

giovanni mangione - architetto

TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 173/2016

IMMOBILE SUDDIVISIBILE IN PIÙ LOTTI DI VENDITA

APPARTAMENTI CON GARAGE

via R.A. Livantino n°10B (blocco B) e n°10D (blocco A), SPRESIANO (TV)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

GIURAMENTO DEL CTU: 13 settembre 2018

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: 13 febbraio 2019

Treviso 10 Gennaio 2019

Via dei Da Prata n° 14 - 31100 - TREVISO - tel 0422-306099 - fax 0422-306199 -



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

1. PREMESSA

Con provvedimento del 29 agosto 2018 il G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha nominato lo scrivente quale esperto per la redazione della RELAZIONE DI STIMA, ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., nell'E.I. n° 173/2016 promossa, nei confronti dell'esecutato (vedi All. "A"), da Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a., con sede legale in Padova, Corso Garibaldi 22/26 p.iva 03591520287.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 13 settembre 2018 e l'udienza di comparizione delle parti è fissata per il giorno 13 febbraio 2019.

Il sopralluogo, dato il numero degli immobili, è stato eseguito in date concordate dal signor Fabio Menoncello, referente per il Custode Giudiziario Aste 33 di Treviso, nei giorni 19, 23 e 29 novembre 2018, in particolare:

19 novembre 2018	sub 16, sub 17, sub 33 (appartamenti) e sub 3, sub 4-5, sub 26 (boxes auto in autorimessa)
23 novembre 2018	Sub 11 (appartamento) e sub 26 (box auto in autorimessa)
29 novembre 2018	Sub 39, sub 40 (appartamenti) e sub 32, sub 29 (boxes auto autorimessa)

2. DATI RELATIVI AI LOTTI

2.1 Formazione dei lotti

Lotto suddividibile in più lotti di vendita – intera piena proprietà dei vari lotti

Lotto formato da tredici unità immobiliari, 6 appartamenti e 7 box auto, gli appartamenti sono localizzati in due palazzine prossime tra loro, definite "Blocco A" (est) e "Blocco B" (ovest), vedi planimetria in All. "B" fig. 1, collegate attraverso il garage interrato in cui sono localizzati i sette box auto (All. "B" fig.4), in particolare:

- 1) (sub 11) appartamento localizzato al piano terra nella palazzina blocco "B" (ovest), costituito da cucina soggiorno, due camere, un bagno ed un ampia terrazza (All. "B" fig. 2);
- 2) (sub 16) appartamento localizzato al piano primo e secondo nella palazzina blocco "B" (ovest) appartamento tipo duplex, costituito da cucina soggiorno, due camere, due bagni ed un ampio sottotetto (All. "B" fig. 3);
- 3) (sub 17) appartamento localizzato al piano primo e secondo nella palazzina blocco "B" (ovest) appartamento tipo duplex, costituito da cucina soggiorno, due camere, due bagni ed un ampio sottotetto (All. "B" fig. 3);
- 4) (sub 33) appartamento localizzato al piano terra nella palazzina blocco "A" (est), costituito da cucina soggiorno, due camere, un bagno ed un giardino (All. "B" fig. 2);
- 5) (sub 39) appartamento localizzato al piano primo e secondo nella palazzina blocco "A" (est) appartamento tipo duplex, costituito da cucina soggiorno, due camere, due bagni ed un ampio sottotetto (All. "B" fig. 3);
- 6) (sub 40) appartamento localizzato al piano primo e secondo nella palazzina blocco "A" (est) appartamento tipo duplex, costituito da cucina soggiorno, due camere, due bagni ed un ampio sottotetto (All. "B" fig. 3);
- 7) (sub 2) box in garage interrato, chiuso con basculante, dimensione per un posto auto; attualmente affittato con appartamento sub 11 (All. "B" fig. 4);



- 8) (sub 3) box in garage interrato, chiuso con basculante, dimensione per un posto auto; attualmente affittato con appartamento sub 17 (All. "B" fig. 4);
- 9) (sub 4-5) doppio box in garage interrato, aperto (privo di basculante) con due posti auto; attualmente affittato con sub 16 (All. "B" fig. 4);
- 10) (sub 26) box in garage interrato, chiuso con basculante, dimensione per un posto auto; attualmente affittato con appartamento sub 33 (All. "B" fig. 4);
- 11) (sub 29) box in garage interrato, chiuso con basculante, dimensione per un posto auto; attualmente affittato con appartamento sub 40 (All. "B" fig. 4);
- 12) (sub 32) box in garage interrato, chiuso con basculante, dimensione per un posto auto; attualmente affittato con appartamento sub 39 (All. "B" fig. 4);
- L'individuazione delle varie unità immobiliari è rilevabile nelle fig. 2; 3 e 4 in All. "B".

2.2 Ubicazione ed accessibilità del bene

Spresiano (TV) via R. A. Livantino n° 10 B (blocco B) e D (blocco A).

Il fabbricato, in cui sono localizzati i vari immobili oggetto della presente perizia, è costituito da due corpi di fabbrica edificati al di sopra di un garage interrato, in quest'ultimo sono localizzati i box per posti auto.

I corpi di fabbrica, in cui si trovano gli appartamenti, sono costituiti da tre piani. Al piano terra gli appartamenti occupano un solo piano, mentre gli appartamenti localizzati al primo piano sono di tipo duplex (ovvero una scala interna all'appartamento collega il piano primo al secondo).

L'accesso ai fabbricati ed al garage avviene dalla strada, a quest'ultimo si accede sia mediante una rampa (con auto), sia dalle scale interne ai due corpi di fabbrica.

Va evidenziato che la scala che porta al piano primo non presenta, al momento, la possibilità di accesso ai disabili e non è presente l'ascensore.

2.3 Identificazione catastale

Comune di Spresiano

Catasto fabbricati (All. "C")

Sezione A, Foglio 9 (vedi All. "C1")

- mappale n° 2263 sub 11 - Categoria A/2 Classe 2 consistenza 4 vani - Rendita Catastale Euro 351,19.
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 B– piano terra (All. "C3");
- mappale n° 2263 sub 16 - Categoria A/2 Classe 2 consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 482,89
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 B– piano primo e secondo (All. "C4");
- mappale n° 2263 sub 17 - Categoria A/2 Classe 2 consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 482,89
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 B– piano primo e secondo (All. "C5");
- mappale n° 2263 sub 33 - Categoria A/2 Classe 2 consistenza 4 vani - Rendita Catastale Euro 351,19.
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 D– piano terra (All. "C6");
- mappale n° 2263 sub 39 - Categoria A/2 Classe 2 consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 482,89



- Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 D– piano primo e secondo (All. “C7”);
- mappale n° 2263 sub 40 - Categoria A/2 Classe 2 consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 482,89
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 D– piano primo e secondo (All. “C8”);
- mappale n° 2263 sub 2 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 21 m², Rendita Catastale Euro 46,12
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C9”);
- mappale n° 2263 sub 3 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 24 m², Rendita Catastale Euro 46,12
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C10”);
- mappale n° 2263 sub 4 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 24 m², Rendita Catastale Euro 53,40
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C11”);
- mappale n° 2263 sub 5 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 26 m², Rendita Catastale Euro 55,83
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C11”);
- mappale n° 2263 sub 26 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 24 m², Rendita Catastale Euro 50,97
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C12”);
- mappale n° 2263 sub 29 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 36 m², Rendita Catastale Euro 92,24
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C13”);
- mappale n° 2263 sub 32 - Categoria C/6 Classe 5 sup. catastale 36 m², Rendita Catastale Euro 94,67
Indirizzo via Rosario Angelo Livatino n 10 – piano S1 (All. “C14”);
- Parti Comuni
Comproprietà delle parti comuni dell'edificio secondo legge e come da Regolamento di Condominio.

2.4 Confini del lotto

Confini:

- a nord con i mappali: 2229; 2224; 2222; 2219; 2210; 2206;
- ad est con mappali: 2229;
- a sud con i mappali: 2089; 2087; 2071;
- a ovest con i mappali: 1964; 2160.

2.5 Servitù attive o passive

Nell'atto di provenienza si fa riferimento solo a eventuali servitù derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione sottoscritta con atto in data 11 febbraio 2005 n° 7440 del notaio Antonio Favalo di Paese, trascritto a Treviso, in data 9 marzo 2005 al n° 3167 serie1T. La lottizzazione, da parte della AZIM s.r.l., è stata completata.

2.6 Ditta intestataria e titolo di provenienza.

L'Esecutato ha il 100/100 della proprietà dei beni, ottenuta con:

- Atto di compravendita redatto, in data 15 novembre 2006, dal notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, n° di rep. 58.052, raccolta n° 13.522, registrato a Treviso in data 17 novembre 2006 al n° 16.191 (vedi All. “E”).



2.7 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

1. Iscrizioni (vedi All. "F1")

Iscrizione di ipoteca volontaria accesa a Treviso in data 15 novembre 2006 ai n.ri 58.053 /13.523, per euro 2.025.000,00 (duemilioneventicinquemila/00) a favore di "Banca Intesa S.p.A, con sede in Milano cod.fisc. 00799960158, per un capitale di euro 1.350.000,00.

In data 17 marzo 2010, ai nn 9.220/1487, viene riportata la riduzione della somma dovuta a euro 1.176.577,17.

In data 28 marzo 2011; ai nn14863/2294, viene riportata la riduzione della somma dovuta a euro 1.076.714,90.

In data 11 luglio 2011, ai nn 24.238/3719, viene riportata la riduzione della somma dovuta a euro 989.000,00.

In data 4 agosto 2011, ai nn 28.607/4272, viene riportata la riduzione della somma dovuta a euro 889.000,00.

A seguito di tali riduzioni della somma dovuta, in data 4 agosto 2011, ai nn 28.607/4.272, l'ipoteca viene ridotta a euro 1.333.500,00.

2. Trascrizioni pregiudizievoli (vedi All. "F2")

Verbale di pignoramento immobiliare, n° 2206 del 8 marzo 2016, Rep. Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto il 7 aprile 2016 ai nn. 10502/7.187, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. con sede in Padova cod. fisc. 02089931204.

Relazione notarile redatta dal Notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) in data 2 maggio 2016.

Vengono pignorati gli immobili identificati in catasto sez. urb. A al fg. 9, part. 2263, sub 11, sub 16, sub 17, sub 2; sub 24; sub 26; sub 29, sub 3, sub 32, sub 33, sub 37, sub 39, sub 4, sub 40, sub 5.

In data 27 giugno 2018 viene presentata, al Tribunale di Treviso, da parte del creditore procedente rinuncia parziale agli atti esecutivi, per cui il Giudice ha dichiarato l'estinzione della procedura R.G.E. e l'inefficacia del pignoramento per i sub 37 e sub 24.

3. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Gli immobili si trovano nel comune di Spresiano, situati nella parte sud rispetto al centro storico di quest'ultimo (da questo distante in linea d'aria circa 1000 m), in zona urbanizzata, anche se periferica (vedi All. "G").

Essi sono localizzati all'interno di un contesto residenziale denominato "Condominio Residence Piave".

L'ingresso al condominio avviene dalla strada Livantino.

La costruzione del fabbricato, che contiene gli immobili oggetto della presente esecuzione, è stata autorizzata dal Comune di Spresiano con permesso di costruire 87/2006 del 2 maggio 2007 (vedi All. "H1"). Esso è costituito da due corpi di fabbrica posizionati sopra la stessa piattaforma che copre l'autorimessa. Per l'accesso a quest'ultima con auto è presente una rampa collegata a via Livantino, al suo interno sono presenti 18 posti macchina posizionati in box. I corpi di fabbrica vengono definiti, per comprendere la localizzazione dei vari appartamenti, in "Blocco A" e "Blocco B" (vedi fig. 1 in All. "B").

Gli appartamenti oggetto della presente perizia sono situati: due al piano terra (sub 11 e sub 33; vedi foto in All. "G1" e "G4") e quattro al primo piano (sub 16, sub 17, sub 39, sub 40; vedi foto in All. "G2"; "G3"; "G5"; "G6"), ciascuno di questi ultimi ha una scala interna che permette l'accesso alle stanze ubicate al piano secondo e nel sottotetto.



I box auto sono localizzati nell'autorimessa, al piano interrato, (sub 2; sub 3; sub 4-5; sub 26; sub 29; sub 32; vedi foto in All. "G7"; "G8"; "G9"; "G10"; "G11"; "G12").

L'edificio ha una struttura portante in latero cemento, il tetto è realizzato in legno.

Il blocco "B" (Ovest) ha ottenuto l'agibilità il 9 ottobre 2009, certificato n°40/2009 (vedi All. "H3").

Il blocco "A" (Est) ha ottenuto l'agibilità il 27 giugno 2011, certificato n° 11/2011 Vedi All. "H4").

In entrambi i blocchi non è presente l'ascensore.

3.1 Stato di conservazione dell'edificio condominiale

Lo stato di conservazione dei vari immobili è da considerarsi buono così come quello delle parti comuni e del condominio nel complesso.

3.2 Destinazione urbanistica – conformità

L'edificio ricade, ai sensi dello strumento urbanistico, vigente all'atto dell'edificazione, in zona di lottizzazione definita Borgo Arcadia in Z.T.O. C 2-4a.

Tale zona era definita come parte di territorio parzialmente edificata, con destinazione prevalentemente residenziale con obbligo di strumento urbanistico attuativo.

3.3 Conformità edilizia

Il permesso di costruire per la realizzazione del condominio, Blocco "A" e Blocco "B", in cui sono allocati gli immobili oggetto della presente esecuzione, è il n° 87/2006 del 27 aprile 2007 (All. "H1" e "H2").

Per il blocco "B" l'agibilità è stata rilasciata il 9 ottobre 2009 con certificato n° 40/2009 (All. "H3").

Per il blocco "A" l'agibilità è stata rilasciata il 27 giugno 2011 con certificato n° 11/2011 (All. "H4").

Gli immobili risultano conformi al progetto approvato ed alle planimetrie catastali.

3.4 Divisibilità del bene

Analizzate le caratteristiche dei vari immobili oggetto dell'esecuzione si ritiene che il lotto nel suo complesso possa essere suddiviso nei vari mappali subalterni che vengono descritti nel par. 3.8.

Si ritiene utile associare agli appartamenti i box auto nello stesso accoppiamento con cui sono attualmente affittati.

3.5 Oneri di natura condominiale

Il fabbricato è amministrato dallo studio indicato in allegato "A". I millesimi, collegati ai vari subalterni delle unità pignorate, sono indicati nella tabella millesimale riportata in all. "L1".

I vari importi dovuti dai vari condomini sono riportati nei paragrafi relativi ad ogni singolo subalterno. In all. "L" sono riportati i quadri (consuntivi) di spesa relativi a ciascun condomino degli anni 2016 (All. "L2") e 2017 (All. "L3") e 2018 (preventivo) "All.4".



3.6 Stima del più probabile valore di mercato

3.6.1 Criteri di stima.

I dati correnti del mercato immobiliare evidenziano, a livello nazionale, rispetto agli anni precedenti, un lieve aumento, dei rogiti notarili e dell'erogazione dei mutui bancari.

Comunque il prezzo di vendita degli immobili ad uso residenziale è tuttora al di sotto di circa il 20% rispetto ai valori di mercato degli anni antecedenti il 2010.

L'interesse all'acquisto di un immobile residenziale, in area urbanizzata, in generale è condizionato:

- dalla sua localizzazione ed in particolare:
 - ⇒ importanza-dimensione del centro abitato in cui si trova;
 - ⇒ distanza dal suo C.S.;
 - ⇒ dal contesto locale in cui è inserito;
 - ⇒ dalla qualità e quantità dei servizi che sono disponibili;
- dalle condizioni estetiche e di manutenzione-conservazione dell'edificio nel complesso (in caso di condominio) e dell'appartamento in esame;
- dalla qualità dei materiali utilizzati nelle rifiniture;
- dalla tipologia e qualità degli impianti;
- dal sistema di coibentazione dell'immobile (prestazione energetica);

Nel nostro caso l'immobile risulta localizzato in un centro di media importanza, dotato di servizi adeguati, con condizioni di manutenzione-conservazione buone, così come la qualità degli impianti, inoltre la coibentazione risulta in classe "C" (vedi certificazioni in All. "H"), quindi adeguata. Tali elementi fanno considerare l'immobile in una fascia medio alta per la sua categoria.

3.6.2 Valutazione

Per la valutazione di tipo economico è stato possibile reperire un contratto di compravendita effettuato su un appartamento posto nell'immobile in oggetto (Blocco A; facente parte dell'esecuzione immobiliare).

Il contratto è stato stipulato il 4.8.2014, con metodologia di vendita "rent to buy" per una cifra di 164.680,00 € ed è relativo agli immobili sub 40 e sub 29. Il contratto è stato successivamente rinnovato, in data 3-10-2017, con la stessa valutazione economica.

L'appartamento è esposto a nord e quindi, come indicato successivamente, ha un coefficiente di riduzione, rispetto a quelli posizionati a sud, di -5%. Il prezzo così rivalutato risulta di 173.347 €; i m² commerciali considerando le dimensioni dell'appartamento sub 40 e del garage sub 29, indicano un valore di vendita di 1.173,57 €/m².

La banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate individua, nell'area di Spresiano - frazioni periferiche, per il 1° semestre 2018, un valore di mercato da 900 a 1200 €/m², da considerarsi sulla superficie commerciale (vedi All. "M1"), mentre nella zona centrale dello stesso comune i valori indicati sono, in condizioni di manutenzione normale, di da 950 a 1300€/m², in condizioni ottime da 1150 a 1350 €/m². L'immobile in oggetto è ubicato al limite sud della zona centrale.



Altra valutazione fornita dal “Borsino Immobiliare” indica il valore medio dell'area in 1.079 €/m², con valori massimi di 1.185 €/m² (vedi All. “M2”). Valore inferiore rispetto alla valutazione OMI.

I locali agenti immobiliari indicano operazioni commerciali in zona, per immobili di caratteristiche analoghe, su valori di circa 1100 - 1300 €/m².

Il condominio è stato realizzato da meno di 10 anni (agibilità blocco B rilasciata in ottobre 2009 e quella del blocco A in giugno 2011), presenta un buon stato di manutenzione, ha una buona disponibilità di parcheggio, ma è posizionato ai limiti del centro abitato. Ogni singolo appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas e di impianto di condizionamento.

Il blocco B ha l'attestato di “Qualificazione Energetica”, mentre il blocco A ha l'attestato di “Certificazione Energetica”. Entrambi gli attestati individuano gli appartamenti all'interno della classe “C”.

Il valore a m² dei vari immobili, definito sulla base delle indicazioni sopra riportate e dell'esperienza dello scrivente, è stato definito in 1.150€/m².

Essendo gli immobili di stessa tipologia e stato di conservazione (molto buono) si è applicato a tutti la stessa valutazione corretta in funzione dell'esposizione, della luminosità e del piano.

Quest'ultima valutazione è stata considerata applicando i seguenti coefficienti di merito:

- +3% per esposizione a sud;
- - 3% per esposizione a nord ;
- - 3% per scarsa luminosità (determinata da presenza di edifici con copertura anche parziale del sole);
- - 5% per posizione al piano terra.

La superficie commerciale è stata rilevata secondo i seguenti criteri:

- 100% della superficie di pavimento definita dalle pareti perimetrali di proprietà esclusiva e dal 50% delle pareti in comproprietà (superficie esterna lorda – SEL);
- 45% della superficie del box auto¹;
- 75% della superficie dei sottotetti per le parti con altezza superiore a 1,8m;
- 35% della superficie dei sottotetti per le parti con altezza inferiore a 1,8 m;
- 15% della superficie della terrazza al piano terra;
- 10% della superficie del giardino;
- 30% delle superfici delle terrazze ai piani superiori.

3.7 Stima del valore di vendita forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

In particolare:

- vendita senza la garanzia per eventuali vizi sul bene;

¹ questo valore viene ridotto rispetto al coeff. del 50%, utilizzato in casi analoghi, per il fatto che non è presente il CPI dell'autorimessa.



- difficoltà di visionare e quindi analizzare con accuratezza l'immobile;
- mancata attività di marketing;
- maggior imposta per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi per ottenere il decreto di trasferimento del bene;

per queste ragioni, vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione, la sua dimensione si ritiene di applicare una riduzione di base, per i singoli immobili, del 20%.

Nei paragrafi successivi vengono analizzati i singoli immobili facenti parte dell'esecuzione. Nel paragrafo 4 viene riportata, mediante una tabella, una sintesi delle singole stime ed una valutazione in caso di vendita in unico lotto.



3.8 Descrizione e valutazione dei singoli immobili

3.8.1 Blocco Ovest (B) Attivazione anno 2009

3.8.1.1 Appartamento identificato catastalmente mapp. 2263 sub 11 civ 10B/1.

a) Esposizione e distribuzione locali.

L'appartamento è localizzato al piano terra del blocco "B", con posizione a sud-est, ha a disposizione una terrazza a piano terra, in sostituzione del giardino, con possibilità di ingresso indipendente. L'appartamento ha una superficie interna di 73,65 m². E' costituito da una cucina soggiorno, due camere ed un bagno, ed una terrazza, piano terra, per un complessivo di circa 91,21 m² di superficie commerciale.

In all. "G 1" sono riportate le foto dell'appartamento e della terrazza.

b) Finiture ed impianti.

Le finiture possono essere ritenute di qualità media-buona.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: nel soggiorno-cucina, nel corridoio, nel bagno, nella terrazza esterna;
- a parquet in legno: nelle camere.

Le pareti sono:

- nel bagno: rivestite in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura;
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

La porta di ingresso è di tipo blindato, con finitura superficiale in pellicola di legno.

L'impianto igienico sanitario, l'impianto idrico e i relativi scarichi, l'impianto elettrico e televisivo, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. posizionata in terrazza; è presente anche un impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento è munito di video-citofono.

La scala che scende ai garage è in marmette, mentre il corridoio dei vari garage, è in cemento rasato.

c) Certificazioni

Relativamente agli impianti sono disponibili i seguenti certificati di conformità:

- impianto elettrico e televisivo (All. "H5");
- impianto termico, idrosanitario e predisposizioni per impianto di condizionamento (All. "H7");

d) Stato di conservazione dell'appartamento

L'appartamento è attualmente in buone/ottime condizioni di manutenzione.

I pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli realizzati in parquet di legno, risultano in buono stato.

Non sono state rilevate macchie di umidità sulla pareti.



Non sono state rilevate situazioni difformi rispetto alla concessione edilizia.

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione (vedi All. "11")

Essendo localizzato al piano terra l'appartamento risulta accessibile ai disabili.

e) Attestato di certificazione energetica.

Per questo edificio è stato redatto, in data 7 settembre 2009, l'attestato di qualità energetica; tale documento risulta ancora valido (vedi All. "H9"). L'appartamento risulta in classe "C".

f) Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-12-2011 e scadenza al 30-11-2015 con rinnovo automatico di altri quattro anni; pertanto la scadenza sarà al 30-11-2019 (per rendere disponibile l'immobile il contratto non dovrà essere rinnovato). Sarà comunque utile inviare avviso al locatario perché lo liberi alla scadenza.

Con l'appartamento è stato affittato anche il box-auto individuato al sub 2. Il canone di locazione per entrambi gli immobili, al netto delle spese condominiali, è di 6.000 €/anno da pagarsi in rate di 500 € ogni mese.

g) Oneri di natura condominiale

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2016 e 2017, non risultano debiti da parte dell'esecutato e del locatario, vedi conto consuntivo in All. "L3").

Non si ritiene pertanto di considerare oneri di natura condominiale.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²		Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Interno intero appartamento	73,75		1	73,75
Terrazza	116,39 di cui		0,15	17,46
totale				91,21

(per la terrazza localizzata al piano terra, essendo completamente pavimentata si è ritenuto di considerare l'intera superficie al 15%).

Coefficienti correttivi propri dell'appartamento:

- posizione: sud est: +3%;
- luminosità appartamento: -3% (riduzione della luminosità da parte di un condominio);
- localizzazione P.T.: -5%;

Totale del coefficiente correttivo: -5%.

$$91,21 \text{ m}^2 - 5\% = 86,65 \text{ m}^2$$

Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Dato che l'appartamento sarà libero a fine novembre 2019 e dati i tempi necessari allo svolgimento della procedura esecutiva, si ritiene di non applicare alcun coefficiente riduttivo.



Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$1.150 \text{ €/m}^2 \times 86,65 \text{ m}^2 = 99.645,29 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

Pertanto:

$$99.645,29 \text{ €} - 20\% = 79.716,23$$

Non vi sono da detrarre spese condominiali.

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 11 viene definito in: 79.700 € (settantanovemilasettecento/00).

A tale cifra dovrà essere aggiunta la cifra relativa al box auto individuato al sub 2 (vedi par. 3.8.1.4).



3.8.1.2) Appartamento identificato catastalmente mapp. 2263 sub 16 civ 10B/5.

a) Esposizione e distribuzione locali.

L'appartamento è localizzato al piano primo e secondo del blocco "B", con posizione nord - ovest, ha a disposizione 3 terrazze. Ha una dimensione commerciale di 136,24 m². E' costituito da una cucina soggiorno, una camera ed un bagno al piano primo, mentre al piano superiore sono presenti: una camera, un bagno ed un ampio sottotetto.

In all. "G 2" sono riportate le foto dell'appartamento.

b) Finiture ed impianti.

Le finiture possono essere ritenute di qualità media-buona.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: nel soggiorno-cucina, nel corridoio, nel bagno, nella terrazza esterna;
- a parchetti in legno: nelle camere.

Le pareti sono:

- nel bagno: rivestite in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura;
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

Il tetto del piano superiore è realizzato in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

La porta di ingresso è di tipo blindato, con finitura superficiale in pellicola di legno.

Sono presenti l'impianto igienico sanitario, l'impianto idrico e i relativi scarichi, l'impianto elettrico e televisivo. Tutti gli impianti, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. posizionata in terrazza; è presente anche un impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento è munito di video-citofono.

La scala interna, che collega i due livelli dell'appartamento, ha la struttura in ferro con gradini in legno.

c) Certificazioni

Sono disponibili i seguenti certificati di conformità:

- impianto elettrico e televisivo (All. "H5");
- impianto termico, idrosanitario e predisposizioni per impianto di condizionamento (All. "H7");

d) Stato di conservazione dell'appartamento

L'appartamento è attualmente in buone/ottime condizioni di manutenzione.

I pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli realizzati in palchetti di legno, risultano in buono stato.

Non sono state rilevate macchie di umidità sulla pareti.

Non sono state rilevate situazioni difformi rispetto alla concessione edilizia.

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione (vedi All. "I2").

L'appartamento non ha al momento la possibilità di accesso per persone disabili, inoltre non è presente l'ascensore.



E' stata comunque redatta attestazione del progettista che dichiara la possibilità di adeguamento delle strutture per l'accesso di persone disabili.

e) Attestato di certificazione energetica.

Per questo edificio è stato redatto, in data 7 settembre 2009, l'attestato di qualità energetica; tale certificato risulta ancora valido (vedi All. "H10"). L'appartamento si posiziona in classe "C".

f) Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-11-2011 e scadenza al 31-10-2015 con rinnovo automatico di altri quattro anni; pertanto la scadenza sarà al 31-10-2019. Per rendere libero l'appartamento il contratto non dovrà essere rinnovato. Sarà comunque utile dare avviso al locatario di liberarlo alla scadenza. Con l'appartamento sono stati affittati anche i posti auto indicati con i sub 4-5. Il canone di locazione per entrambi gli immobili, al netto delle spese condominiali, è di 8.400 €/anno da pagarsi in rate di 700 € ogni mese (vedi All. "I3")

g) Oneri di natura condominiale

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2017 e 2018, non risultano debiti sia da parte dell'esecutato, sia da parte dell'inquilino (vedi conto consuntivo in All. "L3").

Non si ritiene pertanto di considerare oneri di natura condominiale.

h) Valutazione economica

SUB 16 - piano primo - esposizione a nord

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²	Rapp. mercantile	Sup. commerciale m ²
Area appartamento coeff -1 piano primo	75,58	1	75,58
Area appartamento coeff -1 piano secondo	27,86	1	27,86
Soffitta agibile	30,43	0,75	22,82
Soffitta non agibile	12,27	0,35	4,29
terrazze			
Terrazza 1 p-1	9,66		
Terrazza 2 p-1	4,63		
Terrazza 1 p-2	4,64		
Totale terrazze	18,93	0,3	5,68
Totale appartamento			136,24
Valutazione economica:	m ² commerciali	prezzo a m ²	prezzo complessivo
	136,24	€ 1.150,00	€ 156.671,40
coefficienti di merito:			
esposizione a nord:	-3%		
posizione a piano primo:	0%		
Il prezzo, corretto con i coeff. di merito, risulta pari a:			€ 151.971



Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Dato che l'appartamento sarà libero a fine ottobre 2019 e, dati i tempi necessari allo svolgimento della procedura esecutiva, si ritiene di non applicare alcun coefficiente riduttivo

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

Pertanto:

$$151.971 - 20\% = 121.576,80$$

Non vi sono da detrarre spese condominiali.

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 16 viene definito in: 121.500 € (centoventiunomila-cinquecento/00).

A tale cifra dovrà essere aggiunta la cifra relativa al box auto individuato al sub 4-5 (vedi par. 3.8.1.6)



3.8.1.3) Appartamento identificato catastalmente mapp. 2263 sub 17 civ 10B/4.

a) Esposizione e distribuzione locali.

L'appartamento è localizzato al piano primo e secondo del blocco "B", con posizione sud - ovest, ha a disposizione 3 terrazze. Ha una dimensione commerciale di 131,63 m². E' costituito da una cucina soggiorno, una camera ed un bagno al piano primo, mentre al piano superiore sono presenti: una camera, un bagno ed un ampio sottotetto.

In all. "G 3" sono riportate le foto dell'appartamento.

b) Finiture ed impianti.

Le finiture possono essere ritenute di qualità media-buona.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: nel soggiorno-cucina, nel corridoio, nel bagno, nella terrazza esterna;
- a parchetti in legno: nelle camere.

Le pareti sono:

- nel bagno: rivestite in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura;
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

Il tetto del piano superiore è realizzato in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

La porta di ingresso è di tipo blindato, con finitura superficiale in pellicola di legno.

Sono presenti l'impianto igienico sanitario, l'impianto idrico e i relativi scarichi, l'impianto elettrico e televisivo. Tutti gli impianti, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. posizionata in terrazza; è presente anche un impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento è munito di video-citofono.

La scala interna che collega i due livelli dell'appartamento ha la struttura in ferro con gradini in legno.

c) Certificazioni

Sono disponibili i seguenti certificati di conformità:

- impianto elettrico e televisivo(All. "H5");
- impianto termico, idrosanitario e predisposizioni per impianto di condizionamento (All. "H7");

d) Stato di conservazione dell'appartamento

L'appartamento è attualmente in buone/ottime condizioni di manutenzione.

I pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli realizzati in palchetti di legno risultano in buono stato.

Non sono state rilevate macchie di umidità sulla pareti.

Non sono state rilevate situazioni difformi rispetto alla concessione edilizia.

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione (vedi All. "I3").

L'appartamento non ha al momento la possibilità di accesso per persone disabili, inoltre non è presente l'ascensore.



E' stata comunque redatta attestazione del progettista che dichiara la possibilità di adeguamento delle strutture per l'accesso di persone disabili.

e) Attestato di certificazione energetica.

Per questo edificio è stato redatto, in data 7 settembre 2009, l'attestato di qualità energetica; tale certificato risulta ancora valido (vedi All. "H11"). L'appartamento si posiziona in classe "C".

f) Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-9-2015 e scadenza al 31-8-2019 con rinnovo automatico di altri quattro anni. Per rendere libero l'appartamento il contratto non dovrà essere rinnovato e quindi il locatario dovrà essere avvisato sei mesi prima della scadenza. Con l'appartamento è stato affittato anche il box-auto con sub 3. Il canone di locazione per entrambi gli immobili, al netto delle spese condominiali, è di 6.960 €/anno da pagarsi in rate di 580 € ogni mese (vedi All. "I3").

g) Oneri di natura condominiale

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2016 e 2017, risulta un debito, da parte dell'esecutato, di 100 €, anche l'inquilino presenta un arretrato di circa 100 € (vedi conto consuntivo in All. "L3").

Si ritiene di considerare come oneri di natura condominiale la cifra di 200 €.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²	Rapp. mercantile	Sup. commerciale m ²
Area appartamento coeff -1 piano primo	70,67	1	70,67
Area appartamento coeff -1 piano secondo	27,73	1	27,73
Soffitta agibile	30,42	0,75	22,82
Soffitta non agibile	11,22	0,35	3,93
terrazze			
Terrazza 1 p-1	12,35		
Terrazza 2 p-1	4,65		
Terrazza 1 p-2	4,64		
Totale terrazze	21,64	0,3	6,49
Totale appartamento			131,63
Valutazione economica:	m ² commerciali	prezzo a m ²	prezzo complessivo
	131,63	€ 1.150,00	€ 151.379,10
coefficienti di merito:			
esposizione a sud:	3%		
posizione a piano primo:	0%		
Il prezzo, corretto con i coeff. di merito, risulta pari a:			€ 155.920



Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Dato che il contratto andrà in scadenza a fine ottobre 2019, (occorre non rinnovarlo) si ritiene, dati i tempi necessari allo svolgimento della procedura esecutiva, di non applicare alcun coefficiente riduttivo

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

Pertanto:

$$155.920 - 20\% = 124.736,00$$

A tale cifra si detrae la cifra di 200 € per oneri condominiali.

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 16 viene definito in: 124.500 € (centoventiquattromilacinquecento/00).

A tale cifra dovrà essere aggiunta la cifra relativa al box auto individuato al sub 3 (vedi par. 3.8.1.5)



3.8.1.4) Box auto identificato catastalmente mapp. 2263 sub 2.

a) Localizzazione.

Il box è localizzato al piano interrato, lato blocco "B". Ha una superficie commerciale di 21,04 m². Esso è confinato con un basculante metallico. In all. "G 7" sono riportate le foto del box.

f) Disponibilità dell'immobile.

Il garage è stato legato all'appartamento individuato con il sub 11 e di conseguenza con il suo contratto. Attualmente il box è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-12-2011 e scadenza al 30-11-2015 con rinnovo automatico di altri quattro anni; pertanto la scadenza sarà al 30-11-2019.

g) Oneri di natura condominiale

Non vi sono oneri di natura condominiale.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²	Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Dimensione locale	21,04,	0,45	9,47

Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Non si ritiene di effettuare alcuna riduzione per indisponibilità dell'immobile (vedi considerazioni in par 3.8.1.1, sub 11).

Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$9,47 \times 1150 = 10.888,20 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

Pertanto:

$$10.888,20 - 20\% = 8.710,56$$

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 2 risulta: 8.700 € (ottomila settecento/00).



3.8.1.5) box auto identificato catastalmente mapp. 2263 sub 3.

a) Localizzazione.

Il box è localizzato al piano interrato, lato blocco "B". Ha una superficie commerciale di 18,64m² per posto auto e 4,36 m² di sottoscala, quest'ultimo utilizzabile come magazzino.

Esso è confinato con un basculante metallico. In all. "G 8" sono riportate le foto del box.

f) Disponibilità dell'immobile.

Il garage è stato legato all'appartamento individuato con il sub 17 e di conseguenza con il suo contratto.

Attualmente il box è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-9-2015 e scadenza al 31-08-2019 con rinnovo automatico di altri quattro anni.

g) Oneri di natura condominiale

Non vi sono oneri di natura condominiale.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²		Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Dimensione locale	23,00 di cui			
	Posto auto	18,64	0,45	8,39
	Magazzino	4,38	0,2	0,87
				9,26

Non si ritiene di effettuare alcuna riduzione per indisponibilità dell'immobile (vedi considerati in par. 3.8.1.3; sub 17).

Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$9,26 \times 1150 = 10.649,00 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

Pertanto:

$$10.649,00 - 20\% = 8.519,20$$

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 2 risulta: 8.500 € (ottomilacinquecento/00).



3.8.1.6) Box auto identificato catastalmente mapp. 2263 sub 4-5

a) Localizzazione.

Il box, costituito da due subalterni, è localizzato al piano interrato, lato blocco "B". Ha una superficie commerciale complessiva di 46,68 m². I posti auto non risultano confinati con basculante metallico, che dovrà essere montato. In all. "G 9" sono riportate le foto del box.

f) Disponibilità dell'immobile.

Il garage è stato legato all'appartamento individuato con il sub 16 e di conseguenza con il suo contratto. Attualmente il box è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-11-2011 e scadenza al 31-10-2015 con rinnovo automatico di altri quattro anni; pertanto la scadenza sarà al 31-10-2019.

g) Oneri di natura condominiale

Non vi sono oneri di natura condominiale.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²	Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Dimensione locale sub 4 e 5	46,68	0,45	21,01

Non si ritiene di effettuare alcuna riduzione per indisponibilità dell'immobile (vedi considerazioni in par. 3.8.1.2; sub16).

Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$21,01 \times 1150 = 24.156,90 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

Per il montaggio del basculante si ritiene di considerare una spesa di 1.500 € pertanto il valore dei due box-auto risulta di **22.656,90 €**

i) stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione si ritiene di applicare una riduzione del 20%.

Pertanto:

$$22.656,90 - 20\% = 18.125,52$$

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 2 risulta: 18.100 € (diciottomilacento/00).



3.8.2 Blocco Est (A) Attivazione anno 2011

3.8.2.1) Appartamento identificato catastalmente mapp. 2263 sub 33 civ 10D int.1.

a) Esposizione e distribuzione locali.

L'appartamento è localizzato al piano terra del blocco "A", con posizione a nord-ovest, ha a disposizione un giardino di proprietà, con possibilità di ingresso indipendente. L'appartamento ha una superficie interna di 73,41 m². E' costituito da una cucina soggiorno, due camere, un bagno ed un giardino con terrazza, piano terra, per un complessivo di circa 80 m² di superficie commerciale.

In all. "G 4" sono riportate le foto dell'appartamento.

b) Finiture ed impianti.

Le finiture possono essere ritenute di qualità media.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: nel soggiorno-cucina, nel corridoio, nel bagno, nella terrazza esterna;
- a parquet in legno: nelle camere.

Le pareti sono:

- nel bagno: rivestite in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura;
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

La porta di ingresso è di tipo blindato, con finitura superficiale in pellicola di legno.

L'impianto igienico sanitario, l'impianto idrico e i relativi scarichi, l'impianto elettrico e televisivo, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. posizionata in terrazza; è presente anche un impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento è munito di video-citofono.

La scala che scende ai garage è in marmette, mentre il corridoio dei vari garage, è in cemento rasato.

c) Certificazioni

Sono disponibili i seguenti certificati di conformità:

- impianto elettrico e televisivo (All. "H6");
- impianto termico, idrosanitario e predisposizioni per impianto di condizionamento (All. "H8");

d) Stato di conservazione dell'appartamento

L'appartamento è attualmente in buone/ottime condizioni di manutenzione.

I pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli realizzati in palchetti di legno risultano in buono stato.

Non sono state rilevate macchie di umidità sulla pareti.

Non sono state rilevate situazioni difformi rispetto alla concessione edilizia.

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione (vedi All. "14"). Va evidenziato che, essendo stato firmato in data 3 ottobre 2018, cioè con pignoramento già attivo, non risulta vincolante.



Essendo localizzato al piano terra l'appartamento risulta accessibile ai disabili.

e) Attestato di certificazione energetica.

Per questo immobile, in data 24 marzo 2011, è stato redatto l'attestato di Certificazione Energetica (vedi All. "H12").
L'appartamento risulta in classe "C".

f) Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento è attualmente affittato con contratto redatto in data 3-10-2018 e scadenza al 30-09-2022 con possibilità di rinnovo automatico di altri quattro anni. Con l'appartamento è stato affittato anche il garage individuato al sub 26. Il canone di locazione per entrambi gli immobili, al netto delle spese condominiali, è di 6.000 €/anno da pagarsi in rate di 500 € ogni mese. Dato che la data di stipula del contratto di affitto è successiva al pignoramento, il contratto non risulta vincolante, nonostante sia stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

g) Oneri di natura condominiale

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2017 e 2018, risulta un debito, da parte dell'esecutato, di 658,98 €, mentre l'inquilino precedente ha un debito di 218,66 €. Il debito complessivo risulta di 877,64 €, vedi conto consuntivo in All. "L3".

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²		Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Interno intero appartamento	73,41		1	73,75
Giardino totale	60,16 di cui		0,1	6,01
totale				79,42

Coefficienti correttivi propri dell'appartamento:

- posizione: nord est: -3%;
- localizzazione P.T.: -5%

$$79,42 \text{ m}^2 - 8\% = 73,07 \text{ m}^2$$

Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Dato che l'appartamento può essere considerato libero, si ritiene di non applicare alcun coefficiente riduttivo. D'altra parte l'appartamento è stato affittato da poco ed il locatario ha avuto spese per entrare nell'alloggio.
E' presupponibile che non sarà facilmente disponibile a liberarlo prima della scadenza contrattuale.

Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$1.150 \text{ €/m}^2 \times 73,07 \text{ m}^2 = 84.026,36 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$



i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio, il suo stato di manutenzione e la situazione legata all'attuale affittuario si ritiene di applicare una riduzione del 22,5%.

Pertanto:

$$84.026,36 \text{ €} - 22,5\% = 65.120,43$$

Le spese condominiali, valutabili al momento, risultano di 877,64 € da cui:

$$65.120,43 - 877,64 = 64.242,79$$

**Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 33 viene definito in: 64.200 € (sessantaquattromila-
duecento/00).**

A tale cifra dovrà essere aggiunta la cifra relativa al box auto individuato al sub 26 (vedi par. 3.8.2.4)



3.8.2.2) Appartamento identificato catastalmente mapp. 2263 sub 39 civ 10D int. 4.

a) Esposizione e distribuzione locali.

L'appartamento è localizzato al piano primo e secondo del blocco "A", con posizione nord - est, ha a disposizione 3 terrazze. Ha una dimensione commerciale di 135,26 m². E' costituito da una cucina soggiorno, una camera ed un bagno al piano primo, mentre al piano superiore sono presenti: una camera, un bagno ed un ampio sottotetto.

In all. "G 5" sono riportate le foto dell'appartamento.

b) Finiture ed impianti.

Le finiture possono essere ritenute di qualità media-buona.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: nel soggiorno-cucina, nel corridoio, nel bagno, nella terrazza esterna;
- a parchetti in legno: nelle camere.

Le pareti sono:

- nel bagno: rivestite in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura;
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

Il tetto del piano superiore è realizzato in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

La porta di ingresso è di tipo blindato, con finitura superficiale in pellicola di legno.

Sono presenti l'impianto igienico sanitario, l'impianto idrico e i relativi scarichi, l'impianto elettrico e televisivo. Tutti gli impianti, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. posizionata in terrazza; è presente anche un impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento è munito di video-citofono.

La scala interna che collega i due livelli dell'appartamento ha la struttura in ferro con gradini in legno.

c) Certificazioni

Sono disponibili i seguenti certificati di conformità:

- impianto elettrico e televisivo(All. "H6");
- impianto termico, idrosanitario e predisposizioni per impianto di condizionamento (All. "H8");

d) Stato di conservazione dell'appartamento

L'appartamento è attualmente in buone/ottime condizioni di manutenzione.

I pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli realizzati in palchetti di legno risultano in buono stato.

Non sono state rilevate macchie di umidità sulla pareti.

Non sono state rilevate situazioni difformi rispetto alla concessione edilizia.

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione (vedi All. "15").

L'appartamento non ha al momento la possibilità di accesso per persone disabili, inoltre non è presente l'ascensore.



E' stata comunque redatta attestazione del progettista che dichiara la possibilità di adeguamento delle strutture per l'accesso di persone disabili.

e) Attestato di certificazione energetica.

Per questo immobile, in data 24 marzo 2011, è stato redatto l'attestato di Certificazione Energetica (vedi All. "H13"). L'appartamento risulta in classe "C".

f) Disponibilità dell'immobile.

L'appartamento è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-1-2017 e scadenza al 31-12-2020 con rinnovo automatico di altri quattro anni. Con l'appartamento è stato affittato anche il garage con sub 32. Il canone di locazione per entrambi gli immobili, al netto delle spese condominiali, è di 6.600 €/anno da pagarsi in rate di 550 € ogni mese (vedi All. "I5").

Va evidenziato che il contratto è stato redatto in data successiva al pignoramento (contratto 1-1-2017 – pignoramento 8-3-2016) e perciò decadono i diritti collegati al contratto di affitto (vedi All. "F2"). E' possibile che il locatario date le spese sostenute non sia facilmente disponibile a liberare l'immobile prima della scadenza contrattuale.

g) Oneri di natura condominiale

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2016 e 2017, non risultano debiti da parte dell'esecutato, mentre è presente un debito dell'inquilino di 106,75 €; (vedi conto consuntivo in All. "L3").

Si ritiene pertanto di considerare oneri di natura condominiale pari a 106 €.

h) Valutazione

SUB 39 - piano primo - esposizione a nord

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²	Rapp. mercantile	Sup. commerciale m ²
Area appartamento coeff -1 piano primo	75,35	1	75,35
Area appartamento coeff -1 piano	27,15	1	27,15
Soffitta agibile	30,43	0,75	22,82
Soffitta non agibile	12,23	0,35	4,28
terrazze			
Terrazza 1 p-1	9,59		
Terrazza 2 p-1	4,63		
Terrazza 1 p-2	4,64		
Totale terrazze	18,86	0,3	5,66
Totale appartamento			135,26
Valutazione economica:	m ² commerciali	prezzo a m ²	prezzo complessivo
	135,26	€ 1.150,00	€ 155.550,15
coefficienti di merito:			
esposizione a nord:	-3%		
posizione a piano primo:	0%		

Il prezzo, corretto con i coeff. di merito, risulta pari a: **€ 150.884**



Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Dato che il contratto in atto non garantisce alcun diritto al locatario, si ritiene di non applicare alcun coefficiente di riduzione.

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio ed il suo stato di manutenzione e la situazione legata all'attuale affittuario si ritiene di applicare una riduzione del 22,50%.

Pertanto:

$$150.884,00 - 22,50\% = \mathbf{116.859,66}$$

Si ritiene di detrarre , come spese di condominio non saldate, la cifra di 100 €.

Pertanto il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 39 viene definito in: 116.700 € (centosedicimila-settecento/00).

A tale cifra dovrà essere aggiunta la cifra relativa al box auto individuato al sub 32 (vedi par. 3.8.2.6).



3.8.2.3) Appartamento identificato catastalmente mapp. 2263 sub 40 civ 10D int. 5.

a) Esposizione e distribuzione locali.

L'appartamento è localizzato al piano primo e secondo del blocco "A", con posizione sud - est, ha a disposizione 3 terrazze. Ha una dimensione commerciale di 131,08 m². E' costituito da una cucina soggiorno, una camera ed un bagno al piano primo, mentre al piano superiore sono presenti: una camera, un bagno ed un ampio sottotetto.

In all. "G 6" sono riportate le foto dell'appartamento.

b) Finiture ed impianti.

Le finiture possono essere ritenute di qualità media.

Le pavimentazioni sono:

- in ceramica: nel soggiorno-cucina, nel corridoio, nel bagno, nella terrazza esterna;
- a parchetti in legno: nelle camere.

Le pareti sono:

- nel bagno: rivestite in ceramica fino a circa 2,20 m di altezza, al di sopra intonaco e pittura;
- intonacate ed imbiancate negli altri locali, con battiscopa in legno.

Il tetto del piano superiore è realizzato in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno. Il loro stato di manutenzione è da ritenersi buono.

Le porte interne sono tamburate su struttura in legno, con finitura superficiale in pellicola di legno.

La porta di ingresso è di tipo blindato, con finitura superficiale in pellicola di legno.

Sono presenti l'impianto igienico sanitario, l'impianto idrico e i relativi scarichi, l'impianto elettrico e televisivo. Tutti gli impianti, all'atto del sopralluogo, sono risultati efficienti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con C.T. posizionata in terrazza; è presente anche un impianto di condizionamento autonomo.

L'appartamento è munito di video-citofono.

La scala interna che collega i due livelli dell'appartamento ha la struttura in ferro con gradini in legno.

c) Certificazioni

Sono disponibili i seguenti certificati di conformità:

- impianto elettrico e televisivo (All. "H6");
- impianto termico, idrosanitario e predisposizioni per impianto di condizionamento (All. "H8");

d) Stato di conservazione dell'appartamento

L'appartamento è attualmente in buone/ottime condizioni di manutenzione.

I pavimenti: sia quelli muniti di piastrelle, sia quelli realizzati in palchetti di legno risultano in buono stato.

Non sono state rilevate macchie di umidità sulla pareti.

Non sono state rilevate situazioni difformi rispetto alla concessione edilizia.

L'appartamento è attualmente affittato con regolare contratto di locazione (vedi All. "I6").

L'appartamento non ha al momento la possibilità di accesso per persone disabili, inoltre non è presente l'ascensore.



E' stata comunque redatta attestazione del progettista che dichiara la possibilità di adeguamento delle strutture per l'accesso di persone disabili.

e) Attestato di certificazione energetica.

Per questo immobile, in data 24 marzo 2011, è stato redatto l'attestato di Certificazione Energetica (vedi All. "H12"). L'appartamento risulta in classe "C".

f) Disponibilità dell'immobile.

L'immobile è stato affittato all'attuale inquilino il 28 febbraio 2013 con un contratto con durata di quattro + quattro anni, contratto regolarmente registrato.. Successivamente l'Esecutato ha preso impegno con il locatario per la vendita dell'immobile secondo il metodo "rent to buy". Il contratto è stato firmato in data 4-8-2014.

L'importo per l'acquisto del bene era stato definito in 164.680 € ed il pagamento doveva essere perfezionato entro il 31-7-2017 (vedi All. "I6-1"). In data 3-10-2017 il contratto è stato aggiornato con scadenza al 31-5-2019 (vedi All. I6-2).

Sia il contratto iniziale, che l'estensione, non sono stati registrati presso la Conservatoria del Registro immobiliare (vedi All. "I6-3").

Questa situazione non garantisce la posizione dell'inquilino (possibile acquirente) in quanto, in presenza di contratto non registrato, è permesso il pignoramento del bene, indipendentemente dall'esistenza di un preliminare di vendita.

Sulla base delle precedenti considerazioni nella stesura della stima si ritiene di considerare l'appartamento come disponibile.

g) Oneri di natura condominiale

Dal resoconto fornito dall'Amministratore, relativo agli ultimi due esercizi, periodi 2016 e 2017, non risultano debiti, da parte dell'esecutato, né da parte dell'inquilino (vedi conto consuntivo in All. "L3").

Non si ritiene pertanto di considerare oneri di natura condominiale.



h) Valutazione economica

SUB 40 - piano primo - esposizione a sud

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²	Rapp. mercantile	Sup. commerciale m ²
Area appartamento coeff -1 piano primo	70,72	1	70,72
Area appartamento coeff -1 piano secondo	27,11	1	27,11
Soffitta agibile	30,43	0,75	22,82
Soffitta non agibile	11,24	0,35	3,93
terrazze			
Terrazza 1 p-1	12,35		
Terrazza 2 p-1	4,65		
Terrazza 1 p-2	4,64		
Totale terrazze	21,64	0,3	6,49
Totale appartamento			131,08
Valutazione economica:	m ² commerciali	prezzo a m ²	prezzo complessivo
	131,08	€ 1.150,00	€ 150.740,28
coefficienti di merito:			
esposizione a nord:	-5%		
posizione a piano primo:	0%		

Riduzione del valore dovuto alla indisponibilità a causa dell'affitto.

Dato che il contratto in essere non ha valore, in quanto non registrato, si ritiene di non applicare alcun coefficiente riduttivo, anche se è presupponibile che il locatario farà azioni di contrapposizione prima di liberare l'immobile e perdere le quote già versate.

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; vista l'età dell'edificio, il suo stato di manutenzione e la situazione presente con il locatario, si ritiene di applicare una riduzione del 25%.

Pertanto:

$$143.203 - 25\% = \mathbf{107.601,80}$$

Non vi sono da detrarre spese condominiali.

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 40 viene definito in: 107.500 € (centosette-mila-cinquecento/00).

A tale cifra dovrà essere aggiunta la cifra relativa al box auto individuato al sub 29 (vedi par. 3.8.2.5).



3.8.2.4) Box auto identificato catastalmente mapp. 2263 sub 26.

a) Localizzazione.

Il box è localizzato al piano interrato, lato blocco "A". Ha una dimensione di 18,72m² per posto auto e 4,38 m² per area in sottoscala utilizzabile come magazzino.

Il box è confinato con un basculante metallico. In all. "G 10" sono riportate le foto del box.

f) Disponibilità dell'immobile.

Il garage è stato legato all'appartamento individuato con il sub 33 e di conseguenza con il suo contratto.

g) Oneri di natura condominiale

Non si ritiene di considerare oneri di natura condominiale.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²		Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Dimensione locale	23,00 di cui			
	Posto auto	18,72	0,45	8,42
	Magazzino	4,38	0,2	0,88
				9,30

Non si ritiene di effettuare alcuna riduzione per indisponibilità dell'immobile a causa della presenza del contratto di affitto in essere (sub 33, vedi considerazioni par. 3.8.2.1).

Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$9,30 \times 1150 = 10.695,00 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

i) Stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; si ritiene di applicare lo stesso coefficiente utilizzato per il sub 33, collegato a questo box-auto, pari al 22,50%.

Pertanto:

$$10.695,00 - 22,50\% = 8.288,63$$

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 26 risulta: 8.200 € (ottomiladuecento/00).



3.8.2.5) Box auto identificato catastalmente mapp. 2263 sub 29.

a) Localizzazione.

Il box è localizzato al piano interrato, lato blocco "A". Ha una dimensione di 29,07m² per il posto auto ed un magazzino di 14,2 m². Esso è confinato con un basculante metallico. In all. "G 11" sono riportate le foto del box.

f) Disponibilità dell'immobile.

Il box è collegato al contratto "Preliminare di compravendita" del sub 40 (vedi par. 3.8.2.3).

g) Oneri di natura condominiale

Sono calcolati con gli addebiti dovuti per l'appartamento sub 40.

h) Valutazione economica

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²		Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Dimensione locale	43,27 di cui			
	Posto auto	29,07	0,45	13,08
	Magazzino	14,20	0,25	3,55
				16,63

Non si rilevano motivazioni che possano ridurre il valore dell'immobile a causa del contratto preliminare di compravendita.

Da quanto sopra si rileva che il valore di mercato della piena proprietà risulta di

$$16,63 \times 1.150 = 19.124,50 \text{ € valore di mercato dell'immobile}$$

i) stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; si ritiene comunque di applicare lo stesso coefficiente utilizzato per il sub 40, collegato a questo box, pari al 25%.

Pertanto:

$$19.124,50 - 25\% = 14.343,38$$

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 29 risulta: 14.300 € (quattordicimilatrecento/00).



3.8.2.6) Box auto identificato catastalmente mapp. 2263 sub 32.

a) Localizzazione.

Il box è localizzato al piano interrato, lato blocco "A". Ha una dimensione di 29,30m² per il posto auto ed un magazzino di 14,20 m². Esso è confinato con un basculante metallico. In all. "G 12" sono riportate le foto del box.

f) Disponibilità dell'immobile.

Il box auto è legato all'appartamento individuato con il sub 39 e di conseguenza con il suo contratto. Attualmente il box è regolarmente affittato con contratto redatto in data 1-1-2017 e scadenza al 31-12-2020 con rinnovo automatico di altri quattro anni. Va evidenziato che il contratto è stato redatto in data successiva al pignoramento (contratto 1-1-2017 – pignoramento 8-3-2016) e perciò decadono, per l'affittuario, i diritti collegati al contratto di affitto (vedi All. "F2").

g) Oneri di natura condominiale

Non si ritiene di considerare oneri di natura condominiale.

h) Valutazione

Descrizione	Sup. esterna lorda m ²		Rapp. mercantile	Sup. commerciale
Dimensione locale	43,27 di cui			
	Posto auto	29,30	0,45	13,19
	Magazzino	14,27	0,25	3,57
				16,75

$$16,75 \times 1150 = 19.262,50$$

Dato che il contratto di affitto non garantisce alcun diritto al locatario si ritiene di non applicare alcuna riduzione al valore di stima.

i) stima del valore di vendita forzata

Come descritto nel par. 3.7 dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che ha un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato; si ritiene di applicare lo stesso coefficiente utilizzato per il sub 39, collegato a questo box auto, pari al 22,5%.

Pertanto:

$$19.262,50 - 22,50 \% = 14.928,44$$

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà del sub 32 risulta: 14.900€ (quattordicimilanovecento/00).



4. SINTESI DELLA STIMA DEI VALORI DELLE VENDITE FORZATE

Valori complessivi dei vari lotti e del lotto unico

	valore commerciale	sconto vendita forzata (%)	oneri condominiali	Stima per esecuzione	BOX AUTO	valore commerciale	sconto vendita forzata (%)	Stima per esecuzione	APP+BOX
SUB 11	€ 99.645,29	20,00	€ 0,00	€ 79.700,00	SUB 2	€ 10.888,20	20,00	€ 8.700,00	€ 88.400,00
SUB 16	€ 151.971,00	20,00	€ 0,00	€ 121.500,00	SUB 4-5	€ 22.656,90	20,00	€ 18.100,00	€ 139.600,00
SUB 17	€ 155.920,00	20,00	€ 200,00	€ 124.500,00	SUB 3	€ 10.649,00	20,00	€ 8.500,00	€ 133.000,00
SUB 33	€ 84.026,36	22,50	€ 877,64	€ 64.200,00	SUB 26	€ 10.695,00	22,50	€ 8.200,00	€ 72.400,00
SUB 39	€ 150.884,00	22,50	€ 100,00	€ 116.700,00	SUB 32	€ 19.262,50	22,50	€ 14.900,00	€ 131.600,00
SUB 40	€ 143.203,00	25,00	€ 0,00	€ 107.600,00	SUB 29	€ 19.124,50	25,00	€ 14.300,00	€ 121.900,00
TOTALE APPARTAMENTI	€ 785.649,65			€ 614.200,00	BOX AUTO	€ 93.276,10		€ 72.700,00	€ 686.900,00
Stima complessiva del lotto unico	€ 785.649,65	0,27		€ 573.524,24		€ 93.276,10	0,27	€ 68.091,55	€ 641.615,80

Nella tabella soprastante sono riportati, per ogni singola unità facente parte dell'esecuzione, il valore commerciale, la percentuale di sconto applicata e la stima per l'esecuzione forzata. La percentuale di sconto è stata variata in relazione alla situazione dei locatari.

Tali valori sono da utilizzare in caso di asta per singola unità.

Nel caso venga deciso di porre in asta il complessivo degli immobili in unico lotto si ritiene di applicare un ulteriore sconto (la media degli sconti per vendita di ogni singola unità è del 21,82%) incrementandolo, con un ulteriore 5%, al 27%.

Risulta quindi:

$$(785.649,65 + 93.276,10) - 27\% = 641.615,80 \text{ €}$$

che viene approssimato a: **640.000 € (seicentoquarantamila/00).**

Tanto riporta il sottoscritto a completa evasione dell'incarico.

Treviso 10 gennaio 2019

arch. Giovanni Mangione



Elenco allegati

All. A	Nominativo dell'esecutato e dello studio dell'amministratore condominiale
All. B	Localizzazione immobili
All. C	<p>Verifiche catastali: Mappe</p> <ul style="list-style-type: none"> • C1: estratto di mappa; • C2: dimostrazione grafica dei subalterni; • C3: planimetria sub 11; • C4: planimetria sub 16; • C5: planimetria sub 17; • C6: planimetria sub 33; • C7: planimetria sub 39; • C8: planimetria sub 40; • C9: planimetria sub 2; • C10: planimetria sub 3; • C11: planimetria sub 4-5; • C12: planimetria sub 26; • C13: planimetria sub 29; • C14: planimetria sub 32;
All. D	<p>Visura storiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • D1: visura sub 11; • D2: visura sub 16; • D3: visura sub 17; • D4: visura sub 33; • D5: visura sub 39; • D6: visura sub 40; • D7: visura sub 2; • D8: visura sub 3; • D9-A: visura sub 4; • D9-B: visura sub 5 • D10: visura sub 26; • D11: visura sub 29; • D12: visura sub 32.
All. E	Atto di compravendita
All. F	<p>Iscrizioni, trascrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • F1: iscrizione ipoteca volontaria; • F2: verbale pignoramento
All. G	<p>Documentazione fotografica</p> <ul style="list-style-type: none"> • All. G1: appartamento Sub 11; • All. G2: appartamento Sub 16; • All. G3: appartamento Sub 17; • All. G4: appartamento Sub 33; • All. G5: appartamento Sub 39; • All. G6: appartamento Sub 40; • All. G7: box auto Sub 2; • All. G8: box auto Sub 3;



	<ul style="list-style-type: none"> • All. G9: box auto Sub 4-5; • All. G10: box auto Sub 26; • All. G11: box auto Sub 29; • All. G12: box auto Sub 32.
All. H	<p>Documentazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • H1: Concessione Edilizia anno 2007; • H2: Tavole grafiche concessione; <ul style="list-style-type: none"> ⇒ H2-1 planimetria autorimessa; ⇒ H2-2 planimetria piano terra; ⇒ H2-3 planimetria piano primo e secondo; ⇒ H2-4 prospetti e sezioni; • H3: agibilità blocco B • H4: agibilità blocco A; • H5: Certificato conformità impianto elettrico blocco B; • H6: Certificato conformità impianto elettrico blocco A; • H7: Certificato conformità impianto termico, idrosanitario, di predisposizione impianto condizionamento blocco B; • H8: Certificato conformità impianto termosanitario, riscaldamento e gas blocco A; • H9: Attestato di qualificazione energetica sub 11 blocco "B"; • H10: Attestato di qualificazione energetica sub 16 blocco "B"; • H11: Attestato di qualificazione energetica sub 17 blocco "B"; • H12: Attestato di Certificazione energetica sub 33 blocco "A"; • H13: Attestato di Certificazione energetica sub 39 blocco "A"; • H14: Attestato di Certificazione energetica sub 40 blocco "A"; • H15: Certificato di verifica impianto di terra.
All. I	<ul style="list-style-type: none"> • I : Certificazione Agenzia delle Entrate di esistenza contratti locazione/comodato • I1: contratto sub 11; • I2: contratto sub 16; • I3: contratto sub 17; • I4: contratto sub 33; • I5: contratto sub 39; • I6-1: contratto sub 40 anno 2014; • I6-2: aggiornamento contratto sub 40 anno 2017; • I6-3: verifica registrazione contratto Registro immobiliare (negativa)
All. L	<p>Spese condominiali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L1: tabelle millesimali • L2: conteggio consuntivo gestione anno 2016 • L3: conteggio consuntivo gestione anno 2017; • L4 preventivo gestione 2018.
All. M	<ul style="list-style-type: none"> • M1: valutazione OMI; • M2: valutazione Borsino Immobiliare.

