

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. R.G.E. 969/2011

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella esecuzione promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

con Avv. Roberto Riscica di Treviso

contro

ESECUTATO n. 1 + ESECUTATO n. 2 + ESECUTATO n. 3

Esperto Estimatore Geom. Roberto SCOLARO

G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DIPILOSTENA

31033 castelfranco veneto (tv) borgo monte grappa 33
tel.-segr.tel. n. +39 0423 496 997 fax n. +39 0423 624 004 mob. n. +39 3398 184 864
e-mail consultecology.rs@gmail.com e-mail pec roberto.scolaro@geopec.it

- A – INDICE
- B – PREMESSA
- C – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- D – FORMAZIONE DEI LOTTI
- E – LOTTO N. 1
 - 1 – LOTTO N. 1
 - 1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 1.2 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
 - 1.3 – ISPEZIONI IPOTECARIE E ISTANZE DI INTERVENTO
 - 1.4 – DESCRIZIONE DEL LOTTO
 - 1.5 – CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI, FINITURE E IMPIANTI
 - 1.6 – STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE
 - 1.7 – CONFINI
 - 1.8 – SERVITÙ
 - 1.9 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ
 - 1.10 – ACCERTAMENTI URBANISTICI
 - 1.11 – CONFORMITÀ EDILIZIA
 - 1.12 – CONFORMITÀ CATASTALE
 - 1.13 – CONDOMINIO - ACCERTAMENTO AMMINISTRATIVO ED ECONOMICO
 - 1.14 – DISPONIBILITÀ
 - 1.15 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA
 - 1.16 – STIMA
- F – ELENCO ALLEGATI
- G – CONCLUSIONI

B – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roberto Scolaro, libero professionista con studio in Castelfranco Veneto, Borgo Monte Grappa 33, è stato nominato il 21/09/2015 dall'Ill.mo Giudice nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 969/2011, con comunicazione in data 22/10/2015 e ha prestato giuramento in data 16/11/2015.

L'incarico affidato è di accertare e riferire con elaborato peritale, rispondendo in ossequio all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C..

L'udienza è stata fissata per il 30/03/2016 alle ore 10.00.

In data 29/02/2016, il sottoscritto ha presentato istanza di proroga dei termini.

L'Ill.mo Giudice ha concesso la proroga rinviando l'udienza al 01/06/2016 alle ore 10.00.

In data 02/05/2016, il sottoscritto ha presentato ulteriore istanza di proroga dei termini.

L'Ill.mo Giudice ha concesso proroga dei termini al 15/07/2016, per il deposito della perizia, rinviando l'udienza al 14/09/2016 alle ore 10.00.

C – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi, rilievi, accertamenti dei beni immobili pignorati, in seguito ad accessi all'Ufficio Urbanistica del Comune di Asolo, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Montebelluna, in seguito a visure all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto

Terreni, Catasto Fabbricati e Conservatoria dei RR.II., in seguito verifiche, elaborazioni e valutazioni.

D – FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerati gli standard urbanistici di legge e comunali relativi agli accessori dell'unità principale, della composizione, disposizione, destinazione d'uso delle unità immobiliari, che comprende: l'appartamento ad uso abitazione situato al piano 1 individuato con la particella 726 sub 17 e il garage situato al piano interrato individuato con il particella 726 sub 38, le parti comuni distinte con le particelle 726 sub 1 – 2 – 3 (partite speciali A – beni comuni non censibili: accessi pedonale e carraio, area scoperta, ingresso, corridoi ai piani di accesso alle singole unità, scale di accesso ai piani, ascensore, rampa e scala est al piano interrato, corsia di manovra dell'autorimessa), oltre a tutte le parti comuni di diritto previste dall'art. 1117 C.C., tutto ciò considerato si propone la formazione di un LOTTO UNICO.

E – LOTTO N. 1

1 – LOTTO N. 1 – Appartamento con garage di pertinenza, situati in Comune di Asolo (TV), frazione Villa D'Asolo, via Giuseppe Verdi n. 79.

1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Comune di Asolo, Catasto Terreni, Foglio 17, particella 726, Ente Urbano, superficie mq 1.737 (are 17 centiare 37).

Immobile identificato all'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Comune di Asolo, Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 5:

- particella 726, sub 17, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 95 mq e totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 413,17, via Giuseppe Verdi, piano 1, per la piena proprietà della quota di 1/1;

- particella 726, sub 38, categoria C/6 (garage), classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84, via Giuseppe Verdi, piano S1 (interrato), per la piena proprietà della quota di 1/1.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "F.1".

1.2 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: esecutato n. 1, per la piena proprietà della quota di 1/3,

esecutato n. 2, per la piena proprietà della quota di 1/3,

esecutato n. 3, per la piena proprietà della quota di 1/3.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 24/07/2003, n.rep. 21295, n.racc. 6480, del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 25/07/2003 al n. 521 serie 1 T e trascritto a Treviso il 29/07/2003 ai nn. 31383/20863.

Vedere il titolo di provenienza allegato alla presente sotto la lettera "F.2".

1.3 – ISPEZIONI IPOTECARIE E ISTANZE DI INTERVENTO

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta:

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione a favore del 29/07/2003 ai nn. 31383/20863, atto di compravendita del 24/07/2003, n.rep. 21295, n.racc. 6480, del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV),

A favore: esecutato n. 1, per la piena proprietà della quota di 1/3,
esecutato n. 2, per la piena proprietà della quota di 1/3, esecutato
n. 3, per la piena proprietà della quota di 1/3,

Contro: [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED] per la piena proprietà della quota
di 1/2,

[REDACTED], cod.fisc.
[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2,

con cui è stata compravenduta la piena proprietà, per la quota di
1/1, degli Immobili identificati al Catasto Fabbricati, Comune di
Aso, Sezione C, Foglio 5,

particella 726, sub 17, categoria A/2 (abitazione di tipo civile),
consistenza 4 vani, via Giuseppe Verdi, piano 1,

particella 726, sub 38 (garage), consistenza 19 mq, via Giuseppe
Verdi, piano S1.

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 29/07/2003 ai nn. 31384/7333, ipoteca volontaria

per la somma complessiva di € 290.000,00 (euro duecentonovantamila virgola zero centesimi), capitale di € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila virgola zero centesimi), in forza del contratto di mutuo in data 24/07/2003, rep.n. 21296, n.racc. 6481, Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV).

A favore: Banca "ABBEY NATIONAL PLC" con sede in Milano (MI),
cod.fisc.: 11054540155,

Contro: esecutato n. 1, per la piena proprietà della quota di 1/3,
esecutato n. 2, per la piena proprietà della quota di 1/3, esecutato
n. 3, per la piena proprietà della quota di 1/3,

gravante sulla piena proprietà, per la quota di 1/1, degli immobili
identificati al Catasto Fabbricati, Comune di Asolo, Sezione C,
Foglio 5,

particella 726, sub 17, categoria A/2 (abitazione di tipo civile),
consistenza 4 vani, via Giuseppe Verdi, piano 1,

particella 726, sub 38 (garage), consistenza 19 mq, via Giuseppe
Verdi, piano S1.

2) Iscrizione del 04/07/2006 al nn. 33487/8567, ipoteca legale ai
sensi dell'art. 77 D.P.R. n. 602 del 29/09/1973 modificato dal D.Lgs.
n. 46 del 26/02/1999 e dal D.Lgs. n. 193 del 27/04/2001, per la
somma complessiva di € 5.061,68 (euro cinquemilasessantuno
virgole sessantotto centesimi), capitale di 2.530,84 (euro
duemilacinquecentotrenta virgola ottantaquattro centesimi), in forza

dell'atto del Pubblico Ufficiale dell'UNIRISCOSSIONI S.P.A. in data 28/06/2006, rep.n. 123723/113,

A favore: UNIRISCOSSIONI S.P.A. con sede in Torino (TO),
cod.fisc.: 05165540013,

Contro: esecutato n. 1, per la sua rispettiva quota di 1/3 di piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati, Comune di Aso, Sezione C, Foglio 5,

particella 726, sub 17, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, via Giuseppe Verdi, piano 1,

particella 726, sub 38 (garage), consistenza 19 mq, via Giuseppe Verdi, piano S1.

ANNOTAZIONE presentata il 16/01/2013 al nn. 2068/643, tipo di atto 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Verbale di pignoramento immobili del 09/11/2011 rep.n. 1422/2011, emesso dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso il 21/11/2011 ai nn. 39024/25265,

con cui è stata pignorata la piena proprietà, per la quota di 1/1, degli immobili identificati al Catasto Fabbricati, Comune di Aso, Sezione C, Foglio 5,

particella 726, sub 17, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 4 vani, via Giuseppe Verdi, piano 1,

particella 726, sub 38 (garage), consistenza 19 mq, via Giuseppe

Verdi, piano S1,

A favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma (RM),
cod.fisc.: 00348170101,

Contro: esecutato n. 1, per la piena proprietà della quota di 1/3,
esecutato n. 2, per la piena proprietà della quota di 1/3, esecutato
n. 3, per la piena proprietà della quota di 1/3.

ISTANZE DI INTERVENTO

1) Istanza di intervento nel giudizio, in dipendenza della procedura di espropriazione, depositata in data 10/08/2012 in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, da EQUITALIA NORD S.p.A., Agente della Riscossione per la provincia di Treviso, cod.fisc. 07244730961, creditrice verso il contribuente "esecutato n. 1", per tributi vari per un importo complessivo di € 16.858,67 (euro sedicimilaottococinquantesette virgola sessantasette centesimi), oltre interessi di mora, diritti e compensi previsti per legge (art. 17 D.Lgs. n. 112 del 13/04/1999) maturandi, come risulta dagli estratti ruolo allegati all'istanza, con cui è stato chiesto di partecipare, ai sensi dell'art. 499 c.p.c., alla distribuzione della somma che sarà ricavata dall'esecuzione di cui trattasi.

2) Istanza di intervento nel giudizio, in dipendenza della procedura di espropriazione, depositata in data 10/08/2012 in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, da EQUITALIA NORD S.p.A., Agente della Riscossione per la provincia di Treviso, cod.fisc. 07244730961, creditrice verso il contribuente "esecutato

n. 3", per tributi vari per un importo complessivo di € 4.629,18 (euro quattromilaseicentoventinove virgola diciotto centesimi), oltre interessi di mora, diritti e compensi previsti per legge (art. 17 D.Lgs. n. 112 del 13/04/1999) maturandi, come risulta dagli estratti ruolo allegati all'istanza, con cui è stato chiesto di partecipare, ai sensi dell'art. 499 c.p.c., alla distribuzione della somma che sarà ricavata dall'esecuzione di cui trattasi.

Vedere le ispezioni ipotecarie e le istanze di intervento allegate alla presente sotto la lettera "F.3".

1.4 – DESCRIZIONE DEL LOTTO

Gli immobili sono costituiti da un appartamento al piano primo, posto a nord-est di un complesso immobiliare denominato "Condominio Bellavista", con veduta su verde esclusivo e condominiale, su cortili esclusivi e rampa autorimessa condominiale, con finiture pavimenti, rivestimenti e intonaci a civile e impianti sottotraccia, in discreto stato di manutenzione e conservazione. Pertinenza garage al piano interrato, con finiture pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura, pavimenti in cemento liscio e punto luce. Il tutto accessibile dalla pubblica via attraverso gli accessi pedonale e carroia, l'area scoperta, l'ingresso, i corridoi ai piani di accesso alle singole unità, le scale di accesso ai piani, l'ascensore, la rampa, la scala est al piano interrato e la corsia di manovra dell'autorimessa.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la

lettera "F.1", la documentazione edilizia allegata sotto la lettera "F.5" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.5 – CARATTERISTICHE EDILIZIE, FINITURE E IMPIANTI

Tipologia edilizia, finiture e impianti

L'appartamento situato al piano primo è composto da ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio e terrazza. Le finiture sono a civile con intonaco e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti. I pavimenti dei locali sono in parquet di legno. Il pavimento e il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica colore chiaro. La porta d'ingresso è blindata impiallacciata in legno verniciato, le porte interne sono tamburate impiallacciate in legno verniciato, le finestre e la portafinestra sono in legno verniciato con vetrocamera, gli scuri sono in legno verniciato verde e i davanzali sono in marmo. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, interruttori e prese standard. L'impianto idrico e sanitario è sottotraccia con rubinetterie e accessori standard in ceramica. L'appartamento è allacciato all'acquedotto e allo scarico nella fognatura pubblica. L'impianto autonomo di riscaldamento è sottotraccia con radiatori in metallo verniciato bianco e caldaia a gas metano collocata nella terrazza. Gli impianti della linea telefonica e del citofono sono sottotraccia con uscite e prese standard.

Il garage situato al piano interrato ha finiture delle pareti e del soffitto con intonaco e tinteggiatura e del pavimento in cemento

lisciato. L'impianto elettrico è con punto luce.

Le strutture portanti del condominio risultano costituite:

- da fondazioni di tipo continuo e plinti in c.a. collegate tra loro;
- da murature, setti e pilastri in elevazione in c.a. al piano interrato;
- da setti e pilastri in elevazione in c.a. ai piani fuori terra;
- da solaio in lastre del tipo predalles nel primo impalcato e da solai del tipo bausta nei rimanenti impalcati, collegati alle strutture verticali;
- da copertura costituita in parte da travature in legno con sovrastante pacchetto di copertura e in parte da tavelloni e pareti poggianti su solaio piano.

Il pavimento al piano interrato risulta composto da sottostante strato di ghiaione, sottofondo in cis e pavimento in cemento lisciato.

Le murature perimetrali in c.a. del piano interrato risultano completate verso l'interno con intonaco e tinteggiatura.

Le murature perimetrali di tamponamento ai piani fuori terra risultano composte da tinteggiatura esterna, intonaco, muratura in mattoni semipieni in laterizio, isolamento in polistirene, tramezze in laterizio, intonaco e tinteggiatura interna.

Le murature interne di tamponamento ai piani fuori terra risultano composte da tinteggiatura e intonaco in ambo i lati e da mattoni semipieni in laterizio. Mentre i divisori risultano composti da tinteggiatura e intonaco in ambo i lati e da tramezze in laterizio.

Il solaio in lastre predalles nel primo impalcato e i solai bausta nei

rimanenti Impalcati risultano completati all'intradosso da tinteggiatura e intonaco e all'estradosso da isolamento in argilla espansa, massetto in cls e pavimento in parquet di legno, battiscopa in legno e piastrelle di ceramica nei bagni.

La copertura nella parte in travature di legno risulta completata da sovrastante perline in legno, isolamento in polistirene, cappa in cls e coppi, canali di gronda e pluviali in rame. Mentre la copertura nella parte su solaio piano dell'ultimo impalcato risulta completata all'intradosso da tinteggiatura e intonaco e all'estradosso da isolamento in lana di roccia, tavelloni e paretine poggianti su solaio piano, cappa in cls, coppi, canali di gronda e pluviali in rame.

Le finestre del vano scala condominiale sono in alluminio anodizzato.

I pavimenti del corridoio di ingresso condominiale al piano terra, delle scale e dei corridoi ai piani fuori terra, sono in marmo.

Nel sottoscala al piano interrato è installato un'autoclave dell'impianto di pressurizzazione condominiale per consentire un costante ed uniforme afflusso d'acqua contemporaneamente ai vari appartamenti del condominio.

L'impianto elettrico nelle parti condominiali è sottotraccia con punti luce e interruttori standard. Sono presenti luci di emergenza nel vano scala.

Il condominio è dotato di ascensore.

La porta di ingresso dell'edificio condominiale è in legno con parti

vetrate.

L'atrio esterno alla porta di ingresso del condominio è coperto e pavimentato con piastrelle di ceramica.

L'area è delimitata con recinzioni in zoccolo di cls armato, stanti e rete metallica plastificata nel lato est e con recinzioni in zoccolo di cls armato e ringhiera metallica zincata nei lati nord, ovest e sud.

L'area esterna in comune è in parte pavimentata in blocchi di cls e in parte a verde e siepi.

Vedere la documentazione edilizia allegata alla presente sotto la lettera "F.5" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.6 – STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il complesso condominiale, comprendente le parti comuni e le unità in esecuzione, è in discreto stato di manutenzione e conservazione, offre una discreta funzionalità per gli usi concessi e attribuiti.

Nell'appartamento in esecuzione la fornitura di metano è interrotta, da circa tre anni, a seguito del mancato pagamento di fatture.

In cucina risulta utilizzato gas gpl in bombole.

Nel bagno risulta installato un boiler elettrico.

Nel muro divisorio tra il bagno e il corridoio e in parte del muro con altra proprietà ad ovest, adiacente al bagno, sono presenti danni da infiltrazioni provenienti dalla doccia.

Il citofono dell'appartamento esecutato non funziona.

Nella parte esterna dell'atrio condominiale i muri di tamponamento laterali, ove sono installate le cassette postali, presentano fessure oblique.

L'autorimessa condominiale, attività soggetta alla prevenzione incendi, non è in possesso del Certificato Prevenzione Incendi, per cui necessita della messa a norma e della relativa pratica antincendio da presentare al Comando dei Vigili del Fuoco di Treviso.

Il garage sub 38 facente parte dell'autorimessa, attività ad soggetta alla prevenzione incendi, è utilizzato a deposito di vari materiali in difformità alla normativa.

La barra posta all'inizio della rampa condominiale, verso l'area di manovra dell'autorimessa condominiale, è bloccata in posizione aperta e non funzionante.

Per le riparazioni dei danni da infiltrazioni nel divisorio tra il bagno e il corridoio e nel muro con altra proprietà ad ovest, il costo è forfettariamente preventivato in circa € 1.600,00 (euro milleseicento virgola zero centesimi).

Per le riparazioni delle fessure ai muri di tamponamento dell'atrio condominiale, del citofono, della barra nella rampa all'autorimessa e per la messa a norma dell'autormessa, il costo comprese le spese tecniche per le pratiche è forfettariamente preventivato in € 9.200,00 circa. Costo che spetta in quota alle unità immobiliari esegutate: $€ 9.200,00 \times 64,74 / 1000 = € 595,61$ che si arrotondano a € 600,00

(euro seicento virgola zero centesimi).

Vedere la documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera "F.7".

1.7 – CONFINI

I confini della particella 726, a seguito rilievi, verifiche e valutazioni, considerata la tolleranza e la qualità dei supporti catastali e ogni altro fattore, risultano discordanti a sud del lato ovest. Al fine di determinare i confini di proprietà, necessita fare riferimento all'atto d'acquisto del terreno, di cui i confini sono parte, necessita fare riferimento ai tipi di aggiornamento catastale con cui sono stati generati i confini, necessita la consultazione delle mappe d'impianto, di visura e digitali, necessita il rilievo della situazione rispetto a vari punti di riferimento e l'elaborazione dei dati ottenuti. Dopodichè, potrebbe risultare necessario, l'aggiornamento catastale con il tipo di frazionamento e la voltura per l'esatta intestazione e indicazione delle aree.

Descrizione dei confini catastali dell'area, in cui insiste il complesso condominiale, riferiti all'attuale mappa del Catasto Terreni.

La particella 726 confina a nord con la particella 508 (via Giuseppe Verdi), a est con le particelle 722 e 727, a sud con la particella 508 e a ovest con la particella 508 (via Giuseppe Verdi).

Descrizione dei confini catastali delle unità pignorate, con riferimento agli elaborati del Catasto Fabbricati.

Piano primo, particella 726 sub 17 appartamento, confina: a nord

con sub 5 corte esclusiva altra proprietà; a est con sub 5 e sub 7 corti esclusive altre proprietà; a sud con sub 7 corte esclusiva altra proprietà e sub 2 vano scala B.C.N.C.; a ovest con sub 2 corridoio B.C.N.C. e sub 16 appartamento altra proprietà; verso il piano terra con il sub 4 e il sub 6 appartamenti altre proprietà; verso il piano secondo con il sub 22 appartamento altra proprietà.

Piano interrato, particella 726 sub 38 garage, confina: a nord con sub 2 vano scala B.C.N.C.; a est con sub 36 garage altra proprietà; a sud con sub 3 corsia di manovra autorimessa B.C.N.C.; a ovest con sub 3 corsia di manovra autorimessa B.C.N.C.; verso il suolo con il sedime del complesso condominiale; verso il piano terra con il sub 12 appartamento altra proprietà.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "F.1", la documentazione edilizia allegata sotto la lettera "F.5" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.8 – SERVITU'

Le unità immobiliari pignorate risultano con servitù attive e passive alle stesse inerenti e da servitù derivanti dalle comproprietà previste dall'art. 1117 C.C..

Inoltre, sulla base del consenso dato nell'assemblea condominiale del 20 giugno 2002, il garage particella 726 sub 38 è gravato da servitù di acquedotto a favore dell'intero fabbricato, con il passaggio di due tubi esterni, relativi all'impianto di pressurizzazione, per consentire un costante ed uniforme afflusso di acqua

contemporaneamente ai vari appartamenti del condominio.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "F.1", il titolo di provenienza allegato sotto la lettera "F.2", la documentazione edilizia allegata sotto la lettera "F.5" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.9 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Le unità immobiliari pignorate, appartamento posto al piano 1 e garage al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Bellavista", sono ubicate nel centro abitato della frazione di Villa d'Asolo del Comune di Asolo (TV), via Giuseppe Verdi al civico n. 79,

a circa 4 km a sud-ovest dal centro di Asolo, a circa 2 km a sud dell'asse viario Bassano del Grappa – Montebelluna (SS248) e a circa 800 m a ovest dell'asse viario (SP6).

Via Giuseppe Verdi è servita da illuminazione pubblica, elettricità, linea telefonica, metanodotto, acquedotto e fognatura.

All'unità in esecuzione particella 726 sub 17 (abitazione al piano 1), si accede da via Giuseppe Verdi in direzione est, attraverso parti condominiali quali l'accesso pedonale, l'area scoperta, l'ingresso, i corridoi ai piani di accesso alle singole unità, le scale di accesso ai piani e l'ascensore. Mentre all'unità in esecuzione particella 726 sub 38 (garage al piano interrato pertinenziale all'abitazione al piano 1), si accede da via Giuseppe Verdi in direzione sud attraverso parti condominiali quali l'accesso carrajo, la rampa e la corsia di manovra

dell'autorimessa e da area scoperta condominiale in direzione nord attraverso la scala est e la corsia di manovra dell'autorimessa.

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "F.1", la documentazione edilizia allegata sotto la lettera "F.5" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.10 – ACCERTAMENTI URBANISTICI

Le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati Comune di Asolo, Sezione C, Foglio 5, particella 726 sub 17 e sub 38, risultano dal vigente P.R.G.:

- in Zona Territoriale Omogenea di tipo B, soggetta alla normativa dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., Tav. 13.1.1 e Tav. 13.3.7;
- soggette a vincolo sismico.

Vedere la documentazione urbanistica allegata alla presente sotto la lettera "F.4".

1.11 – CONFORMITA' EDILIZIA

Il Comune di Asolo ha autorizzato:

- la concessione edilizia n. 55/95 C, Prot.n. 11140, Prat. Ed. n. 55/95, in data 12/02/1996;
- l'abitabilità del 12/09/1997 con il n. 55/95C.

La costruzione del fabbricato condominiale ha avuto inizio il 27/02/1996 e i lavori sono stati ultimati il 06/08/1997.

Il collaudo statico risulta effettuato in data 03/09/1996 ed è stato depositato al Genio Civile, in data 31/10/1996 con ricevuta

n. 1313.

Difformità

Nel complesso immobiliare risultano difformità prospettiche, difformità nelle distanze tra l'edificio condominiale e via Giuseppe Verdi, difformità di superficie e di volume.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili in esecuzione e sul complesso condominiale, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Dato che dalle risultanze delle consultazioni svolte, con i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, gli uffici preposti in merito ai termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Pertanto in merito:

1) alle difformità prospettiche del condominio consistenti nell'aver realizzato due finestre, al piano terra del lato ovest, invece di due

portafinestre previste nel progetto concesso e nell'aver realizzato in copertura a ovest di n. 8 camini e a est di n. 2 camini, non previsti nel progetto concesso: sanatoria forfettaria € 516;

2) alle difformità consistenti nell'aver realizzato con distanze difformi il complesso condominiale da via Giuseppe Verdi, rispetto al progetto concesso: sanatoria forfettaria € 516;

3) alle difformità dell'edificio condominiale nella complessiva maggiore superficie fuori terra di 20 mq circa e nel complessivo maggiore volume fuori terra di 136 mc circa, rispetto al progetto concesso: sanatoria € 48.000,00 circa.

In merito alle difformità sopra precisate il costo della sanatoria e delle spese tecniche per le pratiche urbanistiche riguardanti il complesso condominiale è forfettariamente preventivato in € 54.000,00 circa. Costo che spetta in quota alle unità immobiliari eseguite: $€ 54.000,00 \times 64,74 / 1.000 = € 3.495,96$, che si arrotondano a € 3.500,00 (euro tremilacinquecento virgola zero centesimi).

Vedere la documentazione edilizia allegata alla presente sotto la lettera "F.5" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.12 – CONFORMITÀ CATASTALE

Da esame dell'accatastamento, presentato il 15/05/1997, risulta da rettificare l'elaborato planimetrico nella parte grafica per l'individuazione e descrizione della rampa e della scala est verso il

piano interrato, facenti parte del sub 3 e non come erratamente descritto del sub 1 dall'attuale elaborato planimetrico.

In merito a tali difformità il costo per la rettifica è forfettariamente preventivato in circa € 400,00 (euro quattrocento virgola zero centesimi) compresi oneri fiscali e diritti catastali. Costo che spetta in quota alle unità immobiliari eseguite: $€ 400,00 \times 64,74 / 1000 = € 25,90$ che si arrotondano a € 30,00 (euro trenta virgola zero centesimi).

Vedere la documentazione catastale allegata alla presente sotto la lettera "F.1".

1.13 – CONDOMINIO - ACCERTAMENTO AMMINISTRATIVO ED ECONOMICO

Accertamento Amministrativo

I beni eseguiti corrispondono a 64,74 millesimi.

Accertamento Economico

Da quanto comunicato dall'amministratore condominiale relativamente ai beni eseguiti, per spese condominiali degli ultimi 24 mesi risulta un saldo a debito di € 496,03 nel periodo dal 01/08/2014 al 31/03/2015, un saldo a debito di € 754,30 nel periodo dal 01/04/2015 al 31/03/2016, un saldo a debito di € 284,07 nel periodo dal 01/04/2016 al 31/07/2016, per complessivi € 1.534,40.

Procedimenti Giudiziari

In merito risulta:

- il ricorso per decreto ingiuntivo in data 26/07/2011 presso il

Giudice di Pace di Asolo;

- a seguito di cui il Giudice di Pace di Asolo ha emesso in favore del "Condominio Bellavista" il decreto ingiuntivo n. 184/2011 con il quale è stato ingiunto all'esecutato n. 1, all'esecutato n. 2 e all'esecutato n. 3, di pagare, in solido tra loro, in favore del "Condominio Bellavista" la somma di € 2.352,97, in conto capitale per mancato pagamento di contributi e spese condominiali, oltre interessi legali decorrenti dalla scadenza della rata fino al saldo effettivo, oltre alle spese e competenze del procedimento d'ingiunzione, per diritti, per onorari, spese generali, CPA e IVA.;

- che al decreto ingiuntivo è stata apposta la formula esecutiva in data 01/08/2011;

- l'Atto di Precetto all'esecutato n. 1, all'esecutato n. 2 e all'esecutato n. 3, con Notifica in data 03/10/2011 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, di pagare, in solido tra loro, in favore del "Condominio Bellavista" la somma di € 3.555,41, oltre alle spese di notifica, oltre agli interessi di legge alla data del saldo effettivo.

Vedere la documentazione dell'accertamento amministrativo ed economico allegata alla presente sotto la lettera "F.6" e la documentazione fotografica allegata sotto la lettera "F.7".

1.14 – DISPONIBILITÀ

Gli immobili pignorati sono occupati dagli esecutati.

1.15 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si richiamano le disposizioni emanate in data 28/10/2015 dal Presidente della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Treviso.

1.16 – STIMA

La valutazione di seguito esposta è stata elaborata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Si sono considerati l'ubicazione, l'accesso, lo stato dell'immobile, l'impiantistica, la vetustà, l'eventuale capacità edificatoria residua, i vincoli, l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato immobiliare per beni simili in zona.

Il valore dell'immobile oggetto della presente perizia è stato determinato sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato lordo.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato (particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata), della circostanza che la vendita forzata avviene senza la garanzia per i vizi, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati,

dei rilievi, della vetustà, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, si espongono di seguito il valore unitario e il valore complessivo ritenuto congruo per il lotto stimato.

Prezzo unitario di stima al mq € 1.400,00.

Superficie lorda ad abitazione piano primo, rapporto mercantile coeff. 1,00.

Superficie lorda a garage al piano interrato, rapporto mercantile coeff. 0,60.

Coefficiente correttivo di stima della vetusta di 19 anni dalla costruzione del fabbricato coeff. 0,86.

Stato di manutenzione e d'uso coeff. 0,90.

Coefficiente di stima correttivo per vendita forzata senza garanzia per i vizi coeff. 0,85.

La superficie lorda: dell'appartamento al piano primo, risulta di mq 93,67 e del garage risulta di mq 21,55.

La superficie netta: dell'appartamento al piano primo, risulta di mq 80,33 e del garage risulta di mq 19,13.

La superficie commerciale dei beni in esecuzione, calcolata attraverso i rapporti mercantili convenzionali, risulta:

- Appartamento p.1	mq 93,67 x 1,00 = mq 93,67
- Garage p.int.	mq 21,55 x 0,60 = <u>mq 12,93</u>
Totale superficie commerciale	mq 106,60

Valore di mercato dei beni - Lotto unico

Si stima mq 106,60 x € 1.400,00 = € 149.240,00 x 0,86 x 0,90 = € 115.511,76 – (riparazioni dei danni da infiltrazioni dalla doccia € 1.600,00 circa + riparazione delle fessure ai muri di tamponamento dell'atrio condominiale, riparazione del citofono, della barra nella rampa dell'autorimessa e messa a norma dell'autorimessa, quota parte circa € 600 + sanatoria difformità e pratiche urbanistiche, quota parte circa € 3.500,00 + rettifica catastale, quota parte circa € 30,00 + morosità spese condominiali € 1.534,40) = € 108.247,36 che si arrotonda a € 108.200,00 (euro centottomiladuecento virgola zero centesimi).

Valore di vendita forzata dei beni e senza garanzia per i vizi –
Lotto unico

Considerata la zona, i servizi offerti, la destinazione d'uso residenziale, le limitazioni che intervengono con la procedura di esecuzione, le difficoltà e i tempi di attesa, le imposte, si considera il valore della vendita forzata senza garanzia per i vizi come di seguito ridotto:

€ 108.200,00 x 0,85 = € 91.970,00 che si arrotonda a € 92.000,00 (euro novantaduemila virgola zero centesimi), comprendente i B.C.N.C..

F – ELENCO ALLEGATI

F.1 – Documentazione catastale

F.2 – Titolo di provenienza

F.3 – Ispezioni ipotecarie e istanze di intervento

F.4 – Documentazione urbanistica

F.5 – Documentazione edilizia

F.6 – Documentazione accertamento amministrativo ed economico

F.7 – Documentazione fotografica

F.8 – Scheda Ordinanza di vendita – Lotto unico

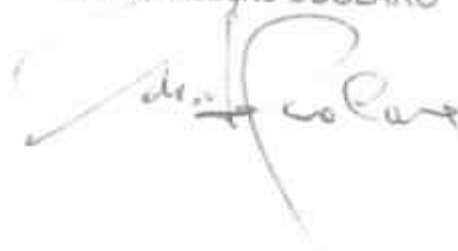
G – CONCLUSIONI

Ringraziando per la fiducia accordata, si dimette il presente elaborato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse servire.

Castelfranco Veneto Il, 13/07/2016

L'Esperto Estimatore

Geom. Roberto SCOLARO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Geom. Roberto Scolaro', with a large, stylized flourish extending downwards and to the right.

