

Studio Tecnico dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
via Monte Grappa, 23 – 31044 MONTEBELLUNA (TV)
tel. 0423.303293 – fax 0423.303581
e-mail : arch.giuseppe.fantin@alice.it

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. R.G.E. n. 399 / 2011 – Lotto UNICO (udienza 23/09/2015)

G.E. dott.ssa BURRA ALESSANDRA - perito : arch. FANTIN GIUSEPPE

promossa da:

contro :

e contro :

con l'intervento di:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)



**Lotto Unico : PORZIONE CENTRALE DI VETUSTA SCHIERA EDILIZIA
SU DUE PIANI FUORI TERRA CON MODESTO SCOPERTO ESCLUSIVO**

ubicazione : ASOLO (TV), fraz. CASELLA D'ASOLO, via MALOMBRA n. 5

disponibilità : OCCUPATA DAGLI ESECUTATI e famiglia

stato di conservazione: SCADENTE

classe energetica : G

descrizione catastale e quota pignorata:

per la piena proprietà dell'intero 1/1 :

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – Foglio 9 (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni)

M.N. 989 sub 1 e M.N. 989 sub 2 (graffati) : abitazione piani T – 1°

Valore di Stima : ----- € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Valore Pronto Vendita Consigliato al 05/08/2015: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

INDICE

1)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>3</u>
2)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>10</u>
4)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>11</u>
	4.1) <i>caratteristiche generali e distribuzione</i>	11
	4.2) <i>finiture esterne</i>	19
	4.3) <i>finiture interne</i>	19
	4.4) <i>epoca di costruzione</i>	21
	4.5) <i>tipologia e struttura</i>	22
	4.6) <i>impianti</i>	22
	4.7) <i>stato manutentivo</i>	22
	4.8) <i>stato dell'immobile</i>	23
	4.9) <i>classificazione energetica dell'immobile</i>	23
5)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>23</u>
6)	<u>PENALITA' DELL'IMMOBILE</u>	<u>24</u>
7)	<u>CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA</u>	<u>24</u>
8)	<u>CONSISTENZA DELL'IMMOBILE</u>	<u>25</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>25</u>
10)	<u>PROVENIENZE</u>	<u>27</u>
11)	<u>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>31</u>
12)	<u>ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>32</u>

PERIZIA DI STIMA Lotto "Unico"

PORZIONE CENTRALE DI VETUSTA SCHIERA EDILIZIA
SU DUE PIANI FUORI TERRA CON MODESTO SCOPERTO ESCLUSIVO

1) UBICAZIONE

L'abitazione oggetto della presente esecuzione, facente parte di una più ampia e vetusta schiera edilizia, è ubicata in : Comune di ASOLO (TV), fraz. CASELLA D'ASOLO, via Malombra n. 5

Il fabbricato è ubicato a sud del territorio comunale di Asolo e del centro frazionale di Casella d'Asolo (ove sono ubicati i principali servizi, ad esempio esercizi di vicinato, banca, scuole, posta, ecc.). Nello specifico l'immobile è situato nella borgata storica denominata "Sant'Apollinare". L'edificio è quindi ubicato in zona semi-periferica, in un contesto caratterizzato da un aggregato di edifici storici. La giacitura è pianeggiante. Più a nord si estendono i Colli Asolani, mentre a sud si estende un'ampia zona agricola pianeggiante, caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi.

La zona è raggiungibile tramite la viabilità comunale e provinciale collegata alla Strada Regionale n. 248 "Schiavonesca-Marosticana", ubicata più a nord. L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica "via Malombra", che costituisce una laterale ovest della Strada Provinciale S.P. n. 101 "Asolana", che conduce da Asolo al Comune di Altivole e che si collega appunto con la predetta S.R. n. 248. Dai maggiori centri urbani, l'immobile dista circa 10 - 15 km da Montebelluna (TV), ad est, e Castelfranco Veneto (TV), a sud.

Figura 1 - mappa con ubicazione dell'immobile (freccia rossa)

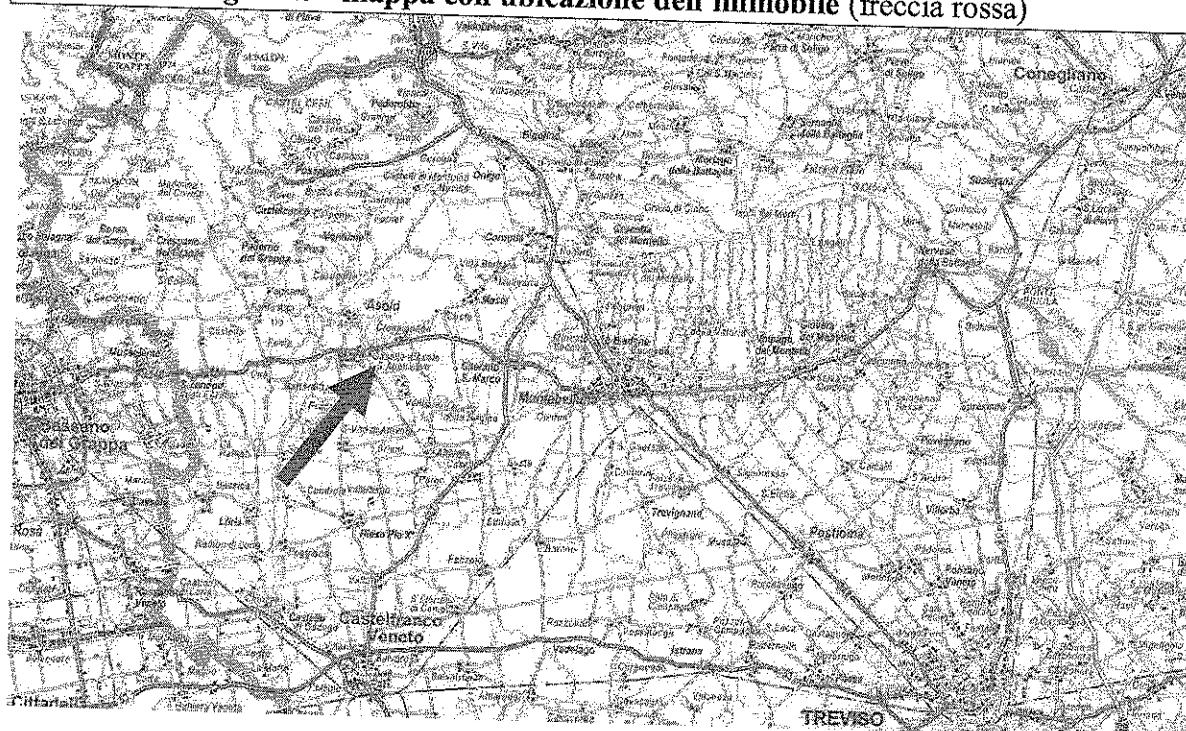


Fig. 2 – vista generale del territorio comunale di Asolo con ubicazione dell'immobile



Figura 3 – aerofotogrammetria con ubicazione dell'immobile



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'abitazione con corte esclusiva oggetto di esecuzione, facente parte di una più ampia e vetusta schiera edilizia, è così catastalmente censita :

per la piena proprietà dell'intero 1/1 :

Comune di **ASOLO** (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione **C** – Foglio **9**

Immobili graffiati

{ mappale **989** sub **1** cat. A/3 cl. 2 vani 8,5 R.C. € 592,63 – via Malombra piano T-1
{ mappale **989** sub **2** corte esclusiva di mq 95 (catastali)

Ditta catastale :

per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Figura 4 – estratto di mappa catastale (fuori scala) ASOLO fg. 21

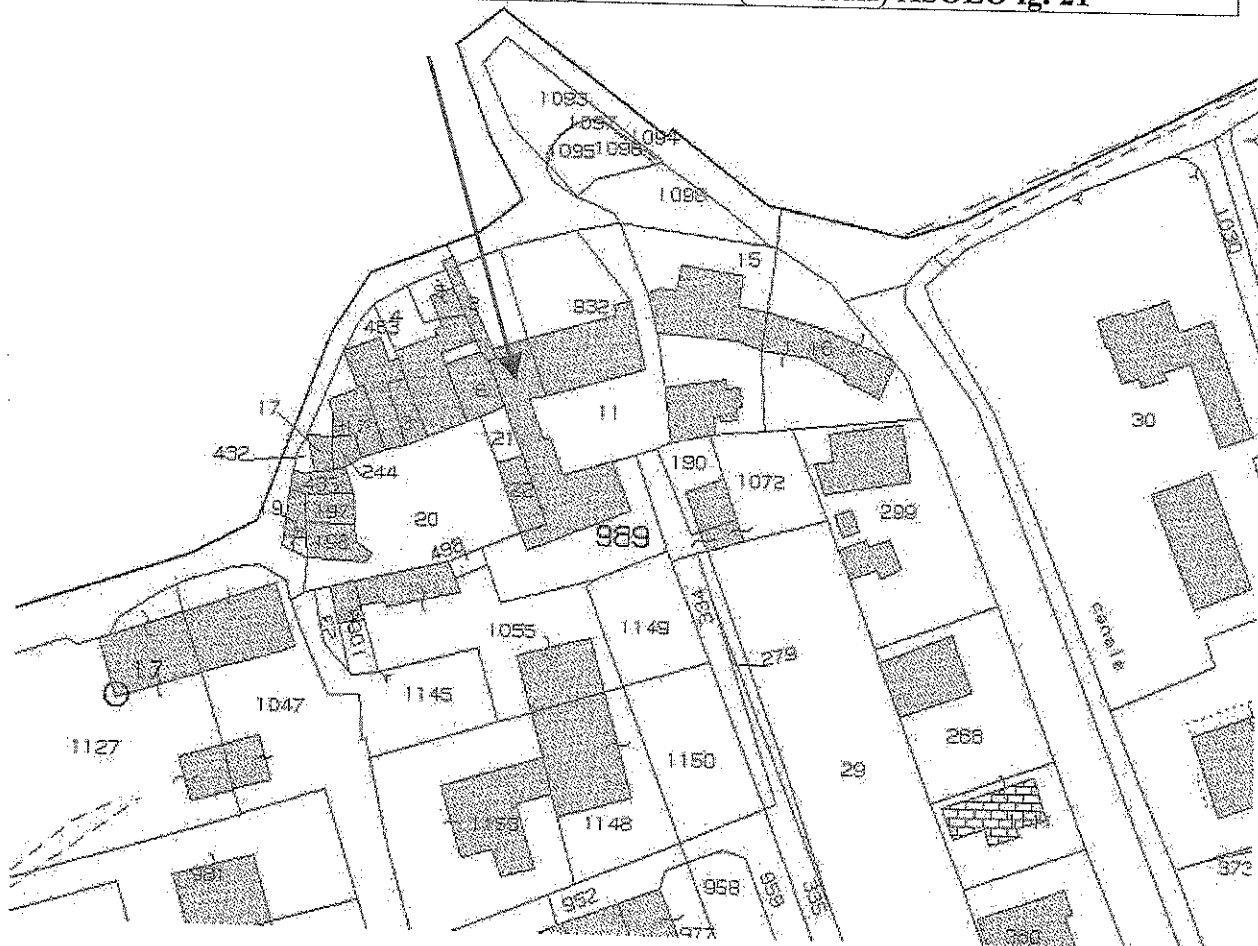
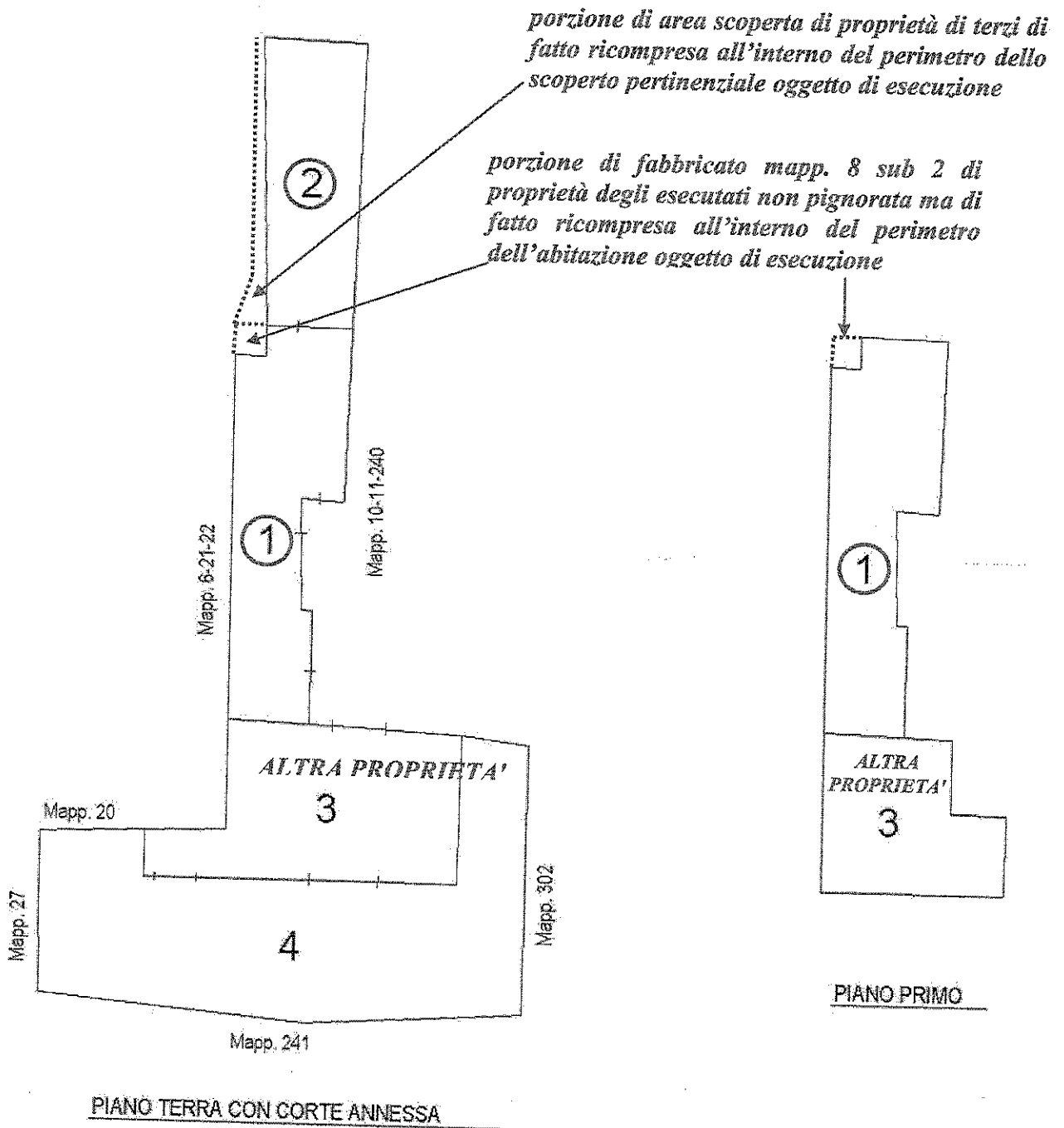


Fig. 5 – ELABORATO PLANIMETRICO (fuori scala) ASOLO Sez. C Fg. 9 mapp. 989 con cerchio rosso, le unità immobiliari oggetto di esecuzione sub 1 e sub 2 (graffati)



CONFINI :

Le unità immobiliari sub 1 – sub 2 mappale 989, Sezione C – Foglio 9 di Asolo, confinano in senso orario con i seguenti immobili (salvo altri e più precisi):
a nord, con strada comunale via Malombra;
ad est, con fabbricato altra proprietà mappale 932 e con corte comune mappale 11;
a sud, con mappale 989 sub 3 (porzione dello stesso fabbricato di altra proprietà);
ad ovest, con fabbricati ed aree scoperte di altra proprietà mappali 22 – 21 – 6 – 8 e con porzione mappale 8 sub 2 non pignorata ma di fatto inglobata nell'abitazione oggetto di esecuzione;
tutti del Catasto Terreni – foglio 21 e Catasto Fabbricati – Sezione C, Foglio 9.

INTESTAZIONE CATASTALE :

L'intestazione catastale degli immobili sopra identificati è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari di Treviso.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI :

L'area coperta e scoperta dell'immobile in oggetto costituisce la porzione nord di una più vasta particella identificata catastalmente in :

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – mappale 989 : ente urbano di mq 657

Si evidenzia inoltre che nell'atto di provenienza all'articolo 3) è riportato testualmente:
“che i beni compravenduti hanno da sempre garantito il diritto d'utilizzo della corte antistante, pur se la stessa non risulta intestata formalmente alla medesima proprietà”
(trattasi del cortile in uso promiscuo ai vari fabbricati prospicienti sul cortile medesimo corrispondente al mappale 11 di mq 370 del Foglio 21 di Asolo).

VARIAZIONI INTERCORSE AL CATASTO TERRENI :

L'attuale ente urbano **mappale 989 di mq 657** (Foglio 21 di Asolo) è stato generato con Tipo Mappale del 19/12/2002 n. 9438/2002, per unificazione delle particelle *mappale 188* (ex fabbricato rurale) di mq 80, *mappale 189* di mq 313 (ex fabbricato rurale), *mappale 240* di mq 148 (ex fabbricato rurale) e *mappale 987* di mq 116 (ex fabbricato rurale).

VARIAZIONI INTERCORSE AL CATASTO FABBRICATI :

Il mappale 989 sub 1 – sub 2 (Sezione C, Foglio 9, di Asolo) sono stati costituiti al Catasto Fabbricati in data 21/01/2003 con protocollo n. 174/2003.

CONFORMITA' CATASTALE :

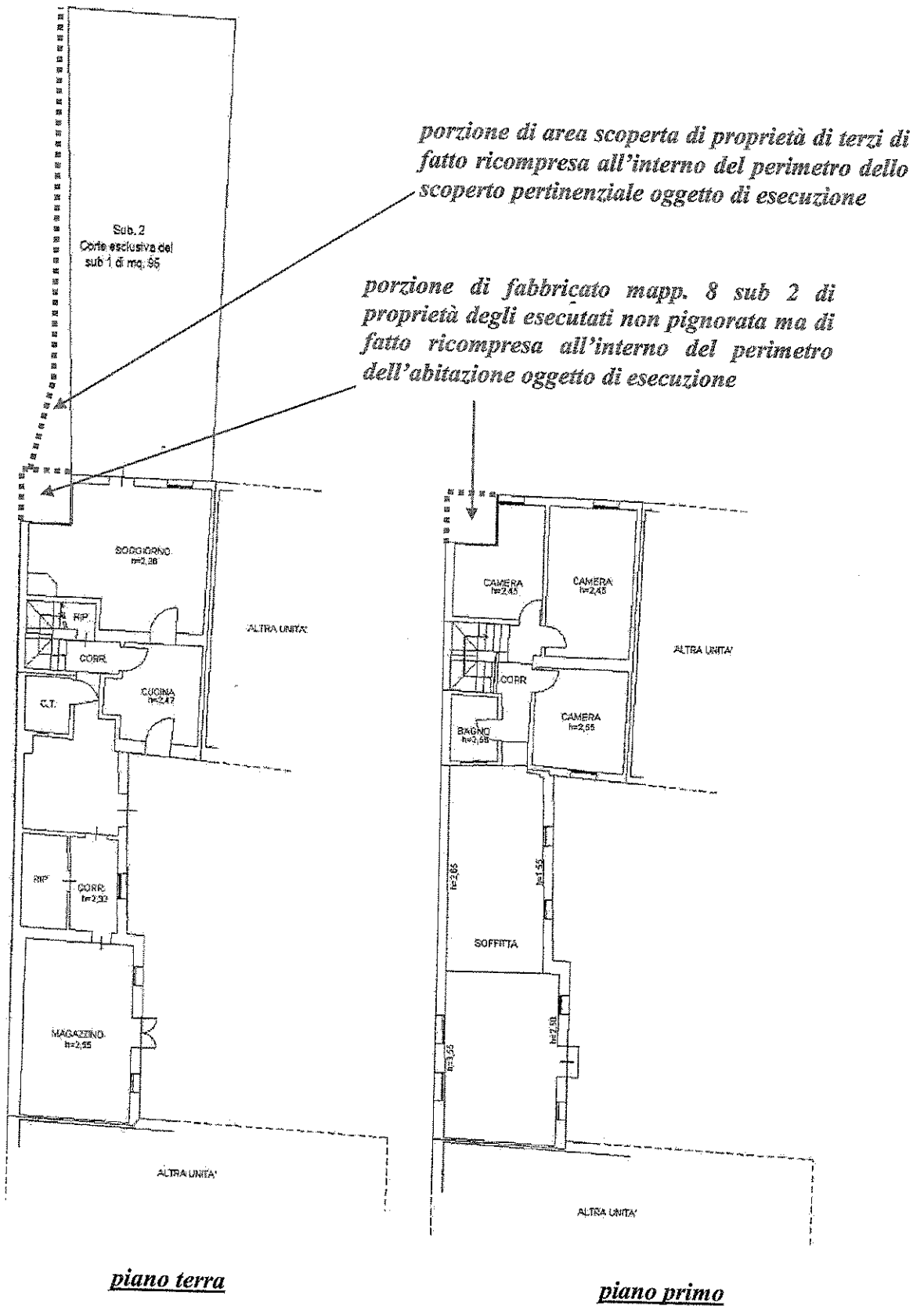
La planimetria catastale depositata agli atti, come pure l'elaborato planimetrico, corrispondono allo stato di fatto in base della vigente normativa in materia catastale, ad eccezione del portico abusivo e da demolire (in quanto non autorizzato e non sanabile), che attualmente insiste sul lato nord del fabbricato e che non risulta inserito in banca dati catastali (né al Catasto Terreni, né al Catasto Fabbricati). Tale manufatto è costituito da una struttura in legno (pilastri e travi) saldamente infissa al suolo, dotato di copertura, avente dimensioni in pianta di quasi metri 5 x 3 ed un'altezza media sotto trave di circa metri 2,65.

Inoltre si evidenzia che sull'angolo nord-ovest del fabbricato in oggetto, vi è una modesta porzione di fabbricato "cielo-terra", censita come porzione di fabbricato rurale al Catasto Terreni – Foglio 21, mappale 8 sub 2, che di fatto è unita e fusa in un unico corpo con il resto del fabbricato abitativo da oltre trenta'anni, così come risultante anche dall'atto di Compravendita a rogito notaio dott. Bernini, rep. 4241 in data 22/12/2004 e dalla planimetria ad esso allegata.

Tale porzione (mappale 8 sub 2) è di proprietà degli esecutati signor [REDACTED] pervenutagli con l'atto del notaio Bernini innanzi citato, ma non è stata inclusa nell'Atto di pignoramento immobiliare, nonostante formi un unico corpo con il restante compendio pignorato mappali 989 sub 1 – 2 (graffati).

Relativamente allo scoperto pertinenziale a nord dell'abitazione, si evidenzia infine un ulteriore difformità tra lo stato attuale e quanto risultante dagli atti catastali, consistente in una modesta porzione di area del mappale 8 (che risulta formalmente intestato a terzi) che risulta ricompresa all'interno del recinto sul lato ovest dello scoperto pertinenziale.

Figura 6 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)
Comune di Asolo, Sezione C, Foglio 9, mappale 989 sub 1 – sub 2 (graffati)



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

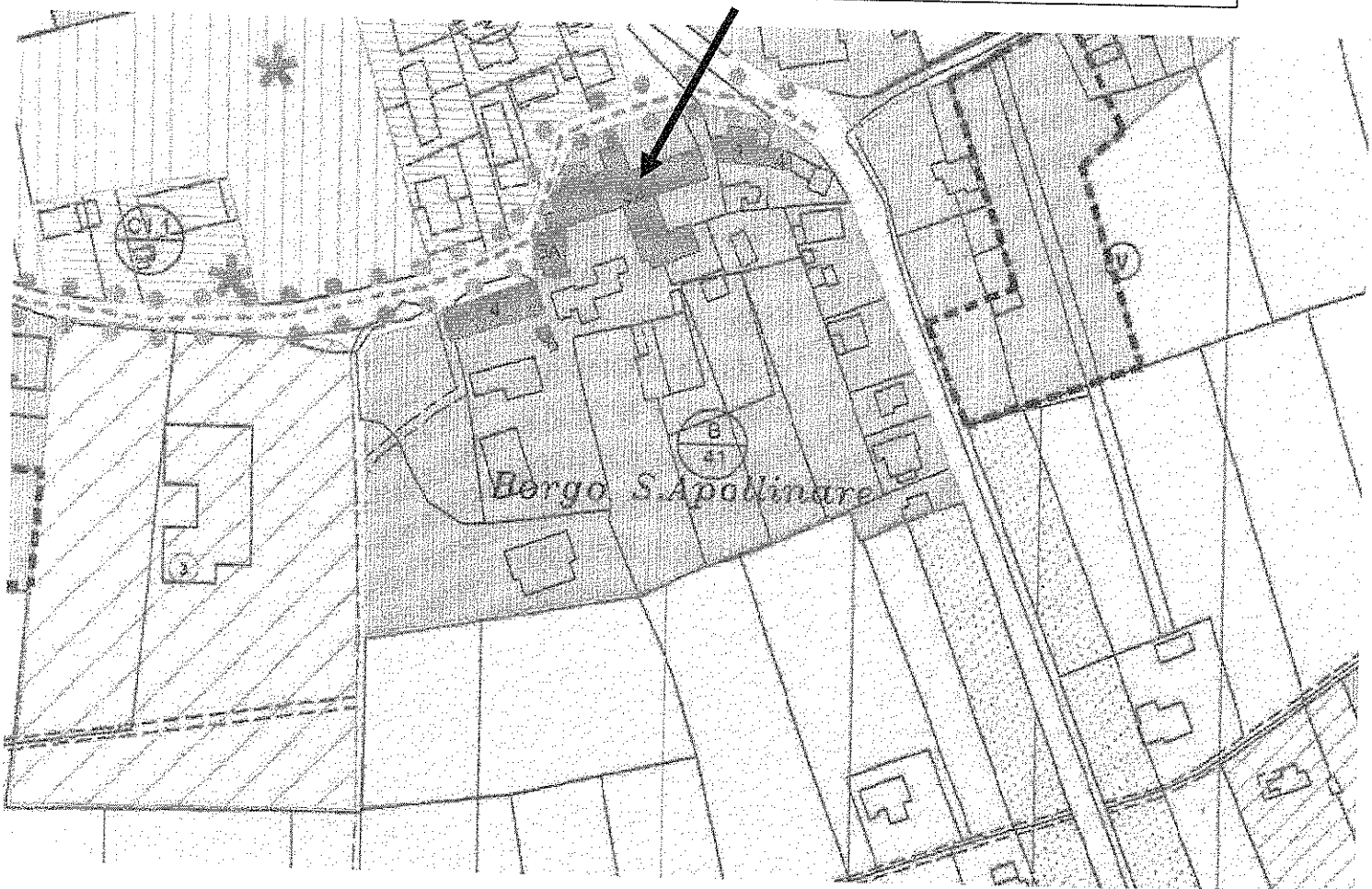
Alla data della redazione della presente relazione di stima, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Asolo, l'area coperta e scoperta dell'abitazione in oggetto ricade in Zona Residenziale Z.T.O. "B/41" (articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Il fabbricato esistente risulta altresì individuato come edificio da sottoporre a normativa specifica (art. 17 N.T.A.) e in cartografia presenta un grado di vincolo numero 3/A, ovvero "Edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi strutturali esterni appartenenti all'impianto d'epoca" (art. 28 della "Specificazione normativa per il patrimonio storico-artistico-monumentale-caratteristico-ambientale").

Nelle tavola di P.R.G. 13.1.2, che individua l'intero territorio comunale Est, l'area in oggetto è classificata nello specifico come "Area esondabile e/o con difficoltà di drenaggio" (art. 34 delle N.T.A.).

Inoltre nella tavola di P.R.G. 10.9, denominata "Carta penalità ai fini edificatori", l'area su cui ricade l'edificio in oggetto è classificata come "terreno pessimo".

Fig. 7 – estratto tav. 13.3.8 "P.R.G – Zone significative Sant'Apollinare" (fuori scala) con freccia nera, individuazione del fabbricato oggetto di esecuzione



4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

4.1) CARATTERISTICHE GENERALI E DISTRIBUZIONE

Come già relazionato, l'immobile in oggetto costituisce la porzione centrale di una più ampia e vetusta schiera edilizia, elevata su complessivi due livelli fuori terra e disposta con il lato più lungo in senso nord-sud.

Il fabbricato in oggetto è composto dal corpo principale a nord, che costituisce l'abitazione vera e propria, mentre la restante porzione a sud è adibita a locali accessori all'abitazione.

L'edificio è parte dell'aggregato storico della borgata di Sant'Apollinare, sita nella frazione di Casella d'Asolo, in un contesto residenziale semiperiferico.

L'accesso principale, ad uso esclusivo ed a solo uso pedonale, è costituito da un cancello ubicato a nord dell'immobile, che prospetta direttamente sulla strada pubblica "via Malombra".

Attraverso lo scoperto pertinenziale, si raggiunge l'ingresso principale dell'abitazione ubicato a nord del fabbricato.

L'accesso secondario all'abitazione ed ai locali accessori è invece ubicato sul lato est della porzione sud del fabbricato ed avviene dalla corte comune mappale 11, la quale accede a sua volta da nord attraverso un passaggio (identificato con il medesimo mappale 11 – corte comune) che si collega alla predetta strada pubblica "via Malombra".

Il lato est del fabbricato confina parte con altro fabbricato e parte con la corte comune mappale 11.

L'intero lato sud confina con la restante porzione di fabbricato in proprietà di terzi, cui è parte l'immobile in oggetto.

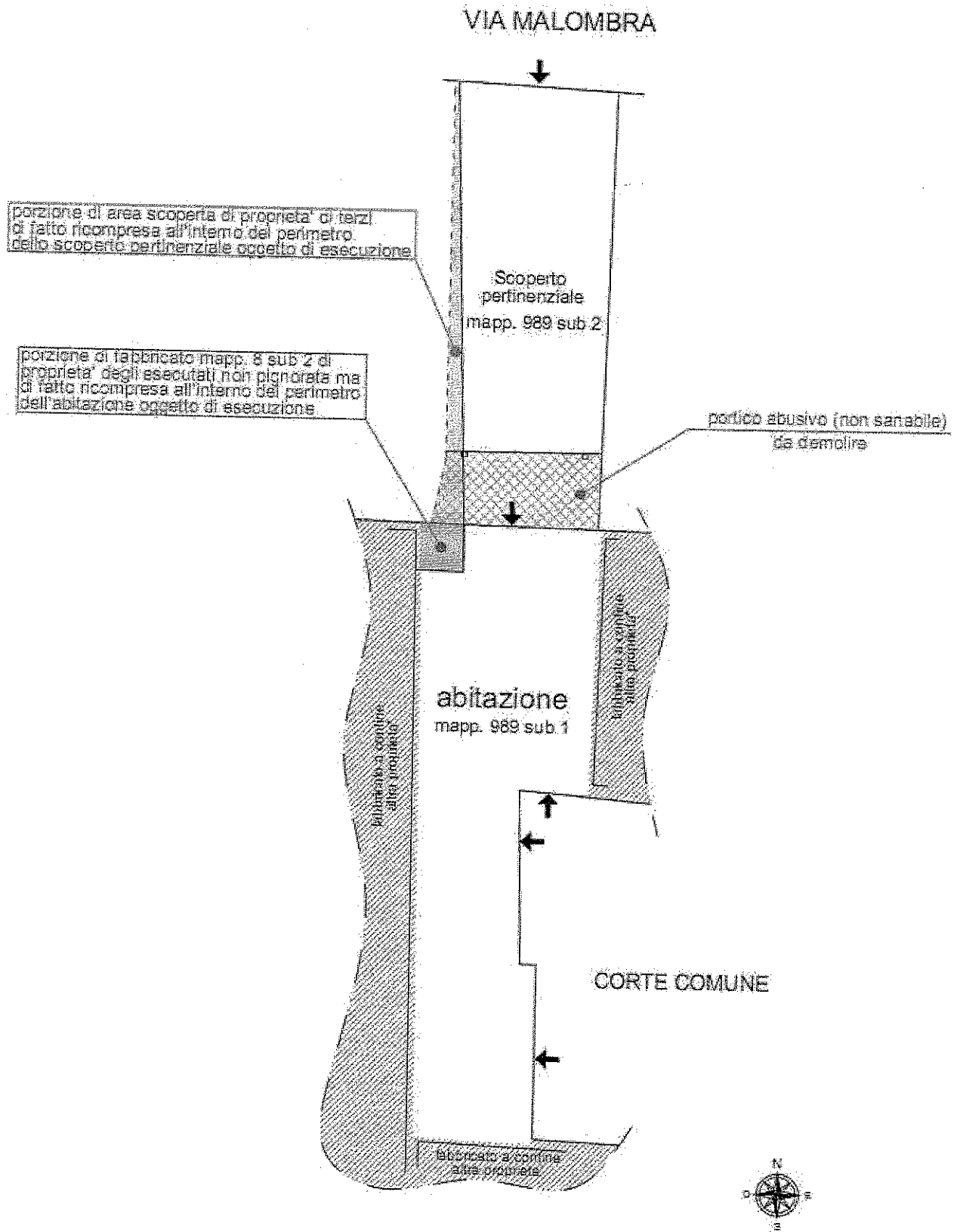
Il lato ovest del fabbricato confina in parte con altri fabbricati ed in parte con scoperto pertinenziale di altra ditta.

Il lato nord del fabbricato è prospiciente allo scoperto pertinenziale oggetto di esecuzione.

Figura 8 – schema a vista dell'immobile (fuori scala)

PLANIMETRIA

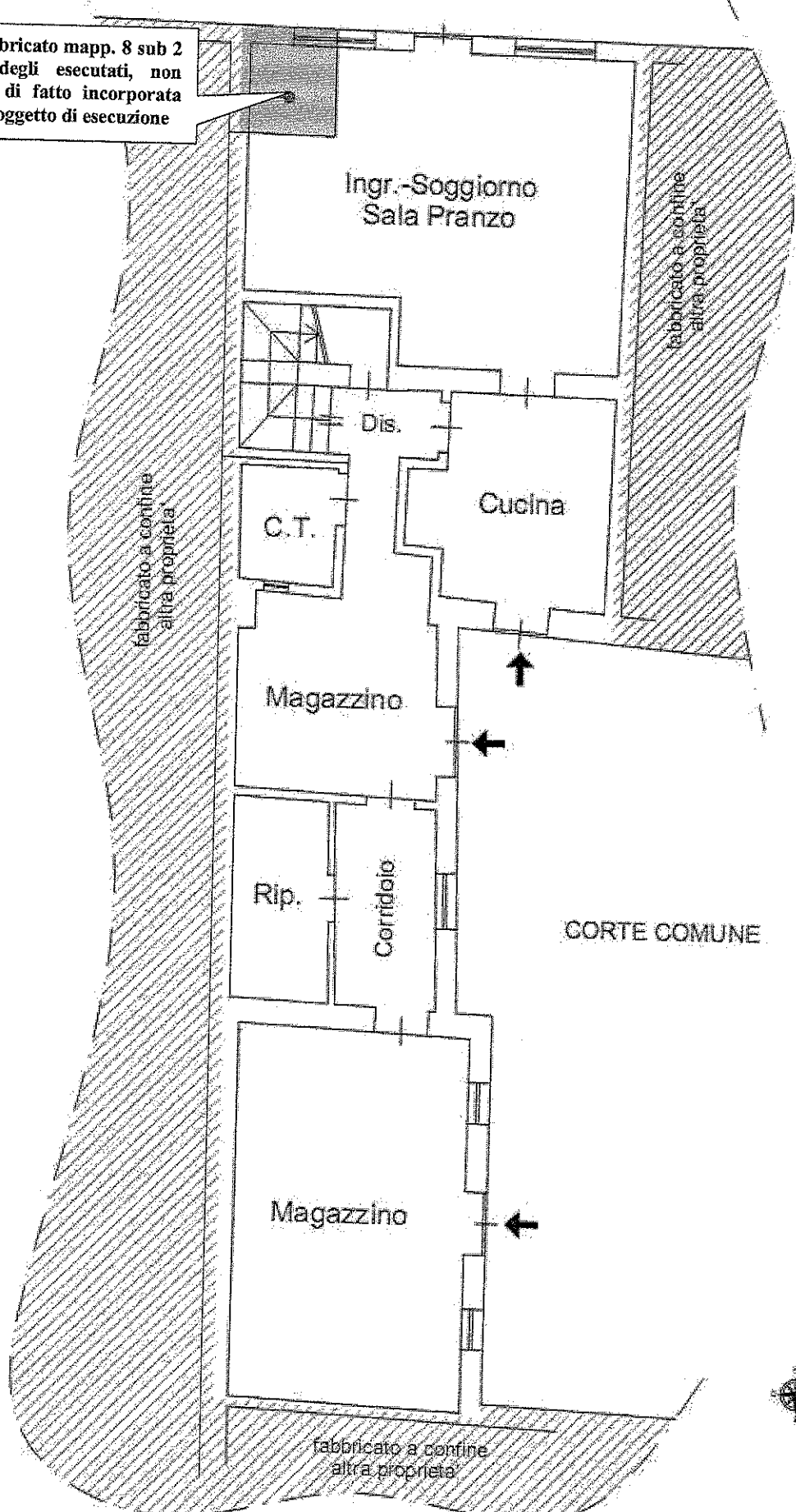
SCHEMA A VISTA



PIANTA PIANO TERRA

SCHEMA A VISTA

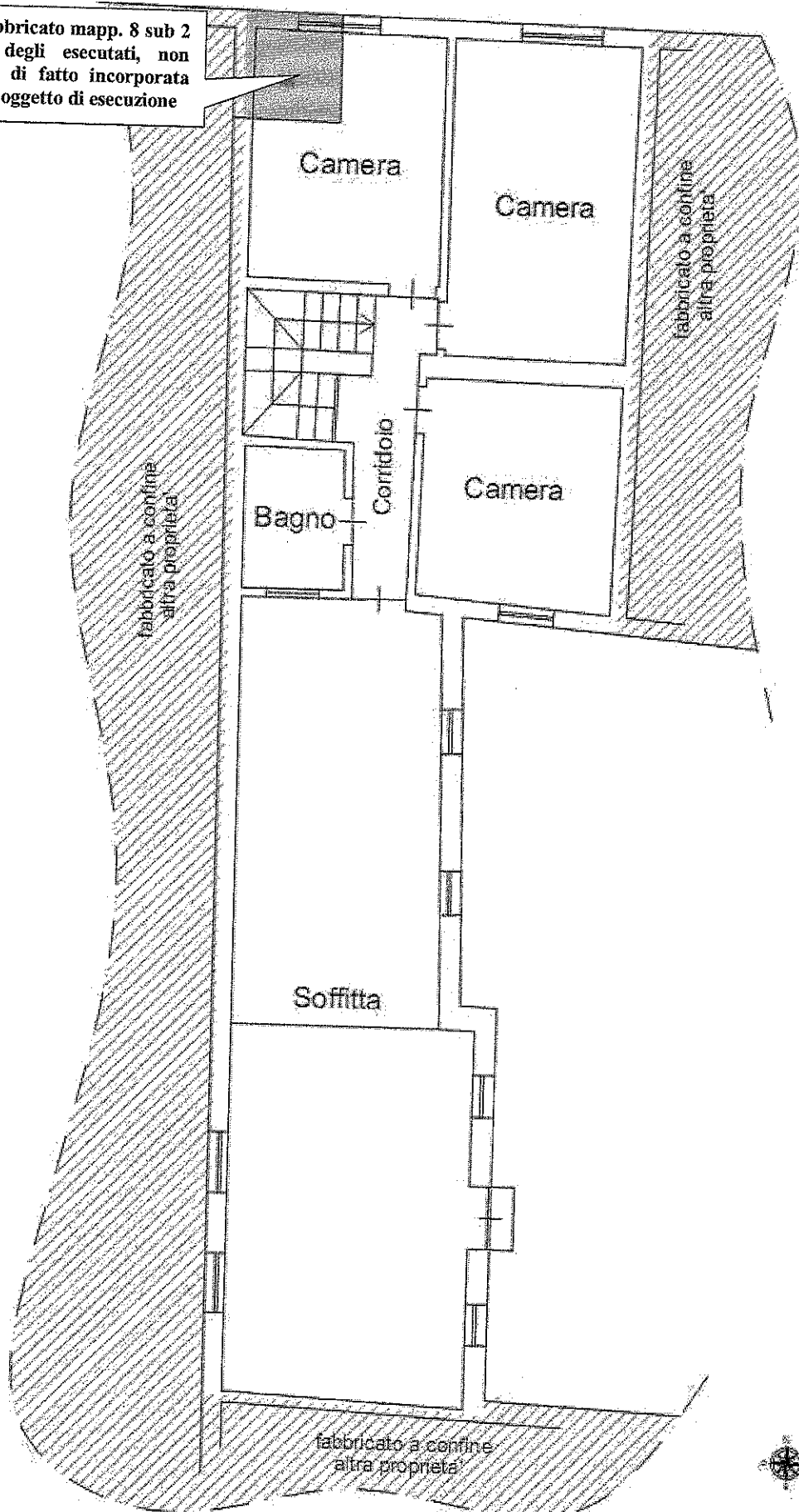
Porzione di fabbricato mapp. 8 sub 2 di proprietà degli esecutati, non pignorata, ma di fatto incorporata nell'abitazione oggetto di esecuzione



PIANTA PIANO PRIMO

SCHEMA A VISTA

Porzione di fabbricato mapp. 8 sub 2 di proprietà degli esecutati, non pignorata, ma di fatto incorporata nell'abitazione oggetto di esecuzione



Il **piano terra** è composto nella *porzione nord* da unico vano uso ingresso – soggiorno – sala pranzo, cucina, corridoio, centrale termica, vano scale, mentre nella *porzione sud* vi sono tre vani accessori ad uso magazzino / ripostiglio e corridoio. Le porzioni nord e sud sono tra di loro comunicanti internamente.

Sul lato sud della cucina e sul lato est dei locali accessori vi sono alcune aperture che prospettano direttamente sulla corte comune mappale 11.

Dal vano scale si accede al **piano primo** che risulta composto nella *porzione nord* da tre camere, bagno, corridoio, collegata internamente alla *porzione sud* che è composta da un ampio vano ad uso soffitta.

A nord del fabbricato vi è una modesta area pertinenziale di circa 90 mq catastali, adibita a giardino. Lo scoperto pertinenziale risulta attualmente recintato sui tre lati nord (prospiciente la strada pubblica), est ed ovest (a delimitazione di scoperti di altra ditta).

L'immobile non è dotato di un posto auto coperto o scoperto ad uso esclusivo.

In aderenza al lato nord del fabbricato è stato sovra eretto un porticato, costituito da una struttura in legno (pilastri e travi) saldamente infissa al suolo, dotato di copertura, avente dimensioni in pianta di quasi metri 5 x 3 ed un'altezza media sotto trave di circa metri 2,65. Tale manufatto non è stato autorizzato e non è sanabile, quindi è da considerarsi abusivo e da demolire.

Come già accennato nei precedenti paragrafi, la porzione nord-ovest del fabbricato è inclusa all'interno del perimetro del fabbricato oggetto di esecuzione. Tale porzione è individuata catastalmente come **porzione di fabbricato rurale al Catasto Terreni – Foglio 21, mappale 8 sub 2**. Dalla consultazione dei titoli di provenienza e delle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari, tale porzione attualmente ricompresa fisicamente nel compendio in oggetto, risulta intestata agli esecutati [REDACTED] ma non è stata inserita nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Relativamente allo scoperto pertinenziale a nord dell'abitazione, si evidenzia che una modesta porzione di area del mappale 8 (che risulta formalmente intestato a terzi) è ricompresa all'interno del recinto sul lato ovest dello scoperto.

Foto 9 – vista da nord dell’abitazione e dello scoperto pertinenziale



Foto 10 – vista del prospetto nord dell’abitazione e del portico abusivo (da demolire)

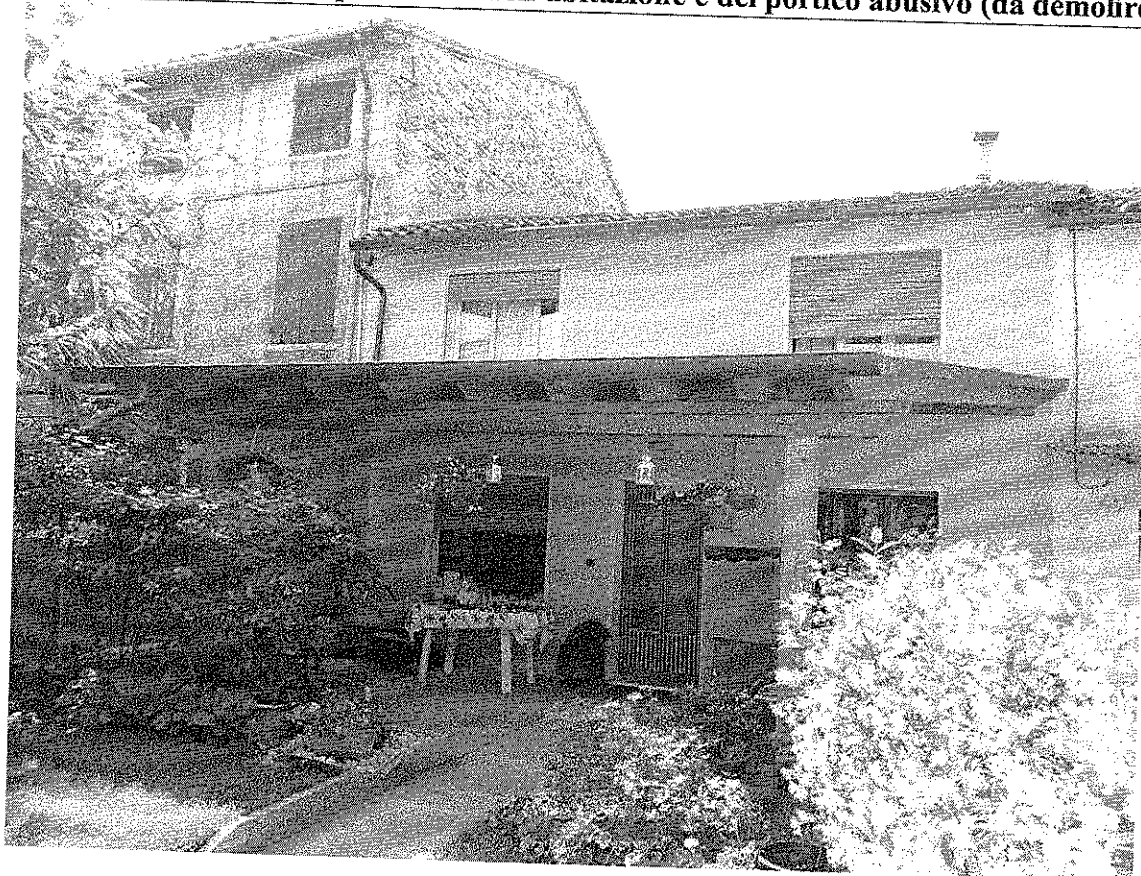


Foto 11 – vista da est dell'abitazione e della corte comune mappale 11

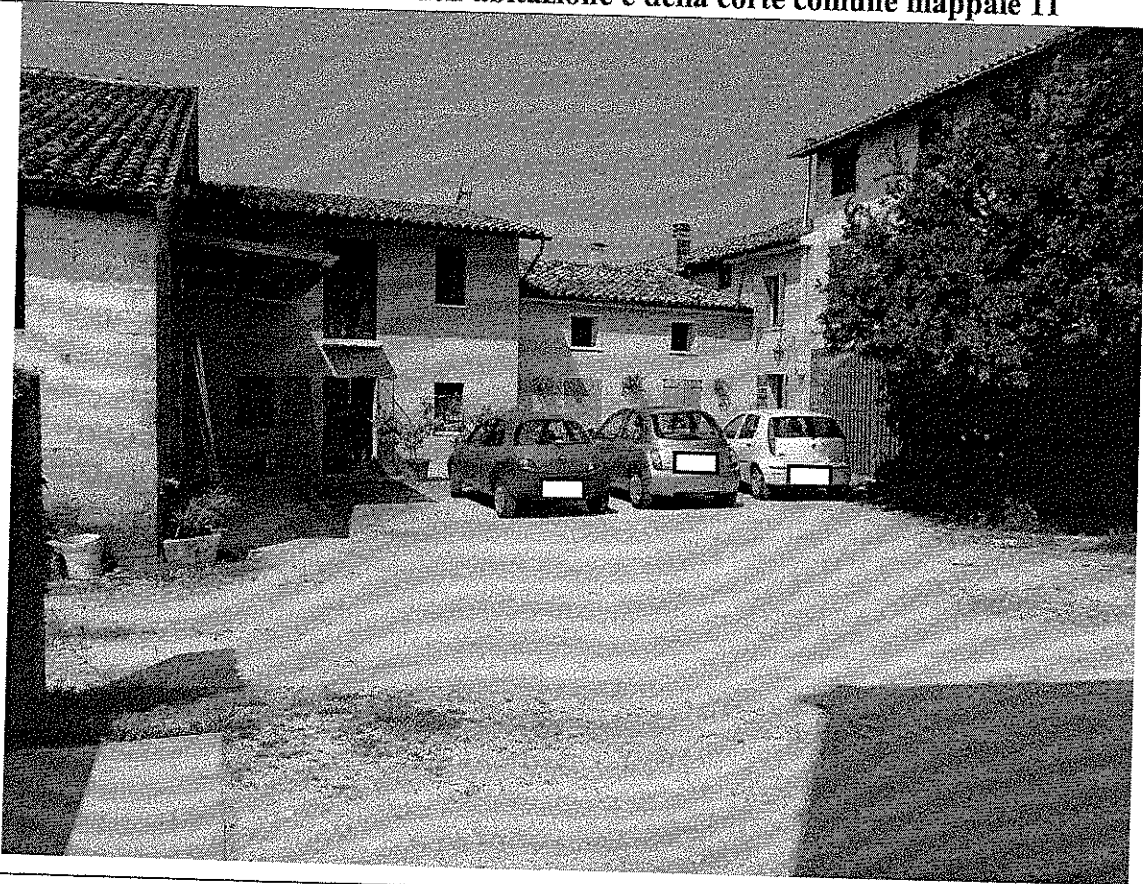


Foto 12 – vista dell'accesso da nord alla corte comune mappale 11

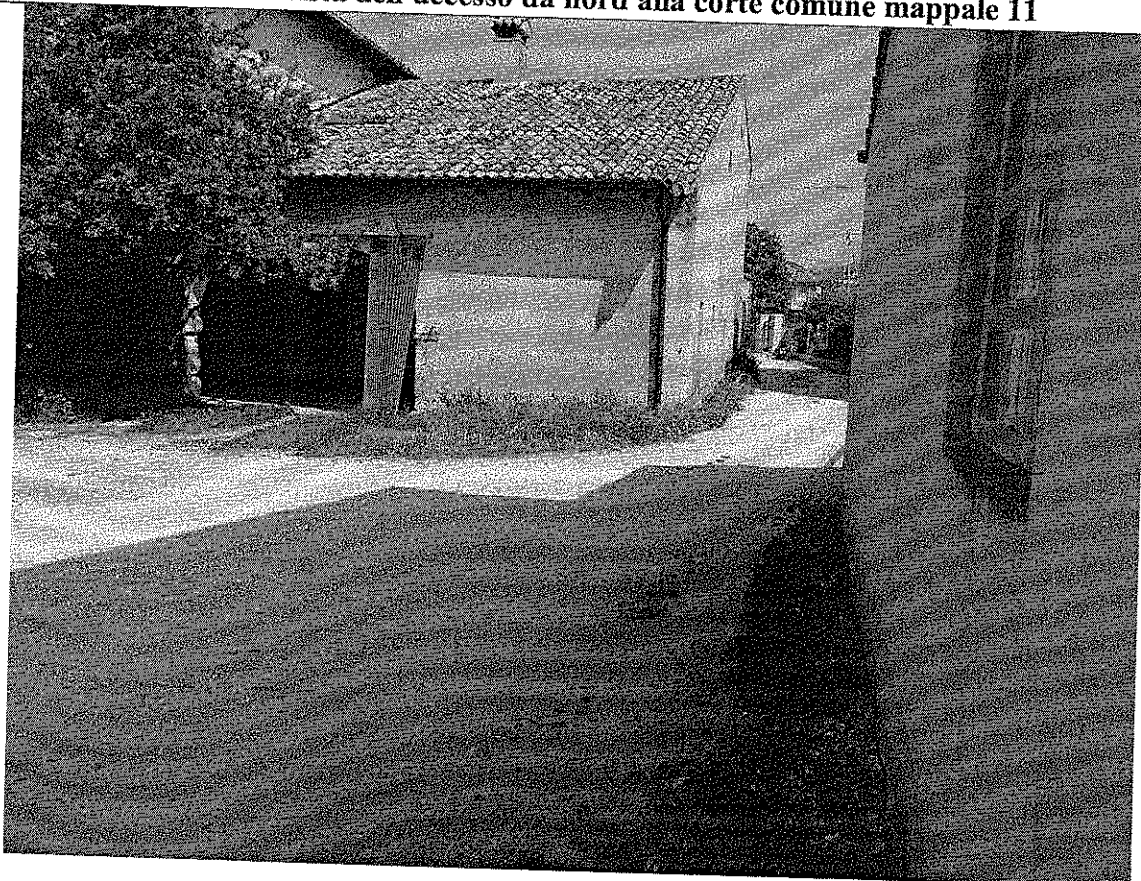
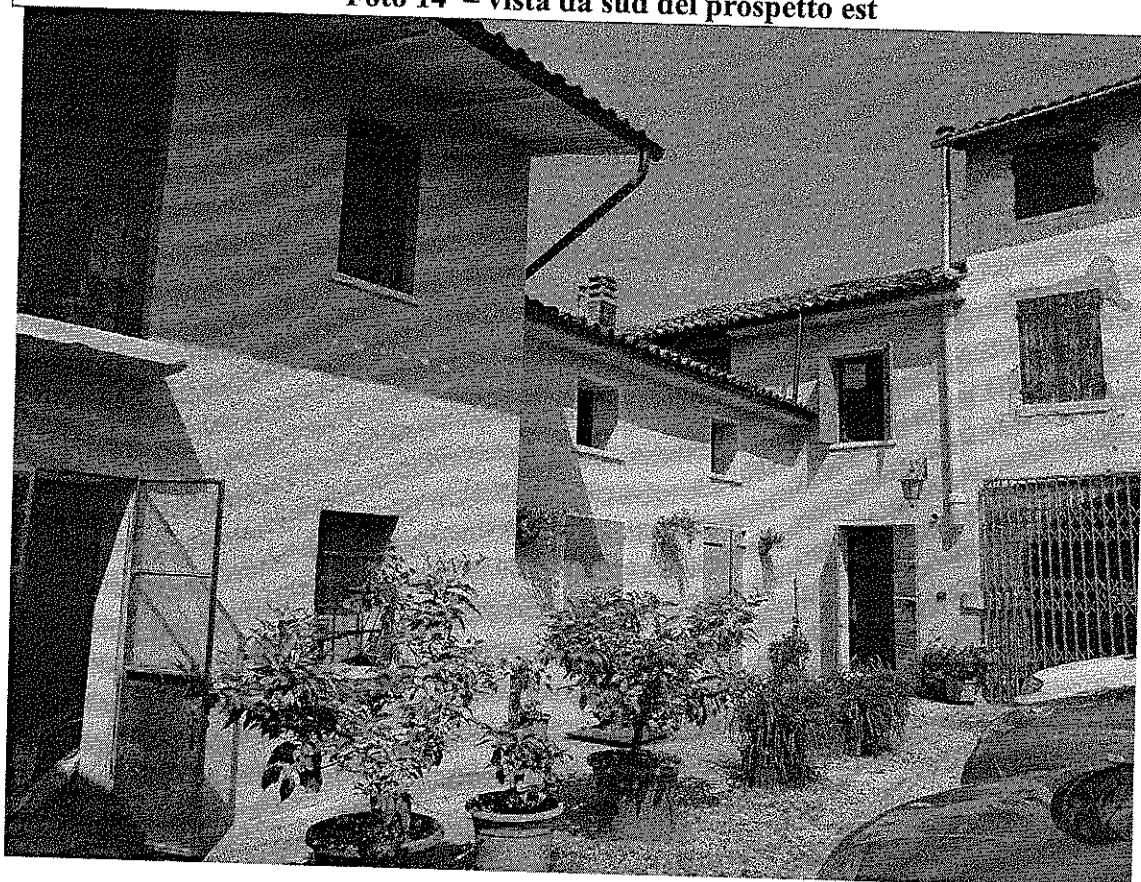


Foto 13 – vista da nord del prospetto est



Foto 14 – vista da sud del prospetto est



4.2) FINITURE ESTERNE :

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate.

I serramenti esterni dell'abitazione sono costituiti sul lato nord da avvolgibili e finestre a tre ante, sul lato sud da scuri in legno e finestra ad anta.

I serramenti esterni dei locali accessori (corpo sud) sono costituiti in parte da scuri in legno ed in parte con finestre, il tutto in scadente stato di conservazione.

4.3) FINITURE INTERNE :

La pavimentazione dell'abitazione è con piastrelle in marmettoni al piano terra e da parquet di legno al piano primo.

I locali accessori, situati sul lato sud, sono in materiali poveri tipici dell'epoca di costruzione.

Foto 15 – soggiorno P.T.

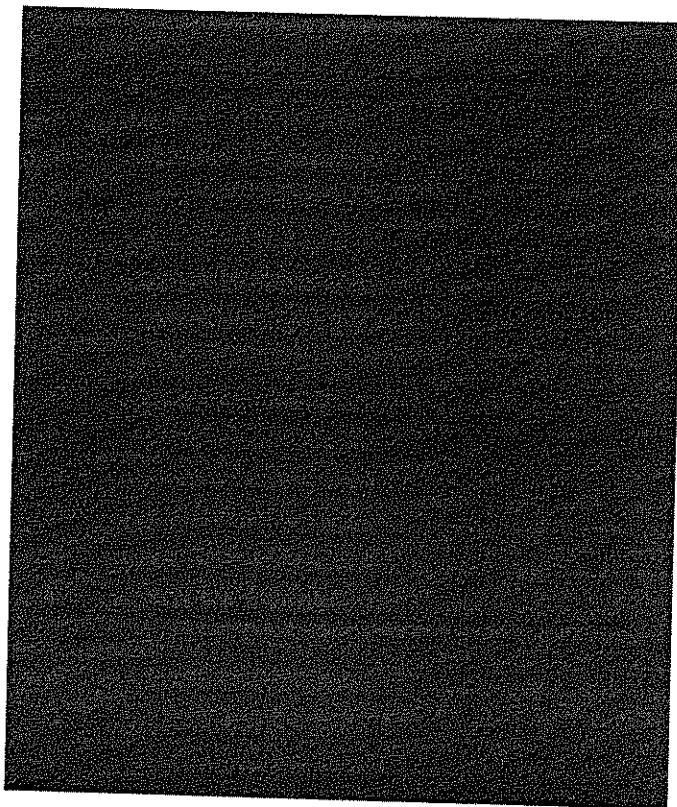


Foto 16 – disimpegno P.T.

Foto 17 – bagno P.1

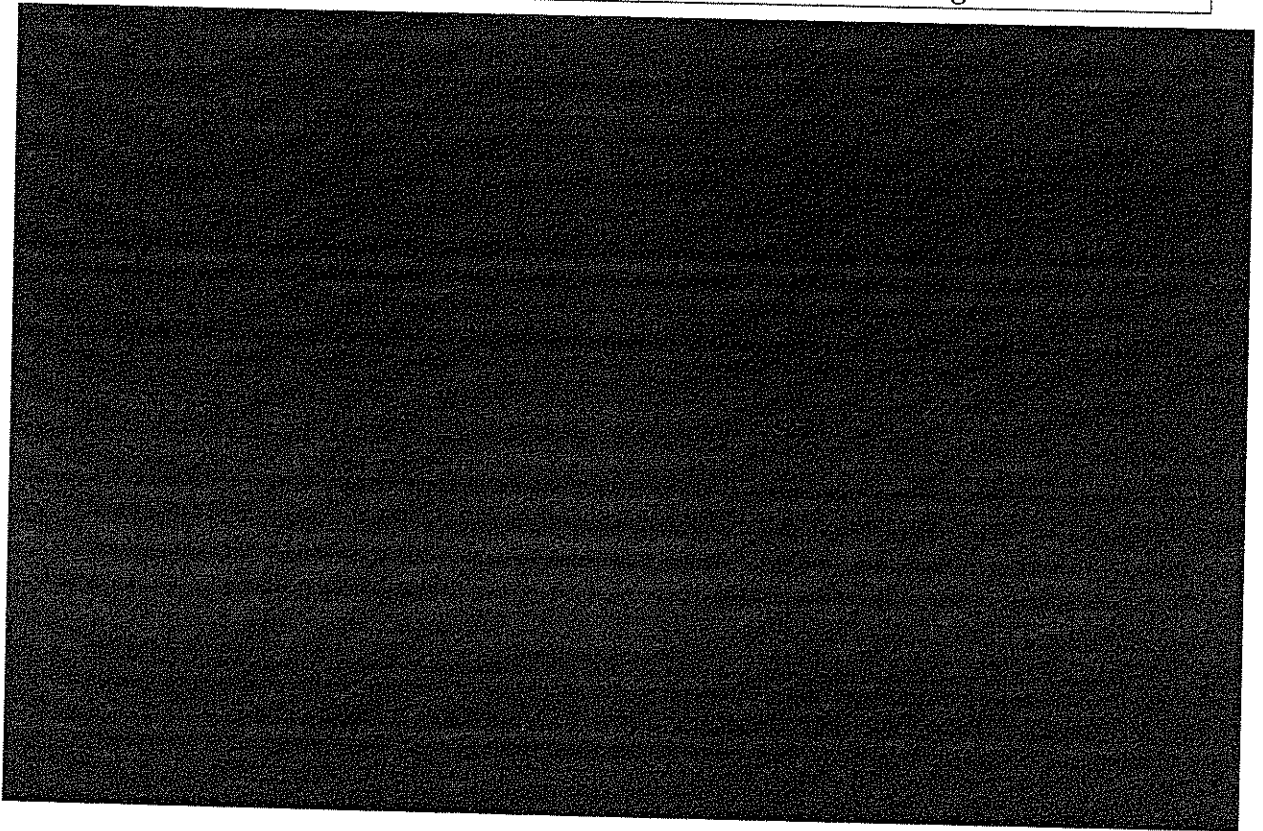


Foto 18 – vista della porzione sud del magazzino al P. 1°

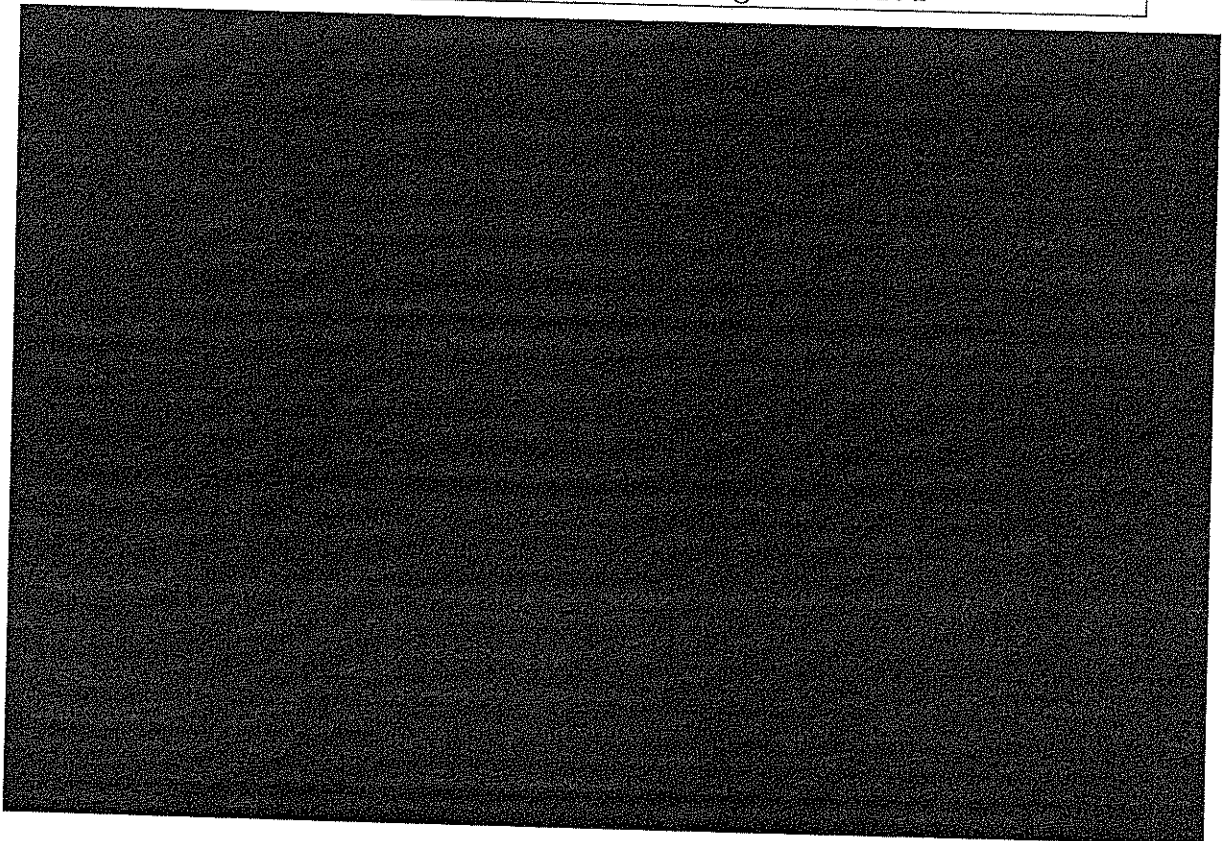
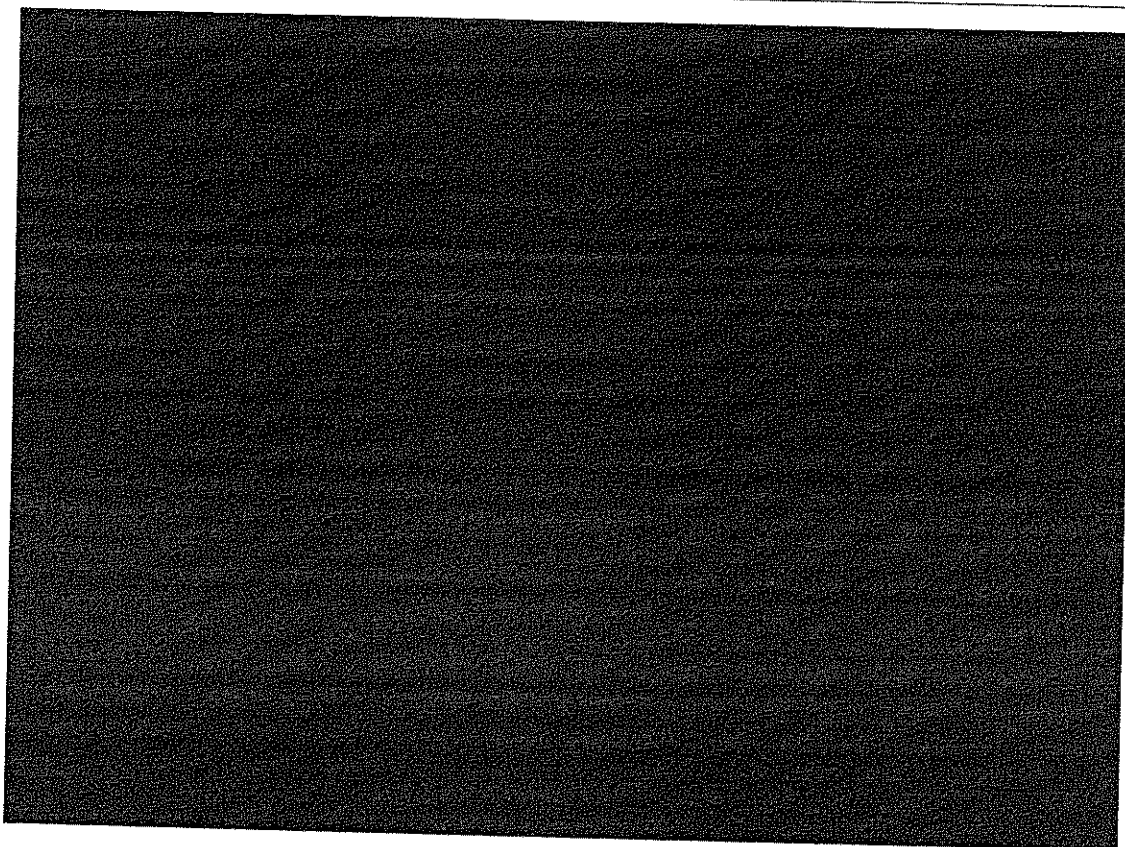


Foto 19 – vista della porzione nord del magazzino al P. 1°



4.4) EPOCA DI COSTRUZIONE :

L'abitazione oggetto di esecuzione costituisce la porzione centrale di una più ampia schiera edilizia edificata in epoca remota. Si presume che originariamente sia stata edificata nel diciannovesimo secolo, successivamente rimaneggiata a tratti nel corso degli anni (in base al tipo di serramenti e al tipo di pavimentazioni esistenti, l'ultimo intervento si presume risalga agli anni 1960).

In tempi recenti, non risulta che l'edificio sia stato oggetto di sostanziali opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dal punto di vista statico e della qualità energetica. Trattasi dunque di immobile avente tipologia costruttiva risalente ancora all'epoca di costruzione, tipica dell'edilizia locale, e con la quale è stato edificato l'intero aggregato storico di Sant'Apollinare e delle borgate limitrofe.

4.5) TIPOLOGIA E STRUTTURA :

Come già più volte esposto, il fabbricato in oggetto è adibito a civile abitazione e costituisce la porzione centrale di una più ampia e vetusta schiera edilizia.

L'unità immobiliare in oggetto si eleva su complessivi due livelli fuori terra ed è disposta con il lato più lungo in senso nord-sud.

Il fabbricato in oggetto è composto dal corpo principale a nord, che costituisce l'abitazione vera e propria, mentre la restante porzione a sud è adibita a locali accessori all'abitazione.

Le murature portanti sui lati est ed ovest sono comuni con i fabbricati adiacenti.

La tipologia strutturale è quella tipica dell'epoca di costruzione.

Essendo che il fabbricato è di remota costruzione e che la zona nel quale è ubicato è attualmente classificata zona sismica, si evidenzia che l'immobile non è antisismico.

4.6) IMPIANTI :

L'abitazione attualmente risulta essere allacciata alla rete di fornitura pubblica dell'acqua potabile e dell'energia elettrica. L'abitazione è dotata di caldaia alimentata a gasolio.

Gli impianti tecnologici esistenti non rispondono alle normative attualmente vigenti in materia. Parte degli impianti tecnologici ricadono sulla corte comune.

L'abitazione non risulta essere allacciata alla fognatura pubblica e le fognature esistenti non rispondono alle vigenti norme sullo smaltimento dei reflui domestici e pertanto dovranno essere eseguite le relative opere di adeguamento.

4.7) STATO MANUTENTIVO :

L'aspetto architettonico e conservativo esterno del fabbricato in generale è da considerarsi scadente, in quanto tali sono le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile.

L'aspetto manutentivo e di finitura interno è discreto per quanto riguarda l'abitazione (porzione nord dell'immobile oggetto di esecuzione) e scadente per quanto riguarda i locali accessori (porzione sud).

In tempi recenti, non risulta che l'edificio sia stato oggetto di sostanziali opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, dal punto di vista statico e della qualità energetica.

Si segnala la presenza di macchie di umidità nelle murature perimetrali.

4.8) STATO DELL'IMMOBILE :

Al momento del sopralluogo peritale, l'abitazione risultava occupata dagli esecutati e dalla famiglia.

L'abitazione è arredata; all'interno vi sono suppellettili e materiale vario. Gli arredi e i materiali visibili nelle foto non sono compresi nella vendita.

4.9) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE :

Come si riscontra dall'allegato Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile rientra nella fascia "G".

5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico comunale di ASOLO non sono emerse pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto e conseguentemente non risulta neppure essere stato rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità dell'immobile.

Esaminate le mappe e la documentazione catastale, considerata l'assenza di documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale e considerate le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato, nonché lo stato di fatto e di conservazione, è da presumere che la costruzione del fabbricato risalga ad epoca remota (presumibilmente al diciannovesimo secolo).

Successivamente all'epoca di edificazione dell'edificio in muratura, in aderenza al lato nord del fabbricato, è stato sovra eretto un porticato, costituito da una struttura in legno (pilastri e travi) saldamente infissa al suolo, dotato di copertura, avente dimensioni in pianta di quasi metri 5 x 3 ed un'altezza media sotto trave di circa metri 2,65.

Tale manufatto, non risultante dalla denuncia di accatastamento presentata in data 21/01/2003 prot. 24594, è da considerarsi abusivo, non sanabile e conseguentemente da demolirsi.

Il costo di demolizione e della pratica edilizia ammonta all'incirca a € 2.500,00 + iva e spese varie.

6) PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 8) si fanno presenti le seguenti penalità :

- **parte del fabbricato, pur essendo di proprietà degli esecutati, non è compreso nella vendita (mapp. 8 sub 2 del foglio 21 di Asolo);**
- **parte dello scoperto recintato, formalmente risulta intestato ad altra ditta;**
- trattasi di porzione di vetusto edificio, in scadente stato di conservazione e di finitura, edificato anteriormente alla legislazione antisismica, al quale da decenni non sono stati eseguiti interventi di risanamento energetico ed adeguamento statico;
- **abbisogna di interventi di ordinaria/straordinaria manutenzione;**
- **ricade in classe energetica "G";**
- **presenza di umidità nelle murature;**
- **è privo di isolamenti acustico e termico;**
- **il sistema di smaltimento delle acque reflue (fogne esistenti) non sono a norma e dovranno essere eseguiti le necessarie opere di adeguamento (nuove fognature);**
- **l'immobile attualmente non dispone di un posto auto scoperto esclusivo e/o garage;**
- **sul lato nord del fabbricato vi è un porticato non autorizzato e non sanabile, quindi da considerarsi abusivo e da demolire;**
- **vi sono impianti tecnologici che ricadono sulla corte comune.**

7) CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze :

➤ **SUPERFICI LORDE** – l'immobile ha le seguenti consistenze lorde, espresse in metri quadrati, al lordo delle murature :

abitazione piano terra e primo circa mq 125

accessori (corpo sud) piano terra e primo circa mq 115

➤ **SUPERFICI COMMERCIALE** – come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento, ottenendo così :

abitazione	mq 125 x 1,00 =	circa mq 125
accessori	mq 115 x 0,50 =	circa mq 57
Incidenza area scoperta		circa mq 8
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		circa mq 190

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc..

In applicazione del metodo di stima comparativo (tratto dal punto precedente 7), considerati i dati oggettivi delle unità immobiliari in oggetto, in particolare che:

- trattasi di porzione centrale di vetusta schiera edilizia ad uso civile abitazione a due piani fuori terra con modesto scoperto pertinenziale,
- il compendio immobiliare non dispone di posti auto scoperti esclusivi e/o garage;
- lo stato di conservazione dell'edificio è scadente,
- necessita di interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria,

- di recente non sono stati eseguiti interventi volti all'adeguamento sismico e al risanamento energetico dell'immobile,
- l'immobile è ubicato in un piccolo aggregato di edifici storici, a sud della frazione di Casella e più in generale nella fascia sud del territorio comunale di Asolo,
- è necessario adeguare l'impianto fognario,
- vi è un portico abusivo e da demolire,
- **parte del fabbricato, pur essendo di proprietà degli esecutati, non è compreso nella vendita (mapp. 8 sub 2 del foglio 21 di Asolo),**
- **parte dello scoperto recintato, formalmente risulta intestato ad altra ditta,**

Eseguiti quindi gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed operate le opportune valutazioni ed indagini di mercato, si può ipotizzare per l'immobile in oggetto

un valore a corpo di € 110.000,00
(euro centodiecimila/00)

che corrisponde ad un valore al metro quadrato lordo di circa €/mq 600.

Tenuto però conto dell'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali nuovi ancora invenduti, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare:

un valore a corpo di € 95.000,00
(euro novantacinquemila/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

10) PROVENIENZE :

L'attuale assetto proprietario degli immobili oggetto di esecuzione, mappale 989 sub 1 – sub 2 (graffati), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 9 di Asolo, è il seguente :

[REDACTED]
per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

10.1) Agli attuali proprietari, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti in proprietà a seguito di:

- Atto di compravendita in data 22/12/2004, rep. n. 4241/1449, a rogito dott. Edoardo Bernini, già Notaio in San Zenone degli Ezzelini, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30/12/2004 ai numeri R.G. 56298 / R.P. 36272, con il quale, all'articolo 1 lettera A), i signori:

[REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni, ma riguardante la vendita di un bene personale, così come dichiarato anche dalla moglie intervenuta [REDACTED]

[REDACTED] contrariamente a quanto indicato all'articolo 12 dell'atto di donazione del 10/10/1986 rep. 31207 del notaio Gagliardi), in qualità di usufruttuario,

[REDACTED] in qualità nudo proprietario in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di nuda proprietaria in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED]

cedevano e vendevano ai signori :

[REDACTED]

che, in comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitazione con accessori sito in Comune di Asolo (TV), via Malombra n. 5, catastalmente individuato in:

Comune di Asolo (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 9

Mappale 989 sub 1 - Mappale 989 sub 2 tra loro graffati.

La parte venditrice precisava e la parte acquirente prendeva atto che i beni compravenduti hanno da sempre garantito il diritto d'utilizzo della corte comune antistante, pur se la stessa non risulta intestata formalmente alla medesima proprietà.

NOTA:

Si evidenzia che con la medesima compravendita gli odierni esecutati hanno acquistato da [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà della porzione di fabbricato individuata catastalmente in **Comune di Asolo (TV), Catasto Terreni, Foglio 21, Mappale 8 sub 2, porzione di F.R..**

Tale porzione immobiliare, pur essendo strutturalmente ricompresa nel fabbricato oggetto di vendita forzata, erroneamente non è stato inclusa nel Pignoramento, sebbene risulti gravata da:

- Ipoteca Legale a favore dell'intervenuta [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale a favore dell'intervenuta [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale a favore dell'intervenuta [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale a favore dell'intervenuta [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale a favore dell'intervenuta [REDACTED]
- [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale a favore del [REDACTED] (non intervenuto nella presente procedura).

Preliminarmente alla vendita all'asta si dovrà quindi forzatamente procedere agli aggiornamenti del caso, onde garantire la vendita dell'intera abitazione.

10.2) Ai signori [REDACTED] la nuda proprietà sugli immobili oggetto di vendita è pervenuta a seguito di:

- Atto di donazione in data 10/10/1986, rep. n. 31207, a rogito dott. Gagliardi Antonio, Notaio in Castelfranco Veneto, ivi registrato il 29/10/1986 al n. 1201 mod. I serie 1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16/05/1988 ai numeri R.G. 13714 / R.P. 10668, con il quale il signor: [REDACTED] (che, all'articolo 12 dell'atto, dichiarava di trovarsi in regime di comunione legale dei beni e di donare bene oggetto di comunione legale), riservando a proprio favore l'usufrutto generale vitalizio, donava la nuda proprietà ai signori:

[REDACTED]
[REDACTED]

con espressa attribuzione da parte del donante alla comunione legale dei beni esistente tra i predetti [REDACTED] che accettavano e ricevevano la nuda proprietà degli immobili siti in:

Comune di Asolo – Foglio 21

Catasto Terreni

M.N. 27 (ex 27/a) di mq 293, **M.N. 188** di mq 80, **M.N. 189** di mq 313, **M.N. 240** di mq 148, oltre ad altri qui non riportati in quanto non oggetto di causa.

Si precisa che l'attuale ente urbano mappale 989 di mq 657 (Foglio 21 di Asolo), di cui sono parte le unità immobiliari sub 1 e sub 2 (graffati) oggetto della presente esecuzione, deriva dall'unificazione delle particelle mappale 188 di mq 80, mappale 189 di mq 313, mappale 240 di mq 148, e mappale 987 di mq 116 (già porzione dell'ex mappale 27).

10.3) Il sig. [REDACTED] è divenuto pieno proprietario per l'intero degli immobili di cui sopra in forza di:

- Atto di compravendita in data 31/05/1969, rep. n. 17210, a rogito Notaio dott. Vincenzo Imperato, già Notaio in Asolo, ivi registrato il 16/06/1969 al n. 573 vol. 92 Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 25/06/1969 ai numeri R.G. 11726 / R.P. 10194.

Quadro Riepilogativo

LOTTO UNICO

PORZIONE CENTRALE DI VETUSTA SCHIERA EDILIZIA
SU DUE PIANI FUORI TERRA CON MODESTO SCOPERTO ESCLUSIVO

immobili pignorati e quota pignorata:

per la quota dell'intero 1/1 di piena proprietà:

Comune di ASOLO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – Foglio 9

mappale 989 sub 1 } immobili
mappale 989 sub 2 } graffiati

proprietà attuale :

[REDACTED]
per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
per la proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Valore complessivo degli immobili a corpo (per l'intera piena proprietà):

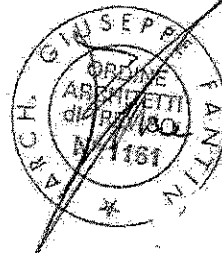
Valore di Stima : € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Valore Pronto Vendita Consigliato al 05/08/2015: € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, li 05/08/2015

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

11.1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso
in data 04/05/2011 – numero di repertorio 637 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 12/07/2011 - Registro generale n. 24334 - Registro particolare n. 15554

immobili

pignorati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 1
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 2

a favore:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:

1)

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1

2)

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1

12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

12.1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio Bernini Edoardo di San Zenone degli Ezzelini (TV) –
in data 22/12/2004 – numero di repertorio 4242/1450 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 30/12/2004 - Registro generale n. 56300 - Registro particolare n. 13595

immobili

ipotecati : *unità negoziale n. 1*

- Immobilabile n. 1* – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 1 (*gruppo graffiati 1*)
- Immobilabile n. 2* – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 2 (*gruppo graffiati 1*)

a favore:

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:

1)

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1
in regime di comunione legale con *soggetto n. 2)*

2)

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1
in regime di comunione legale dei beni con *soggetto n. 1)*

capitale:	€ 109.000,00
tasso interesse annuo:	5.76 %
tasso interesse semestrale:	-
interessi:	-
spese:	€ 109.000,00
totale:	€ 218.000,00
importi variabili:	SI
valuta estera:	-
somma iscritta da aumentare automaticamente:	SI
presenza di condizione risolutiva:	-
durata:	-

12.2) IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

derivante da Atto amministrativo emesso da Equitalia Nomos SpA
in data 13/07/2007 – numero di repertorio 120686/113 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 19/07/2007 - Registro generale n. 34752 - Registro particolare n. 9490

immobili

ipotecati : unità negoziale n. 2

- Immobile n. 1 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 1 (gruppo graffiati 1)
Immobile n. 2 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 2 (gruppo graffiati 1)

altri immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 365

Immobile n. 2: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 531

Immobile n. 3: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 632

unità negoziale n. 2

Immobile n. 3: Comune di Asolo (TV), C. Terreni – Foglio 21 – mappale 8 sub 2

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 2
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro: 1)



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 2
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	€ 9.306,25
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 18.612,50
presenza di condizione risolutiva :	–
durata:	–

12.3) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Castelfranco Veneto (TV)
in data 10/11/2008 – numero di repertorio 3636 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 17/11/2008 - Registro generale n. 44276 - Registro particolare n. 9763

immobili

ipotecati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 2

altri immobili ipotecati :

unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: Comune di Asolo (TV), C. Fabbricati – Foglio 21 – mappale 8/2

unità negoziale n. 3

Immobile n. 1: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 365

Immobile n. 2: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 531

Immobile n. 3: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 632

a favore:

per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

contro: 1)

per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 2
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

2)

per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 2

capitale:	€ 3.341,19
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	€ 1.404,50
spese:	€ 1.254,31
totale:	€ 6.000,00

12.4) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto (TV) – in data 30/09/2009 – numero di repertorio 803 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 16/10/2009 - Registro generale n. 38474 - Registro particolare n. 8699

immobili

ipotecati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di ASOLO (TV), Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 9 – mappale 989 sub 2

altri immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1

Immobile n. 3: Comune di Asolo (TV), C. Terreni – Foglio 21 – mappale 8 sub 2

unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 365

Immobile n. 2: Comune di Castelfranco Veneto (TV), C. Terreni – Foglio 53 – mappale 531

a favore:



per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro: 1)



per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

2)



per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	€ 49.645,69
tasso interesse annuo:	8,145 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	€ 12.130,92
spese:	€ 8.223,39
totale:	€ 70.000,00

ELENCO degli **ALLEGATI**

ALLEGATI DOCUMENTALI:

- A) Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli
- B) Estratto per Avviso di Vendita

ELENCO ALLEGATI CARTACEI:

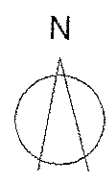
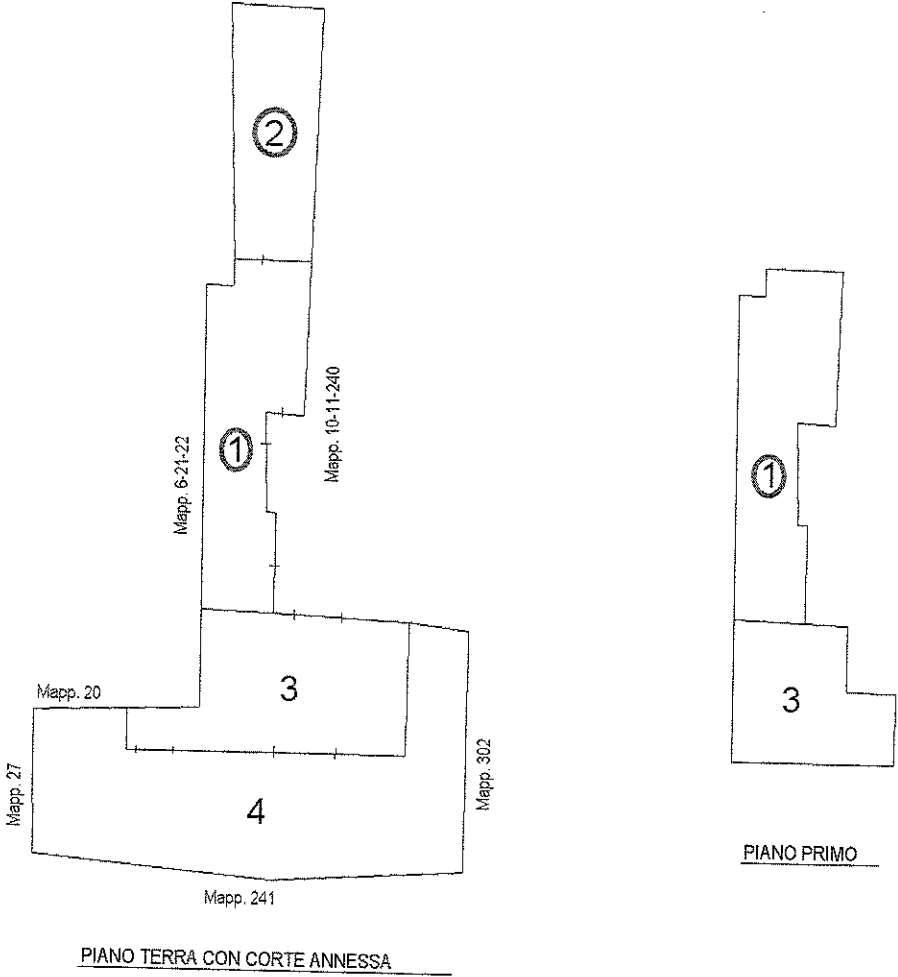
- 1) Planimetria dell'abitazione
- 2) Atto di provenienza
- 3) Estratto attuale di mappa
- 4) Visure catastali
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Attestato di Prestazione Energetica
- 7) Foto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Basso Nico
Iscritto all'albo:	Periti Edili
Prov. Treviso	N. 570

Comune di Asolo	Protocollo n. 000024594 del 21/01/2003
Sezione: C Foglio: 9 Particella: 989	Tipo Mappale n. 399755 del 08/11/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2015 - Comune di ASOLO (A471) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 9 - Particella: 989 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ASOLO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ASOLO		C		9	989		399755	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	via malombra		T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 1 DI MQ. 95		
2	via malombra		T					
3	via malombra		T-1			MAGAZZINO		
4	via malombra		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 3 DI MQ. 276		

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica