



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° **629/2008**

(udienza 06/02/2013)

G.E. Dott. A. V. CAMBI

(OMISSIS)

(Esecutante)

(Avv.Omissis)

contro

(OMISSIS)

(Esecutato)

e

(OMISSIS)

(Creditore)

(Omissis)

e

(OMISSIS)

(Creditore)

ELABORATO DEL CTU

Treviso, 20 dicembre 2012

IL CTU

dott. ing. Paolo Da Rin



tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



RELAZIONE PERITALE

ALLEGATI

1. Scheda sintetica riepilogativa
2. Documentazione fotografica
3. Atto di compravendita rep.132388 notaio Arrigo Manavello
4. Visure per atti aggiornate (Agenzia del Territorio)
5. Documentazione catastale
 - a. Visure attuali e storiche
 - b. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
 - c. Copia schede planimetriche
 - d. Schede di individuazione ed elenco subalterni
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Documentazione da Ufficio Tecnico Comunale
 - a. C.E. 10/17-2002 del 26/3/2003
 - b. Certificato di agibilità n. 83/2004 del 1/6/2004
 - c. Elaborati grafici di progetto
8. Certificazione energetica
9. Spese condominiali arretrate
10. Quotazioni OMI

Inoltre:

- 2 CD contenenti ciascuno: relazione Peritale in formato .doc e allegati documentali e allegati fotografici



INCARICO

Con provvedimento in data 08/11/2011 il G.E. dott. A.V. Cambi nella esecuzione in epigrafe, ha nominato il sottoscritto C.T.U. formulandogli il consueto quesito all'udienza del 13/12/2011 e fissando termine per la notifica ai creditori iscritti al 20/04/2012 e l'udienza per comparizione delle Parti ed eventuali chiarimenti per il 06/06/2012; in relazione all'inaccessibilità dell'immobile e quindi alla necessità di accesso forzoso le operazioni sono state rinviate due volte fino alla scadenza attuale del 20/12/2012 per l'invio della bozza alle Parti e del 6/2/2013 per l'udienza.

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



Indice

A.INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	5
A.1.Indirizzo:.....	5
A.2.Dati catastali:	5
A.3.Confini catastali.....	6
B.INTESTAZIONE E PROVENIENZA	7
B.1.Dati proprietà.....	7
B.2.Provenienza:.....	7
B.3.Iscrizioni e trascrizioni.....	7
B.4.Quote di proprietà	8
C.DESCRIZIONE SOMMARIA	9
D.STATO DI POSSESSO	9
E. FORMALITA', VINCOLI GRAVANTI	9
F.DATI AMMINISTRATIVI	10
F.1.Destinazione urbanistica	10
F.2.Cronologia dei progetti e delle autorizzazioni	10
F.3.Regolarità edilizia ed urbanistica	11
F.4.Possibilità edificatorie	11
G.DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	12
G.1.Tipologia edilizia.....	12
G.2.Confini fisici:.....	12
G.3.Accessi e recinzioni.....	12
G.4.Area scoperta	13
G.5.Consistenza e destinazioni d'uso	13
G.6.Elementi strutturali.....	15
G.7.Finiture	15
G.8.Impianti	16
G.9.Stato di conservazione:.....	16
G.10.Categoria energetica:.....	16
G.11.Condizioni estrinseche:	17
H.DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO	17
I.VALUTAZIONE ECONOMICA	18

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



A. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

A.1. Indirizzo:

Via Cavinlungo, n° 8/a ¹

31056 San Cipriano di Roncade (TV)

*

A.2. Dati catastali:

Beni in proprietà esclusiva:

C.F.: Comune di Roncade, Sezione C, Foglio 2, part. 1599

- sub 43: abitazione piano T; cat.A/2, cl. 2, 3 vani, R 263,39 €
- sub 44: corte esclusiva di mq 80 del sub 43²
- sub 25: autorimessa piano S1; cat. C/6; cl.4; mq 22; R 40,90 €

Beni comuni non censibili:

C.F.: Comune di Roncade, Sezione C, Foglio 2, part. 1599

- sub 1: area scoperta di mq 618 adibita a parcheggio privato e accessi pedonali
- sub 2: rampa garage e corsia di distribuzione
- sub. 4: vano scale (civico 8/a)

Beni non in proprietà ma in uso esclusivo:

- nel sub 1 il posto auto contrassegnato con la sigla 1A risulta ad

1 *Negli elaborati catastali risulta Via Marconi, da cui si diparte via Cavinlungo, presumibilmente quest'ultima è stata realizzata successivamente, la difformità non comporta problematiche d'individuazione e l'allineamento in catasto coinvolgerebbe anche tutti gli altri subalterni non oggetto del presente procedimento; inoltre esiste un accesso, sulle aree comuni (sub 1) anche da Via Marconi pur non individuato da n. civico e campanelli.*

2 *Nel certificato notarile il sub 44 è impropriamente descritto con consistenza di fabbricato, presumibilmente per come appare in visura catastale e nell'atto originale di compravendita, in realtà trattasi di semplice area scoperta di pertinenza esclusiva del sub 43; in definitiva quale risposta al quesito(sub 4) i dati contenuti nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.*

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



uso esclusivo della proprietà in parola.³

*

A.3. Confini catastali

Confini abitazione e corte scoperta:

- Est: m.n. 1599 sub 4 (vano scale)

m.n. 1599 sub 1 (vialetto accesso pedonale)

- Sud: m.n. 1599 sub 1 (vialetto accesso pedonale)
- Ovest: m.n. 1599 sub 1 (vialetto accesso pedonale)
- Nord: m.n. 1599 sub. 41 (altra unità) e 42 (corte esclusiva al sub. 41)

Confini garage interrato:

- Est: m.n. 1599 sub 26 (altro box)
- Sud: contro terra
- Ovest: m.n. 1599 sub 24 (altro box)
- Nord: m.n. 1599 sub. 2 (corsia comune di manovra)

³ tale specifica dicitura deriva dall'atto originario di compravendita mentre nell'atto di pignoramento rientra nella descrizione dei beni "con ogni accessione, costruzione e pertinenza".



B. INTESAZIONE E PROVENIENZA

B.1. Dati proprietà

Sig. (OMISSIS)

nato a (OMISSIS)

coniugato in regime di separazione di beni (all'atto della compravendita in data 14/5/2004)

(residente in via Cavinlungo 8/A, Roncade, ma con domicilio sconosciuto)

*

B.2. Provenienza:

- o **atto di compravendita** in data 14/5/2004, repertorio n. 132388, notaio ARRIGO MANAVELLO di TREVISO, registrato a Treviso il 21/5/2004 al n. 6193 – in allegato

*

B.3. Iscrizioni e trascrizioni

Dal 2004, data di compravendita originaria, al 22/11/2012 (ultimo controllo avvenuto) risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato:

- 1) ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 21571/5137 il 22/5/2004 in forza di mutuo fondiario contratto il 14/5/2004 rep. 132389
Notaio A. Manavello di Treviso
- 2) atto di pignoramento** trascritto ai nn. 41334/25741 il 28/10/2008, rep. 4680/2008 del 14/10/2008 del Tribunale di Treviso.

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



Tutte le trascrizioni/iscrizioni sopra riportate si intendono presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.

*

B.4. Quote di proprietà

I beni sopra descritti sono di proprietà di (omissis) per intero.

Le quote millesimali riferite alle zone comuni condominiali sono riportate nella tabella sottostante.

Spese generali proprietà	millesimi
appartamento	46,18
garage	5,36
totale	51,54
spese relative a rampe e corsie	millesimi
totale	46,04
spese relative a vano scala	millesimi
totale	102,41



C. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento ad una camera esposto su due lati adiacenti, al piano terra di una palazzina ad 8 unità immobiliari, con area scoperta in proprietà lungo i due lati esterni. Il tutto corredato da box auto (2 posti utilitarie) in autorimessa interrata comune e da posto auto scoperto esterno ad uso esclusivo.

D. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta non abitato e in proprietà per intero all'esecutato.

E. FORMALITA', VINCOLI GRAVANTI

Dagli accertamenti eseguiti risultano, al 15 settembre 2012, spese condominiali insolute per un importo di 964,81 € (vedere allegato).

In base all'art.18 della L.11/12/2012 n.220 che entrerà in vigore il prossimo 6/6/2013 "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*"; ne risulta che in caso di vendita successiva a tale data all'acquirente potrà essere addebitata la cifra indicativa di 700 Euro relativa alle quote insolute del 2012 e del primo semestre 2013.



F. DATI AMMINISTRATIVI

F.1. Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, l'area su cui insiste l'immobile è classificata dalla Seconda Variante al Primo Piano degli Interventi. come Z.T.O. "B" zona residenziale di completamento, ricadente in parte in fascia di vincolo paesaggistico di cui all'art.142 del D. Lgs n. 42/2004 a s.m.i.; tale area è individuata nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato come ricadente in parte all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1.1 "ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale di Roncade" regolamentato dall'art. 18 – Ambiti territoriali omogenei (ATO).

Per consultare il PAT accedere a:

<http://www.comune.roncade.tv.it/index.php?area=1&menu=173&page=795#.UNGEfazNNSo>

*

F.2. Cronologia dei progetti e delle autorizzazioni

I progetti e le autorizzazioni inerenti l'immobile in esame sono i seguenti e si riferiscono all'intero complesso residenziale composto da diversi corpi:

- Prima concessione edilizia C.E. n. 10/17-2002 del 26/3/2003 per la realizzazione di fabbricati residenziali;
- DIA del 11/2/2004
- Accatastamento del 18/3/2003 prot. TV0078112;
- Agibilità n. 83/2004 del 1/6/2004.

*

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



F.3. Regolarità edilizia ed urbanistica

Allo stato di fatto l'immobile non evidenzia incongruenze, ovvero abusi, tra lo stato realizzato e lo stato approvato, né rispetto ai progetti depositati in Comune né alle planimetrie catastali.

Non risultano inoltre pratiche di condono edilizio.

*

F.4. Possibilità edificatorie

Considerata la natura del bene, costituita da un appartamento al piano terra in contesto condominiale, non vi sono realistiche possibilità edificatorie in ampliamento.



G. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

G.1. Tipologia edilizia

Trattasi di complesso condominiale costituito da due palazzine gemelle ciascuna con 8 unità immobiliari realizzate su due piani fuori terra; all'interrato comune al di sotto dei fabbricati esiste un'autorimessa suddivisa in box auto personali; le aree scoperte sono parzialmente dedicate a spazi comuni di transito accesso e parcheggio ed in parte alle aree scoperte di pertinenza alle unità immobiliari dei piani terra.

L'appartamento in parola è situato al piano terra della palazzina est ed esposto sui lati sud e ovest.

*

G.2. Confini fisici:

L'abitazione confina su due lati con la propria area scoperta di pertinenza, mentre all'interno del fabbricato confina con il vano scale ed altra unità immobiliare.

*

G.3. Accessi e recinzioni

L'ingresso all'alloggio avviene dal vano scale comune e/o dal proprio cortile. L'accesso pedonale e carraio alle aree scoperte comuni avvengono da via Cavinlungo e sono protetti da una sbarra automatica, gli accessi ai vani scala mediante i vialetti pedonali; esiste inoltre un ingresso pedonale anche da via Marconi.

L'accesso all'autorimessa avviene con rampa dall'area esterna comune e dal vano scala condominiale interno.

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



Le recinzioni sono realizzate in ringhiera e/o rete metallica.

*

G.4. Area scoperta

L'area scoperta confina su metà perimetro con l'appartamento in parola, per l'altra metà su vialetti pedonali comuni e una piccola porzione di analoga area scoperta privata. L'accesso avviene dall'interno dell'alloggio mediante due portefinestra o dal vialetto pedonale con proprio cancelletto privato. Detta area risulta completamente pavimentata con piastrelle.

*

G.5. Consistenza e destinazioni d'uso

Poiché immobili simili in zona sono venduti generalmente a corpo la consistenza e la destinazione d'uso sotto riportati vengono differenziati solamente tra abitazione, autorimessa ed area scoperta.

Per l'area scoperta si considera al massimo il 30% della superficie coperta con coefficiente 1 in quanto non vi è da tener conto di fattori incrementali che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale.



CONSISTENZA BENI IN PROPRIETA'		
descrizione	Composizione / note	mq commerciali
appartamento	soggiorno-cucina, bagno, camera, disobbliigo	48
autorimessa	box auto	24,3
area scoperta di pertinenza	48x30%	14,4

CONSISTENZA BENI COMUNI				
	mq	millesimi	coefficiente utilizzo	mq commerciali
posto auto ad uso esclusivo	10	1000	0,5	5
zone comuni esterne (sub1) a meno del posto auto appartamento	608	46,18	0,2	5,62
idem c.s. garage	608	5,36	0,2	0,65
rampa e corsia di manovra	215	46,04	0,5	4,95
ingresso e vano scala (3 livelli)	48	102,41	0,2	0,98

In definitiva avremo le seguenti superfici commerciali, rispettivamente a carico dell'abitazione e dell'autorimessa:

ABITAZIONE	
descrizione	mq commerciali
appartamento	48,00
area scoperta	14,40
posto auto uso esclusivo	5,00
zone comuni esterne	5,62
ingresso e vano scala	0,98
totale	74
AUTORIMESSA	

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



descrizione	mq commerciali
box auto	24,3
zone comuni esterne	0,65
rampa e corsia di manovra	4,95
totale	29,9

*

G.6. Elementi strutturali

L'edificio è stato realizzato con telaio in pilastri di c.a. e muratura di tamponamento in laterizio con isolamento termico a cappotto.

La copertura è tradizionale in coppi.

L'autorimessa interrata è realizzata interamente con pareti in cls.

*

G.7. Finiture

L'edificio presenta finiture di medio livello ovvero:

- le zone giorno hanno pavimentazioni in ceramica e cotto mentre le zone notte in legno.
- gli intonaci sono di tipo normale.
- I serramenti interni sono in legno con vetrocamera tipo anta e ribalta e gli esterni sono balconi in legno.
- Le porte interne in abete.
- Sanitari e rivestimenti di normale qualità.

*

G.8. Impianti

L'edificio è dotato dei seguenti impianti di servizio:

- riscaldamento a radiatori lamellari alimentato da caldaia autonoma a metano del tipo esterno ad incasso con produzione

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



istantanea di ACS.

- raffrescamento con split interno nel disobllo e unità esterna a parete nel cortile.
- Impianto telefonico, impianto idrico servito dalla rete acquedotto, impianto di scarico collegato alla fognatura pubblica.

*

G.9. Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione a meno di pulizia e di leggere problematiche di umidità di risalita nella parete tra camera e soggiorno.

*

G.10. Categoria energetica:

Come da certificazione energetica in allegato, regolarmente registrata registrata presso il sito di Veneto Energia, il fabbricato secondo la classificazione di cui al D.M. 26/6/2009, all. A, risulta in categoria C, per una prestazione energetica raggiungibile di 57.509 kWh/m² anno.

*

G.11. Condizioni estrinseche:

Il bene è situato in zona residenziale a S. Cipriano di Roncade ad un centinaio di metri dalla piazzetta centrale della località in cui trovano collocazione i servizi essenziali (bar, banca, edicola, etc.).

Il paese principale di Roncade dista circa 2 km ed è raggiungibile in auto o con mezzi pubblici.

tel/fax 0422 545 675

mail@studiodarin.191.it
ingpdr@studiodarin.191.it
studiodarin@marcapec.it

posta generale
posta individuale
posta certificata



Le altre direttrici dalla piazzetta suddetta portano a Quarto d'Altino e a Meolo.

H. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Il compendio risulta costituito da due beni distinti censiti disgiuntamente, appartamento ed autorimessa, i due sono quindi alienabili separatamente.

Ulteriori divisioni non sono possibili ne sarebbero economicamente convenienti.



I. VALUTAZIONE ECONOMICA

In seguito ai sopralluoghi effettuati in sito e alle indagini di mercato sui prezzi di fabbricati simili per tipologia edilizia, dimensioni, area scoperta di pertinenza, epoca di costruzione e stato di conservazione, posizione e caratteristiche estrinseche, sono stati individuati i prezzi unitari di mercato.⁴

I prezzi unitari così individuati, al fine della loro applicazione, sono stati interpretati e corretti anche in considerazione della particolare situazione del mercato e dell'economia attuale, per giungere quindi al più probabile valore di mercato corrispondente ad una effettiva appetibilità degli immobili.

Non essendovi oneri in detrazione per lavori e/o pratiche di sanatoria il valore del fabbricato è di seguito calcolato; visti gli importi delle spese condominiali i relativi importi vengono detratti quale arrotondamento.

VALUTAZIONE ECONOMICA			
	mq commerciali (vedi cap.)	€/mq	Importo
abitazione	74	1050	€ 77.700,00
autorimessa	30	500	€ 15.000,00
Totale compendio			€ 92.700,00

Ne consegue che i valori più probabile di mercato per i beni in parola

⁴ *bibliografia di riferimento:*
Estimo professionale – G. Carraro Moda – Ed. Legisl. Tecnica 2007
Quotazioni immobiliari OMI, I sem. 2012



sono stimati essere i seguenti

APPARTAMENTO	€ 77.000,00
AUTORIMESSA	€ 15.000,00
Totale compendio	€ 92.000,00

Ad avviso dello scrivente la vendita in un unico compendio dovrebbe risultare più agevole.

Treviso, 20 dicembre 2012

IL CTU

dott. ing. Paolo Da Rin



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0078112 del 18/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roncade

Via Guglielmo Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

Particella: 1599

Subalterno: 25

Compilata da:

Minetto Stefano

Iscritto all'albo:

Architetti

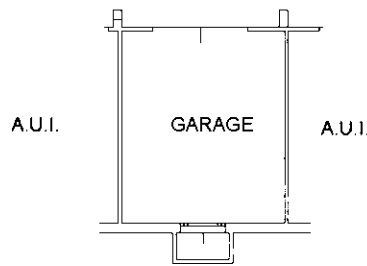
Prov. Treviso

N. 497

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA H: 2.40



Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/12/2011 - Comune di RONCADE(HS23) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 1599 - Subalterno 25
VIA GUGLIELMO MARCONI piano: S1

Una Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0078112 del 18/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roncade

Via Guglielmo Marconi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 2

Particella: 1599

Subalterno: 43

Compilata da:
Minetto Stefano

Iscritto all'albo:
Architetti

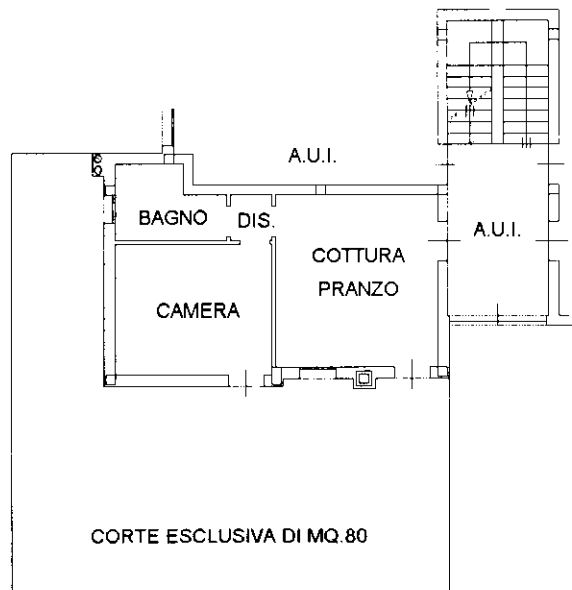
Prov. Treviso

N. 497

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H: 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2011 - Comune di RONCADE(HS23) - Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 1599 - Subalterno 43
VIA GIUGLIELMO MARCONI piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Nord

