43 m²

12.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

12.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

12.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica D, senza specificare la validità.

12.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato dal 1/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Alla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a € **5.040,00** versato in dodici rate uguali anticipate di € **420.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 19012218233263707 in data 22/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.



Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

12.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

12.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.200,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 113,43 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (113,43 x 1.200,00) =	€ 136.100,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino.	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 136.000,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 27.200,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 108.800,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

12.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 12

Intera piena proprietà, **€ 108.800,00**

(Euro centoottomilaottocento/00).

12.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 12.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 12.
- Particella 2527 sub. 32, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 17, planimetria garage.
- N. 21 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI E DEI PREZZI A BASE D'ASTA

	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore commerciale*	Sistemazione collegamento elettrico**	Prezzo a base d'asta*
LOTTO 1	105,10	1.300,00	€ 136.600,00	NO	€ 109.300,00
LOTTO 2	68,76	1.100,00	€ 75.600,00	SI	€ 60.400,00
LOTTO 3	63,92	1.100,00	€ 70.300,00	SI	€ 56.200,00
LOTTO 4	114,77	1.300,00	€ 149.200,00	SI	€ 119.300,00
LOTTO 5	92,56	1.150,00	€ 106.400,00	NO	€ 85.100,00
LOTTO 6	84,07	1.200,00	€ 100.900,00	SI	€ 80.600,00
LOTTO 7	74,85	1.200,00	€ 89.800,00	SI	€ 71.800,00
LOTTO 8	101,95	1.200,00	€ 122.300,00	SI	€ 97.800,00
LOTTO 9	107,91	1.300,00	€ 140.200,00	NO	€ 112.200,00
LOTTO 10	110,43	1.300,00	€ 143.500,00	NO	€ 114.800,00
LOTTO 11	111,85	1.200,00	€ 134.200,00	SI	€ 107.300,00
LOTTO 12	113,43	1.200,00	€ 136.100,00	SI	€ 108.800,00
TOTALI			€ 1.405.100,00		€ 1.123.600,00

* Valori arrotondati.

** Allineamento sulla stessa utenza del collegamento elettrico magazzino/appartamento.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto, e si firma.

Treviso, 29/12/2022

Il perito stimatore



Tribunale di Treviso - Esecuzione Immobiliare 122/2021 N.r.g.

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 122/2021

promossa da

PERIZIA DI STIMA
DODICI LOTTI IN VENDITA
Quota pignorata intera proprietà
Appartamenti e garage ubicati a Vedelago (TV)
Via Cesare Pavese, civici 31, 32, 33

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 12/2/2022
Udienza di comparizione delle parti: 1/2/2023

Treviso, 29/12/2022



TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 122/2021 N.R.G.

PREMESSA

Con provvedimento dell' 8/2/2022 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 122/2021 promossa da

Il giuramento telematico di rito è avvenuto il 12/2/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 12/10/2022. Successivamente è stata accolta un'istanza di differimento dell'udienza di comparizione, la quale è stata rinviata al 1/2/2023.

I sopralluoghi sono avvenuti il 9/6/2022 e il 14/6/2022 alla presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario Aste 33 S.r.l..

ORGANIZZAZIONE DELLA RELAZIONE

Il pignoramento ha riguardato un intero condominio, denominato "Vivaldi", composto da due fabbricati a due piani fuori terra (T-1) più un piano interrato; ospita dodici appartamenti residenziali, dodici garage, nove magazzini oltre alle parti comuni.

Gli appartamenti sono tutti occupati da inquilini con regolare contratto.

La relazione è stata divisa in tre sezioni.

La prima sezione identifica i beni immobili pignorati, indica i criteri di formazione dei lotti, il titolo di provenienza, le iscrizioni e le trascrizioni ipotecarie.

La seconda sezione descrive gli elementi e i parametri che riguardano il condominio Vivaldi: la tipologia edilizia, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, le pratiche edilizie, gli oneri condominiali, i criteri di stima adottati.

La terza sezione elenca progressivamente i 12 lotti con le descrizioni funzionali alla vendita: ubicazione e accessibilità dei beni, identificazione catastale, confini, descrizione dell'immobile (finiture, impianti, ecc.), consistenza mercantile, conformità edilizia e catastale, stato di occupazione, oneri condominiali, divisibilità, stima del valore di mercato, prezzo a base d'asta.

Ogni sezione e ogni singolo lotto saranno accompagnati da propri allegati.

PRIMA SEZIONE

1. Identificazione catastale delle unità immobiliari

Beni comuni non censibili

Comune di Veduggio (TV) - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S~~T~~-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 2, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 3, piani S~~T~~-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24.



- Particella 2527 sub. 4, piano S1 - B.C.N.C.

Disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 5, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub 6, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub 7, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

- Particella 2527 sub 8, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 29, 30, 31, 32.

Garage

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

1	Particella 2527 sub. 9	C/6, Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
2	Particella 2527 sub. 10	C/6, Cl. U,	15 m ²	R€ 47,10	Piano interrato
3	Particella 2527 sub. 11	C/6, Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
4	Particella 2527 sub. 12	C/6, Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
5	Particella 2527 sub. 13	C/6, Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato
6	Particella 2527 sub. 14	C/6, Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
7	Particella 2527 sub. 15	C/6, Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
8	Particella 2527 sub. 16	C/6, Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
9	Particella 2527 sub. 17	C/6, Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
10	Particella 2527 sub. 18	C/6, Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato
11	Particella 2527 sub. 19	C/6, Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
12	Particella 2527 sub. 20	C/6, Cl. U,	34 m ²	R€ 100,09	Piano interrato

Appartamenti con magazzino al piano interrato

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

1	Particella 2527 sub. 22	A/2 Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra, civico 31
2	Particella 2527 sub. 24	A/2 Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo, civico 31
3	Particella 2527 sub. 25	A/2 Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra, civico 32
4	Particella 2527 sub. 26	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra, civico 32
5	Particella 2527 sub. 27	A/2 Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo, civico 32
6	Particella 2527 sub. 28	A/2 Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano primo, civico 32
7	Particella 2527 sub. 29	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra, civico 33
8	Particella 2527 sub. 31	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33
9	Particella 2527 sub. 32	A/2 Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33

Appartamenti senza magazzino al piano interrato

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese



Catasto Fabbricati , Sezione Urbana C - Foglio 6

10	Particella 2527 sub. 21	A/2	Cl. 2	4,5 vani R€ 441,57	Piano terra, civico 31
11	Particella 2527 sub. 23	A/2	Cl. 2	4,5 vani R€ 441,57	Piano primo, civico 31
12	Particella 2527 sub. 30	A/2	Cl. 2	4,5 vani R€ 441,57	Piano terra, civico 33

1.2 Formazione dei lotti

I lotti sono stati formati rispettando i seguenti abbinamenti:

- a) appartamento/magazzino come indicato nella scheda catastale;
- b) appartamento/garage come indicato nel contratto d'affitto.

Nella realtà otto magazzini sono stati dati in uso in modo diverso rispetto alle indicazioni della planimetria catastale: non è stato rispettato il collegamento tra subalterno appartamento e subalterno magazzino, seppure la localizzazione sia chiaramente indicata nella "Descrizione grafica dei subalterni".

Lo scambio è avvenuto per motivi tecnologici: nel collegare il magazzino all'utenza elettrica dell'appartamento non è stato considerato il Catasto ma altre comodità impiantistiche.

A seguito delle verifiche svolte da una ditta d'impianti elettrici, incaricata dall'amministratore di Condominio, si potrà ripristinare la situazione originaria intervenendo sui collegamenti con una spesa pari a Euro 100,00 per unità immobiliare. Si precisa che il costo è riferito all'oggi, quindi potrà differire al momento della futura realizzazione.

I garage non sono interessati a questa modifica in quanto non sono stati scambiati.

Nell'elenco a seguire sono segnalati gli otto scambi; assieme alla numerazione del lotto, per facilitare il collegamento tra i due testi, è anche indicata la corrispondenza con la numerazione utilizzata dal Custode Giudiziario nella sua relazione in data 6/7/2022.

LOTTO 1

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con corte ad uso esclusivo su tre lati della proprietà e un garage al piano interrato. L'unità non dispone di magazzino al piano interrato (*Unità 09/Aste33*).

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 21	A/2	Cl. 2	4,5 vani R€ 441,57	Piano terra
Particella 2527 sub. 14	C/6,	Cl. U,	30 m ² R€ 88,31	Piano interrato

LOTTO 2

Appartamento al piano terra ad una camera per due persone, con due corti ad uso esclusivo, un magazzino e un garage al piano interrato (*Unità 12/Aste33*).

Comune di Veduggio (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-2

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 22	A/2	Cl. 2	3 vani R€ 294,38	Piano terra
Particella 2527 sub. 10	C/6,	Cl. U,	15 m ² R€ 47,10	Piano interrato
Particella 2527 sub. 22	Magazzino attualmente utilizzato			Piano interrato



dal sub. 32 (Lotto 12).

LOTTO 3

Appartamento al piano terra ad una camera per due persone, con due corti ad uso esclusivo, un magazzino e un garage al piano interrato (Unità 08/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-2

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 25	A/2	Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra
Particella 2527 sub. 19	C/6,	Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
Particella 2527 sub. 25	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub 21 (Lotto 1).

LOTTO 4

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato. Interno al garage vi è un secondo magazzino (Unità 07/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-4

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 26	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano terra
Particella 2527 sub. 11	C/6,	Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
Particella 2527 sub. 26	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub 27 (Lotto 7).

LOTTO 5

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone, con due terrazzini ed un garage al piano interrato. L'unità non dispone di magazzino al piano interrato (Unità 11/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-5

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 23	A/2	Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano primo
Particella 2527 sub. 13	C/6,	Cl. U,	28 m ²	R€ 82,43	Piano interrato

LOTTO 6

Appartamento al piano primo ad una camera per due persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (Unità 10/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 31, n. E1-6

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 24	A/2	Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo
Particella 2527 sub. 15	C/6,	Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
Particella 2527 sub. 24	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub. 22 (Lotto 2).



LOTTO 7

Appartamento al piano primo ad una camera per due persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (Unità 06/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-7

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 27 A/2 Cl. 2 3,5 vani R€ 343,44 Piano primo, civico 32, n. E1-7

Particella 2527 sub. 12 C/6, Cl. U, 15 m² R€ 44,16 Piano interrato

Particella 2527 sub. 27 Magazzino *attualmente utilizzato* Piano interrato
dal sub. 24 (Lotto 6).

LOTTO 8

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone, con due terrazzini, un magazzino e un garage al piano interrato. All'interno del garage è disponibile un ulteriore magazzino (Unità 05/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 32, n. E1-8

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 28 A/2 Cl. 2 4,5 vani R€ 441,57 Piano primo, civico 32, n. E1-8

Particella 2527 sub. 9 C/6, Cl. U, 38 m² R€ 111,86 Piano interrato

Particella 2527 sub. 28 Magazzino *attualmente utilizzato* Piano interrato
dal sub 25 (Lotto 3).

LOTTO 9

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un portico, un magazzino e un garage al piano interrato (Unità 01/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 29 A/2 Cl. 2 5 vani R€ 490,63 Piano terra

Particella 2527 sub. 18 C/6, Cl. U, 28 m² R€ 82,43 Piano interrato

Particella 2527 sub. 29 Magazzino al piano interrato Piano interrato

LOTTO 10

Appartamento al piano terra a due camere per tre persone, con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, un garage comprensivo di magazzino al piano interrato (Unità 02/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-2

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 30 A/2 Cl. 2 4,5 vani R€ 441,57 Piano terra

Particella 2527 sub. 20 C/6, Cl. U, 34 m² R€ 100,09 Piano interrato

LOTTO 11

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (Unità 04/Aste33).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-3



Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 31	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33, n. E2-3
Particella 2527 sub. 16	C/6,	Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
Particella 2527 sub. 31	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub 25 (Lotto 3)					

LOTTO 12

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato (*Unità 03/Aste33*).

Comune di Vedelago (TV), Via Cesare Pavese 33, n. E2-4

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 32	A/2	Cl. 2	5 vani	R€ 490,63	Piano primo, civico 33
Particella 2527 sub. 17	C/6,	Cl. U,	30 m ²	R€ 88,31	Piano interrato
Particella 2527 sub. 32	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub 31 (Lotto 11)					

1.3 Confini del Condominio Vivaldi

(Riferimento: estratto di mappa catastale Catasto Terreni, Foglio 24)

La particella 2527 con sovrastante fabbricato composto da due blocchi (E1-E2) confina:

a nord con le particelle 2299 e 2308 (via Cesare Pavese); a est con la particella 2530;

a sud con le particelle 2542, 2473, 2551; a ovest con la particella 2299 (via Cesare Pavese).

Successivamente, nella terza sezione, saranno indicati in modo puntuale i confini delle unità immobiliari di ciascun lotto.

1.4 Provenienza

I beni immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intera piena proprietà tramite atto giudiziario di sentenza traslativa del Tribunale di Treviso del 1/6/2015, repertorio n. 1266/2015 (Terza Sezione Civile, Giudice Dr. Lucio Munaro), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 1/2/2016 al numero di registro generale 2972 e numero di registro particolare 2112.

1.5 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

5/12/2007 nn. 57556 - 16045

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Dominijanni Andrea del 30 novembre 2007 repertorio n. 11331/3985 a favore di \)

oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.170.000,00, a carico del precedente proprietario (ante 1/2/2016) per i diritti pari all'intera piena proprietà.



23/8/2011 nn. 30264 - 6318

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso Sez. Dist. di Castelfranco Veneto (TV) del 28/2/2011 repertorio n. 775/2011 a favore di

4, per capitale di € 108.449,85 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, a carico del precedente proprietario (ante 1/2/2016), assieme ad altri beni, per i diritti pari all'intera piena proprietà.

5/9/2011 nn. 31461 - 20210

Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica atto del Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto (TV) del 7 /9/2011, repertorio n. 2098 a favore dell'esecutato per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili riportati al Catasto Fabbricati - Sezione C, Foglio 6 particelle 2527 sub. 9 e sub. 10 siti nel comune di Vedelago (TV) oggetto della procedura.

14/2/2013 nn. 5706 -595

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto (TV) del 28/1/2013 repertorio n. 59 a favore di

7, per capitale di € 48.562,53 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 70.000,00, a carico del precedente proprietario (ante 1/2/2016), assieme ad altri beni, per i diritti pari all'intera piena proprietà.

Trascrizioni contro

2/4/2021 nn 12757 - 8622

Verbale di pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 15/3/2021 repertorio n. 1267 a favore di 7, a carico dell'esecutato per tutti beni descritti e per i diritti pari all'intera piena proprietà.

Relazione notarile del Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 02/04/2021, e delle risultanze catastali a tutto il 10/6/2021.

L'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare n. T110426 in data 27/12/2022 non ha evidenziato altre formalità contro (stampa negativa).

1.6 Allegati alla prima sezione

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati
- Visura per soggetto.
- Titolo di provenienza atto giudiziario di sentenza traslativa del Tribunale di Treviso del 1/6/2015, repertorio n. 1266/2015 (Terza Sezione Civile, Giudice Dr. Lucio Munaro).
- Visura SPI - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione n. T110426 in data 27/12/2022.



SECONDA SEZIONE

La seconda sezione riporta gli elementi e i parametri attinenti il condominio Vivaldi: la tipologia edilizia, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, le pratiche edilizie, gli oneri condominiali, i criteri di stima adottati.

2.1 Descrizione generale

L'insieme immobiliare denominato "Condominio Vivaldi" è una costruzione a 2 piani fuori terra (T-1) più un piano interrato che ospita dodici appartamenti residenziali, dodici garage, nove magazzini oltre alle parti comuni che consistono nella rampa e corsia di accesso ai garage, tre vani scala, ingressi e disimpegni ad essi collegati.

L'accesso carrabile e i tre ingressi condominiali (civici 31, 32, 33) sono situati in Via Cesare Pavese. Gli appartamenti al piano terra dispongono di uno spazio scoperto ad uso esclusivo e di un accesso pedonale di servizio dal lato della pubblica via.

Il condominio è composto da due edifici, denominati nel progetto architettonico "**Blocco E1**" e "**Blocco E2**", staticamente indipendenti e collegati al piano interrato da un'unica rampa di accesso ed al piano terra da un portico privato con copertura a due falde.

Il "**Blocco E1**" nella parte fuori terra è a pianta rettangolare, con dimensioni pari a 25,90x10,50 m ed altezza massima di circa 5,80 m all'intradosso del terzo solaio; la copertura è in parte su solaio orizzontale con soprastanti muretti e tavelloni ed in parte ottenuta con solaio inclinato con ricavo di un sottotetto: ospita 8 appartamenti e due vani scale corrispondenti ai **civici 31 e 32**.

Il "**Blocco E2**" nella parte fuori terra è a pianta rettangolare, con dimensioni pari a 15,55x10,50 m ed altezza massima di circa 5,80 m all'intradosso del terzo solaio; la copertura è stata realizzata mediante solaio inclinato con ricavo di un sottotetto: ospita 4 appartamenti e un vano scale corrispondente al **civico 33**.

La struttura portante è di tipo misto, con murature in c.a. al piano interrato e semipiene in laterizio ai piani superiori, setti, pilastri e travi in cemento armato.

I solai di calpestio a piano terra sono a lastra tipo "Predalles", mentre ai piani superiori sono in latero-cemento tipo "Bausta". I solai di copertura sono stati realizzati in parte a struttura lignea ed in parte in latero-cemento. Le fondazioni sono in cemento armato, del tipo continuo, a trave rovescia ed a plinto.

Esternamente i due fabbricati si presentano intonacati e dipinti con colori chiari, le terrazze delimitate da parapetti in cemento e metallo. Le aree ad uso esclusivo sono recintate con struttura metallica (tubo zincato e rete) fissata su basamento in cemento.

Il manufatto è stato reso abitabile nel 2008 (età di 14 anni) per cui lo stato di conservazione è da considerarsi complessivamente buono. Si segnala che al piano interrato, all'altezza dei garage subalterni 18/19 e in corrispondenza di un tubo di scarico, si sono formate sul soffitto della corsia di manovra alcune macchie ed efflorescenze dovute ad un'infiltrazione d'acqua piovana proveniente dall'esterno sud (foto n. 9 e 10).



2.2 Servitù attive e passive

L'edificazione degli edifici è stata autorizzata a seguito dei seguenti atti d'obbligo nei confronti del Comune di Veduggio:

- Convenzione edilizia di cui all'atto del notaio Andrea Dominjanni di Veduggio in data 6 dicembre 2002 (Rep. 2762), trascritto a Treviso l'11 dicembre 2002 ai nn. 56801/41046.
- Convenzione edilizia di cui all'atto del notaio Andrea Dominjanni di Veduggio in data 2 luglio 2003 (Rep. 3732), trascritto a Treviso il 23 luglio 2003 ai nn. 30239/20112.

2.3 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi l'immobile è inserito in una zona classificata "Zona residenziale di espansione estensiva C2.2 (Articolo 35 delle Norme Tecniche Operative).

Queste zone comprendono aree adiacenti al perimetro urbano, prive di urbanizzazione primaria, in cui il Piano degli Interventi si attua attraverso un piano urbanistico attuativo.

Nel nostro caso il contesto urbanistico è quasi tutto edificato.

La destinazione d'uso è prevista all'articolo 25 delle norme del P.I. ossia:

Articolo 25 - Zone Residenziali

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.
2. I parcheggi privati previsti dalla legislazione vigente per le residenze, dovranno essere parcheggi effettivi con esclusione dei fabbricati mono e bifamiliari.
3. Da tali zone sono esclusi:
 - grandi strutture di vendita come definite alla lett. g), punto 3, art. 1, della L.r. 50/2012;
 - medie strutture di vendita oltre mq. 1.500, come definite alla lett. e) punto 3, art. 1, della L.r. 50/2012;
 - depositi e magazzini commerciali oltre mq. 500;
 - industrie, laboratori di artigianato che producono rumori molesti, macelli, edifici rurali e tutte le altre attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona;
 - pubblici esercizi di tipo c) (discoteche ecc.)

Sono ammessi nelle zone residenziali:

- a) attività artigianali e loro depositi (fino a complessivi mc. 500), che non siano classificate attività insalubri, purché abbiano una dotazione di parcheggi privati pari al 10% della superficie del lotto;
- b) attività artigianali di servizio alla residenza (es. estetista, parrucchiere) purché abbiano una dotazione di parcheggi privati pari al 100% della superficie utile;
- c) esercizi di vicinato come definiti dalla L.r. 50/2012, purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie di vendita;
- d) medie strutture di vendita ex L.r. 50/2012, fino a mq. 1.500, purché dotate di aree destinate a servizi nei seguenti limiti: area libera non inferiore a 1.80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1.30 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0.70 mq/mq della superficie a destinazione complessiva commerciale;
- e) studi professionali, purché con una dotazione di parcheggi effettivi pari ad almeno 1 volta le loro superfici utili;



- f) pubblici esercizi di tipo A (ristoranti) e tipo B (bar) purché con una dotazione di parcheggi effettivi in quantità non inferiore ad almeno 1 volta la superficie utile dei locali;
- g) Banche ed Alberghi, purché con una dotazione di parcheggi effettivi pari ad almeno 1 volta le loro superfici utili;
- h) stazioni di riparazione autoveicoli secondo la normativa specifica indicata nelle presenti Norme di Attuazione.

Infine l'immobile è inserito in un'area vincolata classificata, ai sensi dell'articolo 74 "Fascia di rispetto dai pozzi di prelievo per uso idro potabile e idro produttivo".

Relativamente ai pozzi ad uso acquedottistico, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Le autorizzazioni e concessioni relative ai pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Il Piano degli Interventi dovrà predisporre modalità al fine di richiedere nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, la realizzazione di opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di pozzi, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio ai sensi dell'Articolo 10 delle presenti N.T.O..

2.4 Pratiche edilizie

Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 - Prat. n. 154/04 - prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

Conformità edilizia

Dai rilievi eseguiti si conferma la valutazione del precedente consulente tecnico d'ufficio, ossia il costruito corrisponde a quanto autorizzato con i provvedimenti indicati.

Si segnalano due eccezioni, riportate per completezza d'analisi:

- il colmo dei quattro sottotetti accessibili ma non abitabili (Subalterni 24, 27, 31 e 32) ha un'altezza inferiore di 10 cm rispetto alla quota di progetto;
- il portico privato di collegamento tra i blocchi E1 ed E2 ha un'altezza superiore di 15 cm rispetto alle quote di progetto.



Pur essendo variazioni superiori alla tolleranza costruttiva del 2%, sono riferite a manufatti accessori che non inficiano la conformità edilizia complessiva del costruito sia da punto di vista figurativo che volumetrico.

2.5 Oneri condominiali

Il condominio "Vivaldi" ed è amministrato dallo Studio Quagliotto Diego, ubicato in Via Circonvallazione Est, 32, 31033 Castelfranco Veneto TV, tel. 0423/478033.

L'amministratore precisa che il condominio non ha tabelle millesimali: ciò comporta che il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo i costi annui complessivi per 12 appartamenti.

Ne risulta quanto segue:

- Consuntivo dal 01/08/20 al 31/07/21: € 720,30
- Preventivo dal 01/08/21 al 31/07/22: € 679,00
- Totale biennio € 1.399,30 ad appartamento.

Ciascun inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a pagare l'Amministratore. Lo Studio Quagliotto ha dichiarato che alla data di stesura della perizia non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

2.6 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori si utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato.

Infine, sarà applicato un deprezzamento del 20% sul risultato finale, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni sui luoghi

Vedelago è un comune italiano di 16.486 abitanti della provincia di Treviso. Cittadina di pianura, di antica origine, accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale, caratterizzato da una discreta presenza di fabbriche. La popolazione è distribuita in numerosi aggregati urbani, dei quali, oltre al capoluogo comunale, i più popolosi sono Albaredo, Barcon, Carpenedo, Casacorba, Cavasagra, Fanzolo, Fossalunga e Case Soligo.



Gli abitanti si relazionano principalmente con Castelfranco Veneto il quale dista circa 9 km.

Il Condominio è ubicato in un'area residenziale di recente costruzione, vicina alla parte centrale storica di Vedelago riferibile alla piazza antistante il Municipio e la Chiesa Parrocchiale, facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

Nelle immediate vicinanze del Condominio sono presenti i servizi scolastici (scuola primaria e secondaria), un centro sportivo, una casa di riposo, un supermercato; a nord e ad est un'ampia zona agricola.

In conclusione si tratta di un contesto abitativo antropizzato che coniuga il verde e la tranquillità con la vicinanza ai servizi urbani fondamentali.

Andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita (€/m²)

A novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.218 al metro quadro, con un aumento del 3,66% rispetto a novembre 2021 (1.175 €/m²).

Negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di Vedelago ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2022, con un valore di € 1.218 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.096 al metro quadro. (Fonte Immobiliare.it).

Queste valutazioni medie trovano conferma anche nelle estrapolazioni statistiche di Mercato-immobiliare.info e della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Saranno adottati valori compresi tra 1.100,00 e 1.300,00 €/metro quadrato, come rilevato nella zona centrale di Vedelago per appartamenti con analoga tipologia e dimensioni.

Situazione degli immobili

Le dodici unità immobiliari in valutazione hanno tagli dimensionali facilmente commerciabili; presentano finiture ed impianti di tipo medio, un buon livello di conservazione e manutenzione e quattordici anni dall'abitabilità. Solo un'abitazione al piano terra (particella 2527 sub 21) presenta qualche efflorescenza interna all'altezza del solaio superiore, lato est, probabilmente dovute a condensa di umidità interna.

Le parti comuni hanno un normale stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di uno scarico mal funzionante sul soffitto della corsia di manovra.

I dodici appartamenti sono tutti regolarmente affittati.

Taglio dimensionale degli appartamenti

Per tutti gli appartamenti è previsto un garage: il magazzino, separato o ricavato dentro il garage è nelle disponibilità di 10 appartamenti, ad eccezione dei subalterni 21 e 23.

Essi sono così suddivisibili:

a) Due (2) appartamenti al piano terra ad una camera con area scoperta ad uso esclusivo, subalterni 22 e 25.



- b) Due (2) appartamenti al piano terra a due camere con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà, subalterni 21 e 30.
- c) Due (2) appartamenti al piano terra a due camere con area scoperta ad uso esclusivo su tre lati della proprietà e un portico, subalterni 26 e 29.
- d) Due (2) appartamenti al piano primo ad una camera con due terrazzini e una mansarda accessibile ma non abitabile, subalterni 24 e 27.
- e) Due (2) appartamenti al piano primo a due camere con due terrazzini, subalterni 23 e 28.
- f) Due (2) appartamenti al piano primo a due camere con due terrazzini e una mansarda accessibile ma non abitabile, subalterni 31 e 32.

Al piano interrato sono presenti 12 garage e 9 magazzini.

Totale 12 lotti in vendita

A seguire, nella Sezione tre, l'elenco progressivo dei lotti (da 1 a 12), le descrizioni funzionali alla vendita e i relativi allegati.

Sono segnalati gli scambi di magazzino che coinvolgono un totale di otto appartamenti; assieme al lotto, per facilitare la comprensione dei due testi, è indicata la corrispondenza con la numerazione in unità utilizzata dal Custode Giudiziario nella sua relazione in data 6/7/2022.

2.7 Allegati seconda sezione

- N. 10 fotografie del Condominio Vivaldi.

Pratiche edilizie

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi"
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi"
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.



TERZA SEZIONE

La terza sezione elenca progressivamente i 12 lotti con le descrizioni funzionali alla vendita e indica gli allegati specifici. Alla fine della relazione è presente una tabella riepilogativa dei lotti e dei prezzi a base d'asta.



LOTTO 2

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra ad una camera per due persone, con due corti ad uso esclusivo, un magazzino e un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord e a sud (Unità 12/Aste33).

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 31 (n. E1-2 identificazione di progetto).

L'ingresso principale è dal vano scale condominiale civico 31, piano terra; quello secondario dal lato destro del vialetto d'ingresso condominiale (part. 2527 sub. 2).

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1), oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 3 e 4).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

2.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 22	A/2	Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra, civico 31, n. E1-2
Particella 2527 sub. 10	C/6,	Cl. U,	15 m ²	R€ 47,10	Piano interrato
Particella 2527 sub. 22	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub. 32 (Lotto 12).

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 2, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 3, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 4, piano S1 - B.C.N.C.

Disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 31.

2.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 22, A/2 appartamento

Nord Via Cesare Pavese, est particelle 2527 sub.2, 3 e 21; sud particella 2473, ovest particella 2527 sub. 25.

Particella 2527 sub. 22, magazzino

Nord particella 2527 sub. 9, est e sud particella 2527 sub.1, ovest particella 2527 sub. 9 garage.



Particella 2527 sub. 10, C/6 garage

Nord particella 2527 sub. 3 vano scale, est particella 2527 sub. 4 corridoio, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 11 altro garage.

2.4 Descrizione particella 2527 sub. 22, A/2 appartamento

Appartamento al piano terra per due persone composto da ingresso su soggiorno angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera doppia.

L'abitazione dispone di due corti ad uso esclusivo, rispettivamente una a nord e una a sud, per un totale di 52 m² accessibili attraverso due porte; le corti sono pavimentate con quadrotti in cemento a sud e con terreno vegetale a nord, oltre ad un marciapiede in ceramica per esterni.

Lo spazio è recintato con griglia metallica fissata su muretto in cemento.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno e nel bagno; parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, ampio vetro camera e scuro esterno di protezione in legno.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

2.5 Descrizione particella 2527 sub. 22, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti laterali sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. La porta d'ingresso è in metallo; il vano ha una piccola finestra con serramento in metallo e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

2.6 Descrizione particella 2527 sub. 10, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

2.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano terra H=2,70 m	47,92 m ²	1	47,92 m ²
Corte esclusiva	52,00 m ²	0,10	5,20 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,50 m	12,39 m ²	0,50	6,19 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	18,90 m ²	0,50	9,45 m ²



131,21 m²

68,76 m²

2.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

2.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

2.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento, il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica C, senza specificare la scadenza della certificazione.

2.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 10/11/2021** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 30/10/2024. Dalla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 30/10/2026. Il canone annuo di locazione è pari a € 5.0400,00 versato in dodici rate uguali anticipate di € 420,00. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV). Protocollo di registrazione telematica: n.21112618151420588 in data 26/11/2021.

Il contratto è stato stipulato dopo la trascrizione del pignoramento avvenuta il 2/4/2021 ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutore titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate. Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di



eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

2.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

2.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.100,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 68,76 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (68,76 x 1.100,00) =	€ 75.600,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 75.500,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 15.100,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 60.400,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

2.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 2

Intera piena proprietà, **€ 60.400,00**

(Euro sessantamilaquattrocento/00).

2.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 2 .
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 2.
- Particella 2527 sub. 22, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 10, planimetria garage .
- N. 12 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 3

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra ad una camera per due persone, con due corti ad uso esclusivo, un magazzino e un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord e a sud (Unità o8/Aste33).

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 32 (n. E1-3 identificazione di progetto).

L'ingresso principale è dal vano scale condominiale civico 32, piano terra; quello secondario dal lato sinistro del vialetto d'ingresso condominiale (part. 2527 sub. 5).

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 5 e 6).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

3.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 25	A/2	Cl. 2	3 vani	R€ 294,38	Piano terra, civico 32, n. E1-3
Particella 2527 sub. 19	C/6,	Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
Particella 2527 sub. 25	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato

dal sub 21 (Lotto 1).

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 5, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub. 6, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

3.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 25, A/2 appartamento

Nord Via Cesare Pavese, est particella 2527 sub. 22; sud particella 2473, ovest particelle 2527 sub. 5, 6, 26.

Particella 2527 sub. 25, magazzino

Nord muro perimetrale, est particella 2527 sub. 9, sud particella 2527 sub. 24, ovest particella 2527 sub. 4 corridoio.



Particella 2527 sub. 19, C/6 garage

Nord particella 2527 sub. 8 vano scale, est particella 2527 sub. 18, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 8 lato corridoio.

3.4 Descrizione particella 2527 sub. 25, A/2 appartamento

Appartamento al piano terra per due persone composto da ingresso su soggiorno angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera doppia.

L'abitazione dispone di due corti ad uso esclusivo, rispettivamente una a nord e una a sud, per un totale di 52 m² accessibili attraverso due porte; le corti sono pavimentate con quadrotti in cemento a sud e con terreno vegetale a nord, oltre ad un marciapiede in ceramica per esterni.

Lo spazio è recintato con griglia metallica fissata su muretto in cemento. Nella corte a sud è presente un gazebo, con struttura metallica appoggiata e copertura tessile, di proprietà dell'affittuario.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno e nel bagno; parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, ampio vetro camera e scuro esterno di protezione in legno.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

3.5 Descrizione particella 2527 sub. 25, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. La porta d'ingresso è in metallo; il vano non ha finestre e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

3.6 Descrizione particella 2527 sub. 19, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

3.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano terra H=2,70 m	47,92 m ²	1	47,92 m ²
Corte esclusiva	52,00 m ²	0,10	5,20 m ²



Magazzino al piano interrato H=2,65 m	4,77 m ²	0,50	2,38 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	16,85 m ²	0,50	8,42 m ²
	121,54 m ²		63,92 m ²

3.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 - Prat. n. 154/04 - prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

3.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

3.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica C, senza specificare la scadenza della certificazione.

3.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 3/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Dalla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a € **4.440,00** versato in dodici rate uguali anticipate di € **370.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n.19012419432162053 in data 24/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 - 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.



Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

3.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

3.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.100,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 63,92 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (63,92 x 1.100,00) =	€ 70.300,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino.	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 70.200,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 14.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 56.200,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

3.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 3

Intera piena proprietà, **€ 56.200,00**
(Euro cinquantaseimiladuecento/00).

3.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 3 .
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 3.
- Particella 2527 sub. 22, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 10, planimetria garage.
- N. 16 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 5

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone, con due terrazzini ed un garage al piano interrato. L'unità non dispone di magazzino al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord, est, sud (Unità 05/Aste33).

5.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 31 (n. E1-5 identificazione di progetto).

L'ingresso è dal vano scale condominiale civico 32, piano primo.

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 3 e 4).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

5.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 23 A/2 Cl. 2 4,5 vani R€ 441,57 **Piano primo, civico 31, n. E1-5**

Particella 2527 sub. 13 C/6, Cl. U, 28 m² R€ 82,43 Piano interrato

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 2, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 3, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 4, piano S1 - B.C.N.C.

Disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 31.

5.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 23, A/2 appartamento

Nord e sud affaccio libero, est parete cieca, ovest particelle 2527 sub. 24 e sub. 3.

Particella 2527 sub. 13, C/6 garage

Nord muro perimetrale, est particelle 2527 sub. 6 e sub. 12, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 14 garage.

5.4 Descrizione particella 2527 sub. 23, A/2 appartamento

Appartamento al piano primo per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un



disimpegno, un ripostiglio, un bagno, un camera doppia e una camera singola, due terrazzini.

Dispone di un garage al piano interrato, non ha magazzino.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel bagno, nei terrazzini; parchetti in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

5.5 Descrizione particella 2527 sub. 13, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

5.6 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo H=2,70 m	73,64 m ²	1	73,64 m ²
Terrazze	10,47 m ²	0,30	3,14 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	31,56 m ²	0,50	15,78 m ²
	115,67 m ²		92,56 m ²

5.7 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 - Prat. n. 154/04 - prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

5.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.



5.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica C, senza specificare la scadenza della certificazione.

5.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 3/1/2019** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/12/2021. Dalla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 31/12/2023. Il canone annuo di locazione è pari a **€ 5.640,00** versato in dodici rate uguali anticipate di **€ 470.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n.19012418064359159 in data 24/1/2019.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

5.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

5.12 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.150,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 92,56 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (92,56 x 1.150,00) =	€ 106.400,00
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾		€ 21.300,00



Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 85.100,00
----------------------------------	--	-------------

⁽ⁱ⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

5.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 5

Intera piena proprietà, **€ 85.100 ,00**

(Euro ottantacinquemilacentoo/oo).

5.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 5.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 5.
- Particella 2527 sub. 23, planimetria abitazione.
- Particella 2527 sub. 13, planimetria garage.
- N. 12 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 6

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo ad una camera per due persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord e a sud (Unità 10/Aste33).

6.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 31 (n. E1-6 identificazione di progetto).

L'ingresso è dal vano scale condominiale civico 31, piano primo.

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 3 e 4).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

6.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 24	A/2	Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo, civico 31, n. E1-6
Particella 2527 sub. 15	C/6,	Cl. U,	29 m ²	R€ 85,37	Piano interrato
Particella 2527 sub. 24	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub. 22 (Lotto 2).					

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 2, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 3, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24.

- Particella 2527 sub. 4, piano S1 - B.C.N.C.

Disimpegno comune ai sub. 21, 22, 23, 24, 25, 27, 31.

6.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 24, A/2 appartamento

Nord e sud affaccio libero, est particelle 2527 sub. 23 e sub. 3; ovest particella 2527 sub. 27.

Particella 2527 sub. 24, magazzino

Nord particella 2527 sub. 25, est particella 2527 sub. 9, sud particella 2527 sub. 31, ovest particella 2527 sub. 4 corridoio.



Particella 2527 sub. 15, C/6 garage

Nord muro perimetrale, est particella 2527 sub. 14, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 16 garage.

6.4 Descrizione particella 2527 sub. 24, A/2 appartamento

Appartamento al piano primo per due persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un bagno, un camera doppia, due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile. Dispone di un garage e di un magazzino al piano interrato.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno e nel bagno, nei terrazzini; parquet in legno nelle camere e nel sottotetto. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il sottotetto è illuminato attraverso una finestra in legno sulla falda del tetto, è pavimentato con parquet in legno e le pareti sono intonacate e dipinte. Il vano non è riscaldato; è accessibile attraverso una scaletta retrattile in metallo (foto n. 17).

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

6.5 Descrizione particella 2527 sub. 24, magazzino

Il magazzino è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. La porta d'ingresso è in metallo; il vano non ha finestre e dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

6.6 Descrizione particella 2527 sub. 15, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

6.7 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo H=2,70 m	47,92 m ²	1	47,92 m ²
Terrazze	5,61 m ²	0,30	1,68 m ²
Sottotetto H massima= 2,30 m	54,12 m ²	0,30	16,23 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,65 m	4,41 m ²	0,50	2,20 m ²
Garage al piano interrato H=2,65	32,09 m ²	0,50	16,04 m ²



144,15 m²

84,07 m²

6.8 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.
- 4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

6.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

6.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica C, codice 107270/2014 (validità 10 anni).

6.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 27/1/2022** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 31/1/2025. Il canone annuo di locazione è pari a € **5.040,00** versato in dodici rate uguali anticipate di € **420.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 22013112393418429 in data 31/1/2022.

Il contratto è stato stipulato **dopo la trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.



E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

6.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

6.13 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.200,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 84,07 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (84,07 x 1.200,00) =	€ 100.900,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino.	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 100.800,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 20.200,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 80.600,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

6.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 6

Intera piena proprietà, **€ 80.600,00**

(Euro ottantamilaseicento/00).

6.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 6.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 6.
- Particella 2527 sub. 24, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 15, planimetria garage.
- N. 21 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 7

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo ad una camera per due persone con due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile, un magazzino ed un garage al piano interrato. L'appartamento è esposto a nord e a sud (Unità o6/Aste33).

7.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 32 (n. E1-7 identificazione di progetto).

L'ingresso è dal vano scale condominiale civico 32, piano primo.

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 6).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

7.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 27	A/2	Cl. 2	3,5 vani	R€ 343,44	Piano primo, civico 32, n. E1-7
Particella 2527 sub. 12	C/6,	Cl. U,	15 m ²	R€ 44,16	Piano interrato
Particella 2527 sub. 27	Magazzino attualmente utilizzato				Piano interrato
dal sub. 24 (Lotto 6).					

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 5, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub. 6, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

7.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 27, A/2 appartamento

Nord e sud affaccio libero, est particelle 2527 sub. 24; ovest particella 2527 sub. 6 e sub. 28.

Particella 2527 sub. 27, magazzino

Nord particella 2527 sub. 31, est particella 2527 sub. 9, sud particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 4 corridoio.

Particella 2527 sub. 12, C/6 garage

Nord particella 2527 sub. 6 vano scale, est particella 2527 sub. 6 corridoio, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particella 2527 sub. 13 garage.



7.4 Descrizione particella 2527 sub. 27, A/2 appartamento

Appartamento al piano primo per due persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un bagno, un camera doppia, due terrazzini, un sottotetto accessibile ma non abitabile. Dispone di un garage e di un magazzino al piano interrato.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno e nel bagno, nei terrazzini; parquet in legno nelle camere e nel sottotetto. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Il sottotetto è illuminato attraverso una finestra in legno sulla falda del tetto, è pavimentato con parquet in legno e le pareti sono intonacate e dipinte. Il vano non è riscaldato; è accessibile attraverso una scaletta retrattile in metallo (foto n. 13).

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

7.5 Descrizione particella 2527 sub. 12, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

7.6 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo H=2,70 m	47,52 m ²	1	47,52 m ²
Terrazze	5,61 m ²	0,30	1,68 m ²
Sottotetto H massima= 2,30 m	54,12 m ²	0,30	16,23 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,65 m	4,73 m ²	0,50	2,36 m ²
Garage al piano interrato H=2,65 m	17,12 m ²	0,50	7,06 m ²
	123,49 m ²		74,85 m ²

7.7 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.



4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

7.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

7.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica C, codice 107348/2014 (validità 10 anni).

7.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 15/12/2021** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 14/12/2024. Il canone annuo di locazione è pari a **€ 5.040,00** versato in dodici rate uguali anticipate di **€ 420.00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 21121516365440740 in data 15/12/2021.

Il contratto è stato stipulato **dopo la trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

7.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.



7.12 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.200,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 74,85 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (74,85 x 1.200,00) =	€ 89.800,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino.	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 89.700,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 17.900,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 71.800,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

7.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 7

Intera piena proprietà, **€ 71.800,00**

(Euro settantunomilaottocento/00).

7.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 7.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 7.
- Particella 2527 sub. 27, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 12, planimetria garage.
- N. 20 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



LOTTO 8

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo a due camere per tre persone, con due terrazzini, un magazzino e un garage al piano interrato. All'interno del garage è disponibile un ulteriore magazzino. L'appartamento è esposto a nord, ovest, sud (Unità 05/Aste33).

8.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Vedelago (TV) Via Cesare Pavese, n. 32 (n. E1-8 identificazione di progetto).

L'ingresso è dal vano scale condominiale civico 32, piano primo.

Il garage è raggiungibile attraverso la rampa condominiale (part. 2527 sub. 1) oppure a piedi dal vano scale e dal corridoio condominiali (part. 2527 sub. 6).

Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Vivaldi", composto da 12 appartamenti residenziali, 12 garage, 9 magazzini oltre alle parti comuni; gli immobili in valutazione sono stati evidenziati con perimetro rosso nella "Dimostrazione grafica dei subalterni catastali".

8.2 Identificazione catastale

Comune di Vedelago (TV)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

Particella 2527 sub. 28	A/2 Cl. 2	4,5 vani	R€ 441,57	Piano primo, civico 32, n. E1-8
Particella 2527 sub. 9	C/6, Cl. U,	38 m ²	R€ 111,86	Piano interrato
Particella 2527 sub. 28	Magazzino attualmente utilizzato dal sub 25 (Lotto 3).			Piano interrato

Beni comuni non censibili afferenti

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C - Foglio 6

- Particella 2527 sub. 1, piani S1-T - B.C.N.C.

Rampa garage e corsia comune ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 31.

- Particella 2527 sub. 5, piano T - B.C.N.C.

Accesso pedonale comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

- Particella 2527 sub. 6, piani S1-T-1 - B.C.N.C.

Vano scala, ingresso, disimpegno comune ai sub. 25, 26, 27, 28.

8.3 Confini (Riferimenti: elaborato planimetrico e mappa Catasto Terreni)

Particella 2527 sub. 28, A/2 appartamento

Nord e sud affaccio libero, ovest parete perimetrale cieca, est particelle 2527 sub. 27 e sub. 6.

Particella 2527 sub. 28, magazzino

Nord parete perimetrale, est particella 2527 sub. 11, sud particella 2527 sub. 26, ovest particella 2527 sub 6 corridoio.



Particella 2527 sub. 9, C/6 garage

Nord muro perimetrale, est particelle 2527 sub. 1 rampa e sub. 22, sud corsia di manovra particella 2527 sub. 1, ovest particelle 2527 sub. 27, 31, 24, 25 magazzini.

8.4 Descrizione particella 2527 sub. 28, A/2 appartamento

Appartamento al piano primo per tre persone composto da ingresso su cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, un camera doppia e una camera singola, due terrazzini.

Dispone di un magazzino e un garage al piano interrato.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media, riferita all'epoca di costruzione (2007): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel bagno, nei terrazzini; parquet in legno nelle camere. Pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno; le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con scarico su vasche Imhoff a manutenzione periodica, gli impianti di approvvigionamento idrico, elettrico, citofonico, televisivo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas, in apposita nicchia esterna, e radiatori in metallo. Buone le condizioni di manutenzione e conservazione.

8.5 Descrizione particella 2527 sub. 9, C/6 garage

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento liscio colorato e le pareti divisorie sono in blocchi di cemento e pannello in cemento faccia a vista, dipinti ma non intonacati. Il garage non ha finestre. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, dotato di fessure per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica e di un ulteriore magazzino.

Normali le condizioni di manutenzione e conservazione.

8.6 Riepilogo dimensionale

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento al piano primo H=2,70 m	73,64 m ²	1	73,64 m ²
Terrazze	6,03 m ²	0,30	1,81 m ²
Magazzino al piano interrato H=2,65 m	9,00 m ²	0,50	4,50 m ²
Garage con magazzino al piano interrato H=2,65 m	44,01 m ²	0,50	22,00 m ²
	132,68 m ²		101,95 m ²

8.7 Cronologia licenze e concessioni

- 1) Permesso di Costruire n. 181 del 5/11/2004 Pratica 154/2004 Prot. 13358 presentata l'11/06/2004 con oggetto "Costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".
- 2) Permesso di Costruire n. 158 del 12/10/2007 Pratica 154/2004 Prot. 12410 presentata il 12/06/2007 con oggetto "Variante in sanatoria per la costruzione di 5 fabbricati residenziali per complessivi 42 alloggi".



3) D.I.A. - Denuncia inizio attività in data 1/4/2008 prot. 7357 per la costruzione delle recinzioni e sistemazione dell'area esterna sull'intero ambito di intervento edilizio.

4) Certificato di Agibilità n. 021/2008 – Prat. n. 154/04 – prot. n. 5257/2008 in data 2/4/2008 relativo a tutti beni immobili identificati in premessa ed attinenti la presente esecuzione immobiliare. I lavori sono iniziati il 22/12/2004 ed ultimati il 22/12/2007.

8.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

8.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo di riferimento il proprietario ha dichiarato nel contratto d'affitto che l'immobile appartiene alla classe energetica **D**, certificazione rilasciata il 10/7/2014 (validità 10 anni).

8.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato da un inquilino mediante contratto di locazione abitativo agevolato (L. 9/12/1998 n. 431, articolo 2, comma 3), **stipulato il 1/10/2020** per la durata di 3 anni (tre) quindi fino al 30/9/2023. Alla prima scadenza il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni ossia fino al 30/9/2025. Il canone annuo di locazione è pari a **€ 5.760,00** versato in dodici rate uguali anticipate di **€ 480,00**. Il canone è stato stabilito dall'accordo territoriale tra organizzazioni di proprietari ed inquilini depositato il 5/9/2018 presso il Comune di Veduggio (TV).

Protocollo della registrazione telematica: n. 20100815311126292 in data 8/10/2020.

Il contratto è stato stipulato **prima della trascrizione del pignoramento** avvenuta il **2/4/2021** ai nn 12757 – 8622. Copia del documento è presente nel fascicolo digitale.

Il condominio è amministrato dallo Studio Quagliotto, Via Circonvallazione Est, 32 31033 Castelfranco Veneto (TV) - tel. 0423.478033.

Il condominio non ha tabelle millesimali: il costo di ogni singolo appartamento si ottiene dividendo per 12 i costi complessivi.

I costi preventivati per la gestione dal 1/8/21 al 31/07/22 ammontano ad € 679,00/appartamento; ogni inquilino versa la frazione mensile all'esecutato titolare dei contratti, il quale provvede a sua volta a pagare l'Amministratore. Da quanto dichiarato dallo Studio Quagliotto, alla data di stesura della perizia, non vi è alcun debito e le spese sono regolarmente pagate.

Prima dell'aggiudicazione si consiglia comunque di verificare il dato di spesa nonché la presenza di eventuali debiti riferiti all'ultimo biennio, anche se ora non sono stati rilevati; i riepiloghi esposti in perizia hanno una mera funzione orientativa per l'acquirente.

E' opportuno che in un prossimo futuro si proceda alla formazione delle tabelle millesimali, essendo obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

8.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.



8.12 Valutazione estimativa

Le analisi suggeriscono un prezzo di € 1.200,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione. Superficie commerciale 101,95 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (101,95 x 1.200,00) =	€ 122.300,00
Intervento sull'impianto elettrico del magazzino	Costo forfettario per allineamento con l'utenza dell'appartamento ⁽¹⁾ .	€ 100,00
Risultano		€ 122.200,00
Deprezzamento 20% ⁽²⁾		€ 24.400,00
Prezzo a base d'asta arrotondato		€ 97.800,00

⁽¹⁾ Il costo è riferito alla data della perizia e potrà essere soggetto a maggiorazioni.

⁽²⁾ Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

8.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita Lotto 8

Intera piena proprietà, **€ 97.800,00**

(Euro novantasettamilaottocento/00).

8.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto 8.
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto 8.
- Particella 2527 sub. 28, planimetria abitazione e magazzino.
- Particella 2527 sub. 9, planimetria garage.
- N. 21 fotografie a colori.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI E DEI PREZZI A BASE D'ASTA

	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore commerciale*	Sistemazione collegamento elettrico**	Prezzo a base d'asta*
LOTTO 1	105,10	1.300,00	€ 136.600,00	NO	€ 109.300,00
LOTTO 2	68,76	1.100,00	€ 75.600,00	SI	€ 60.400,00
LOTTO 3	63,92	1.100,00	€ 70.300,00	SI	€ 56.200,00
LOTTO 4	114,77	1.300,00	€ 149.200,00	SI	€ 119.300,00
LOTTO 5	92,56	1.150,00	€ 106.400,00	NO	€ 85.100,00
LOTTO 6	84,07	1.200,00	€ 100.900,00	SI	€ 80.600,00
LOTTO 7	74,85	1.200,00	€ 89.800,00	SI	€ 71.800,00
LOTTO 8	101,95	1.200,00	€ 122.300,00	SI	€ 97.800,00
LOTTO 9	107,91	1.300,00	€ 140.200,00	NO	€ 112.200,00
LOTTO 10	110,43	1.300,00	€ 143.500,00	NO	€ 114.800,00
LOTTO 11	111,85	1.200,00	€ 134.200,00	SI	€ 107.300,00
LOTTO 12	113,43	1.200,00	€ 136.100,00	SI	€ 108.800,00
TOTALI			€ 1.405.100,00		€ 1.123.600,00

* Valori arrotondati.

** Allineamento sulla stessa utenza del collegamento elettrico magazzino/appartamento.

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto, e si firma.

Treviso, 29/12/2022

Il perito stimatore

