

SALVINO

TRIBUNALE DI TREVISO *IVG*

Deposito in cancelleria
1 DIC. 2006

Il Cancelliere

esecuzione immobiliare

promossa da:

Sig. [REDACTED]

contro:

Sigg. [REDACTED]

2/7

Rif. n. 264/2005 alla quale è stata riunita l'esecuzione imm. n. 389/2005

Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto DONA'

Monastier di Treviso li 23-11-2006

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Igor Barbirato

Giuramento CTU: udienza del 21-06-2006

Termine per il deposito dell'elaborato peritale: 01-12-2006



[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Immobiliari

In data 21-06-2006 il G.E. Dott. Umberto Donà ha conferito l'incarico Tecnico – estimativo al CTU Geom. Igor Barbirato con recapito professionale in Monastier di Treviso via San Pietro Novello, n. 5 nell'esecuzione immobiliare n. 264/2005 alla quale è stata riunita l'Esec. Imm. 389/2005 promossa dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Lo scrivente prestava giuramento al G.E. e lo stesso gli formulava il seguente quesito:

identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali e di confini, ne verifichi la proprietà in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità. Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il C.T.U.:

1. se i beni siano affittati o locati
2. quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex legge 392/1978
3. quale sia la scadenza dei relativi contratti

Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli Uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, previo eventuale frazionamento.

Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

Qualora esistono beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili. Determinando il valore della quota pignorata. Prospetti, inoltre, se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (esempio casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco ...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (esempio superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione stato di conservazione, numero di vani ...). Il C.T.U. è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

Quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità. Proceda all'adeguamento catastale sia al C.T. che al N.C.E.U. sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

N.B. In ogni caso il C.T.U. inserirà nella perizia:

schede contenenti tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, per la pubblicità straordinaria e per il decreto di trasferimento, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (Via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la conservatoria dei RR.I.I. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazione registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

La data di deposito della consulenza tecnica è stata fissata per il giorno

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Il presente elaborato peritale ha per oggetto unità immobiliari distinte e viene qui a seguito redatto a mezzo di criterio di scissione descrittiva costituendo n. 2 lotti commercializzabili separatamente quali:

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili pignorati risultano così catastalmente censiti:

BENE 1

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11-12 Via Ca' Giustiniani, n. 8, abitazione con corte scoperta esclusiva di mq. 96

cat. A/2; Cl. 1; Consistenza: 4 vani; Rendita: €. 413,17; Piano: terra;

BENE 2

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 26 Via Ca' Giustiniani, garage

cat. C/6; Cl. 2; Consistenza: mq. 26; Rendita: €. 71,17; Piano: interrato;

Intestazione:

(proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni)

2. CONFINI

Posto in premessa che il bene da valutarsi trattasi di U.I. a tipologia appartamento, parte costituente un condominio ubicato in complesso immobiliare pertanto confinante in maggior consistenza con i m.n. 596, 597, 598, 258, 288, 289, 290 stesso Comune, sezione e foglio, nonché considerati i limiti del predetto complesso immobiliare a nord con Via Ca' Giustiniani.

3. PROVENIENZA DEI BENI (BENE 1 + BENE 2)

Il bene immobile è giunto in capo alla ditta esecutata per l'intero della proprietà in forza del seguente atto traslativo:

Atto di compravendita in data 24-06-1999 rep.72868 notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato a Montebelluna (TV) il 07-07-1999 n. 1972 e trascritto il 30-06-1999 ai n. 23628/15381 con il quale l'immobiliare [redacted] ha venduto gli immobili in oggetto al Sig. [redacted]

4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Relativamente al bene immobile sopradescritto e a carico degli esecutati, per formalità al 09-10-2006, risultano:

1. Trascrizione:

Atto di compravendita in data 24-06-1999 rep.72868 notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato a Montebelluna (TV) il 07-07-1999 n. 1972 e trascritto il 30-06-1999 ai n. 23628/15381

2. Trascrizione:

Pignoramento immobiliare, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso in data 14-07-2005 n. 356 trascritto il 05-09-2005 ai nn. 39546/24191 a favore del Sig. [redacted] contro il Sig. [redacted]

3. Trascrizione:

Pignoramento immobiliare, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso in data 04-10-2005 n. 3655 trascritto il 05-11-2005 ai nn. 49611/29549 a favore di [redacted] a carico dei Sigg. [redacted]

1. Iscrizione:

Concessione a garanzia di mutuo in data 24-06-1999 n. 72870 notaio Francesco Imparato in Asolo iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 30-06-1999 ai nn. 23630/4934; capitale €. 129.114,22 (L. 250.000.000) ipoteca €. 232.405,60 (L. 450.000.000) a favore di [redacted] a carico dei Sigg. [redacted]

2. Iscrizione:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 15-07-1999 n. 575 iscritto in data 05-10-2001 ai nn. 40499/6948 capitale €. 8.326,70 (L. 16.122.745) ipoteca €. 10.908,99 (L. 21.122.745) a favore di [redacted] a carico del Sig. [redacted] per la quota di ½. Grava sul seguente identificativo catastale:

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11 (abitazione)

3. Iscrizione:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 15-07-1999 n. 576 iscritto in data 05-10-2001 ai nn. 40500/6949 capitale €. 23.100,17 (L. 44.728.170) ipoteca €. 28.264,74 (L. 54.728.170) a favore di [redacted] a carico del Sig. [redacted] per la quota di ½. Grava sul seguente identificativo catastale:

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11 (abitazione)

4. Iscrizione:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 06-10-1998 n. 1605 iscritto in data 05-10-2001 ai nn. 40502/6951 capitale €. 878,83 (L. 1.701.648) ipoteca €. 2.428,20 (L. 4.701.648) a favore di [redacted] a carico del Sig. [redacted] per la quota di ½. Grava sul seguente identificativo catastale:

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11 (abitazione)

5. Iscrizione:

Ipoteca giudiziale per sentenza di condanna in data 14-06-2003 n. 1997 iscritta in data 25-07-2003 ai nn. 30855/7192 capitale €. 8.140,10 ipoteca €. 11.000,00 a favore del Sig. [redacted] a carico del Sig. [redacted] sul seguente identificativo catastale:

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11-12 (abitazione con corte scoperta esclusiva)

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 26 (garage)

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 1, 3, 4 (B.C.N.C.)

6. Iscrizione:

Ipoteca legale di €. 609.587,68, capitale €. 294.260,93 iscritta a Treviso in data 27-11-2003 ai nn. 51384/11588 in forza di atto in data 13-10-2003 Rep. 1301 del Pubblico Ufficiale

[redacted] a carico del Sig. [redacted] per la sua quota di proprietà sui seguenti beni:

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11-12 (abitazione con corte scoperta esclusiva)

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 26 (garage)

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 1, 3, 4 (B.C.N.C.)

7. Iscrizione:

Ipoteca legale di €. 40.973,48, capitale €. 17.857,30 iscritta a Treviso in data 27-08-2004 ai nn. 35774/9022 in forza di atto in data 26-08-2004 Rep. 726 del Pubblico Ufficiale dell'

[redacted] a favore di [redacted] a carico del Sig. [redacted] per la sua quota di proprietà sui seguenti beni:

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 11-12 (abitazione con corte scoperta esclusiva)

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 26 (garage)

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 1, 3, 4 (B.C.N.C.)

5. DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà ubicata nel Comune di Asolo più precisamente località Villa d'Asolo in Via Ca' Giustiniani, consiste in un appartamento (BENE 1) ubicato al piano terra unitamente a n.2 aree scoperte esclusive, l'una posta ad est prospiciente il lato ove è posto l'ingresso, l'altra ad ovest per un totale di mq. 96 nonché l'annessa unità immobiliare a destinazione

garage (BENE 2) ubicata al piano interrato: parti costituenti un condominio all'interno di un complesso residenziale la cui epoca di costruzione risale all'anno 1998. L'accesso all'unità residenziale in oggetto avviene a mezzo di ingresso comune posto sul lato est. L'accesso all'annesso garage avviene in forma carraia a mezzo di rampa e corsia di manovra posta al piano interrato, in forma pedonale a mezzo di vano scala comune sito all'interno della sagoma del fabbricato principale. In considerazione generale, trattasi di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato a tipologia condominio, ove trovano ubicazione complessivamente n. 8 unità abitative (quattro al piano terra con relativa area scoperta esclusiva e quattro al piano primo) e n. 8 garage al piano interrato. Il tutto asservito dai relativi beni comuni identificati in area di manovra carraia e passaggi pedonali, rampa e corsia di accesso alle unità immobiliari interrate nonché ingressi e vani scala.

La sistemazione esterna si evince molto organizzata e funzionale caratterizzata da una delimitazione della proprietà costituita da recinzioni in zoccolo di cls armato con soprastante rete metallica plastificata e cancellate d'ingresso, nonché una serie di posti auto ubicati in proprietà condominiale prospicienti le corti esclusive delle rispettive residenze al piano terra a destinazione giardino.

Esternamente il corpo di fabbrica principale, del quale le unità immobiliari oggetto del presente ne fanno parte costituente, si presenta architettonicamente apprezzato e ben articolato, in condizioni manutentive buone sotto il profilo della finitura; non si evince alcuna presenza di umidità e muffa nelle parti murarie esterne, ne si deduce pertanto una determinante salubrità degli elementi strutturali e di tamponamento.

Le finiture sono caratterizzate dalla fattura recente di realizzazione con metodologia ed accorgimenti edilizi attuali.

I serramenti esterni delle unità residenziali sono costituite da persiane ad ante di fattura lignea, quelli posti all'ingresso del vano scala comune sono costituiti da vetrate unitamente a struttura composta metallo e pvc. La copertura si caratterizza a tetto a due falde costituito da struttura primaria e secondaria lignea isolata con soprastante manto in coppi.

5.1 DESCRIZIONE DEI VANI – QUANTIFICAZIONE

BENE 1: L'appartamento ubicato al piano terra con area esclusiva di pertinenza attualmente si presenta composto:

- da ingresso – corridoio, un disimpegno, camera singola, bagno, cucina, camera matrimoniale, area esclusiva pertinenziale posta ad ovest significata da lastrico solare, area esclusiva pertinenziale posta ad est a destinazione giardino per una consistenza complessiva di superficie scoperta pari a mq. 96. Dimensionalmente l'unità residenziale consta di una superficie netta pari a mq. 58 circa (altezza interna ml. 2,70).

BENE 2: L'unità immobiliare pertinenziale a destinazione garage attualmente si presenta composta:

- da unico locale ubicato al piano interrato con accesso carraio prospiciente la corsia di manovra ed accesso pedonale dal corridoio comunicante con il vano scala comune a più unità. L'unità consta di una superficie netta di pavimento pari a mq. 26 circa (altezza interna ml. 2,60).

RIEPILOGO

Al fine di riportare la sotto descritta analisi dimensionale reale si fa espresso riferimento all'attuale stato dei luoghi difforme da quanto presente negli elaborati grafici concessionati e nella planimetria catastale per modifiche interne sotto il profilo distributivo e di destinazione d'uso dei locali come meglio evinto negli allegati grafici 17 e 18

BENE 1

Piano terra superficie netta:	Ingresso	mq. 5,30
	Disimpegno	mq. 2,35
	Camera singola	mq. 11,88
	Bagno	mq. 5,18
	Cucina	mq. 15,00
	Camera matrimoniale	mq. 17,86
Totale superficie netta residenziale		mq. 57,57

BENE 2

Piano interrato superficie netta garage	mq. 26,00
---	------------------

DOTAZIONE TECNOLOGICA / FINITURE ABITAZIONE (BENE 1)

- pavimenti:	gres porcellanato
- rivestimenti:	piastrelle
- serramenti per finestra:	in legno con vetrocamera
- serramenti per porte interne:	in legno
- portoncino d'ingresso:	blindato
- impianto di riscaldamento:	elementi scaldanti
- impianto elettrico:	interno alle murature
- fornitura acqua potabile:	acquedotto comunale
- stato di conservazione e manutenzione:	buono

DOTAZIONE TECNOLOGICA / FINITURE GARAGE (BENE 2)

- pavimenti:	gres porcellanato
- rivestimenti:	inesistenti
- basculante d'ingresso:	metallo
- impianto di riscaldamento:	inesistente
- impianto elettrico:	interno alle murature
- fornitura acqua potabile:	acquedotto comunale
- stato di conservazione e manutenzione:	buono

ANALISI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE (BENE 1 + BENE 2)

Edificio con esposizione nord/sud/ovest/est, avente le seguenti caratteristiche strutturali e funzionali:

- piani fuori terra:	due
- piani interrati:	uno
- struttura portante:	struttura in cls armato e laterocemento
- divisori interni:	muratura di mattone
- copertura:	a due falde in legno
- manto di copertura:	coppi
- grondaie pluviali:	lamiera verniciata
- finitura esterna:	intonaco
- sistemi di oscuramento:	persiane in legno ad ante
- distributivo interno:	piano interrato: garages piano terra e primo: abitazioni comunicazione interna a mezzo di vani scala comuni

- stato di conservazione e manutenzione: Buono
- epoca di costruzione: anno 1998

6. VINCOLI URBANISTICI

Il vigente P.R.G. classifica la proprietà così catastalmente identificata:
Comune di Asolo Fg. 18 m.n. 576: zona omogenea "B" disciplinata dagli art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, zona soggetta ad intervento edilizio diretto già saturata

6.1 CRONOSTORIA AUTORIZZAZIONI / CONCESSIONI EDILIZIE / PERMESSI DI COSTRUIRE; CORRISPONDENZA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (BENE 1 + BENE 2)

Relativamente all'immobile oggetto del presente e per maggior consistenza dell'intero fabbricato del quale esso fa parte, la cronistoria amministrativa tecnico - edilizia è la seguente:

1. fabbricato concesso da C/E n. 33/97 di cui al prot. N. 5786 regolarmente rilasciato dal Comune di Asolo in data 19-02-1998 avente per oggetto: concessione per l'esecuzione di fabbricato a 8 alloggi in lottizzazione n. 7 a Villa d'Asolo ad uso residenziale, titolare della conc. ed. [REDACTED] Relativa denuncia di inizio lavori in data 23-02-1998
2. Variante in corso d'opera per ampliamento fabbricato residenziale conc. Ed. n. 33/97 bis di cui al prot. 4517 regolarmente rilasciato dal Comune di Asolo in data 10-08-1998.
3. Permesso di abitabilità n. 33/97 regolarmente rilasciato dal Comune di Asolo in data 04-06-1999

7. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE (BENE 1 + BENE 2)

L'immobile è attualmente utilizzato da un componente della famiglia dell'esecutato in assenza di diritto legittimo, è pertanto da considerarsi immediatamente disponibile //

8. DIVISIBILITA'

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche degli immobili costituenti il lotto, essi non risultano essere divisibili e/o alienabili separatamente.

9. CRITERIO DI STIMA

La valutazione avviene per comparazione di beni simili nella medesima zona di ubicazione.

10. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (BENE 1 + BENE 2 LOTTO 1)

L'immobile sito in posizione periferica del comune di Asolo, ubicato in posizione centrale della località Villa d'Asolo, più precisamente in Via Ca' Giustiniani, è inserito in un ambito residenziale ottimamente asservito dai servizi pubblici all'interno di un contesto abitativo di recente realizzazione.

Valutazioni urbanistiche

L'ambito del centro abitato in oggetto presenta una buona specificità ed attrattiva per il mercato immobiliare.

Valutazioni edilizie

L'immobile in oggetto presenta uno stato manutentivo buono, un'architettonicità ed una distribuzione degli spazi interni ed esterni molto apprezzate. L'alloggio dispone di garage esclusivo in proprietà, ubicato al piano interrato. In conclusione, le analisi relative al contesto urbano in cui è collocata la proprietà, all'andamento del mercato locale, alla

tipologia insediativa che la caratterizza, all'età, allo stato di manutenzione ed al livello di finitura, compresi annessi, infissi e pertinenze, più le parti comuni, concorrono alla definizione di un valore medio di mercato, ottenuto con criterio di stima di cui al punto 9., stabilito in Euro 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00)

11. RIEPILOGO

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, si riporta il valore ottenuto e la suddivisione in quota di proprietà.

Parte Esecutata: [REDACTED] complessivamente per l'intero della piena proprietà Euro 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00)

12. RISERVE

BENE 1: Relativamente all'unità immobiliare ad uso residenziale catastalmente censita ai sub 11 e 12 si rende noto che dal sopralluogo tecnico sono emerse delle difformità inerenti la distribuzione degli spazi interni unitamente al cambio di destinazione d'uso di n. 2 locali, rispetto a quanto presente agli atti amministrativi comunali e catastali. Gli elaborati grafici costituenti documentazione relativa alla concessione edilizia prevedono la dislocazione degli spazi interni con destinazione d'uso ben definita ponendo il locale cucina - soggiorno all'ingresso nonché il reparto notte disposto sul lato ovest. Le difformità riscontrate dal sopralluogo vengono così descritte:

- a) Realizzazione di parete interna nel locale soggiorno con la conseguente costituzione di ingresso - corridoio da una parte e la camera matrimoniale dall'altra avente comunicazione diretta con il giardino esterno.
- b) Il locale camera matrimoniale così come indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia è stato mutato in locale cucina

Il tutto meglio evinto negli allegati grafici 17 e 18

BENE 2: Relativamente all'unità immobiliare ad uso garage catastalmente censita al sub. 26 si rende noto quanto segue: la planimetria catastale di individuazione della specifica unità immobiliare in oggetto presenta una grafica significativa la distribuzione interna del locale unitamente ad una suddivisione di destinazione d'uso (garage e magazzino) difforme da quanto presente in loco nonché da quanto illustrato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia. Si precisa che lo stato di fatto rispecchia quanto concesso dimostrando la non precisa rappresentazione unicamente nella planimetria catastale. //

DEDUZIONI: Relativamente alle difformità di cui al punto 1., al fine di regolarizzare tale abuso, si rende necessario redigere la pratica edilizia in sanatoria con il conseguente atto di aggiornamento catastale depositato al N.C.E.U. Costo presunto inerente competenze tecniche, oneri e diritti comunali e catastali pari complessivamente ad Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)

CONSIDERAZIONE TECNICA DELLA DIFFORMITA' DI CUI AL PUNTO 1.:

Analizzato lo studio delle diverse possibilità distributive degli spazi interni nel contesto residenziale dell'unità immobiliare stessa ne si auspica il ripristino in loco della distribuzione interna originaria in quanto molto più funzionale e sistematica al fine di riacquisire l'accesso al giardino dalla zona giorno anziché dalla camera matrimoniale come avviene attualmente.

Costo presunto inerente la messa in pristino di quanto modificato in termini di intervento edilizio ammonta complessivamente ad Euro 3.000,00 (Euro tremila/00) //

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili pignorati risultano così catastalmente censiti:

BENE 1

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 13-14 Via Ca' Giustiniani, n. 8, abitazione in corso di definizione

Piano: S1, T, 1;

BENE 2

N.C.E.U. di Treviso

Comune di Asolo

Sez. C Fg. 6 m.n. 576 sub. 27 Via Ca' Giustiniani, n. 8, garage in corso di definizione

Piano: S1.

Intestazione:

[REDACTED] (piena proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni)

2. CONFINI

Posto in premessa che il bene da valutarsi trattasi di U.I. in corso di definizione, parte costituente un complesso immobiliare costituito dall'unità in oggetto nonché da un condominio e pertanto il tutto confinante in maggior consistenza con i m.n. 596, 597, 598, 258, 288, 289, 290 stesso Comune, sezione e foglio, nonché considerati i limiti del predetto complesso immobiliare a nord con Via Ca' Giustiniani.

3. PROVENIENZA DEI BENI (BENE 1 + BENE 2)

Il bene immobile è giunto in capo alla ditta eseguita per l'intero della proprietà in forza del seguente atto traslativo:

Atto di compravendita in data 24-06-1999 rep.72869 notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato a Montebelluna (TV) il 07-07-1999 n. 1973 e trascritto il 30-06-1999 ai n. 23629/15382 con il quale l'immobiliare [REDACTED] ha venduto gli immobili in oggetto alla [REDACTED]

4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Relativamente al bene immobile sopradescritto e a carico degli eseguiti, per formalità al 09-10-2006, risultano:

1. Trascrizione:

Atto di compravendita in data 24-06-1999 rep.72869 notaio Francesco Imparato in Asolo, registrato a Montebelluna (TV) il 07-07-1999 n. 1973 e trascritto il 30-06-1999 ai n. 23629/15382

2. Trascrizione:

Pignoramento immobiliare, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso in data 04-10-2005 n. 3655 trascritto il 05-11-2005 ai nn. 49611/29549 a favore di [REDACTED] a carico dei Sigg. [REDACTED]

1. Iscrizione:

Concessione a garanzia di mutuo in data 24-06-1999 n. 72870 notaio Francesco Imparato in Asolo iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 30-06-1999 ai nn. 23630/4934; capitale €. 129.114,22 (L. 250.000.000) ipoteca €. 232.405,60 (L. 450.000.000) a favore di [REDACTED] a carico dei Sigg. [REDACTED]

5. DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà ubicata nel Comune di Asolo, più precisamente località Villa d'Asolo in Via Ca' Giustiniani, consiste in una casa a schiera (porzione di "testa" BENE 1), allo stato grezzo avanzato con corte scoperta esclusiva di mq. 300, eretta su tre livelli: piano interrato, terra e primo comunicanti a mezzo di scala interna. Detta unità immobiliare si trova ubicata a nord rispetto all'adiacente complesso immobiliare a tipologia condominio di complessive n. 8 unità residenziali del quale la stessa non ne fa parte pur condividendone i beni comuni rappresentanti la rampa: corsia di accesso ai garages quale sub. 4 e l'area scoperta comune quale sub. 1. L'annesso garage (BENE 2) allo stato grezzo avanzato trova ubicazione al piano interrato. L'accesso pedonale all'unità immobiliare destinata a residenza avviene in forma esclusiva da Via Ca' Giustiniani, quello carroia conduce esclusivamente al garage pertinenziale ed ai posti auto scoperti a mezzo di percorso comune alle unità immobiliari costituenti il condominio adiacente. La sistemazione esterna si evince molto organizzata e funzionale caratterizzata da una delimitazione della proprietà attualmente costituita da recinzioni di cantiere

BENE 1:

Esternamente il corpo di fabbrica si presenta architettonicamente apprezzato e ben articolato tenuto conto della morfologia planimetrica irregolare in quanto caratterizzata da riseghe e lati non ortogonali; lo stato dei lavori indica una definizione di grezzo avanzato determinata dalla presenza di finitura esterna quale intonaco e serramenti a persiana ad ante di fattura lignea. Si precisa l'assenza di infisso dell'apertura di ingresso e delle luci sul vano scala. Internamente la distribuzione dei locali si evince unicamente a mezzo di tramezze interne costituite da laterizio, le scale in cls armato allo stato grezzo. Relativamente alla sistemazione esterna, trattasi di area scoperta esclusiva sede di impianti e sottoservizi pertinenziali al fabbricato quali condotte per acquedotto, per allacciamento distribuzione Enel, rete telefonica, impianto fognario e rete di scolo acque piovane non ancora realizzati.

La copertura si caratterizza a tetto a due falde costituito da struttura primaria e secondaria lignea isolata con soprastante manto in coppi.

a) Analizzato il contesto edilizio attualmente presente in loco, le operazioni e le fasi lavorative mancanti al BENE 1 atte a raggiungere il grado di finitura e funzionalità al compimento del certificato di abitabilità sono le seguenti:

1. Costituzione di impianto idraulico
2. Costituzione di impianto elettrico
3. Costituzione di impianto sanitario
4. Costituzione di impianto fognario
5. Costituzione di alimentazione energetica "gas"
6. Costituzione di sottofondo a massetto

7. Costituzione di intonaco interno
8. Fornitura e posa in opera di serramenti interni ed esterni mancanti
9. Fornitura e posa in opera di pavimentazione e rivestimenti
10. Completamento della sistemazione esterna comprensivo di costituzione di recinzione, cancellate, percorsi pedonali

b) Analizzato il contesto edilizio attualmente presente in loco, le operazioni e le fasi lavorative mancanti al **BENE 2** atte a raggiungere il grado di finitura e funzionalità al compimento del certificato di abitabilità sono le seguenti:

1. Costituzione di impianto elettrico
2. Costituzione di sottofondo a massetto
3. Costituzione di intonaco interno
4. Fornitura e posa in opera di pavimentazione

Relativamente all'aspetto tecnico-professionale, l'intervento edilizio di finitura prevede la riapertura della pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Asolo, l'espletamento tecnico – amministrativo, catastale e di cantiere atto all'acquisizione e ritiro del certificato di abitabilità.

5.1 DESCRIZIONE DEI VANI – QUANTIFICAZIONE

BENE 1: L'unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente allo stato grezzo è composta da:

- piano interrato: a destinazione prettamente accessoria quale magazzino comunicante con locale garage (altezza utile pari a ml. 2,50)
- piano terra: ingresso – cucina – soggiorno e lavanderia (altezza utile pari a ml. 2,70)
- piano primo: camera matrimoniale, camera singola comunicante con terrazza, ripostiglio e bagno (altezza media utile pari a ml. 3,20)

Dimensionalmente l'unità consta di una superficie netta di pavimento pari a mq. 132 circa

BENE 2: L'unità immobiliare pertinenziale a destinazione garage attualmente allo stato grezzo è composta da:

- unico locale ubicato al piano interrato con accesso carraio prospiciente la corsia di manovra ed accesso pedonale dal corridoio comunicante con il vano scala comune a più unità. L'unità consta di una superficie netta di pavimento pari a mq. 25 circa (altezza interna ml. 2,50).

Il tutto meglio evinto nell'allegato grafico 19

RIEPILOGO

Unità immobiliare a destinazione abitativa (BENE 1)

Piano interrato superficie netta		mq. 49,24
Piano terra superficie netta:	Ingresso + Soggiorno + Cucina	mq. 36,15
	Disimpegno	mq. 1,80
Totale superficie netta residenziale piano terra		mq. 37,95
Piano primo superficie netta:	Camera Matrimoniale	mq. 14,88
	Disimpegno	mq. 7,19
	Camera singola	mq. 9,00
	Bagno	mq. 5,29

Ripostiglio mq. 5,54
Totale superficie netta residenziale piano primo mq. 41,90

Totale superficie netta residenziale mq. 129,09

Unità immobiliare a destinazione garage (BENE 2)

Piano interrato superficie netta mq. 25,16

DOTAZIONE TECNOLOGICA / FINITURE ABITAZIONE (BENE 1)

- pavimenti:	inesistenti
- rivestimenti:	inesistenti
- serramenti per finestra:	solo scuri esterni persiane in legno ad ante
- serramenti per porte interne:	inesistenti
- portoncino d'ingresso:	inesistente
- impianto di riscaldamento:	inesistenti
- impianto elettrico:	inesistente
- fornitura acqua potabile:	inesistente
- stato di conservazione e manutenzione:	al grezzo avanzato

DOTAZIONE TECNOLOGICA / FINITURE GARAGE (BENE 2)

- pavimenti:	cls levigato
- rivestimenti:	inesistenti
- basculante d'ingresso:	metallo
- impianto di riscaldamento:	inesistente
- impianto elettrico:	inesistente
- fornitura acqua potabile:	inesistente
- stato di conservazione e manutenzione:	al grezzo avanzato

ANALISI DEL FABBRICATO RESIDENZIALE (BENE 1 + BENE 2)

Edificio con esposizione nord/sud/ovest/est, avente le seguenti caratteristiche strutturali e funzionali:

- piani fuori terra:	due
- piani interrati:	uno
- struttura portante:	struttura in cls armato e laterocemento
- divisori interni:	muratura di mattone
- copertura:	a due falde in legno
- manto di copertura:	coppi
- grondaie pluviali:	lamiera verniciata
- finitura esterna:	intonaco
- sistemi di oscuramento:	persiane in legno ad ante
- distributivo interno:	piano interrato: garage piano terra e primo: abitazione comunicazione interna a mezzo di vano scala esclusivo
- stato di conservazione e manutenzione:	al grezzo avanzato
- epoca di costruzione:	anno 1998

6. VINCOLI URBANISTICI

Il vigente P.R.G. classifica la proprietà così catastalmente identificata:
Comune di Asolo Fg. 18 m.n. 576: zona omogenea "B" disciplinata dagli art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, zona soggetta ad intervento edilizio diretto già saturata

6.1 CRONOSTORIA AUTORIZZAZIONI / CONCESSIONI EDILIZIE / PERMESSI DI COSTRUIRE; CORRISPONDENZA AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (BENE 1 + BENE 2)

Relativamente all'immobile oggetto del presente e per maggior consistenza dell'intero fabbricato del quale esso progettualmente fa parte, la cronistoria amministrativa tecnico - edilizia è la seguente:

1. fabbricato concesso da C/E n. 33/97 di cui al prot. N. 5786 regolarmente rilasciato dal Comune di Asolo in data 19-02-1998 avente per oggetto: concessione per l'esecuzione di fabbricato a 8 alloggi in lottizzazione n. 7 a Villa d'Asolo ad uso residenziale, titolare della conc. ed. Ditta [REDACTED] Relativa denuncia di inizio lavori in data 23-02-1998
2. Variante in corso d'opera per ampliamento fabbricato residenziale conc. ed. n. 33/97 bis di cui al prot. 4517 regolarmente rilasciato dal Comune di Asolo in data 10-08-1998 (le unità immobiliari di cui al lotto 2 sono state concesionate da quest'ultimo permesso di costruire).

7. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE (BENE 1 + BENE 2)

L'immobile non è attualmente utilizzabile per la propria destinazione d'uso in quanto attualmente si presenta allo stato grezzo avanzato, è comunque da considerarsi immediatamente disponibile al fine della commercializzazione. //

8. DIVISIBILITA'

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche degli immobili costituenti il lotto, essi non risultano essere divisibili e/o alienabili separatamente.

9. CRITERIO DI STIMA

La valutazione avviene per comparazione di beni simili nella medesima zona di ubicazione.

10. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (BENE 1 + BENE 2 LOTTO 2)

L'immobile sito in posizione periferica del comune di Asolo, più precisamente in Via Ca' Giustiniani, ubicato in posizione centrale della località Villa d'Asolo, è inserito in un ambito residenziale ottimamente asservito dai servizi pubblici all'interno di un contesto abitativo di recente realizzazione.

Valutazioni urbanistiche

L'ambito del centro abitato in oggetto presenta una buona specificità ed attrattiva per il mercato immobiliare vista altresì la richiesta esplicita di "prodotti" edilizi simili sotto il profilo tipologico e di stato conservativo dell'attuale periodo d'analisi.

Valutazioni edilizie

L'immobile in oggetto presenta uno stato dei lavori edilizi che lo qualificano in grezzo avanzato, un'architettoneicità ed una distribuzione degli spazi interni ed esterni molto apprezzate tenuto conto dell'irregolarità planimetrica. L'alloggio dispone di garage esclusivo in proprietà, ubicato al piano interrato. In conclusione, le analisi relative al contesto urbano in cui è collocata la proprietà, all'andamento del mercato locale, alla tipologia insediativa che la caratterizza, all'età, allo stato di manutenzione ed al livello di

finitura, compresi annessi, infissi e pertinenze, più le parti comuni, concorrono alla definizione di un valore medio di mercato, ottenuto con criterio di stima di cui al punto 9., stabilito in **Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**

11. RIEPILOGO

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, si riporta il valore ottenuto e la suddivisione in quota di proprietà.

Parte Esecutata: [REDACTED] per l'intero della piena proprietà Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)

12. RISERVE

BENE 1: Relativamente all'unità immobiliare ad uso residenziale catastalmente censita ai sub 13 e 14 si rende noto che dal sopralluogo tecnico sono emerse delle difformità inerenti la distribuzione della forometria esterna unitamente alla costituzione di terrazza, rispetto a quanto presente agli atti amministrativi comunali. Gli elaborati grafici costituenti documentazione relativa alla concessione edilizia prevedono infatti una distribuzione forometrica ben definita. Le difformità riscontrate dal sopralluogo vengono così descritte:

- a) E' stata modificata la posizione della porta d'ingresso ponendola lungo il prospetto nord (negli elaborati grafici di progetto la stessa è indicata lungo la risega perimetrica est).
- b) Al piano primo, in corrispondenza al locale ripostiglio, è stata costituita una terrazza con la conseguente modifica forometrica della finestra che, per consentire l'accesso alla stessa, è stata trasformata in porta.

DEDUZIONI: Relativamente alle difformità di cui al punto 1., al fine di regolarizzare tale abuso si rende necessario redigere la pratica edilizia in sanatoria e variante contestualmente alla riapertura della pratica tecnico - amministrativa della definizione dell'unità immobiliare unitamente all'apporto tecnico atto al conseguimento del certificato di abitabilità. Costo presunto inerente competenze tecniche, oneri e diritti comunali e catastali pari complessivamente ad **Euro 3.000,00 (Euro tremila/00)**

CONSIDERAZIONE TECNICA DELL'ONEROSITA' RELATIVAMENTE ALLE OPERE DI FINITURA NECESSARIE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE (BENE 1 + BENE 2 LOTTO 2):

Analizzate le complessive opere mancanti di cui si fa espresso riferimento alla descrizione di cui al punto 5, ipotizzato un grado di finitura medio, dedotta l'analisi dei costi vigenti nell'attuale andamento di mercato, ne consegue l'attribuzione dell'importo complessivo pari ad Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00) da attribuire esclusivamente alle opere edilizie di finitura.

RIEPILOGO DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO (LOTTO 1 + LOTTO 2)

LOTTO 1: costituito da bene 1 (appartamento) + bene 2 (garage), valore stimato Euro 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00) quota pignorata a carico del proprietario esecutato: [REDACTED] (quota per l'intero)

LOTTO 2: costituito da bene 1 (casa a schiera allo stato grezzo avanzato) + bene 2 (garage allo stato grezzo avanzato), valore stimato Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00) quota pignorata a carico della proprietaria esecutata: [REDACTED] (quota per l'intero)

Valore stimato complessivo LOTTO 1 + LOTTO 2 = **Euro 307.000,00 (Euro trecentosettemila/00)**

13. DEPOSITO DELLA RELAZIONE ED ALLEGATI

La presente relazione, composta da n.16 pagine scritte su una facciata, viene depositata in un originale in duplice copia conforme, oltre una scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita ed i seguenti allegati:

1. Copia dell'atto di provenienza beni LOTTO 1
2. Copia dell'atto di provenienza beni LOTTO 2
3. Estratto di Mappa Catastale beni LOTTO 1 + LOTTO 2
4. Estratto di P.R.G. beni LOTTO 1 + LOTTO 2
5. Documentazione fotografica con rappresentazione dei con visuali beni LOTTO 1
6. Documentazione fotografica con rappresentazione dei con visuali beni LOTTO 2
7. Planimetrie al N.C.E.U. beni LOTTO 1
8. Elaborato planimetrico EP1 beni LOTTO 1 + LOTTO 2
9. Elaborato planimetrico EP2 beni LOTTO 1 + LOTTO 2
10. Elaborato planimetrico EP3 beni LOTTO 1 + LOTTO 2
11. Visure al N.C.E.U. beni LOTTO 1
12. Visure al N.C.E.U. beni LOTTO 2
13. Visure trascrizioni ed iscrizioni Conservatoria dei RR. II. di Treviso beni LOTTO 1
14. Visure trascrizioni ed iscrizioni Conservatoria dei RR. II. di Treviso beni LOTTO 2
15. Copia relazione ventennale beni LOTTO 1 + LOTTO 2
16. Copia Concessione Edilizia beni LOTTO 1
17. Estratto coerenziato di elaborato grafico di progetto originario concessionato bene 1 LOTTO 1
18. Estratto coerenziato di elaborato grafico di progetto originario concessionato bene 1 LOTTO 1 con apportate le difformità interne rilevate in loco
19. Copia estratto di elaborato grafico di progetto originario concessionato bene 1 e 2 LOTTO 2 (pianta piano interrato, pianta piano terra, pianta piano primo)
20. Copia Variante in corso d'opera beni LOTTO 2
21. Copia denuncia di inizio lavori beni LOTTO 1 + LOTTO 2
22. Copia certificato di abitabilità beni LOTTO 1
23. Scheda per vendita beni LOTTO 1 + LOTTO 2

Pagine documento: perizia	n. 16
allegati	n. 70
Totale pagine documento:	n. 86

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione di stima, a completa evasione del ricevuto incarico, e si firma

Monastier di Treviso li 23-11-2006

Il tecnico
Geom. Igor Barbirato



Data presentazione: 15/04/1999 - Data: 04/10/2006 - Vis. n. TV0248002 - Richiesta n. 74020 -

211.7

MODULARIO
F. rig. mod. 487



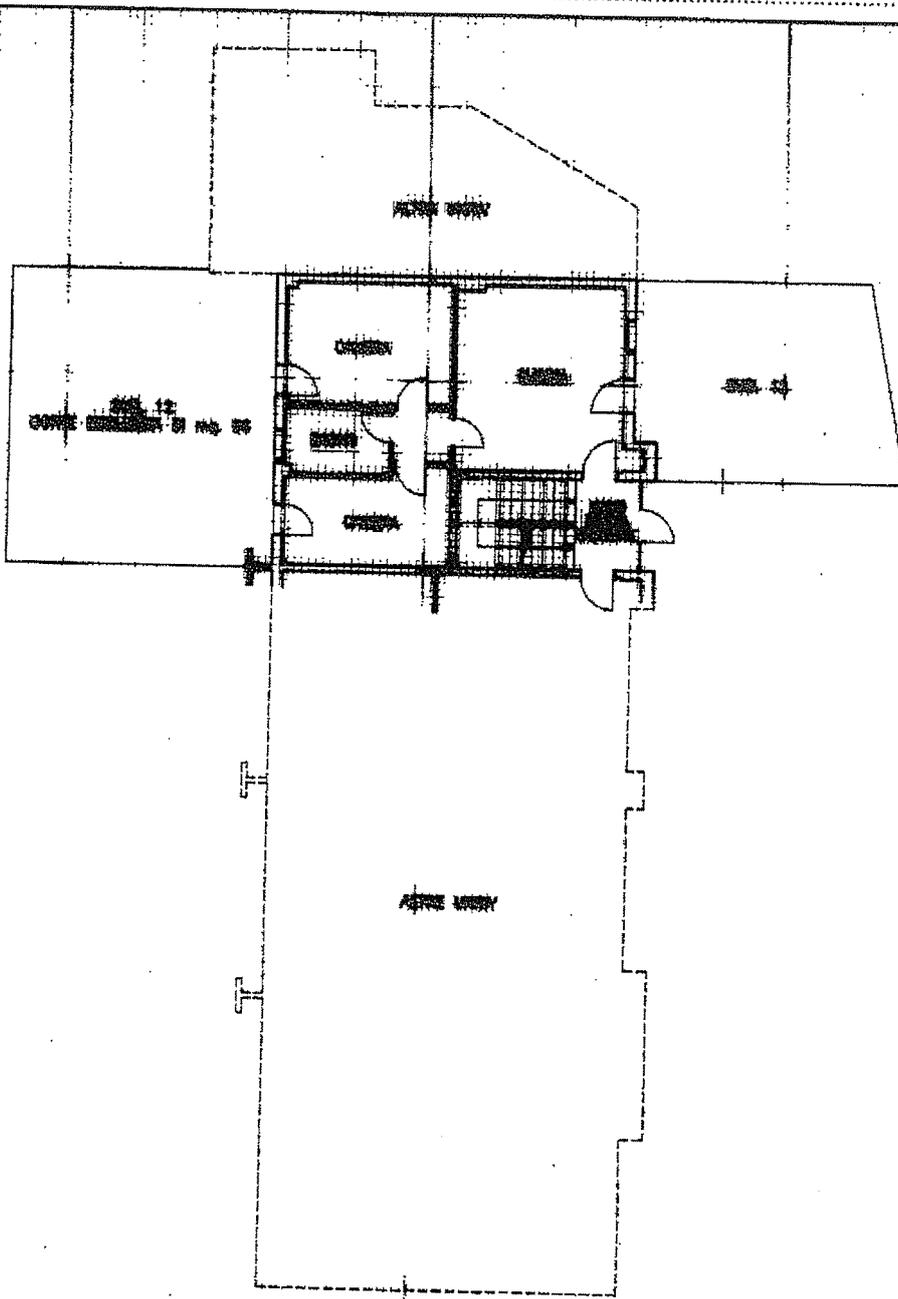
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

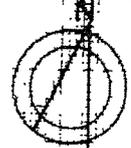
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via VIA CA' GIUSTINIANI civ.



~~ESSE PER IL COLLEGE UNIVERSITARIO~~

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
na Planimetria in atti
presentazione: 15/04/1999 - Data: 04/10/2006 - Vis. n. TV0248002 - Richiesta n. 74020 -
chede. P - Formato di acq.: A4 (210x297) - Patt. di scala: 1:
F. C. a.
n. 576 sub.

Compilata dal Perito Edile Basso Nico
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Periti industriali
della provincia di Treviso
COLLEGIUM PERITI INDUSTRIALI
DI TREVISO E PROVINCIA

M. 7/a

MODULARIO
F. rig. rend. 497

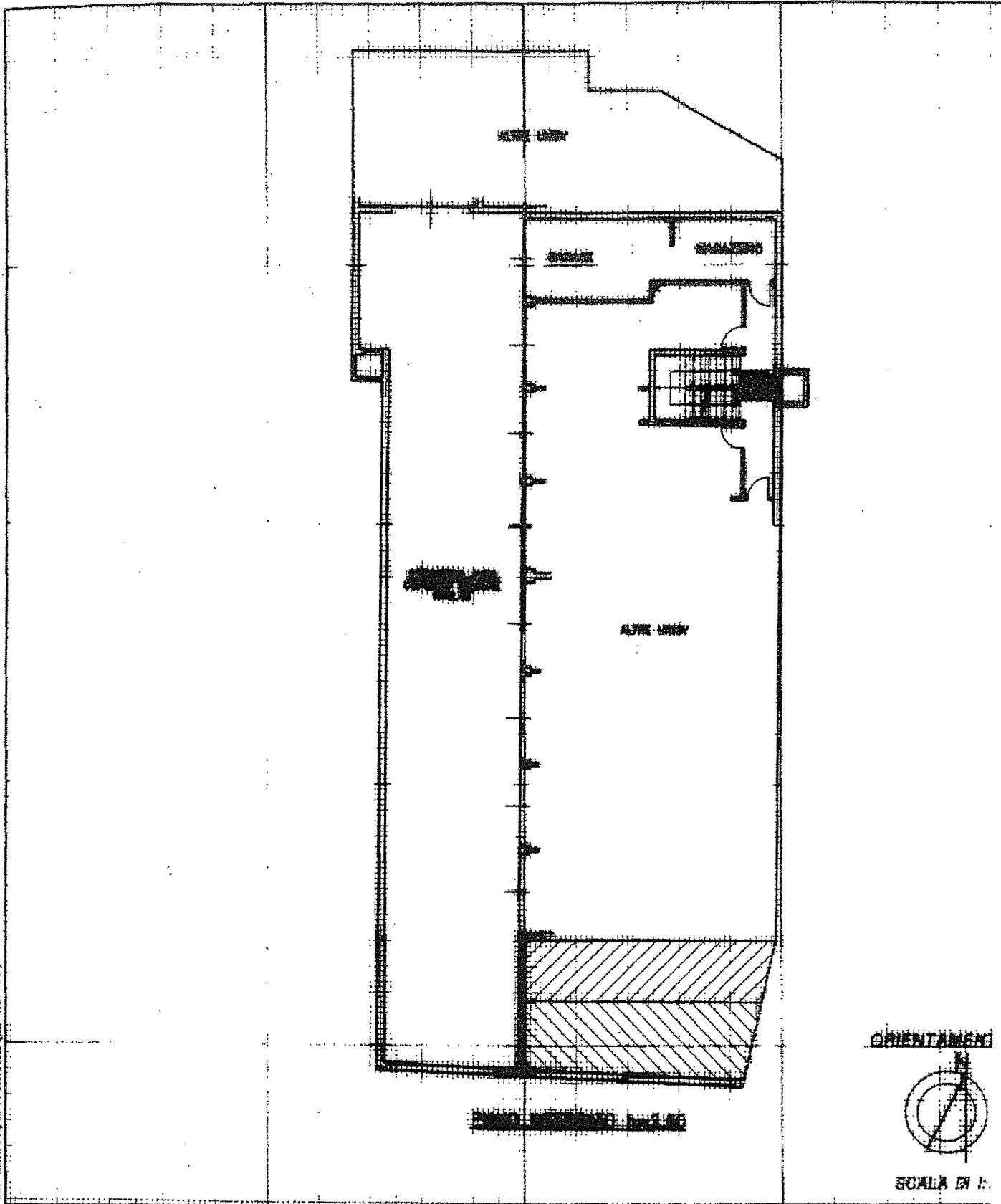


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

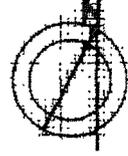
MOD. DM

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via VIA CA' GIUSTINIANI civ.



ORIENTAMENTO



SCALA EN 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Perito Edile Basso Nico
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

SM.9

MODULARIO
F.-Catasto-432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. **SP2** CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

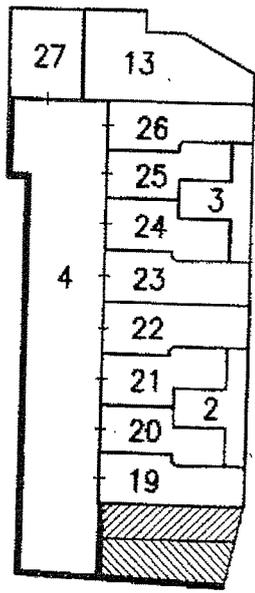
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **1** di **1**

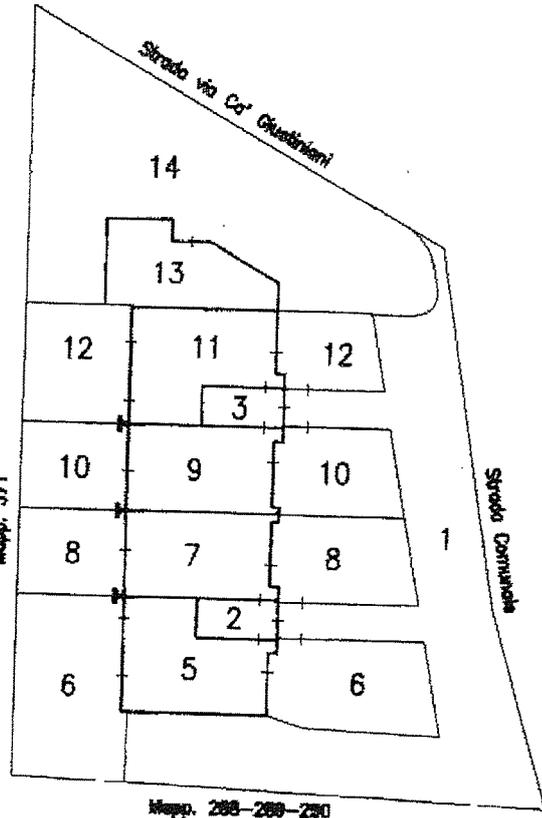
Comune ASOLO	Sezione C	Foglio 3	Numero 1418	Tipo mappale n. del 69.139	del 30.12.1998
------------------------	---------------------	--------------------	-----------------------	--------------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

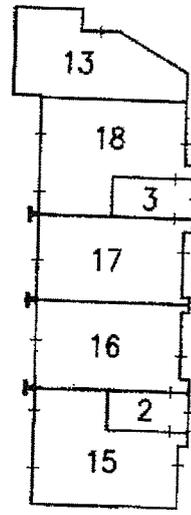


PIANO INTERRATO



Mapp. 288-289-290

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANO PRIMO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

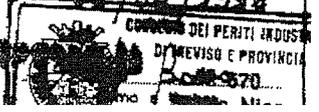
Protocollo **CA.1468/99**

L'operatore

IL TECNICO

08/04/1998

Presentazione in atto prot. EP/2 prot. Presentazione: 15/04/1999 - Data: 11/10/2006 - Vis. n. TV0258608 - Richiesta n. 76544 - Richiedente
2 di 4 - Formato di uscita: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:1



Piano - tabella poligrafica A - Stato 444 - Stato 04