

TRIBUNALE di TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI

Oggetto: FALLIMENTO
CON SEDE IN SPRESIANO (TV)

SENTENZA N. 112 DEL 08.05.2013 - REG. FALL. N. 107/2013

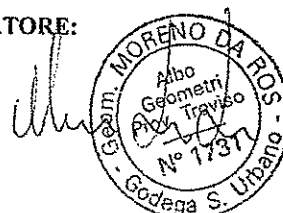
GIUDICE DELEGATO: FABBRO DR. ANTONELLO

CURATORE: ANDRETTA DR.SSA LORENA

**PERIZIA DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

SAN VENDEMIANO, 29.07.2014

IL PERITO ESTIMATORE:



INCARICO

L'incarico è stato conferito dalla dott.ssa Lorena ANDREETTA, curatore fallimentare, che nominava il sottoscritto geom. Moreno DA ROS, libero professionista iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Treviso con posizione n° 1731, avente studio in via Cadore n° 11/5 a San Vendemiano (Tv), perito stimatore C.T.U. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei *beni immobili* appresi al Fallimento.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitomi, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali il giorno 27.09.2013, con sopralluogo presso la sede della ditta fallita, in Comune di Spresiano (TV), via _____, alla presenza del Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta e dell'Amministratore Unico della società fallita sig. _____ per la ditta fallita.

Nell'occasione specificata, veniva analizzato e visitato sommariamente tutto il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile, fornita dal Curatore Fallimentare.

Le operazioni peritali continuavano poi in date successive con esecuzione di ulteriori sopralluoghi di dettaglio presso le unità immobiliari considerate e venivano sostanzialmente ultimate in data 31.05.2014; gli interventi risultavano presenziati, di volta in volta, dallo scrivente e dal sig. _____ per la ditta Fallita.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, di effettuare la trascrizione della sentenza di fallimento, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure ed accesso telematico presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, visure e planimetrie degli immobili in varie date;
- visure telematiche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso, per la trascrizione della sentenza di fallimento e per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione;
- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificati di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" dei Comuni di Villorba, Spresiano, Arcade, Povegliano e Quinto di Treviso.

Va precisato che i sopralluoghi presso i locali sono stati molto rallentati dalla circostanza che alcuni immobili sono locati a soggetti stranieri e quindi con la difficoltà di poter accedere anche in relazione alle prolungate assenze di alcuni di loro.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società "_____ con sede in SPRESIANO - c.f. _____", oggetto della presente perizia, sono ubicati in quattro comuni vicino Treviso e precisamente:

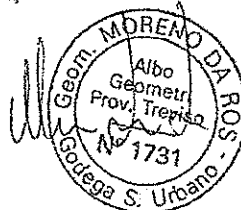
Comune di ARCADE n. 5 alloggi + 1 ufficio + 6 autorimesse + un'abitazione in villa con relativa autorimessa e area scoperta + terreni per una superficie di mq. 1.137 e un'area urbana di mq. 59 in proprietà per la quota di 1/4;

Comune di POVEGLIANO n. 1 alloggio;

Comune di QUINTO DI TREVISO n. 1 alloggio + 1 autorimessa + 1 cantina;

Comune di SPRESIANO n. 1 alloggio, n. 1 ufficio + 2 autorimesse; nonché reliquati di terreno costituiti da n. 3 particelle di complessivi mq. 72 sul foglio 8 e altre n. 3 particelle di mq. 73 sul foglio 4;

Comune di VILLORBA n. 1 alloggio + n. 1 autorimessa.



PREMESSA SUL CRITERIO DI STIMA GENERALE UTILIZZATO

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone, con riferimento ad immobili abitativi e direzionali.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche e della qualità degli impianti; tenuto conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è sostanzialmente in recessione, in presenza di una parecchia disponibilità sul mercato di nuovi alloggi, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, sia il seguente:

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1)

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "ALISON" sito in Comune di Arcade (TV), via del Fante (ex via Roma), edificato su parte del Mapp. 394 ente urbano di mq. 2559 al Foglio 8 (otto) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 8 (otto):

Mapp. 394 sub. 31 (trentuno), via Roma, piano S1-I, Cat. A/2, Cl. 1, cons.vani 4, R.C. € 320,20;

Mapp. 394 sub. 35 (trentacinque), via Roma, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, cons.mq. 25, R.C. € 60,68;

Confinante:

con i Mapp. nn. 248, 441 e 474;



PROVENIENZA

sono pervenuti alla ditta " ", in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 19.12.2003 n° 134914/18611 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 07.01.2004 al n. 147 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2004, ai nn.598 Reg. Generale e 414 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " ".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 aprile 2006, ai nn. 16199 Reg. Generale e 3969 Reg. Particolare, a favore della

BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano (MI), dipendente dal contratto di finanziamento in data 30 marzo 2006, al n. 160571/21619 di Repertorio del Dottor _____, Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor _____, nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società "_____", con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: _____, derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente non occupata e non locata.*

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Le porzioni immobiliari: alloggio al piano primo più autorimessa e ripostiglio al piano interrato, fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "ALISON" ubicato in Comune di Arcade (TV), via del Fante n. 5/c/2, in zona residenziale urbanizzata in quanto, anche per l'immobile in oggetto, è stato realizzato un Piano di Lottizzazione; quindi il circondario è caratterizzato dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente costruzione; è situato in zona comunque periferica rispetto al centro urbano del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via del Fante), laterale della Strada Comunale (via Roma) che collega Arcade a Visnadello. Le infrastrutture viarie principali sono costituite dalle Strade Provinciali n° 56 (direttrice Nervesa - Arcade - Povegliano) e la n° 57 (direttrice Arcade - Spresiano) che si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" la quale consente poi anche il collegamento con l'autostrada A27, assicurando comunque alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade quale: "ZONA C1.2 Residenziali di espansione con edificazione preesistente e di riqualificazione" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

Nelle zone C1.2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, attività commerciali con un massimo di mq. 400 di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garages, attrezzature di carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:



indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq.;

altezza massima degli edifici m. 7,50;

distacchi fra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle N.T.A. comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, *non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali*. Va evidenziato infatti al piano interrato che il posto auto indicato come parcheggio coperto in realtà è una vera e propria autorimessa.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è il 1° stralcio di una serie di tre edifici plurifamiliari (complessivi n. 27 alloggi + 1 ufficio) collegati tra loro da vani scala e portici d'ingresso, aventi in comune, tra gli altri, il piano interrato che è accessibile da un'unica rampa. Il nostro blocco, ha forma pressoché rettangolare, avente due piani fuori terra più uno interrato, è realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza, è costituito da un ingresso principale con relativo vano scala che collega vari piani. I solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura è a due falde con manto in elementi curvi di cotto (coppi); le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono con blocchi tipo "leca" lavorati a vista. I tamponamenti al piano terra e primo sono realizzati in laterizio posti su due file dello spessore di cm. 25 verso l'esterno e di cm. 8 verso l'interno con interposto pannello isolante da cm. 3 in polistirene espanso.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

L'alloggio, situato al piano primo, ha altezza utile di metri 2,70 e presenta le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno", nel bagno fino ad un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; la terrazza è pavimentata con prodotti ingelivi ad alta resistenza tipo Klincher, con finitura antisdrucciolevole; le camere hanno palchetti in legno rovere. Al piano interrato la pavimentazione dell'autorimessa e spazio di manovra sono state realizzate con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polvere al quarzo; nel ripostiglio la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. La rampa è stata pavimentata con tozzetti di cemento colorato poggianti su idoneo sottofondo in cls. I serramenti esterni dell'alloggio sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera e/o vetro antisfondamento di adeguato spessore, con scuri in legno a doghe; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finiture sempre in noce Tanganica, in opera completo di falsa cassa metallica, serratura antiscippo a più mandate e punti di chiusura compreso anche il relativo spioncino. Al piano interrato, i serramenti sono stati realizzati in profilati di alluminio zincato, con apertura a Vasistas, completi di opportuna ferramenta e vetro semplice dello spessore di mm. 4 opale; l'autorimessa è dotata di due basculanti che sono in lamiera zincata.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare dotato di caldaia a gas metano; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre l'alloggio è predisposto per l'installazione dell'impianto di condizionamento.

- L'alloggio ubicato al PIANO PRIMO (superficie lorda di mq. 72.00 + mq. 6.00 di terrazze/logge), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-soggiorno-pranzo, cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola, terrazzo/loggia con piccolo vano ad uso centrale termica (chiuso con serramento in alluminio) accessibile dalla cottura e terrazzino accessibile dalla camera singola;



- Vani accessori al PIANO INTERRATO: ripostiglio/lavanderia (superficie lorda di mq. 20,00) e autorimessa (superficie lorda di mq. 27,00).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Come già detto le unità immobiliari fanno parte di un condominio denominato "Alison 8" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 27.09.2001 n° 84/01;
- Variante in data 24.02.2003 17/03;
- Certificato di Abitabilità n° 12 del 07.05.2003

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente ha osservato una difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quale:*

il posto auto indicato come parcheggio coperto in realtà è una vera e propria autorimessa con due portoni basculanti.

Lo scrivente considera comunque, che tale difformità possa essere sanata richiedendo o Concessione in sanatoria, o ripristinando lo stato di fatto iniziale.

In particolare:

si ritiene l'anomalia sanabile mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, *con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 2.000,00 tra sanatoria diritti comunali, catastali e spese professionali.*

STIMA

Lotto 1) vetustà anni 11

- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 72,00 + mq. 6,00 di terrazze/logge:

Valore € 68.500,00

AUTORIMESSA e RIPOSTIGLIO/LAVANDERIA

con superficie LORDA complessiva sviluppata pari a mq. 47,00 (mq. 27,00+mq. 20,00):

Valore € 20.500,00

Valore totale € 89.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 2) suddiviso in -A) e -B)

DATI CATASTALI

- **A):** - porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio sito in Comune di Arcade (TV), via Marangona, edificato su parte del Mapp. 2105 ente urbano di mq. 758 al Foglio 4 (quattro) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

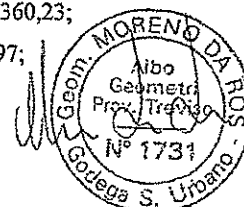
Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 4 (quattro):

Mapp. 2105 sub. 4 (quattro), via Marangona, piano S1-1, Cat. A/2, Cl. 1, cons.vani 4,5, R.C. € 360,23;

Mapp. 2105 sub. 5 (cinque), via Marangona, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 19, R.C. € 53,97;

e per la quota di 1/4 (un quarto):



Mapp. 2105 sub. 9 (nove), via Marangona, piano T, area urbana di mq. 59;

Confinante:

con i Mapp. nn. 2102, 2103, 2104, 1483;

- B): terreno:

Catasto dei Terreni:

Comune di: ARCADE - Foglio 4 (quattro):

Mapp. 2102 seminativo cl. 2 Ha. 0.02.23 rd € 1,78 ra € 0,92;

Mapp. 2103 seminativo cl. 2 Ha. 0.01.53 rd € 1,22 ra € 0,63;

Mapp. 2104 seminativo cl. 2 Ha. 0.07.61 rd € 6,06 ra € 3,14;

Confinante:

con i Mapp. nn. 1181, 352, 2031, 2105;

PROVENIENZA

• Atto di compravendita in data 28.08.2002 n° 121339/17026 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 05.09.2002 al n. 7738/V-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2004, ai nn.598 Reg. Generale e 414 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " ".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

punti -A) e -B):

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor , nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " , con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero



d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: , derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

punto -A):

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 aprile 2006, ai nn. 16199 Reg. Generale e 3969 Reg. Particolare, a favore della BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano (MI), dipendente dal contratto di finanziamento in data 30 marzo 2006, al n. 160571/21619 di Repertorio del Dottor , Notaio in Treviso.

punto -B):

- verbale di pignoramento di immobili in data 13 dicembre 2012, al n. 5800/2012 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 gennaio 2013, ai nn. 2875 Reg. Generale e 1755 Reg. Particolare a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. IN A.S., con sede in Monastier di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta, l'unità di cui al punto -A) considerata, risulta attualmente locata con contratto opponibile al fallimento.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

- le porzioni immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio ubicato in Comune di Arcade (TV), via Marangona n. 50/A/2, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata comunque sia dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente costruzione e anche da impianti sportivi comunali; è situato in zona semi-periferica dal centro urbano del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via Marangona), laterale della Strada Comunale principale (via Roma) che collega Arcade a Visnadello. Le infrastrutture viarie principali sono poi costituite dalle Strade Provinciali n° 56 (direttrice Nervesa - Arcade - Povegliano) e n° 57 (direttrice Arcade - Spresiano) che si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbaña" la quale consente poi il collegamento con l'autostrada A27, assicurando così alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area di cui fanno parte gli immobili della porzione -A), è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade quale: "ZONA C1.2 Residenziali di espansione con edificazione preesistente e di riqualificazione" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

Nelle zone C1.2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, attività commerciali con un massimo di mq. 400 di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garages, attrezzature di carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

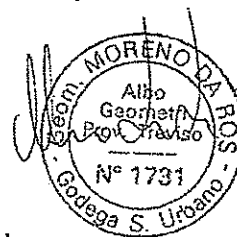
indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq.;

altezza massima degli edifici m. 7,50;

distacchi fra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle N.T.A. comunali.

I terreni considerati nella porzione - B), sono classificati dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade come:

mappale n. 2102 (superficie mq. 223) "ZONA VIABILITA' di progetto" normata dall' art. 69 delle N.T.A.;



mappale n. 2103 (superficie mq. 153) "ZONA C1.2 Residenziali di espansione con edificazione preesistente e di riqualificazione" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

per le destinazioni d'uso vale quanto precisato per la *porzione -a)*;

mappale n. 2104 (superficie mq. 761) "ZONA FC Aree attrezzate a parco, gioco e sport" normata dall' art. 68 delle N.T.A.; questo mappale è individuato dal P.A.T. coma A.T.O. 1.1 "AMBITI INSEDIATIVI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE"

(In allegato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica).

DESCRIZIONE IMMOBILI

Porzione - A) Per quanto osservato, *sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.*

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un edificio plurifamiliare (complessivi n. 4 alloggi) collegati tra loro da un vano scala comune posto sul fronte strada dello stabile. Le unità immobiliari hanno anche in comune la rampa di accesso al piano interrato, oltre alla porzione di corridoio al piano interrato per accedere alle autorimesse dal vano scala di cui. L' edificio ha forma rettangolare di due piani fuori terra più uno interrato, è stato realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza, è costituito da un ingresso principale con relativo vano scala che collega i vari piani. I solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura è a padiglione con manto in elementi curvi di cotto (coppi); la porzione di copertura del vano scala d'ingresso ha struttura in legno; le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono con blocchi tipo "Ieca" lavorati a vista. I tamponamenti esterni al piano terra e primo sono realizzati in laterizio posti su due file dello spessore di cm. 25 verso l'esterno e di cm. 8 verso l'interno con interposto pannello isolante da cm. 3 in polistirene espanso; i divisori interni degli alloggi sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

L'alloggio ha altezza utile di metri 2,70 e presenta le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno", nel bagno fino ad un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; la terrazza è pavimentata con prodotti ingelivi ad alta resistenza tipo Klinker, con finitura antisdruciolevole; le camere hanno lamparquettes in legno. Al piano interrato la pavimentazione dell'autorimessa e spazio di manovra è stata realizzata con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polvere al quarzo; nel magazzino e lavanderia la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. La rampa è stata pavimentata con tozzetti di cemento colorato poggianti su sottofondo in cls. I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera di idoneo spessore, con scuri in legno a doghe; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è un serramento esterno come gli altri con balconi oscuranti dotati di serratura. Al piano interrato, le finestre della lavanderia e magazzino sono state realizzate in profilati di alluminio zincato, con apertura a Vasistas, completi di idonea ferramenta di apertura e sostegno con vetro semplice opale; le porte sono in alluminio zincato tamburate; il basculante dell'autorimessa è in lamiera zincata normale.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano; idrico; elettrico; igienico-sanitario; fognario; telefonico; televisivo; citofonico; inoltre, nell'alloggio è presente anche l'impianto di condizionamento costituito da split.

- L'alloggio ubicato al PIANO PRIMO (superficie lorda di mq. 75.50 + mq. 29.00 di portico/terrazzo), è composto dai seguenti vani:



- Ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale, portico/terrazzo d'ingresso dal vano scala comune;
- Vani accessori al PIANO INTERRATO: magazzino (superficie lorda di mq. 18.00), lavanderia e autorimessa (superficie lorda di mq. 27,00).
- Alle suddette unità immobiliare appartiene anche un'area scoperta urbana di mq. 59 catastali adibita a parcheggio per la quota in comproprietà pari a 1/4.

Porzione – B) terreni circostanti alla porzione – A) sono costituiti da tre particelle di cui il mappale n. 2102 di mq. 223 che di fatto è sede stradale comunale, il mappale n. 2103 di mq. 153 che è una piccola fascia di terreno, a fianco dell'area pertinenziale del condominio di cui alla porzione – A) e praticamente costituisce il passaggio tra la via pubblica, strada comunale e il terreno retrostante il condominio costituito dal mappale n. 2104 di mq. 761.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità suddette fanno parte di un condominio che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 08.11.2002 n° 89;
- Variante in data 20.01.2004 con Permesso di Costruire n. 02;
- Certificato di Abitabilità n° 11 del 24.03.2004 prot. n. 2869.

STIMA

I terreni non sono dotati di capacità edificatoria in quanto sfruttata con la costruzione del condominio, per cui il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, è il seguente:

Lotto 2)

porzione - A) vetustà anni 10

- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 75.50 + mq. 28.50 di portico/terrazzo:

Valore € 84.000,00

AUTORIMESSA/LAVANDERIA e MAGAZZINO

con superficie LORDA complessiva sviluppata pari a mq. 44.50 (mq. 26.50+mq. 18.00):

Valore € 19.700,00

AREA URBANA/PARCHEGGIO della superficie di mq. 59 in comproprietà per la quota di 1/4

Valore quota € 300,00

Valore totale PORZIONE – A) € 104.000,00

porzione -B)

AREA VIABILITA' (STRADA) della superficie di mq. 223

Valore (eventuale esproprio) € 500,00

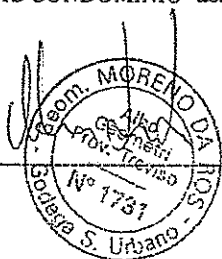
AREA DI PASSAGGIO della superficie di mq. 153

Valore € 1.000,00

AREA RETROSTANTE IL CONDOMINIO della superficie di mq. 761

Valore € 14.500,00

Valore totale PORZIONE – B) € 16.000,00



UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 3)

DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari fanno parte del fabbricato in condominio sito in Comune di Arcade (TV), via Trieste, edificato su parte del Mapp. 217 ente urbano di mq. 3260 al Foglio 2 (due) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 2 (due):

Mapp. 217 sub. 29 (ventinove), via Trieste, piano 2, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 5,5, R.C. € 525,49;

Mapp. 217 sub. 3 (tre), via Trieste, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, cons.mq. 28, R.C. € 67,97;

Confinante :

con strada e con i Mapp. nn. 268, 218, 683, 274 e 275;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 06.12.2005 n° 156810/21101 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 16.12.2005 al n. 17703 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.12.2005, ai nn.57321 Reg. Generale e 34134 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " .".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

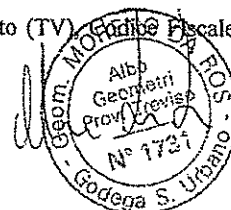
- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 aprile 2006, ai nn. 16199 Reg. Generale e 3969 Reg. Particolare, a favore della BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano (MI), dipendente dal contratto di finanziamento in data 30 marzo 2006, al n. 160571/21619 di Repertorio del Dottor ., Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " .", con sede in Ponzano Veneto (TV) e numero



d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: _____; derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, l'unità considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile al fallimento.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Le porzioni immobiliari, alloggio e autorimessa, fanno parte di un fabbricato in condominio sito in Comune di Arcade (TV), via Trieste n. 133/C, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata sia dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente e vecchia costruzione e da edifici produttivi e direzionali commerciali; è situato in zona semi-periferica rispetto al centro urbano del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso la viabilità principale del comune Strada Provinciale n° 57 (direttrice Arcade - Spresiano) che si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" la quale consente poi il collegamento anche con l'autostrada A27, assicurando alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade come: "ZONA C1.1 Residenziali di completamento" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

Nelle zone C1.1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, attività commerciali con un massimo di mq. 400 di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garages, attrezzature di carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

indice di densità fondiaria: 1,20 mc./mq.;

altezza massima degli edifici m. 9,50;

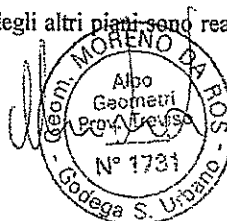
distacchi fra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle N.T.A. comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali. Va evidenziato infatti che nell'alloggio è stata eliminata una camera per ampliare il soggiorno e c'è una piccola modifica nel corridoio/disimpegno; inoltre al piano interrato è stato ricavato, all'interno dell'autorimessa, un vano ad uso ripostiglio.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un vecchio edificio di 24 anni comprendente attività commerciali, direzionali e residenziali (complessivi n. 4 negozi + 1 ufficio al piano terra, n. 4 alloggi al piano primo e n. 2 al piano secondo). L'edificio ha forma ad "U", con porzioni: centrale di tre e laterali di due piani fuori terra, più uno interrato; è stato realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza e all'epoca di costruzione, è costituito da due ingressi con relativi vani scala (A e B) che collegano i vari piani. L'accesso al piano interrato per gli automezzi avviene tramite una rampa comune. I solai di tutti i vari livelli sono in latero cemento; la copertura è a padiglione con manto in elementi curvi di cemento (tegole); le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono in laterizio intonacati al civile. I tamponamenti esterni degli altri piani sono realizzati in laterizio



dello spessore di cm. 25, privo di isolamenti; i divisori interni delle varie unità immobiliari sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

L'alloggio di stima è accessibile dal vano scala "A", ha altezza utile di metri 2,70 e le seguenti finiture: pavimenti: in una porzione della cucina e nei servizi igienici, oltre ai rivestimenti nel bagno e w.c. fino ad un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80, sono in piastrelle di ceramica; le terrazze sono pavimentate con prodotti ingelivi tipo Klinker; il soggiorno, parte della cucina, corridoio e camere hanno lamparquettes in legno tipo rovere. Al piano interrato la pavimentazione dell'autorimessa e ripostiglio è in piastrelle, mentre lo spazio di manovra e d'accesso alle autorimesse è stato realizzato con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polvere al quarzo di recente esecuzione. La rampa invece è in battuto di cemento così come eseguita all'epoca e non ha mai subito interventi manutentivi. I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno, completi di vetro-camera, con scuri in legno; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finiture sempre in noce Tanganica, in opera completo di falsa cassa metallica, serratura antiscippo compreso anche il relativo spioncino. Al piano interrato, le porte sono lamiera semplice colorata così come pure il basculante dell'autorimessa.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano ad alto rendimento; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre è presente anche l'impianto di condizionamento costituito da split più un caminetto riscaldante a legna.

- L'alloggio ubicato al PIANO SECONDO (superficie lorda di mq. 112.50 + mq. 14.00 di terrazze), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera matrimoniale, w.c.-lavanderia, bagno, camera doppia, ci sono poi due terrazze, una accessibile dalla cucina e l'altra dal soggiorno e camera;
- Vani accessori al PIANO INTERRATO: autorimessa (superficie lorda di mq. 33,00).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità di cui fanno parte di un condominio che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 01.09.1988 n° 82;
- reso Abitabile in data 26.07.1990

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:*

- 1) Al piano interrato nell'autorimessa è stato ricavato un vano ad uso ripostiglio;
- 2) Nell'alloggio è stata eliminata una camera per allargare il soggiorno e una piccola modifica riguarda il corridoio/disimpegno in quanto una porzione dello stesso è stata allargata con conseguente restringimento della camera interessata adiacente.

Lo scrivente considera comunque, che le difformità osservate possano essere sanate richiedendo una sanatoria.

In particolare:

per entrambe le difformità, si ritiene l'anomalia sanabile con richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, *con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 2.000,00 tra sanatoria diritti comunali, catastali e spese professionali.*

Lotto 3) vetustà anni 24

STIMA



- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 112.50 + mq. 14.00 di terrazze:

Valore € 91.500,00

AUTORIMESSA

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 33.00:

Valore € 11.500,00

Valore totale € 103.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 4)

DATI CATASTALI

fabbricato (abitazione in villa e garage) sito in Comune di Arcade (TV), via Del Fante e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 8 (otto):

Mapp. 128 sub. 10 (dieci), via Del Fante, piano T, bene comune non censibile ai sub. 11 e sub.12, area scoperta di mq. 2396;

Mapp. 128 sub. 11 (undici), via Del Fante, piano S1-T-1, Cat. A/8, Cl. U, cons.vani 21,5, R.C. € 3.109,07;

Mapp. 128 sub. 12 (dodici), via Del Fante, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 18, R.C. € 51,13;

Confinante :

con i Mapp. nn. 447, 479, 289 e 430;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 20.09.2002 n° 121920/17079 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 09.10.2002 al n. 8541/V-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.10.2002, ai nn.44798 Reg. Generale e 32410 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

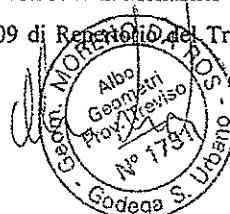
Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta ' '.

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 ottobre 2005, ai nn. 44636 Reg. Generale e 10502 Reg. Particolare, a favore della BANCA BOVIO CALDERARI S.P.A., con sede in Trento (TN), dipendente dal contratto di apertura di credito in data 28 settembre 2005, al n. 154717/20853 di Repertorio del Dottor ' Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).



- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).
 - ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor _____, nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).
 - verbale di pignoramento di immobili in data 7 febbraio 2011, al n. 287/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 marzo 2011, ai nn. 8841 Reg. Generale e 5709 Reg. Particolare a favore della BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI S.P.A., con sede in Trento (TN).
 - ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " _____", con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: _____ 9, derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).
- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile alla procedura.*

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari costituiscono un fabbricato ad uso abitazione in villa ubicato in Comune di Arcade (TV), via del Fante n. 19, in zona residenziale urbanizzata in quanto, anche per l'immobile in oggetto, è stato realizzato un Piano di Lottizzazione; quindi il circondario è caratterizzato dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente costruzione; è situato in zona comunque periferica rispetto al centro urbano del paese. L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via del Fante), laterale della Strada Comunale (via Roma) che collega Arcade a Visnadello. Le infrastrutture viarie principali, sono costituite dalle Strade Provinciali n° 56 (direttrice Nervesa - Arcade - Povegliano) e n° 57 (direttrice Arcade - Spresiano) che si collega alla Strada Statale n° 13 "Pontebbana" dalla quale poi è possibile anche il collegamento con l'autostrada A27, l'insieme viario assicura alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade quale: "ZONA C1.2 Residenziali di espansione con edificazione preesistente e di riqualificazione" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

Nelle zone C1.2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, attività commerciali con un massimo di mq. 400 di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garages, attrezzature di carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq.;

altezza massima degli edifici m. 7,50;

distacchi fra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle N.T.A. comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILI



Per quanto osservato, *non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali*. Va evidenziato infatti al piano terra che il vano avente destinazione autorimessa in realtà è usato quale guardaroba/ripostiglio e il piano mansarda è utilizzato come vani abitativi anziché vani accessori.

Lo stato di conservazione/manutenzione è molto buono. Si fa presente però che il fabbricato anche se abitabile presenta alcune opere ancora da ultimare quali: manto di copertura, pavimentazione esterna su marciapiedi-portici e accessi (pedonale e carraio eventuale), ultimazione piscina con dotazione di impianto per il suo funzionamento, pavimentazione circostante la stessa piscina, sistemazione dell'area scoperta, porta interna nella cucina, parapetti interni delle scale e soppalco.

Il fabbricato, come già detto, è un'abitazione in villa, ha pianta pressoché rettangolare con dimensioni massime, compresi accessori, di circa m. 37.00x18.00 è dislocato su vari livelli di piano sfalsati tra loro e precisamente: porzione al piano terra con sottostante piano interrato e sovrastante soppalco, porzione rialzata con sottostante piano seminterrato e sovrastante piano mansardato, corpo accessorio aderente a quota piano seminterrato. La struttura portante è in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza; i solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura (a due falde) è stata realizzata con struttura lignea a vista (tetto ventilato), opportunamente isolata e impermeabilizzata con guaina che attualmente funge da manto; le lattonerie sono in lamiera di rame. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni dei vari vani sono in laterizio e/o carton-gesso rifinite al civile e tinteggiate. I tamponamenti dei piani fuori terra sono realizzati in muratura di laterizio posti su due file dello spessore di cm. 13 verso l'esterno e di cm. 30 verso l'interno con interposti pannelli isolanti per uno spessore complessivo di cm. 8 (stirodur da cm. 4 + fibra di legno da cm. 4).-

Le finiture sono del tipo tradizionale di qualità più che buona, le tinteggiature interne di pareti e soffitti di alcuni vani sono con due mani di traspirante di vari colori, il vano scala e alcuni vani accessori sono tinteggiati con idro-pittura, alcuni locali principali sono tinteggiati a calce spatolata; esternamente la parte interna del porticato d'ingresso è stata affrescata con disegni naturalistici. Sempre esternamente, i pilastri dei portici e parapetti delle terrazze più camino, sono in mattoni pieni lavorati a faccia-vista.

L'immobile, nei vari locali, ha nel suo insieme le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica (monocottura) nel "reparto giorno" e vani accessori principali, rivestimenti nei bagni fino ad un'altezza di m. 2,00 e/o m. 1,60 sono in ceramica tipo mosaico, è stata rivestita anche parte della cucina fino ad altezza di ml. 1.60; le terrazze sono pavimentate con prodotti ingelivi ad alta resistenza tipo Klinker, con finitura antisdrucchiolevole; le camere hanno palchetti in listoni di legno rovere cerato e/o verniciato; la scala interna che collega tutti i piani è in marmo tipo "trani". Al piano interrato, nel magazzino e locale di sgombero, la pavimentazione è stata realizzata con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con spolvero superficiale al quarzo; nella cantina, quale pavimento sono presenti le tavelle in laterizio posate a secco con sabbia fine. I serramenti esterni sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera, basso emissivo antisfondamento di idoneo spessore con apertura in anta e ribalta, con scuri in legno a doghe; le porte-finestre del soggiorno sono dotate di alzanti scorrevoli; le porte interne sono del tipo tamburato, ad anta e scorrevoli, laccate bianche con imbotte e ferramenta cromo-satinata. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato contornato da specchiature con finiture come gli altri serramenti, in opera completo di falsa cassa metallica, serratura antiscippo a più mandate e punti di chiusura compreso anche il relativo spioncino di "guardia". Al piano interrato, i serramenti sono sempre in legno come quelli dei piani superiori fatta eccezione per alcuni vani accessori che sono: le finestre in profilati di alluminio zincato, con apertura a Vasistas, completi in opera di opportuna ferramenta e vetro-camera con finitura esterna opale; le porte di questi vani sono in alluminio tamburato e vetro-camera con laccatura bianca.



La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a pavimento provvisto di valvole di zona e testine termo-statiche per una termo-regolazione dei singoli vani, integrato con radiatori tubolari di tipo termo-arredo nei bagni per il funzionamento stagionale, dotato di una caldaia a gas metano a condensazione per il riscaldamento più una seconda caldaia a gasolio per la produzione di acqua calda in alta temperatura, inoltre è presente un accumulatore d'acqua della capacità di 700 litri più l'apparecchiatura per l'anti calcare; idrico, igienico-sanitario con vasche e doccia idro-massaggio, sanitari del tipo sospeso, elettrico per illuminazione e forza motrice, fognario, telefonico, televisivo satellitare, citofonico, l'antifurto con rilevatori interni e sui serramenti, d'aspirazione centralizzato e inoltre è predisposto per l'installazione dell'impianto di condizionamento.

L'area pertinenziale è recintata su tutti i lati mancano però i cancelli.

- L'abitazione nel suo insieme è così dislocata:

PIANO INTERRATO (altezza utile m. 2.70 - superficie lorda di mq. 173.00 + mq. 64.00), è composto dai seguenti vani:

- Locale di sgombero accessibile dall'esterno tramite una piccola rampa e all'interno dal locale magazzino, magazzino polifunzionale che potrebbe essere usato anche quale taverna per la presenza di un caminetto interno e la cantina;

PIANO SEMINTERRATO (altezza utile m. 2.70 - superficie lorda di mq. 123.00 + mq. 19.50 portico + mq. 13.50 vano tecnico) composto da:

- Vano scala disimpegno, lavanderia, dispensa, servizio igienico con doccia, taverna, portico esterno affacciato su piscina, vano tecnico per la piscina, scala esterna per accesso al piano campagna superiore e alla centrale termica ribassata e un altro vano definito quale cavedio;

PIANO TERRA (superficie lorda di mq. 178.00 + mq. 83.00 portici), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, servizio igienico e il locale descritto quale autorimessa ma in realtà adibito a guardaroba/ripostiglio;

PIANO RIALZATO (superficie lorda di mq. 122.00 + mq. 31.50 terrazze), è composto dai seguenti vani:

- Vano scala, disimpegno, bagno, n. 2 camere "doppie", camera matrimoniale con interni cabina armadio e servizio igienico con doccia, ogni camera ha una terrazza esclusiva;

PIANO PRIMO (superficie lorda di mq. 19.00 + 64.50 soppalco + mq. 27.50 terrazze), è composto da:

- Studio, soppalco con vista su soggiorno e pranzo, dallo studio si accede a un terrazzino esclusivo e dal soppalco si accede a un terrazzo/lastrico solare incavato nella copertura;

PIANO SECONDO (superficie lorda di mq. 122.50), è composto da:

- Vano scala, mansarda suddivisa in due vani ad uso camera e un bagno con vasca.-

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di un'abitazione unifamiliare in villa che è stata realizzata in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 19.06.2003 n° 55;
- Variante in data 30.01.2006 rilasciata con Permesso di Costruire n. 11;
- Certificato di Agibilità n° 23 del 06.08.2007.

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica dell'edificio oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:

- 1) al piano terra il vano indicato quale autorimessa in realtà è utilizzato quale guardaroba/ripostiglio



- 2) il piano mansarda indicato quale vano di servizio è stato suddiviso in due vani con dei divisori in carton-gesso e il servizio è stato accessoriato quale w.c.-bagno;
- 3) al piano interrato il locale di sgombero è stato suddiviso in due porzioni.
per tali difformità, si ritiene l'anomalia sanabile con richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 3.000,00 tra sanatoria diritti comunali, catastali e spese professionali.

STIMA

Lotto 4) vetustà anni 6

- PIANO INTERRATO (magazzino + cantina + sgombero)

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 173.00 + mq. 64.00 di sgombero:

Valore € 100.500,00

- PIANO SEMINTERRATO (taverna e servizi + portico + locale tecnico + c.t. e cavedio + scale)

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 123.00 + mq. 19.50 di portico + mq. 13.50 di vano tecnico + mq. 37.00 di c.t. + mq. 20 di scale:

Valore € 79.500,00

- PIANO TERRA (zona giorno + autorimessa/guardaroba + portici)

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 178.00 + mq. 83.00 di portici:

Valore € 220.000,00

- PIANO RIALZATO (zona notte + terrazze)

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 122.00 + mq. 31.50 di terrazze:

Valore € 143.000,00

- PIANO PRIMO (studio + soppalco+ terrazza)

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 19.00 + mq. 64.50 di soppalco + mq. 27.00 di terrazze:

Valore € 44.500,00

- PIANO SECONDO (mansarda)

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 122.5:

Valore € 72.500,00

- AREA SCOPERTA PERTINENZIALE con piscina

superficie CATASTALE pari a mq. 2.190:

Valore € 20.000,00

Valore totale €. 680.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 5)

DATI CATASTALI

Sono porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "RESIDENCE CASTELLO" sito in Comune di Arcade (TV), via Castel Bononio, edificato su parte del Mapp. 1907 ente urbano di mq. 897 al Foglio, 5 (cinque) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 5 (cinque):

Mapp. 1907 sub. 5 (cinque), via Castel Bononio, piano S1-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 3,5, R.C. € 334,41;



Mapp. 1907 sub. 9 (nove), via Castel Bononio, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 32, R.C. € 90,90;

Confinante :

con i Mapp. nn. 1913, 1819, 1820, 2029, 2028 e 1805;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169076/23796 di repertorio notaio _____ di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25015 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59938 Reg. Generale e 33047 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " _____".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 giugno 2005, ai nn. 26133 Reg. Generale e 6081 Reg. Particolare, a favore della BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano (MI), dipendente dal contratto di mutuo in data 9 giugno 2005, al n. 151558/20538 di Repertorio del Dottor _____, Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor _____, nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società _____, con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: _____, derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- verbale di pignoramento di immobili in data 30 luglio 2012, al n. 3464/2012 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 agosto 2012, ai nn. 25491 Reg. Generale e 18667 Reg. Particolare a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede in Padova (PD).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, l'unità considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile alla procedura.



UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Residence CASTELLO" ubicato in Comune di Arcade (TV), via Castel Bononio n. 16/C/2, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente costruzione; è situato in zona semi-centrale del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via Castel Bononio), laterale della Strada Comunale principale (via Roma) che collega Arcade a Visnadello. Le infrastrutture viarie principali sono poi costituite dalle Strade Provinciali n° 56 (direttrice Nervesa - Arcade - Povegliano), n° 57 (direttrice Arcade - Spresiano) che si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" che consente poi il collegamento con l'autostrada A27, assicurando comunque alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade come: "ZONA C2.1 Zone di espansione inedificate a destinazione residenziale" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

Nelle zone C2.1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, attività commerciali con un massimo di mq. 400 di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garages, attrezzature di carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

indice di densità fondiaria: 1,00 mc./mq.;

altezza massima degli edifici m. 7,50;

distacchi fra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle N.T.A. comunali.

Standard: valgono le norme di cui all'art. 11 punto 2 delle N.T.A. comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILI

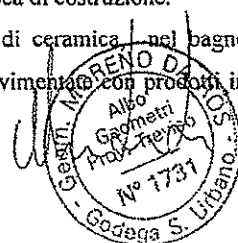
Per quanto osservato, *non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.*

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un edificio plurifamiliare (complessivi n. 5 alloggi di cui 4 in duplex); il collegamento al piano primo è dato da un vano scala comune a soli due alloggi, il nostro e un altro, posto sempre sullo stesso piano, tale vano scala funge da collegamento alle unità in oggetto ed è dislocato sul fianco est dell'edificio. Le varie unità immobiliari hanno anche in comune la rampa di accesso alle autorimesse del piano interrato e relativo spazio di manovra. L'edificio ha forma rettangolare, avente tre piani fuori terra più uno interrato, è stato realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza. I solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura è a due falde con manto in elementi curvi di cotto (coppi); la porzione di copertura del vano scala d'ingresso ha struttura in legno; le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono con blocchi tipo "leca" lavorati a vista. I tamponamenti esterni al piano terra e primo sono realizzati in laterizio posti su due file dello spessore di cm. 25 verso l'esterno e di cm. 8 verso l'interno con interposto pannello isolante da cm. 3 in polistirene espanso; i divisori degli alloggi sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

Le unità di cui hanno le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno fino ad un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; le terrazze sono pavimentate con prodotti ingelivi ad



alta resistenza tipo Klinker, con finitura antisdrucchiolevole; la soffitta al piano secondo è pavimentata con lamparquettes in legno. Al piano interrato la pavimentazione dell'autorimessa e lavanderia è in piastrelle di ceramica mentre lo spazio di accesso/manovra alle autorimesse è pavimentato con tozzetti di cemento colorato poggianti su idoneo sottofondo in cls. La rampa è stata pavimentata con massetto di calcestruzzo trattato con spolvero di cemento grigio con finitura a "spina di pesce". I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera, con scuri in legno a doghe; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è un serramento esterno come gli altri con balconi oscuranti. Al piano interrato, la finestra della lavanderia è stata realizzata in profilati di alluminio zincato, con apertura a Vasistas, completa in opera di opportuna ferramenta e vetro semplice opale; le porte sono in alluminio zincato tamburate; il basculante dell'autorimessa è in lamiera zincata.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano ad alto rendimento; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre è stato predisposto per una futura installazione dell'impianto di condizionamento.

- L'alloggio in duplex è ubicato al PIANO PRIMO con sottotetto praticabile ma non abitabile al PIANO SECONDO (superficie lorda alloggio mq. 50.00 + mq. 15.00 di portico/terrazzo oltre mq. 50.00 di soffitta + mq. 12.50 di terrazzo), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-soggiorno-cucina-camera, disimpegno, bagno, portico/terrazzo d'ingresso dal vano scala comune, scala interna d'accesso al sottotetto il quale ha in essere un terrazzo semi-coperto;
- Vani accessori al PIANO INTERRATO: lavanderia (superficie lorda di mq. 5.50) e autorimessa (superficie lorda di mq. 35,50).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità di cui, Fanno parte di un condominio denominato "RESIDENCE CASTELLO" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- il terreno su cui è stato edificato il condominio di cui fanno parte le unità faceva parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal comune di Arcade, come da convenzione in data 25.09.2001 n. 1415 di rep. Del Segretario del comune di Arcade, trascritta a Treviso il 09.10.2001 ai nn. 40926/29452;
- il fabbricato è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire in data 31.03.2005 n° 19;
- Permesso di Costruire in Variante in data 23.03.2006 n. 26;
- Permesso di Costruire in data 08.03.2007 n. 15 per edificazione di recinzione e apertura di accesso carraio;
- Dichiarazione di agibilità con provvedimento rilasciato dal comune di Arcade in data 20.03.2007 n. 06.

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'edificio oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:

il piano mansarda indicato quale unico vano, è stato suddiviso in due vani più un piccolo disimpegno, con dei divisori in carton-gesso;

per tali difformità, si ritiene l'anomalia sanabile con richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, oltre alla esecuzione di un controsoffitto nel disimpegno per mantenere l'altezza utile media di m. 2,00 in modo così da essere considerata sempre quale superficie accessoria senza incrementi di volume con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 3.500,00 tra sanatoria diritti comunali, catastali e spese professionali.

STIMA

Lotto 5) vetustà anni 7

- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 50.00 + mq. 15.00 di portico/terrazzo:



Valore € 57.500,00

SOTTOTETTO praticabile ma non abitabile

con superficie LORDA complessiva sviluppata pari a mq. 50.00 + mq. 12.50 di terrazzo:

Valore € 28.000,00

AUTORIMESSA e LAVANDERIA

con superficie LORDA complessiva sviluppata pari a mq. 41.00 (mq. 35.50 + mq. 5.50):

Valore € 20.500,00

Valore totale € 106.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 6)

DATI CATASTALI

- le porzioni immobiliari fanno parte del fabbricato in condominio denominato "RESIDENCE ALBATROS" sito in Comune di Arcade (TV), via Giuseppe Corazzin, edificato su parte del Mapp. 2276 ente urbano di mq. 2989 al Foglio 4 (quattro) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

porzione- A) - Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 4 (quattro):

Mapp. 2276 sub. 68 (sessantotto), via Giuseppe Corazzin, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 3, R.C. € 286,63;

Mapp. 2276 sub. 23 (ventitré), via Giuseppe Corazzin, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 18, R.C. € 51,13;

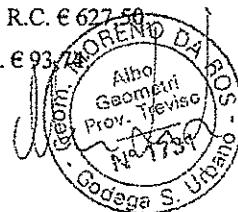
porzione- B) - Catasto dei Fabbricati:

Mapp. 2276 sub. 67 (sessantasette), via Giuseppe Corazzin, piano 1-2, Cat. A/10, Cl. U, cons.vani 3, R.C. € 627,50

Mapp. 2276 sub. 29 (ventinove), via Giuseppe Corazzin, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 33, R.C. € 93,74

Confinanti :

con strada, con i Mapp. nn. 337, 777, 2275;



PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169076/23796 di repertorio notaio
Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25015 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59938 Reg. Generale e 33047 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " ..".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 ottobre 2004, ai nn. 43932 Reg. Generale e 10536 Reg. Particolare, a favore della UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), dipendente dal contratto di mutuo in data 11 ottobre 2004, al n. 143841/19615 di Repertorio del Dottor .., Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso

(TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor _____, nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " _____", con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: _____ derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità ABITATIVA, Porzione -A) considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile alla procedura.*

L'unità UFFICIO, Porzione -B) è ancora da ultimare.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Tali unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Residence ALBATROS" sito in Comune di Arcade (TV), via Corazzin ai civici nn. 13/A/3 e 13/A/4, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente costruzione e anche da strutture sportive comunali; è situato in zona centrale del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via Corazzin), laterale della Strada Comunale principale (via Roma) che collega Arcade a Visnadello. Le infrastrutture viarie principali sono poi costituite dalle Strade Provinciali n° 56 (direttrice Nervesa - Arcade - Povegliano), n° 57 (direttrice Arcade - Spresiano) che si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" che consente poi il collegamento con l'autostrada A27, assicurano comunque alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Arcade come: "ZONA C1.1 Residenziali di completamento" normata dagli artt. 14-24-25-26-27 delle N.T.A.

Nelle zone C1.1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale, attività commerciali con un massimo di mq. 400 di superficie di vendita, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garages, attrezzature di carattere artigianale di servizio compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

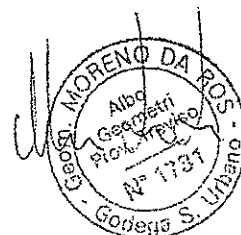
Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

indice di densità fondiaria: 1,20 mc./mq.;

altezza massima degli edifici m. 9,50;

distacchi fra fabbricati e distanze: valgono le norme di cui all'art. 6 delle N.T.A. comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILI



Per quanto osservato, per la **Porzione - A)** sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali; mentre la **Porzione - B)** anche se provvista di agibilità è ANCORA DA FINIRE, non è conforme agli elaborati grafici progettuali e catastali. Va evidenziato infatti, essendo in duplex, che il piano primo è stato suddiviso in vari vani anziché essere un unico locale (soffitta praticabile ma non agibile).

Lo stato di conservazione/manutenzione delle due porzioni è comunque buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un edificio condominiale costituito da n° 28 alloggi + n° 1 ufficio al piano primo (**Porzione- B** oggetto di perizia). L'edificio ha forma ad "U", di tre piani fuori terra più uno interrato, è stato realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza, i solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura è a padiglione con manto in elementi curvi di cotto (coppì); il vano scala e ascensore hanno struttura di sostegno e copertura in acciaio e vetro; le lattonerie (scossaline, grondaie e pluviali) sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono con blocchi tipo "leca" lavorati a vista. I tamponamenti esterni dei piani terra e primo sono realizzati in laterizio tipo poroton dello spessore di cm. 25 con applicazione esterna di termo-intonaco tipo "Fassa" dello spessore di cm. 5; i divisori degli alloggi sono in laterizio dello spessore di cm. 8. L'accesso alle unità del condominio avviene tramite un ingresso centrale con vano scala e ascensore che collega i vari piani dell'edificio con particolarità che al piano primo l'accessibilità avviene dallo stesso vano tramite delle passerelle semi-scoperte. La scala d'ingresso comune è pavimentata con piastre di marmo granito "pettinato" in modo da rendersi antisdrucciolevole. L'accesso e recesso al piano interrato per gli automezzi avviene tramite due rampe comuni: una per entrata e l'altra per uscita. L'area esterna condominiale comune, è adibita a parcheggi con pavimentazione in elementi autobloccanti forati in cemento riempiti con terreno vegetale, gli spazi di manovra e scorrimento sono in asfalto. Le rampe del piano interrato sono pavimentate con massetto di calcestruzzo trattato con spolvero di cemento grigio e rifinite a "spina di pesce".

In questo condominio le unità del compendio sono due: **porzione - A)** e **porzione - B)** adiacenti tra loro e, per quanto riguardano le opere eseguite per la **porzione - B)**, con le stesse caratteristiche per cui, la descrizione delle finiture e impianti è univoca.

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera di idoneo spessore, con scuri in legno a doghe; le porte interne, per la **porzione -A)**, sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Non ci sono portoncini d'ingresso veri e propri, gli ingressi sono serramenti esterni come gli altri con balconi oscuranti muniti di serratura. L'unità della **porzione-A)**, ha le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno", nel bagno fino ad un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; la terrazza è pavimentata con prodotti ingelivi ad alta resistenza tipo Klinker, con finitura antisdrucciolevole; il "reparto notte" ha lamparquettes in legno. Al piano interrato la pavimentazione delle autorimesse e spazio di manovra, è stata realizzata con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polveri al quarzo e successivamente resinato. La dotazione degli impianti, per entrambe le porzioni, è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano ad alto rendimento; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre è stato predisposto per una futura installazione dell'impianto di condizionamento.

1) - **porzione -A)** ALLOGGIO è ubicato al PIANO PRIMO (superficie lorda ufficio mq. 65.00 + mq. 2.50 di terrazzino), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, la quale ha accesso al terrazzino;

Vani accessori al PIANO INTERRATO: autorimessa (superficie lorda di mq. 19,00).



2) - porzione - B) UFFICIO in duplex è ubicato al PIANO PRIMO con soffitta praticabile ma non abitabile al PIANO SECONDO (superficie lorda ufficio mq. 37.00 + mq. 85.00 di soffitta), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-ufficio, disimpegno, bagno, scala interna d'accesso alla soffitta che è stata suddivisa in tre vani anziché uno unico;
ALLO STATO ATTUALE, come già detto, E' AL GREZZO PRIVO DI FINITURE (ANCHE SE DICHIARATO AGIBILE)
- Vani accessori al PIANO INTERRATO: autorimessa FINITA (superficie lorda di mq. 35,00).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le due porzioni, sono parte integrante di un condominio denominato "RESIDENCE ALBATROS" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- il terreno sui cui è stato edificato il condominio di cui fanno parte le unità faceva parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal comune di Arcade, come da convenzione in data 30.06.1986 n. 13485 di rep. del notaio , trascritta a Treviso il 21.07.1986 ai nn. 15796/12419 e successiva convenzione in modifica in data 30.12.1987 n. 18574 di rep del notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritta a Treviso il 26.01.1988 ai nn. 2532/2093;
- atto di deroga delle distanze autenticato nelle firme dal notaio Treviso in data 11.10.2004 al n. 143842 di rep., trascritto a Treviso il 24.11.2004 ai nn. 49508/32023;
- atto di deroga delle distanze autenticato nelle firme dal notaio di Treviso in data 20.07.2005 al n. 152742 di rep., trascritto a Treviso il 28.07.2005 ai nn. 34145/21158;
- il fabbricato in virtù del Permesso di Costruire in data 25.11.2003 n° 38;
- Permesso di Costruire in Variante in data 19.10.2007 n. 65;
- Dichiarazione di agibilità con Certificato rilasciato dal comune di Arcade in data 27.11.2007 n. 36 relativo tra gli altri alle autorimesse di cui ai sub 23 e 29;
- successivo Permesso di Costruire per lievi modifiche interne in variante ai P. di C. di cui sopra, rilasciato in data 14.03.2008 n° 16;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Arcade in data 02.04.2008 n. 04 relativo tra gli altri ai sub 67 e 68.

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *per la Porzione -A) lo scrivente NON HA OSSERVATO DIFFORMITA' tra la documentazione reperita e lo stato dei luoghi mentre per la Porzione -B) che, si ripete è ancora da finire, SI è riscontrata difformità tra la situazione in essere e quanto indicato nella documentazione reperita;*

In particolare il piano mansarda indicato quale unico vano, è stato suddiviso in più vani con dei divisori in carton-gesso; per tali difformità, si ritiene l'anomalia sanabile *con il ripristino della soffitta mediante demolizione dei divisori con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €.3.000,00 (smantellamento e asportazione dei manufatti).*

STIMA

Lotto 6) *vetustà anni 6*

- Porzione - A) ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 65.00 + mq. 2.50 di terrazzo:

Valore € 72.500,00

AUTORIMESSA



con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 19.00:

Valore € 8.500,00

Valore totale €. 81.000,00

- Porzione - B - UFFICIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 37.00:

Valore € 13.000,00

SOTTOTETTO soffitta praticabile ma non abitabile

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 85.00:

Valore € 26.500,00

AUTORIMESSA

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 35.00:

Valore € 15.500,00

Valore totale ALLO STATO ATTUALE €. 55.000,00



UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 7)

DATI CATASTALI

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Povegliano (TV), via Conca, edificato sul Mapp. 553 ente urbano di mq. 96 al Foglio 2 (due) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: POVEGLIANO - Sezione A / Foglio 2 (due):

Mapp. 553 sub. 3 (tre), via Conca n. 1, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 5, R.C. € 464,81;

Confinante:

con strada, con i Mapp. nn. 154 e 551;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 20.02.2004 n° 136523/18799 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 04.03.2004 al n. 2585 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.03.2004, ai nn.9758 Reg. Generale e 6108 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio a di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta ".....".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 maggio 1999, ai nn. 16052 Reg. Generale e 3322 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI TRENTO E BOLZANO S.P.A., con sede in Trento (TN), dipendente dal contratto di mutuo in data 4 maggio 1999, al n. 86788 di Repertorio del Dottor, Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- verbale di pignoramento di immobili in data 9 dicembre 2009, al n. 6608 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 gennaio 2010, ai nn. 2866 Reg. Generale e 1935 Reg. Particolare a favore del con sede in Arcade (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " , con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: , derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andretta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente non occupata e non locata.*

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare (ex rurale) del tipo a schiera in linea, ubicato in Comune di Povegliano (TV), via Conca n. 1/A, in zona residenziale caratterizzata dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente e vecchia costruzione; è situato in zona comunque semi centrale dal centro del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via Conca), laterale della Strada Comunale (via Molinella) che collega Povegliano a Visnadello. Le infrastrutture viarie principali, costituite dalle Strade Provinciali n° 56 (direttrice Nervesa - Arcade - Povegliano), n° 90 (Giavera - Povegliano) che si allaccia con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" che consente poi il collegamento con l'autostrada A27, assicurano comunque alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

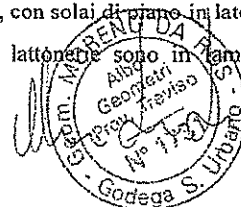
L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Povegliano come: "ZONA A di interesse storico ambientale - Centro Storico" normata dall'art. 21 delle N.T.A.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, *sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.*

Lo stato di conservazione/manutenzione è mediocre se non addirittura pessimo.

L'immobile in oggetto è parte di un vecchio edificio del tipo rurale di tre piani fuori terra che a suo tempo è stato suddiviso in più unità abitative di cui quella in oggetto è un alloggio al piano primo. Tale fabbricato nel tempo ha subito interventi di manutenzione e ristrutturazione per migliorare le sue condizioni statiche e igienico sanitarie. La struttura portante verticale del fabbricato è in pietrame listato e laterizio (muri perimetrali e di spina), con solai di piano in latero-cemento la copertura è a due falde con manto in elementi curvi di cotto (coppi); le lattonerie sono in lamiera



preverniciata. L'accesso all'unità interessata avviene attraverso una servitù di passaggio sull'area dell'abitazione del piano terra e tramite una scala "comune" semi-esterna. Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di ristrutturazione (fine anni '90), i divisori interni sono in laterizio intonacati al civile, si fa presente però che l'immobile è privo di isolamenti; altre finiture sono: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno" e bagno fino ad un'altezza di ml. 1.80; il terrazzo e la scala hanno piastrelle sempre in ceramica tipo cotto fiorentino, le camere hanno lamparquettes in legno tipo rovere. I serramenti esterni sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera, con scuri in tapparelle di pvc; le porte interne sono del tipo tamburato in noce. Il portoncino d'ingresso è un serramento in legno massiccio con inserti in vetro, non blindato e dotato di serratura a una mandata. La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento centralizzato comune con l'altra unità abitativa, a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico e televisivo.

- L'alloggio ubicato al PIANO PRIMO (superficie lorda di mq. 103.00 + mq. 8.00 di terrazzo), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, camera doppia, camera matrimoniale, terrazzo accessibile dalla cucina e dalla camera doppia; *si fa presente che un vano adibito a studio/camera, comunicante con il disimpegno, anche se fa parte dell'alloggio, è però in proprietà di terzi.*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Tale porzione di fabbricato è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturata in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Licenza di esecuzione lavori rilasciata dal comune di Povegliano in data 12.07.1974 n° 10 per lavori di ristrutturazione;
- Concessione Edilizia prot. n. 1944 rilasciata dal Comune in data 20.07.1982 n. 34/82 per ristrutturazione;
- Concessione Edilizia di Variante prot. n. 4856/85 rilasciata in data 10.02.1986 n. 34/82/A per opere di variante alla C.E. di cui sopra;
- Autorizzazione/Concessione in sanatoria prot. n. 8461 rilasciata in data 10.01.1990 n. 10 per opere eseguite in difformità alle C.E. di cui sopra rese Agibili con stesso provvedimento;
- Concessione n. 97/040 del 09/09/1997 prot. n. 97/1428 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di fabbricato residenziale e rurale;
- Concessione di Variante in corso d'opera n. 97/040A del 11/03/1998 prot. n. 97/8678 per i lavori di cui alla concessione n. 040;
- dichiarazione fine lavori e richiesta di certificato di abitabilità/agibilità in data 05.05.2001 presentata il 07.05.2001 al n. 5511 di protocollo;
- Abitabilità/agibilità a tutt'oggi non rilasciata in quanto non ottemperate le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano in data 27.06.2001 con lettere prot. n. 7440 e n. 7444;
- *si fa presente che la Procura della Repubblica ha disposto l'acquisizione dei documenti in originale esistenti agli atti del comune per segnalazione di reato di cui all'art. 485 c.p. negli anni 1997 e 1998.*

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente ha osservato che una difformità è quella costituita da un vano che fa parte dell'alloggio ma che in realtà dovrebbe essere un vano scala di PROPRIETA' di TERZI.*

STIMA

Lotto 7) vetustà dopo ristrutturazione anni 15-16



- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 103.50 + mq. 8.00 di terrazze:

Valore totale €. 43.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 8)

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio sito in Comune di Quinto di Treviso (TV), via Monte Grappa, edificato su parte del Mapp. 621 ente urbano di mq. 782 al Foglio 10 (dieci) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: QUINTO DI TREVISO - Sezione B / Foglio 4 (quattro):

Mapp. 621 sub. 6 (sei), via Monte Grappa, piano 2, Cat. A/3, Cl. 2, cons.vani 4,5, R.C. € 278,89;

Mapp. 621 sub. 12 (dodici), via Monte Grappa, piano S1, Cat. C/2, Cl. 5, cons.mq. 8, R.C. € 16,53;

Mapp. 621 sub. 21 (ventuno), via Monte Grappa, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, cons.mq. 14, R.C. € 36,15;

Confinante:

con i Mapp. nn 554, 677, 634, 470 e 598;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169072/23792 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25008 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59934 Reg. Generale e 33044 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta "F.G. S.r.l.".

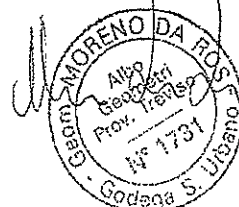
Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 maggio 2008, ai nn. 18956 Reg. Generale e 4192 Reg. Particolare, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (RM), dipendente dal contratto di mutuo in data 15 maggio 2008, al n. 170342/24303 di Repertorio del _____, Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).



- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor _____, nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- verbale di pignoramento di immobili in data 29 novembre 2011, al n. 5240 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 febbraio 2012, ai nn. 3771 Reg. Generale e 2948 Reg. Particolare a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (RM).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " _____ ", con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: _____ derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile alla procedura.*

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Condominio MONTEGRAPPA" ubicato in Comune di Quinto di Treviso (TV), via Montegrappa n. 3, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata comunque sia dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente e vecchia costruzione e da edifici produttivi e/o direzionali commerciali; è situato in zona semi-periferica dal centro urbano del paese e nelle vicinanze dell'Aeroporto "Canova" di Treviso.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria (via Montegrappa), laterale della Strada Comunale (via Piave) che si immette sulle infrastrutture viarie principali, costituite dalle Strada Provinciale n° 79 (direttrice Paderno - Quinto), che si collega con la Strada Statale n° 515 "Noalese" che consente anche il collegamento con la SS. N. 13 "Pontebbana" e da lì anche con l'autostrada A27, il tutto assicura alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Quinto di Treviso come: "ZONA B2 - Residenziali di completamento" destinata alla residenza e normata dalle N.T.A. comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, *non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.*

Lo stato di conservazione/manutenzione è abbastanza buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è uno stralcio di una serie di cinque edifici plurifamiliari realizzati in sequenza uno dopo l'altro. Il nostro blocco, indipendente dagli altri, è costituito da nove alloggi, ha forma rettangolare, di tre piani fuori terra più uno seminterrato, è realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza e all'epoca di costruzione, è costituito da un ingresso principale con relativo vano scala che collega i vari piani. I solai, sia di piano che di copertura, sono in latero cemento; la copertura è padiglione con manto in elementi curvi di cemento (tegole); le lattonerie (scossaline, grondaie e pluviali) sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono in laterizio intonacati al civile. I tamponamenti esterni degli altri piani sono realizzati in laterizio dello



spessore di cm. 25, privo di isolamenti; i divisori interni delle varie unità immobiliari sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

L'alloggio, ubicato al secondo livello fuori terra, ha altezza utile di metri 2,80 e le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno", nel bagno fino ad un'altezza di ml. 2.20 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; le terrazze sono pavimentate con prodotti ingelivi tipo Klinker; le camere hanno anch'esse pavimenti in piastrelle di ceramica. Al piano interrato le pavimentazioni dell'autorimessa e magazzino sono in piastrelle tipo Klinker; la rampa e spazio di manovra alle autorimesse sono stati realizzati con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e battuto così come eseguita all'epoca, senza subire interventi manutentivi. I serramenti esterni sono in legno, completi di vetro-camera, con tapparelle in pvc; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finiture sempre in noce Tanganica, in opera completo di falsa cassa metallica, serratura antiscippo a più mandate e punti di chiusura compreso anche il relativo spioncino di "guardia". Al piano seminterrato, la finestra del magazzino è stata realizzata in profilati di alluminio zincato, con apertura ad ante, completa di opportuna ferramenta e vetro semplice opale; le porte di accesso ai vani e il basculante dell'autorimessa sono in ferro semplice colorato tinta testa di moro.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento centralizzato a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, citofonico e televisivo con parabola.

- L'alloggio ubicato al PIANO SECONDO (superficie lorda di mq. 67.00 + mq. 8.00 di terrazze), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, ci sono poi due terrazze, una accessibile dalla cucina e soggiorno e l'altra dalla camera matrimoniale;

Vani accessori al PIANO INTERRATO: autorimessa e magazzino (superficie lorda di mq. 15,00+ mq. 10,00).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Fanno parte di un condominio denominato "MONTEGRAPPA" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Licenza edilizia rilasciata dal comune di Quinto di Treviso in data 13.05.1974 n° 61-62-63/1974 n. 1993 di protocollo;
- licenza edilizia di variante in data 18.11.1975 n° 61-62-63/74 protocollo n° 6307;
- dichiarato agibile con provvedimento n° 63/74 rilasciato dal comune di Quinto di Treviso in data 23.01.1976.

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita inerente quale:*

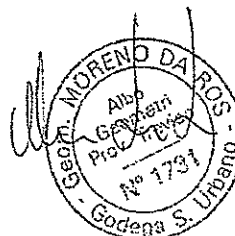
Nell'alloggio è stata chiusa la porta laterale che comunicava l'ingresso alla cottura ed è stata creata un'apertura ad arco tra la cottura e il soggiorno/pranzo.

Lo scrivente considera comunque, che tali difformità possano essere sanate richiedendo o Concessione in sanatoria, o ripristinando lo stato di fatto iniziale.

In particolare: per tali difformità, si ritiene l'anomalia sanabile con richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 2.000,00 tra sanatoria diritti comunali, catastali e spese professionali.

STIMA

Criterio di stima



Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone, con riferimento ad immobili abitativi e direzionali.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche e della qualità degli impianti; tenuto conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è sostanzialmente in recessione, in presenza di una parecchia disponibilità sul mercato di nuovi alloggi, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, sia il seguente:

Lotto 8) vetustà anni 38

- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 67.00 + mq. 8.00 di terrazze:

Valore € 52.500,00

MAGAZZINO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 10.00:

Valore € 4.000,00

AUTORIMESSA

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 15.00:

Valore € 5.500,00

Valore totale € 62.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 9)

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio sito in Comune di Spresiano (TV), via Montello, edificato su parte del Mapp. 930 ente urbano di mq. 1696 al Foglio 8 (otto) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: SPRESIANO - Sezione A / Foglio 8 (otto):

Mapp. 930 sub. 11 (undici), via Montello, piano T-S1, Cat. A/10, Cl. 2, cons.vani 2,5, R.C. € 568,10;

Mapp. 930 sub. 23 (ventitré), via Montello, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, cons.mq. 16, R.C. € 33,05;

Mapp. 930 sub. 1 (uno), via Montello, piano T, area urbana di mq. 41;

Mapp. 930 sub. 2 (due), via Montello, piano T, area urbana di mq. 74;

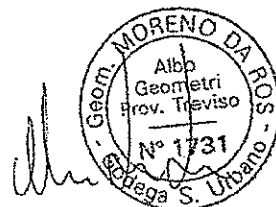
Nonchè:

Catasto Terreni:

Comune di: SPRESIANO - Foglio 8 (otto):

Mapp. 963 rel. acq. es. Ha. 0.00.36;

Mapp. 964 rel. acq. es. Ha. 0.00.27;



Mapp. 965 rel. acq. es. Ha. 0.00.09;

Foglio 4 (quattro):

Mapp. 1121 rel. acq. es. Ha. 0.00.36;

Mapp. 1122 rel. acq. es. Ha. 0.00.25;

Mapp. 1123 rel. acq. es. Ha. 0.00.12;

Confinante :

con i Mapp. nn. 868 e 921 del foglio 8 e con i Mapp. nn. 413, 414 e 721 del foglio 4;



PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- Atto di compravendita in data 20.02.2004 n° 136525/18801 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 04.03.2004 al n. 2587 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.03.2004, ai nn.9760 Reg. Generale e 6110 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.
- Atto di compravendita in data 06.12.2005 n° 156808/21099 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 15.12.2005 al n. 17644 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.12.2005, ai nn.57031 Reg. Generale e 33971 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " .".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 agosto 2004, ai nn. 35711 Reg. Generale e 9006 Reg. Particolare, a favore della BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano (MI), dipendente dal contratto di mutuo in data 6 agosto 2004, al n. 142186/19447 di Repertorio del Dottor , Notaio in Treviso, con annotazione a iscrizione per frazionamento in quota presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 marzo 2006, ai nn. 13375 Reg. Generale e 2292 Reg. Particolare.
- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).
- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).
- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor

, nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " " , con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: " " derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- verbale di pignoramento di immobili in data 30 luglio 2012, al n. 3465/2012 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 agosto 2012, ai nn. 25490 Reg. Generale e 18666 Reg. Particolare a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede in Padova (PD).

- verbale di pignoramento di immobili in data 30 luglio 2012, al n. 3465/2012 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 agosto 2012, ai nn. 26954 Reg. Generale e 19776 Reg. Particolare a favore della CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede in Padova (PD).

- verbale di pignoramento di immobili in data 13 dicembre 2012, al n. 5800/2012 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 gennaio 2013, ai nn. 2875 Reg. Generale e 1755 Reg. Particolare a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. IN A.S., con sede in Monastier di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente occupata dalla ditta MANUTENZIONI EDILI S.n.c. con contratto opponibile alla procedura.*

Il terreno è già destinato a spazi pubblici e/o privati anche se di fatto è ancora in proprietà.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "ALISON" ubicato in Comune di Spresiano (TV), via Montello al civico n. 71, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente costruzione e anche da strutture polivalenti; è situato in zona semi-centrale del paese.

L'accesso al compendio immobiliare avviene da una arteria principale costituita dalla Strada Provinciale n° 57 (direttrice Spresiano-Giavera del Montello) che, verso il centro del paese tramite un tratto della via San Pio X si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" che consente poi il collegamento con l'autostrada A27, viabilità che assicura comunque alla proprietà in questione sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

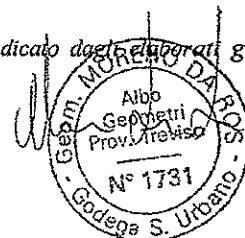
L'area dove insiste il condominio considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Spresiano come: "ZONA C1- Residenziale di espansione a indice fondiario esistente confermato" normata dall'art. 40 delle N.T.A. comunali.

Nelle zone C1 sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 sempre delle N.T.A.

L'area dove insistono i terreni è la stessa del condominio per cui classificata quale zona "ZONA C1- Residenziale di espansione a indice fondiario esistente confermato" e normata dagli stessi articoli di cui sopra.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, *sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.*



Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un edificio condominiale costituito da n° 8 alloggi + n° 1 ufficio al piano terra (*oggetto di perizia*). L'edificio ha forma ad "L", di tre piani fuori terra più uno interrato, è stato realizzato con struttura portante in cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza, i solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura è a due falde con manto in elementi curvi di cotto (coppi); le lattonerie (scossaline, grondaie e pluviali) sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono con blocchi tipo "leca" lavorati a vista. I tamponamenti esterni al piano terra e primo sono realizzati in laterizio posti su due file dello spessore di cm. 25 verso l'esterno e di cm. 8 verso l'interno con interposto pannello isolante da cm. 3 in polistirene espanso; i divisori degli alloggi sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

L'accesso/recesso al piano interrato per gli automezzi avviene tramite una rampa comune che è stata pavimentata con tozzetti di cemento colorato poggianti su opportuno sottofondo in cls mentre le autorimesse e lo spazio di manovra sono realizzati con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polvere al quarzo e successivamente resinato. Esternamente l'ufficio ha un'area scoperta in proprietà esclusiva in parte adibita a parcheggi con pavimentazione in elementi autobloccanti pieni in cemento colorato.

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera e/o vetro antisfondamento di idoneo spessore, con scuri in legno a doghe; le porte interne, cieche e/o con inserti di vetro e sopraluci, sono del tipo tamburato in noce chiaro. Non ci sono portoncini d'ingresso veri e propri, l'ingresso è costituito da un serramento esterni come gli altri con balcone oscurante muniti di serratura. L'unità ha le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica sia nell'ufficio che nel magazzino e nel bagno che è anche rivestito fino ad un'altezza di ml. 2.00; l'ufficio è pavimentato in piastrelle di gres o similari. La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano ad alto rendimento; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario (sub-irrigazione), telefonico, televisivo, citofonico, inoltre è anche munito dell'impianto di condizionamento.

3) - **UFFICIO** ubicato al PIANO TERRA (superficie lorda mq. 62.00), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-ufficio, w.c.-doccia, anti con ricavato un armadio muro quale ripostiglio e scala d'accesso al piano interrato;
- Vani accessori al PIANO INTERRATO: magazzino (superficie lorda mq. 48.00) vano esterno ricavato nella bocca da lupo (mq. 1.70) e autorimessa (superficie lorda di mq. 18.50).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Fanno parte di un condominio denominato "ALISON" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Spresiano in data 30.07.2004 n° 136/2004 Rif. Prot. n. 0007176 del 20.04.2004;
- Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire in data 20.10.2005 n° 269/2005;
- dichiarato agibile con provvedimento n° 3/2006 rilasciato dal comune di Spresiano in data 02.08.2007.

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente non ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.*

STIMA

Criterio di stima



Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone, con riferimento ad immobili abitativi e direzionali.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche e della qualità degli impianti; tenuto conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è sostanzialmente in recessione, in presenza di una parecchia disponibilità sul mercato di nuovi alloggi, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, sia il seguente:

Lotto 9) vetustà anni 7

- **UFFICIO**

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 62.00:

Valore € 74.000,00

MAGAZZINO e VANO ESTERNO piano interrato

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 48.00:

Valore € 26.500,00

AUTORIMESSA

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 18.50:

Valore quota € 9.500,00

- **AREA SCOPERTA PERTINENZIALE ESCLUSIVA**

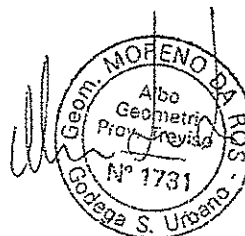
superficie CATASTALE mq. 68:

Valore € 3.000,00

- **AREA SCOPERTA PERTINENZIALE da cedere al comune e/o privati confinanti**

superficie CATASTALE pari a mq. 260 (mq. 41+74+36+27+9+36+25+12):

Valore € 5.000,00



Valore totale € 118.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 10)

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio denominato "CONDOMINIO ORTENSIA" sito in Comune di Spresiano (TV), via Francesco Petrarca, edificato su parte del Mapp. 1106 ente urbano di mq. 876 al Foglio 22 (ventidue) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: SPRESIANO - Sezione C / Foglio 1 (uno):

Mapp. 1106 sub. 10 (dieci), via Francesco Petrarca, piano I, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 4, R.C. € 351,19;

Mapp. 1106 sub. 13 (tredici), via Francesco Petrarca, piano S1, Cat. C/6, Cl. 5, cons.mq. 28, R.C. € 67,97;

Confinante:

con i Mapp. nn. 1074, 35 902 e 1107;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 30.03.2006 n° 160570/21618 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 03.04.2006 al n. 4472 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.04.2006, ai nn.16198 Reg. Generale e 9404 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " ".

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 aprile 2006, ai nn. 16199 Reg. Generale e 3969 Reg. Particolare, a favore della BANCA INTESA S.P.A., con sede in Milano (MI), dipendente dal contratto di mutuo in data 30 marzo 2006, al n. 160571/21619 di Repertorio del Dottor , Notaio in Treviso.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).

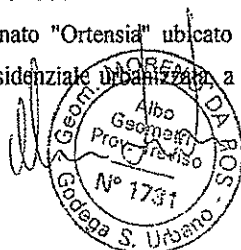
- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor , nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " " , con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: . Derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

• Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente occupata dal sig. ZANATTA Alison con contratto opponibile alla procedura.*

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "Ortensia" ubicato in Comune di Spresiano (TV), via Petrarca n. 2/c-5 nella frazione di Visnadello, in zona residenziale urbanizzata, a confine con la



zona agricola e zona artigianale, caratterizzata quindi sia dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari e artigianali/industriali di recente e vecchia costruzione; è situato in zona periferica della frazione.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità secondaria della frazione (via Petrarca) che si immette sulla infrastruttura viarie principale, costituita dalle Strada Statale n° 13 "Pontebbana" arteria questa che conduce anche all'autostrada A27, quindi si può dire che la proprietà in questione ha sufficienti collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Spresiano come: "Z.T.O C1 zona residenziale di espansione a indice fondiario confermato" normata dall'art. 40 delle N.T.A.

Nelle zone C1 sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 32 e riassumibili quali:

a) edifici adibiti alla residenza e altre attività con essa compatibili;

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura: max = 60%;

Indice di edificabilità: 1.0 mc/mq.



DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un edificio plurifamiliare (complessivi n. 8 alloggi). Le unità immobiliari hanno anche in comune la rampa di accesso alle autorimesse del piano interrato e relativo spazio di manovra. L'edificio ha forma pressoché rettangolare, avente tre piani fuori terra più uno interrato, la sua struttura portante è in cemento-armato intelaiata, con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza, è costituito da un ingresso principale con relativo vano scala comune che collega i vari piani; due alloggi sono in duplex tra i piani primo e secondo. I solai sono: in lastre tralicciate e polistirolo al piano interrato ed in latero cemento negli altri piani; la copertura è a due falde con manto in elementi curvi di cotto (coppi); le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono con blocchi tipo "leca" lavorati a vista. I tamponamenti esterni al piano terra e primo sono realizzati in laterizio posti su due file dello spessore di cm. 25 verso l'esterno e di cm. 8 verso l'interno con interposto pannello isolante da cm. 3 in polistirene espanso; i divisori degli alloggi sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

Le unità di cui hanno le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno", nel bagno fino ad un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; le terrazze sono pavimentate con prodotti ingelivi ad alta resistenza tipo Klinker, con finitura antisdrucciolevole; le camere hanno lamparquettes in legno. Al piano interrato la pavimentazione dell'autorimessa è stata realizzata con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polvere al quarzo; nel garage la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, lo spazio di accesso/manovra alle autorimesse è pavimentato con tozzetti di cemento colorato poggianti su opportuno sottofondo in cls. La rampa è stata pavimentata con massetto di calcestruzzo trattato con spolvero di cemento grigio e rifinito a "spina di pesce". I serramenti esterni sono in legno del tipo monoblocco, completi di vetro-camera di idoneo spessore, con scuri in legno a doghe; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finiture come le altre porte interne, in opera completo di falsa cassa metallica, serratura anticippo a più mandate e punti di chiusura. Al piano interrato, la finestra del garage è stata realizzata in profilati di alluminio

zincato, con apertura a Vasistas, completi in opera di opportuna ferramenta e vetro semplice opale; il basculante dell'autorimessa è in lamiera zincata.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano ad alto rendimento; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre è stato predisposto per una futura installazione dell'impianto di condizionamento.

- L'alloggio è ubicato al PIANO PRIMO (superficie lorda alloggio mq. 70.00 + mq. 17.00 di portico/terrazzo + mq. 6.00 di terrazzo), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, accessibile direttamente dal reparto giorno, disimpegno, bagno, camera doppia, portico/terrazzo con ricavato un vano per la c.t. e un altro terrazzo scoperto;
- Vano accessorio al PIANO INTERRATO: autorimessa (superficie lorda di mq. 32,50).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Fanno parte di un condominio denominato "CONDOMINIO ORTENSIA" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- il terreno sui cui è stato edificato il condominio di cui fanno parte le unità faceva parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal comune di Spresiano, come da convenzione in data 21.05.2003 n. 128924 di rep. del notaio , trascritta a Treviso il 11.06.2003 ai nn. 22958/15308;
- il fabbricato in virtù del Permesso di Costruire in data 21.01.2004 n° 319/2003;
- Denuncia Inizio Attività per opere minori in data 05.06.2005 n. 152/05;
- Permesso di Costruire per realizzazione recinzione n. 298/2003 n. 13987 di protocollo e successiva variante in data 11.07.2005;
- Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Spresiano in data 13.12.2005 n. 74/2005 protocollo n. 0025014.

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente non ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.*

STIMA

Critério di stima

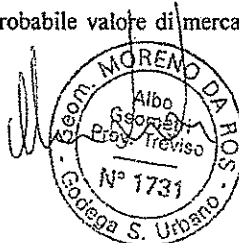
Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone, con riferimento ad immobili abitativi e direzionali.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche e della qualità degli impianti; tenuto conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è sostanzialmente in recessione, in presenza di una parecchia disponibilità sul mercato di nuovi alloggi, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, sia il seguente:

Lotto 10) vetustà anni 9

- ALLOGGIO



con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 70.00 + mq.17.00 di terrazza/portico + mq. 6.00 di terrazza:

Valore € 78.000,00

AUTORIMESSA

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 32.50:

Valore € 17.000,00

Valore totale € 95.000,00

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 11)

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio denominato " PRIMO CONDOMINIO DI CATENA" sito in Comune di Villorba (TV), via Guglielmo Marconi, edificato su parte del Mapp. 8 ente urbano di mq. 1163 al Foglio 23 (ventitré) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: VILLORBA - Sezione C / Foglio 4 (quattro):

Mapp. 8 sub. 19 (diciannove), via Guglielmo Marconi, piano 2, Cat. A/3, Cl. 3, cons.vani 5,5, R.C. € 411,87;

Mapp. 8 sub. 34 (trentaquattro), via Guglielmo Marconi, piano Int., Cat. C/6, Cl. 4, cons.mq. 19, R.C. € 49,06;

Confinante :

con strada, con i Mapp. nn. 16, 274 e 276.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169075/23795 di repertorio notaio di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25014 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59937 Reg. Generale e 33046 Reg. Particolare. -

LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico della ditta " I".

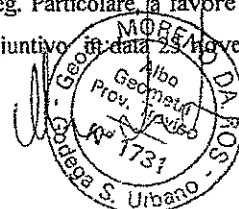
Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 marzo 2001, ai nn. 10001 Reg. Generale e 1564 Reg. Particolare, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (RM), dipendente dal contratto di mutuo in data 5 marzo 2001, al n. 113609 di Repertorio del Dottor , Notaio in Villorba.

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 novembre 2009, ai nn. 42690 Reg. Generale e 9807 Reg. Particolare, a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in Monastier di Treviso (TV), derivante dal decreto ingiuntivo in data 10 novembre 2009, al n. 17860/2009 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2010, ai nn. 43714 Reg. Generale e 9742 Reg. Particolare, a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., con sede in Udine (UD), derivante dal decreto ingiuntivo in data 25 novembre 2010, al n. 2699/2010 di Repertorio del Tribunale di Udine (UD).



- ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011, ai nn. 8601 Reg. Generale e 1855 Reg. Particolare, a favore del signor [redacted] nato a Pieve di Cadore (BL) in data 18 luglio 1960, derivante da sentenza di condanna in data 4 febbraio 2011, al n. 1616/2011 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).
 - ipoteca giudiziale accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 marzo 2012, ai nn. 8605 Reg. Generale e 1152 Reg. Particolare, a favore della società " [redacted] ", con sede in Ponzano Veneto (TV), Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Treviso: [redacted] derivante da decreto ingiuntivo in data 30 agosto 2011, al n. 5356 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV).
 - verbale di pignoramento di immobili in data 26 ottobre 2012, al n. 4897 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 gennaio 2013, ai nn. 2735 Reg. Generale e 1667 Reg. Particolare a favore della [redacted], con sede in Conegliano (TV).
 - verbale di pignoramento di immobili in data 13 dicembre 2012, al n. 5800/2012 di Repertorio del Tribunale di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 gennaio 2013, ai nn. 2875 Reg. Generale e 1755 Reg. Particolare a favore della BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. IN A.S., con sede in Monastier di Treviso (TV).
- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andretta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata, risulta attualmente locata con contratto opponibile al fallimento.*

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "PRIMO CONDOMINIO DI CATENA" ubicato in Comune di Villorba (TV), via Marconi n. 179 nella frazione di Catena, in zona residenziale urbanizzata caratterizzata sia dalla presenza di altri edifici residenziali, uni/plurifamiliari di recente e vecchia costruzione e anche da edifici direzionali e commerciali; è situato in zona centrale della frazione e in prossimità degli impianti sportivi del "Palaverde" di Treviso.

L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso viabilità primaria della frazione (via Marconi) che si immette sulle infrastrutture viarie principali, costituite dalle Strada Provinciale n° 102 (direttrice Postiona), che si collega con la Strada Statale n° 13 "Pontebbana" e da lì anche con l'autostrada A27, il tutto assicura alla proprietà in questione buoni collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

L'area considerata è classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Villorba come: "ZONA C1/43 di Espansione Parzialmente Edificate" normata dall'art. 13 delle N.T.A. comunali.

Nelle zone C1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

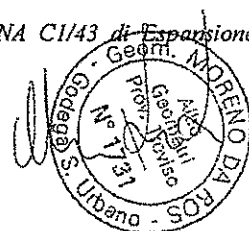
- a) edifici adibiti alla residenza e altre attività con essa compatibili.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Per quanto osservato, *c'è corrispondenza fra lo stato di fatto attuale e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali.*

Lo stato di conservazione/manutenzione è abbastanza buono.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari è un vecchio edificio di 35 anni comprendente attività commerciali e residenziali (complessivi n.6 negozi al piano terra, n. 6 alloggi al piano primo, n. 6 al piano secondo e n. 4 al piano terzo). L'edificio ha forma ad "L", avente tre piani fuori terra più uno interrato, è realizzato con struttura portante in



cemento-armato intelaiata con caratteristiche consone alla zona sismica di appartenenza e all'epoca di costruzione, è costituito da un ingresso principale con relativo vano scala e ascensore che collega i vari piani. I solai, sia di piano che di copertura, sono in latero cemento; la copertura è padiglione con manto in elementi curvi di cemento (tegole); le lattonerie (scossaline, grondaie e pluviali) sono in lamiera preverniciata. Le murature perimetrali del piano interrato sono in cemento armato mentre i divisori interni sono in laterizio intonacati al civile. I tamponamenti esterni degli altri piani sono realizzati in laterizio dello spessore di cm. 25, privo di isolamenti; i divisori interni delle varie unità immobiliari sono in laterizio dello spessore di cm. 8.-

Le finiture sono del tipo tradizionale ed in sintonia con le tecniche costruttive dell'epoca di costruzione.

L'accesso al piano interrato per gli automezzi avviene tramite una rampa comune.

L'alloggio ha altezza utile di metri 2,80 e le seguenti finiture: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nel "reparto giorno", nel bagno per un'altezza di ml. 2.00 e nella cucina fino ad altezza di ml. 1.80; la veranda e il terrazzino sono pavimentate con prodotti ingelivi tipo Klinker; le camere hanno lamparquettes in legno tipo rovere. Al piano interrato la pavimentazione dell'autorimessa e spazio di manovra è stata realizzata con massetto in calcestruzzo opportunamente levigato e trattato con polvere al quarzo. La rampa è anch'essa in battuto di cemento così come eseguita all'epoca senza subire interventi manutentivi. I serramenti esterni sono in legno, completi di vetro semplice, con tapparelle in pvc; le porte interne sono del tipo tamburato in noce Tanganica. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finiture come gli altri serramenti interni, in opera completo di falsa cassa metallica, serratura antiscippo a più mandate e punti di chiusura compreso anche il relativo spioncino. Al piano interrato, le porte sono lamiera semplice colorata tinta "testa di moro" così come pure il basculante dell'autorimessa.

La dotazione degli impianti è la seguente: riscaldamento autonomo a radiatori del tipo lamellare, dotato di caldaia a gas metano; idrico, elettrico, igienico-sanitario, fognario, telefonico, televisivo, citofonico, inoltre è presente anche l'impianto di condizionamento costituito da split.

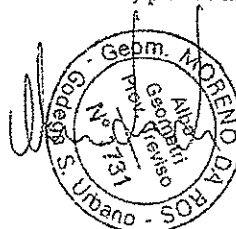
- L'alloggio ubicato al PIANO SECONDO (superficie lorda di mq. 72.50 + mq. 3.00 di veranda e mq. 1.50 di terrazzino), è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, c'è poi la veranda che è accessibile dalla camera doppia e il terrazzino, accessibile dalla cucina;
- Vani accessori al PIANO INTERRATO: autorimessa (superficie lorda di mq. 21,00).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Fanno parte di un condominio denominato "PRIMO CONDOMINIO DI CATENA" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Autorizzazione per costruzioni Edilizie rilasciata dal comune di Villorba in data 27.04.1976 al Prot. Gen. N. 2025, pratica n° 214/76;
- Concessione Edilizia di Variante in data 16.05.1977 prot. n. 3605 concessione n. 147/77;
- Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera rilasciata in data 16.07.1979 prot. n. 6066 concessione n. 380/79;
- Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal comune di Villorba in data 24.09.1979 n. 7619;
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 06.06.1994 avente n. 767/92, e n. 86/3411 di protocollo;
- Certificato di abitabilità in sanatoria rilasciato dal comune di Villorba in data 02.06.1993, pratica n. 4043 prot. n. 86/3411.



Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica degli edifici oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente non ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.*

STIMA

Critério di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, l'eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone, con riferimento ad immobili abitativi e direzionali.

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni, delle caratteristiche e della qualità degli impianti; tenuto conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso residenziale negli ultimi anni è sostanzialmente in recessione, in presenza di una parecchia disponibilità sul mercato di nuovi alloggi, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, sia il seguente:

Lotto 11) vetustà anni 35

- ALLOGGIO

con superficie LORDA sviluppata pari a mq. 72.50 + mq. 3.00 di veranda + mq. 1.50 di terrazza:

Valore € 60.500,00

AUTORIMESSA

con superficie LORDA complessiva sviluppata pari a mq. 21.00:

Valore € 9.500,00

Valore totale € 70.000,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:

€ 1.622.000,00

SCHEDA DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Descrizione catastale degli immobili

ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia consultazione per partita attuale al N.C.E.U. delle unità immobiliari oggetto di stima;
- 2) Copia mappe catastali relative alle aree di pertinenza del fabbricato e terreni;
- 3) Copia Certificati di Destinazione Urbanistica;
- 4) Copia planimetrie di riferimento;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copie planimetrie catastali;



- 7) Copia Attestati di Prestazioni Energetiche;
- 8) Ulteriore documentazione fotografica e copia della Perizia di Stima in formato p.d.f.

San Vendemiano, li 29.07.2014

Il Perito



TRIBUNALE di TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI

Oggetto: FALLIMENTO [REDACTED]
CON SEDE IN [REDACTED]

SENTENZA N. 112 DEL 08.05.2013 - REG. FALL. N. 107/2013

GIUDICE DELEGATO: FABBRO DR. ANTONELLO

CURATORE: ANDRETTA DR.SSA LORENA

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

del 29/07/2014

SAN VENDEMIANO, 14.03.2017

IL PERITO:

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'MORENO DA ROS' at the top, 'Geom. Moreno Da Ros' in the center, and 'Geometra' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

INCARICO

In riferimento all'incarico conferitomi dalla dott.ssa Lorena ANDRETTA, curatore fallimentare, il sottoscritto geom. Moreno DA ROS, libero professionista iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Treviso con posizione n° 1731, avente studio in via Cadore n° 11/5 a San Vendemiano (Tv), perito stimatore C.T.U. dei *beni immobili* appresi al Fallimento.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO A CORREDO DI NUOVA RICHIESTA

In virtù della prossima vendita dei beni immobili di cui all'oggetto, a seguito della richiesta della curatrice di procedere alla sistemazione catastale del compendio, il sottoscritto presenta il seguente riepilogo.

Nell'occasione specificata, viene analizzato e visitato nuovamente tutto il compendio immobiliare oggetto di stima per riverificare le varie unità immobiliari e procedere poi con la loro variazione catastale ove necessaria.

Va precisato che in base al DPR 380/2001 che modifica tra l'altro anche la L. 47/85 vengono eseguite le sole variazioni catastali anche se non conformi alla situazione urbanistica in quanto per la parte urbanistica sarà compito poi dell'assegnatario eseguire le dovute sanatorie.

In virtù delle nuove verifiche lo scrivente espone quanto segue.

SCHEDA NUOVI DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società "██████████" con sede in ██████████ - c.f. ██████████", oggetto della perizia, sono ubicati in quattro comuni vicino Treviso e precisamente:

Comune di ARCADE n. 5 alloggi + 1 ufficio + 6 autorimesse + un'abitazione in villa con relativa autorimessa e area scoperta + terreni per una superficie di mq. 1.137 e un'area urbana di mq. 59 in proprietà per la quota di 1/4;

Comune di POVEGLIANO n. 1 alloggio;

Comune di QUINTO DI TREVISO n. 1 alloggio + 1 autorimessa + 1 cantina;

Comune di SPRESIANO n. 1 alloggio, n. 1 ufficio + 2 autorimesse; nonché reliquati di terreno costituiti da n. 3 particelle di complessivi mq. 72 sul foglio 8 e altre n. 3 particelle di mq. 73 sul foglio 4;

Comune di VILLORBA n. 1 alloggio + n. 1 autorimessa.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 1) - CATASTALMENTE INVARIATO

DATI CATASTALI - ATTUALI INVARIATI

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "ALISON" sito in Comune di Arcade (TV), via del Fante (*ex via Roma*), edificato su parte del Mapp. 394 ente urbano di mq. 2559 al Foglio 8 (otto) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 8 (otto):

Mapp. 394 sub. 31 (trentuno), via Roma, piano S1-I, Cat. A/2, Cl. I, cons.vani 4, R.C. € 320,20;

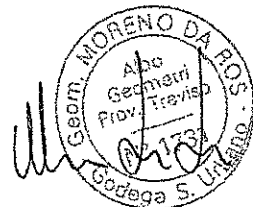
Mapp. 394 sub. 35 (trentacinque), via Roma, piano S1, Cat. C/6, Cl. I, cons.mq. 25, R.C. € 60,68;

Confinante :

con i Mapp. nn. 248, 441 e 474;

PROVENIENZA E STATO OCCUPAZIONALE

sono pervenuti alla ditta "██████████", in forza del seguente atto:



- Atto di compravendita in data 19.12.2003 n° 134914/18611 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 07.01.2004 al n. 147 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2004, ai nn.598 Reg. Generale e 414 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.
- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità immobiliare risulta attualmente NON OCCUPATA e NON LOCATA.*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Come già detto le unità immobiliari fanno parte di un condominio denominato "Alison 8" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 27.09.2001 n° 84/01;
- Variante in data 24.02.2003 17/03;
- Certificato di Abitabilità n° 12 del 07.05.2003

Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, *lo scrivente ha osservato una difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quale:*

il posto auto indicato come parcheggio coperto in realtà è una vera e propria autorimessa con due portoni basculanti.

Anche se non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto e quanto indicato dagli elaborati grafici progettuali e catastali. Va detto che tale "difformità" non va però a compromettere la vendita in quanto trattasi di variazioni che catastalmente non cambiano i fattori intrinseci ed estrinseci (superficie, destinazione, caratteristiche, volume, ecc.).

Lo scrivente considera comunque, che tale difformità, dal punto di vista urbanistico, possa essere sanata richiedendo o Concessione in sanatoria, o ripristinando lo stato di fatto iniziale.

In particolare:

si ritiene l'anomalia sanabile mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, *con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 2.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.*

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 2) suddiviso in -A) e -B) - CATASTALMENTE VARIATO

DATI CATASTALI

- A): - porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio sito in Comune di Arcade (TV), via Marangona, edificato su parte del Mapp. 2105 ente urbano di mq. 758 al Foglio 4 (quattro) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati: NUOVI DATI

Comune di: ARCADE - Foglio 4 (quattro):

Mapp. 2105 sub. 4 via Marangona, n.50/A/2 piano S1-1, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4,5, Sup.Cat. mq. 91 R.C. € 360,23;

Mapp. 2105 sub. 5 via Marangona, n. 50 piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 19, Sup.Cat. mq. 21 R.C. € 53,97;

e per la quota di 1/4 (un quarto):

Mapp. 2105 sub. 9 (nove), via Marangona, piano T, area urbana di mq. 59;

Confinante :



con i Mapp. nn. 2102, 2103, 2104, 1483;

- B): terreno:

Catasto dei Terreni: INVARIATI

Comune di: ARCADE - Foglio 4 (quattro):

Mapp. 2102 seminativo cl. 2 Ha. 0.02.23 rd € 1,78 ra € 0,92;

Mapp. 2103 seminativo cl. 2 Ha. 0.01.53 rd € 1,22 ra € 0,63;

Mapp. 2104 seminativo cl. 2 Ha. 0.07.61 rd € 6,06 ra € 3,14;

Confinante:

con i Mapp. nn. 1181, 352, 2031, 2105;

PROVENIENZA E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 28.08.2002 n° 121339/17026 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 05.09.2002 al n. 7738/V-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2004, ai nn.598 Reg. Generale e 414 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta e dal sopralluogo, *l'unità di cui al punto -A) considerata, risulta attualmente NON OCCUPATA e NON LOCATA (fatta salva la presenza di beni mobili sia nell'alloggio che nel garage).*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità abitative suddette fanno parte di un condominio che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 08.11.2002 n° 89;
- Variante in data 20.01.2004 con Permesso di Costruire n. 02;
- Certificato di Abitabilità n° 11 del 24.03.2004 prot. n. 2869.

Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, il sottoscritto ha osservato piccole difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:

- le porte al piano interrato sono dislocate in posizione diversa,
- nell'alloggio, il corridoio è più lungo con conseguente arretramento della porta dell'ultima camera.

Per tali difformità si è ritenuto procedere alla variazione catastale, mentre dal punto di vista urbanistico, possono essere eventualmente sanate richiedendo un Concessione in sanatoria.

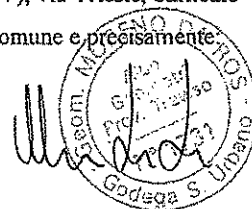
In particolare:

si ritiene l'anomalia sanabile mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 2.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 3) - CATASTALMENTE VARIATO

DATI CATASTALI - NUOVI DATI

Le porzioni immobiliari fanno parte del fabbricato in condominio sito in Comune di Arcade (TV), via Trieste, edificato su parte del Mapp. 217 ente urbano di mq. 3260 al Foglio 2 (due) del Catasto Terreni di detto Comune e, precisamente



Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 2 (due):

Mapp. 217 sub. 29 (ventinove), via Trieste n. 133/c, piano 2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, Sup.Cat. mq. 116, R.C. € 525,49;

Mapp. 217 sub. 3 (tre), via Trieste n. 133, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 28, Sup.Cat. mq. 32, R.C. € 67,97;

Confinante :

con strada e con i Mapp. nn. 268, 218, 683, 274 e 275;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 06.12.2005 n° 156810/21101 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 16.12.2005 al n. 17703 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.12.2005, ai nn.57321 Reg. Generale e 34134 Reg. Particolare. -

Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andretta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, l'unità considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile al fallimento.

SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità in oggetto fanno parte di un condominio che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 01.09.1988 n° 82;

- reso Abitabile in data 26.07.1990

Con riferimento alle regolarità urbanistica e catastale lo scrivente ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:

- Al piano interrato nell'autorimessa è stato ricavato un vano ad uso ripostiglio-rimessa;
- Nell'alloggio è stata eliminata una camera per allargare il soggiorno e il corridoio/disimpegno è stato modificato in quanto una porzione dello stesso è stata allargata con conseguente restringimento della camera interessata adiacente e leggermente ristretto a favore del w.c..

Per tali difformità si è ritenuto procedere alla variazione catastale; dal punto di vista urbanistico invece possono essere eventualmente sanate richiedendo un Concessione in sanatoria.

In particolare si ritengono le anomalie sanabili mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 2.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 4) - CATASTALMENTE VARIATO

DATI CATASTALI - NUOVI DATI

fabbricato (abitazione in villa e garage) sito in Comune di Arcade (TV), via Del Fante e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 8 (otto):

Mapp. 128 sub. 10, via Del Fante, piano T, bene comune non censibile ai sub. 11 e sub.12, area scoperta di mq. 2190;

Mapp. 128 sub. 11, via Del Fante n. 19, piano S1-T-1, Cat. A/8, Cl. U, vani 21,5, Sup.Cat. mq. 708, R.C. € 3.109,07;

Mapp. 128 sub. 12 (dodici), via Del Fante, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 18, R.C. € 51,13;

Mapp. 517, via Del Fante snc, piano T, Area Urbana di mq. 206;

Confinante :



con i Mapp. nn. 447, 479, 289 e 430;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 20.09.2002 n° 121920/17079 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 09.10.2002 al n. 8541/V-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.10.2002, ai nn.44798 Reg. Generale e 32410 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente locata con contratto opponibile alla procedura. In base a quanto riferito dalla Curatela, è stata avviata la procedura di sfratto, che è in corso di esecuzione; è fissato per il mese di aprile il sopralluogo per la liberazione dell'immobile.*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di un'abitazione unifamiliare in villa che è stata realizzata in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Arcade in data 19.06.2003 n° 55;
- Variante in data 30.01.2006 rilasciata con Permesso di Costruire n. 11;
- Certificato di Agibilità n° 23 del 06.08.2007.

Con riferimento comunque alla regolarità urbanistica dell'edificio in oggetto, lo scrivente ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:

- al piano terra il vano indicato quale autorimessa in realtà è utilizzato quale guardaroba/ripostiglio;
- il piano mansarda indicato quale vano di servizio è stato suddiviso in due vani con dei divisori in carton-gesso e il servizio è stato accessorizzato quale w.c.-bagno;
- al piano interrato il locale di sgombero è stato suddiviso in due porzioni.

Per tali difformità, si è ritenuto di procedere alla variazione catastale; dal punto di vista urbanistico invece possono essere eventualmente sanate richiedendo un Concessione in sanatoria.

In particolare, tali anomalie sono sanabili mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 3.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 5) - CATASTALMENTE VARIATO

DATI CATASTALI - NUOVI DATI

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio denominato "RESIDENCE CASTELLO" sito in Comune di Arcade (TV), via Castel Bononio, edificato su parte del Mapp. 1907 ente urbano di mq. 897 al Foglio 5 (cinque) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 5 (cinque):

Mapp. 1907 sub. 5, via Castel Bononio n. 19/C/2, piano S1-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4, Sup.Cat. mq. 87, R.C. 1582,18.



Mapp. 1907 sub. 9 (nove), via Castel Bononio, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 32, R.C. € 90,90;

Confinante :

con i Mapp. nn. 1913, 1819, 1820, 2029, 2028 e 1805;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169076/23796 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25015 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59938 Reg. Generale e 33047 Reg. Particolare. -

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente libera (è presente la cucina, frigo e mobile bagno).*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità fanno parte di un condominio denominato "RESIDENCE CASTELLO" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- il terreno sui cui è stato edificato il condominio di cui fanno parte le unità faceva parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal comune di Arcade, come da convenzione in data 25.09.2001 n. 1415 di rep. Del Segretario del comune di Arcade, trascritta a Treviso il 09.10.2001 ai nn. 40926/29452;
- il fabbricato è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire in data 31.03.2005 n° 19;
- Permesso di Costruire in Variante in data 23.03.2006 n. 26;
- Permesso di Costruire in data 08.03.2007 n. 15 per edificazione di recinzione e apertura di accesso carraio;
- Dichiarazione di agibilità con provvedimento rilasciato dal comune di Arcade in data 20.03.2007 n. 06.

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'edificio in oggetto, il sottoscritto ha osservato le seguenti difformità:

- il piano mansarda indicato quale unico vano, è stato suddiviso in due vani più un piccolo disimpegno, con dei divisori in carton-gesso.

Per tale difformità, si è ritenuto di procedere alla variazione catastale; dal punto di vista urbanistico invece può essere eventualmente sanate richiedendo un Concessione in sanatoria.

In particolare, tali anomalie sono sanabili mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, oltre alla esecuzione di un controsoffitto nel disimpegno per mantenere l'altezza utile media di m. 2,00 in modo così da essere considerata sempre quale superficie accessoria senza incrementi di volume; per un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 3.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 6) - CATASTALMENTE VARIATO (porzione B)

DATI CATASTALI

- le porzioni immobiliari fanno parte del fabbricato in condominio denominato "RESIDENCE ALBATROS" sito in Comune di Arcade (TV), via Giuseppe Corazzin, edificato su parte del Mapp. 2276 ente urbano di mq. 2989 al Foglio 4 (quattro) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

porzione-A) - Catasto dei Fabbricati: INVARIATO

Comune di: ARCADE - Foglio 4 (quattro):

Mapp. 2276 sub. 68 (sessantotto), via Giuseppe Corazzin, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 3, R.C. € 286,63.



Mapp. 2276 sub. 23 (ventitré), via Giuseppe Corazzin, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 18, R.C. € 51,13;

porzione- B) - Catasto dei Fabbricati: NUOVI DATI

Mapp. 2276 sub. 67, via Giuseppe Corazzin n. 13, piano 1-2, Cat. A/10, Cl. U, vani 3, Sup.Cat. mq. 74, R.C. € 627,50;

Mapp. 2276 sub. 29, via Giuseppe Corazzin n. 13, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 33, Sup.Cat. 35, R.C. € 93,74;

Confinanti :

con strada, con i Mapp. nn. 337, 777, 2275;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169076/23796 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25015 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59938 Reg. Generale e 33047 Reg. Particolare. -

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, l'unità **ABITATIVA, Porzione -A)** considerata risulta attualmente libera (presenza di mobili nell'alloggio e attrezzature e mezzi vari nel garage).

L'unità **UFFICIO, Porzione -B)** è ancora da ultimare.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le due porzioni, sono parte integrante di un condominio denominato "RESIDENCE ALBATROS" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- il terreno sui cui è stato edificato il condominio di cui fanno parte le unità faceva parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal comune di Arcade, come da convenzione in data 30.06.1986 n. 13485 di rep. del notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritta a Treviso il 21.07.1986 ai nn. 15796/12419 e successiva convenzione in modifica in data 30.12.1987 n. 18574 di rep del notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritta a Treviso il 26.01.1988 ai nn. 2532/2093;
- atto di deroga delle distanze autenticato nelle firme dal notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso in data 11.10.2004 al n. 143842 di rep., trascritto a Treviso il 24.11.2004 ai nn. 49508/32023;
- atto di deroga delle distanze autenticato nelle firme dal notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso in data 20.07.2005 al n. 152742 di rep., trascritto a Treviso il 28.07.2005 ai nn. 34145/21158;
- il fabbricato in virtù del Permesso di Costruire in data 25.11.2003 n° 38;
- Permesso di Costruire in Variante in data 19.10.2007 n. 65;
- Dichiarazione di agibilità con Certificato rilasciato dal comune di Arcade in data 27.11.2007 n. 36 relativo tra gli altri alle autorimesse di cui ai sub 23 e 29;
- successivo Permesso di Costruire per lievi modifiche interne in variante ai P. di C. di cui sopra, rilasciato in data 14.03.2008 n° 16;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Arcade in data 02.04.2008 n. 04 relativo tra gli altri ai sub 67 e 68.
- In riferimento alla regolarità urbanistica delle unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto ha osservato le seguenti difformità: *per la Porzione -A) NON HO OSSERVATO DIFFORMITA' tra la documentazione reperita e lo stato dei luoghi;*
- *mentre per la Porzione -B) che, si ripete è ancora da finire, Si è riscontrato che in particolare il piano mansarda indicato quale unico vano, è stato suddiviso in più vani con dei divisori in carton-gesso; al piano interrato nell'autorimessa "abbinata" all'ufficio, è stato ricavato un vano ad uso ripostiglio-rimessa;*



Per tali difformità, si è ritenuto procedere alla variazione catastale; dal punto di vista urbanistico invece possono essere eventualmente sanate richiedendo un Concessione in sanatoria.

In particolare, tali anomalie sono sanabili mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, oltre alla esecuzione di controsoffitto, ove necessario, per mantenere l'altezza utile media di m. 2,00 in modo così da essere considerata quale superficie accessoria senza incrementi di volume; per un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 5.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 7) - CATASTALMENTE INVARIATO

DATI CATASTALI

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Povegliano (TV), via Conca, edificato sul Mapp. 553 ente urbano di mq. 96 al Foglio 2 (due) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati: INVARIATO

Comune di: POVEGLIANO - Sezione A / Foglio 2 (due):

Mapp. 553 sub. 3 (tre), via Conca n. 1, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 5, R.C. € 464,81;

Confinante:

con strada, con i Mapp. nn. 154 e 551;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 20.02.2004 n° 136523/18799 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 04.03.2004 al n. 2585 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.03.2004, ai nn.9758 Reg. Generale e 6108 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andretta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente non occupata e non locata.*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Tale porzione di fabbricato è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturata in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Licenza di esecuzione lavori rilasciata dal comune di Povegliano in data 12.07.1974 n° 10 per lavori di ristrutturazione;
- Concessione Edilizia prot. n. 1944 rilasciata dal Comune in data 20.07.1982 n. 34/82 per ristrutturazione;
- Concessione Edilizia di Variante prot. n. 4856/85 rilasciata in data 10.02.1986 n. 34/82/A per opere di variante alla C.E. di cui sopra;
- Autorizzazione/Concessione in sanatoria prot. n. 8461 rilasciata in data 10.01.1990 n. 10 per opere eseguite in difformità alle C.E. di cui sopra rese Agibili con stesso provvedimento;
- Concessione n. 97/040 del 09/09/1997 prot. n. 97/1428 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di fabbricato residenziale e rurale;
- Concessione di Variante in corso d'opera n. 97/040A del 11/03/1998 prot. n. 97/8678 per i lavori di cui alla concessione n. 040;



- dichiarazione fine lavori e richiesta di certificato di abitabilità/agibilità in data 05.05.2001 presentata il 07.05.2001 al n. 5511 di protocollo;
- Abitabilità/agibilità a tutt'oggi non rilasciata in quanto non ottemperate le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano in data 27.06.2001 con lettere prof. n. 7440 e n. 7444;
- si fa presente che la Procura della Repubblica ha disposto l'acquisizione dei documenti in originale esistenti agli atti del comune per segnalazione di reato di cui all'art. 485 c.p. negli anni 1997 e 1998.

Con riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha osservato che una difformità è quella costituita da un vano che fa parte dell'alloggio ma che in realtà dovrebbe essere un vano scala di **PROPRIETA' di TERZI**.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 8) - CATASTALMENTE VARIATO

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio sito in Comune di Quinto di Treviso (TV), via Monte Grappa, edificato su parte del Mapp. 621 ente urbano di mq. 782 al Foglio 10 (dieci) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati: NUOVI DATI

Comune di: QUINTO DI TREVISO - Sezione B / Foglio 4 (quattro):

Mapp. 621 sub. 6, via Monte Grappa n. 3, piano 2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5, Sup.Cat. 72, R.C. € 278,89;

Mapp. 621 sub. 12 (dodici), via Monte Grappa, piano S1, Cat. C/2, Cl. 5, cons.mq. 8, R.C. € 16,53;

Mapp. 621 sub. 21 (ventuno), via Monte Grappa, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, cons.mq. 14, R.C. € 36,15;

Confinante :

con i Mapp. nn 554, 677, 634, 470 e 598;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169072/23792 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25008 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59934 Reg. Generale e 33044 Reg. Particolare. -

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, l'unità considerata risulta attualmente libera (presenza alcuni mobili nell'alloggio e attrezzature e mezzi vari nel garage e cantina).

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità immobiliari sono inserite in un condominio denominato "MONTEGRAPPA" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Licenza edilizia rilasciata dal comune di Quinto di Treviso in data 13.05.1974 n° 61-62-63/1974 n. 1993 di protocollo;
- licenza edilizia di variante in data 18.11.1975 n° 61-62-63/74 protocollo n° 6307;
- dichiarato agibile con provvedimento n° 63/74 rilasciato dal comune di Quinto di Treviso in data 23.01.1976.

Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, il sottoscritto ha osservato piccole difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quali:

- nell'alloggio, è stata chiusa la porta laterale che comunicava l'ingresso alla cottura ed è stata creata un'apertura ad arco tra la cottura e il soggiorno/pranzo.



Per tale difformità si è ritenuto procedere alla variazione catastale dell'unità di cui, dal punto di vista urbanistico, tale difformità può essere eventualmente sanata richiedendo un Concessione in sanatoria.

In particolare:

si ritiene l'anomalia sanabile mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 1.500,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 9) – CATASTALMENTE INVARIATO

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato in condominio sito in Comune di Spresiano (TV), via Montello, edificato su parte del Mapp. 930 ente urbano di mq. 1696 al Foglio 8 (otto) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati: - INVARIATO

Comune di: SPRESIANO - Sezione A / Foglio 8 (otto):

Mapp. 930 sub. 11 (undici), via Montello, piano T-S1, Cat. A/10, Cl. 2, cons.vani 2,5, R.C. € 568,10;

Mapp. 930 sub. 23 (ventitré), via Montello, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, cons.mq. 16, R.C. € 33,05;

Mapp. 930 sub. 1 (uno), via Montello, piano T, area urbana di mq. 41;

Mapp. 930 sub. 2 (due), via Montello, piano T, area urbana di mq. 74;

Nonchè:

Catasto Terreni: INVARIATO

Comune di: SPRESIANO - Foglio 8 (otto):

Mapp. 963 rel. acq. es. Ha. 0.00.36;

Mapp. 964 rel. acq. es. Ha. 0.00.27;

Mapp. 965 rel. acq. es. Ha. 0.00.09;

Foglio 4 (quattro):

Mapp. 1121 rel. acq. es. Ha. 0.00.36;

Mapp. 1122 rel. acq. es. Ha. 0.00.25;

Mapp. 1123 rel. acq. es. Ha. 0.00.12;

Confinante:

con i Mapp. nn. 868 e 921 del foglio 8 e con i Mapp. nn. 413, 414 e 721 del foglio 4;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

- Atto di compravendita in data 20.02.2004 n° 136525/18801 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 04.03.2004 al n. 2587 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.03.2004, ai nn.9760 Reg. Generale e 6110 Reg. Particolare. - Atto di trasferimento di sede sociale in data 27.05.2005 al n. 151302 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.06.2005, ai nn.25189 Reg. Generale e 15987 Reg. Particolare.
- Atto di compravendita in data 06.12.2005 n° 156808/21099 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 15.12.2005 al n. 17644 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.12.2005, ai nn.57031 Reg. Generale e 33971 Reg. Particolare. –



Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta libera da persone. In base a quanto riferito dalla Curatela, sono in corso le operazioni di sgombero dei locali (smaltimento di mobilia e arredo, asporto della documentazione dell'occupante sfrattato).*

Il terreno è già destinato a spazi pubblici e/o privati anche se di fatto è ancora in proprietà.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Unità che fanno parte di un condominio denominato "ALISON" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Spresiano in data 30.07.2004 n° 136/2004 Rif. Prot. n. 0007176 del 20.04.2004;
- Variante in corso d'opera con Permesso di Costruire in data 20.10.2005 n° 269/2005;
- dichiarato agibile con provvedimento n° 3/2006 rilasciato dal comune di Spresiano in data 02.08.2007.

Con riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili in oggetto, *lo scrivente non ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.*

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 10) - CATASTALMENTE INVARIATO

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio denominato "CONDOMINIO ORTENSIA" sito in Comune di Spresiano (TV), via Francesco Petrarca, edificato su parte del Mapp. 1106 ente urbano di mq. 876 al Foglio 22 (ventidue) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati: INVARIATO

Comune di: SPRESIANO - Sezione C / Foglio 1 (uno):

Mapp. 1106 sub. 10 (dieci), via Francesco Petrarca, piano 1, Cat. A/2, Cl. 2, cons.vani 4, R.C. € 351,19;

Mapp. 1106 sub. 13 (tredici), via Francesco Petrarca, piano S1, Cat. C/6, Cl. 5, cons.mq. 28, R.C. € 67,97;

Confinante:

con i Mapp. nn. 1074, 35 902 e 1107;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

• Atto di compravendita in data 30.03.2006 n° 160570/21618 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 03.04.2006 al n. 4472 serie IT-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.04.2006, ai nn.16198 Reg. Generale e 9404 Reg. Particolare. -

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata risulta attualmente LIBERA (fatta salva la presenza di mobilia varia: cucina, frigo, tavolo, armadi, ecc.).*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Tali porzioni fanno parte di un condominio denominato "CONDOMINIO ORTENSIA" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- il terreno sui cui è stato edificato il condominio di cui fanno parte le unità faceva parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal comune di Spresiano, come da convenzione in data 21.05.2003 n. 128924 di rep. del notaio Santomauro Pasquale di Villorba, trascritta a Treviso il 11.06.2003 ai nn. 22958/15308;



- il fabbricato in virtù del Permesso di Costruire in data 21.01.2004 n° 319/2003;
 - Denuncia Inizio Attività per opere minori in data 05.06.2005 n. 152/05;
 - Permesso di Costruire per realizzazione recinzione n. 298/2003 n. 13987 di protocollo e successiva variante in data 11.07.2005;
 - Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Spresiano in data 13.12.2005 n. 74/2005 protocollo n. 0025014.
- Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale delle unità in oggetto, *lo scrivente non ha osservato difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.*

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 11) - CATASTALMENTE VARIATO

DATI CATASTALI

- porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio denominato "PRIMO CONDOMINIO DI CATENA" sito in Comune di Villorba (TV), via Guglielmo Marconi, edificato su parte del Mapp. 8 ente urbano di mq. 1163 al Foglio 23 (ventitré) del Catasto Terreni di detto Comune e precisamente:

Catasto dei Fabbricati: NUOVI DATI

Comune di: VILLORBA - Sezione C / Foglio 4 (quattro):

- Mapp. 8 sub. 19 (diciannove), via Guglielmo Marconi, piano 2, Cat. A/3, Cl. 3, cons.vani 5,5, R.C. € 411,87;
- Mapp. 8 sub. 34, via Guglielmo Marconi n. 179, piano Int., Cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, Sup.Cat. mq. 23, R.C. € 49,06;

Confinante :

con strada, con i Mapp. nn. 16, 274 e 276.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

- Atto di compravendita in data 17.12.2007 n° 169075/23795 di repertorio notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, registrato in data 18.12.2007 al n. 25014 serie 1T-trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.12.2007, ai nn.59937 Reg. Generale e 33046 Reg. Particolare. -

- Per quanto poi evidenziato dal Curatore Fallimentare dott.ssa Lorena Andreetta ed osservato dallo scrivente in corso di sopralluogo, *l'unità considerata, risulta libera (fatta salva la presenza di mobilia varia comunque di poco conto).*

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità fanno parte di un condominio denominato "PRIMO CONDOMINIO DI CATENA" che è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Autorizzazione per costruzioni Edilizie rilasciata dal comune di Villorba in data 27.04.1976 al Prot. Gen. N. 2025, pratica n° 214/76;
- Concessione Edilizia di Variante in data 16.05.1977 prot. n. 3605 concessione n. 147/77;
- Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera rilasciata in data 16.07.1979 prot. n. 6066 concessione n. 380/79;
- Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal comune di Villorba in data 24.09.1979 n. 7619;
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 06.06.1994 avente n. 767/92, e n. 86/3411 di protocollo;
- Certificato di abitabilità in sanatoria rilasciato dal comune di Villorba in data 02.06.1993, pratica n. 4043 prot. n. 86/3411.

Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, il sottoscritto ha osservato una sola difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita quale:

- nel piano interrato, il garage aveva al suo interno un vano ad uso magazzino che è stato eliminato.



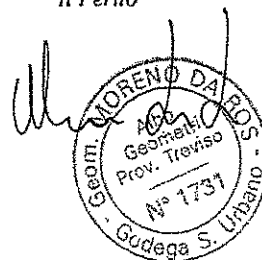
Per tale difformità si è ritenuto procedere alla variazione catastale dell'unità di cui, dal punto di vista urbanistico, tale difformità può essere eventualmente sanata richiedendo un Concessione in sanatoria.

In particolare:

si ritiene l'anomalia sanabile mediante richiesta di una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, con un costo presunto dell'adeguamento pari a circa €. 1.000,00 tra sanatoria diritti comunali e spese professionali.

San Vendemiano, li 14.03.2017

Il Perito



TRIBUNALE di TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI

Oggetto: FALLIMENTO
CON SEDE IN

SENTENZA N. 112 DEL 08.05.2013 - REG. FALL. N. 107/2013

GIUDICE DELEGATO: FABBRO DR. ANTONELLO

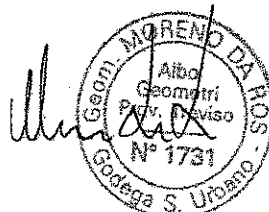
CURATORE: ANDRETTA DR.SSA LORENA

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

del 29/07/2014 e integrazione del 03/03/2017

SAN VENDEMIANO, 27.03.2017

IL PERITO:



INCARICO

In riferimento all'incarico conferitomi dalla dott.ssa Lorena ANDREETTA, curatore fallimentare, il sottoscritto geom. Moreno DA ROS, libero professionista iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Treviso con posizione n° 1731, avente studio in via Cadore n° 11/5 a San Vendemiano (Tv), perito stimatore C.T.U. dei *beni immobili* appresi al Fallimento.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO A CORREDO DI NUOVA RICHIESTA

In vista delle operazioni di realizzo dei beni immobili acquisiti dalla Procedura, il sottoscritto Perito rettifica e meglio precisa nel proprio elaborato l'identificazione catastale del compendio immobiliare costituente il "*Lotto 4*". I restanti lotti, non interessati da modifica, non vengono nuovamente rappresentati, rinviando al precedente elaborato del 29/07/2014 e alla successiva integrazione del 03/03/2017.

RIEPILOGO DEL COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE ACQUISITO DALLA PROCEDURA CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società " " con sede in " " - c.f. " " , oggetto della perizia, sono ubicati in quattro comuni vicino Treviso e precisamente:

Comune di ARCADE n. 5 alloggi + 1 ufficio + 6 autorimesse + un'abitazione in villa con relativa autorimessa e area scoperta + terreni per una superficie di mq. 1.137 e un'area urbana di mq. 59 in proprietà per la quota di 1/4;

Comune di POVEGLIANO n. 1 alloggio;

Comune di QUINTO DI TREVISO n. 1 alloggio + 1 autorimessa + 1 cantina;

Comune di SPRESIANO n. 1 alloggio, n. 1 ufficio + 2 autorimesse; nonché reliquati di terreno costituiti da n. 3 particelle di complessivi mq. 72 sul foglio 8 e altre n. 3 particelle di mq. 73 sul foglio 4;

Comune di VILLORBA n. 1 alloggio + n. 1 autorimessa.

UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 4)

DATI CATASTALI

fabbricato (abitazione in villa e garage) sito in Comune di Arcade (TV), via Del Fante e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 8 (otto):

Mapp. 128 sub. 13, via Del Fante, piano T, bene comune non censibile ai sub. 11 e sub. 12, area scoperta di mq. 2190;

Mapp. 128 sub. 11, via Del Fante n. 19, piano S1-T-1, Cat. A/8, Cl. U, vani 21,5, Sup.Cat. mq. 708, R.C. € 3.109,07;

Mapp. 128 sub. 12 (dodici), via Del Fante, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 18, R.C. € 51,13;

Mapp. 517, via Del Fante snc, piano T, Area Urbana di mq. 206;

Confinante:

con i Mapp. nn. 447, 479, 289 e 430;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

Si rinvia integralmente a quanto illustrato nella precedente integrazione del 03/03/2017.

Si precisa che il mappale 517 e il subalterno 13 del mappale 128 derivano dal frazionamento del già esistente subalterno 10. La Curetela ha acquisito una convenzione urbanistica, stipulata in data 27/05/2010 dalla fallita con il Comune di Arcade (rogito del Segretario Comunale, rep. n. 1523, trascritto a Treviso l'11/06/2010 ai nn. 20957/12819), per la



realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria ricadenti in ambito di piano di recupero, avente ad oggetto anche una porzione del mappale n. 128, ora individuata dal mappale 517 e pertanto destinata ad essere trasferita al Comune.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Si rinvia integralmente a quanto precisato nella precedente integrazione del 03/03/2017.

San Vendemiano, li 27.03.2017

Il Perito



Geom. MARCO DA ROS
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 1731
Codega S. Urano

TRIBUNALE di TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI

Oggetto: FALLIMENTO
CON SEDE IN

SENTENZA N. 112 DEL 08.05.2013 – REG. FALL. N. 107/2013

GIUDICE DELEGATO: FABBRO DR. ANTONELLO

CURATORE: ANDRETTA DR.SSA LORENA

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

del 29/07/2014 e integrazione del 03/03/2017

SAN VENDEMIANO, 27.03.2017

IL PERITO:



INCARICO

In riferimento all'incarico conferitomi dalla dott.ssa Lorena ANDREETTA, curatore fallimentare, il sottoscritto geom. Moreno DA ROS, libero professionista iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Treviso con posizione n° 1731, avente studio in via Cadore n° 11/5 a San Vendemiano (Tv), perito stimatore C.T.U. dei *beni immobili* appresi al Fallimento.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO A CORREDO DI NUOVA RICHIESTA

In vista delle operazioni di realizzo dei beni immobili acquisiti dalla Procedura, il sottoscritto Perito rettifica e meglio precisa nel proprio elaborato l'identificazione catastale del compendio immobiliare costituente il "*Lotto 4*". I restanti lotti, non interessati da modifica, non vengono nuovamente ripresentati, rinviando al precedente elaborato del 29/07/2014 e alla successiva integrazione del 03/03/2017.

RIEPILOGO DEL COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE ACQUISITO DALLA PROCEDURA CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società " _____ con sede in _____ – c.f. _____ , oggetto della perizia, sono ubicati in quattro comuni vicino Treviso e precisamente:

Comune di **ARCADE** n. 5 alloggi + 1 ufficio + 6 autorimesse + un'abitazione in villa con relativa autorimessa e area scoperta + terreni per una superficie di mq. 1.137 e un'area urbana di mq. 59 in proprietà per la quota di 1/4;

Comune di **POVEGLIANO** n. 1 alloggio;

Comune di **QUINTO DI TREVISO** n. 1 alloggio + 1 autorimessa + 1 cantina;

Comune di **SPRESIANO** n. 1 alloggio, n. 1 ufficio + 2 autorimesse; nonché reliquati di terreno costituiti da n. 3 particelle di complessivi mq. 72 sul foglio 8 e altre n. 3 particelle di mq. 73 sul foglio 4;

Comune di **VILLORBA** n. 1 alloggio + n. 1 autorimessa.

UNITA' IMMOBILIARI **LOTTO 4**)

DATI CATASTALI

fabbricato (abitazione in villa e garage) sito in Comune di Arcade (TV), via Del Fante e precisamente:

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: ARCADE - Foglio 8 (otto):

Mapp. 128 sub. 13, via Del Fante, piano T, bene comune non censibile ai sub. 11 e sub.12, area scoperta di mq. 2190;

Mapp. 128 sub. 11, via Del Fante n. 19, piano S1-T-1, Cat. A/8, Cl. U, vani 21,5, Sup.Cat. mq. 708, R.C. € 3.109,07;

Mapp. 128 sub. 12 (dodici), via Del Fante, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, cons.mq. 18, R.C. € 51,13;

Mapp. 517, via Del Fante snc, piano T, Area Urbana di mq. 206;

Confinante:

con i Mapp. nn. 447, 479, 289 e 430;

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO OCCUPAZIONALE

Si rinvia integralmente a quanto illustrato nella precedente integrazione del 03/03/2017.

Si precisa che il mappale 517 e il subalterno 13 del mappale 128 derivano dal frazionamento del già esistente subalterno 10. La Curetela ha acquisito una convenzione urbanistica, stipulata in data 27/05/2010 dalla fallita con il Comune di Arcade (rogito del Segretario Comunale, rep. n. 1523, trascritto a Treviso l'11/06/2010 ai nn. 20957/12819), per la

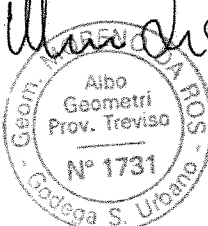
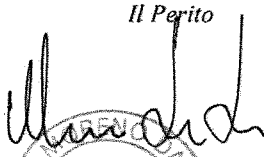
realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria ricadenti in ambito di piano di recupero, avente ad oggetto anche una porzione del mappale n. 128, ora individuata dal mappale 517 e pertanto destinata ad essere trasferita al Comune.

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Si rinvia integralmente a quanto precisato nella precedente integrazione del 03/03/2017.

San Vendemiano, li 27.03.2017

Il Perito



Geom. MICHELE CITRON
Geom. DA ROS
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 1731
- Godega S. Urbano -