

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Nella esecuzione promossa da

**UNICREDIT S.p.A.**

CONTRO

**ESECUZIONE N. 761/2011**

\*\*\*\*\*

**PREMESSE**

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare suddetta con comunicazione in data 31/07/2015 e prestava giuramento in data 21/09/2015.

L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta, rispondendo al quesito che viene allegato alla presente sotto la lettera "A", sul valore degli immobili pignorati.

**DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI** (Allegato "B")

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un appartamento al primo piano ed un garage al piano seminterrato di un condomino ubicato in Comune di Montebelluna in via Alcide De Gasperi, così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna, Sez. F, Foglio 1

- Mapp. n. 475 sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, R.C. Euro 469,15

- Mapp. n. 475 sub. 23, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 16 mq, R.C. Euro 80,15

L'immobile risulta censito a seguito delle planimetrie presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 27/06/1974.

#### CONFINI

L'appartamento confina a nord con altro appartamento, ad ovest con altro appartamento e con corridoio comune, a sud e ad est con murature perimetrali del fabbricato.

Il garage confina a nord con corsia di manovra comune, ad ovest con altro garage, a sud e ad est con murature perimetrali.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente perizia.

#### PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto ai sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà, per la quota di 1/3 ciascuno, in forza al seguente atto:

- atto di compravendita in data 29/09/2006, Rep. N. 29911, Racc. N. 13947, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 03/10/2006 al n. 4321 serie 1T e trascritto a Treviso in data 04/10/2006 ai nn. 49232/27832.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 23/09/2011, l'immobile "de quo" risulta gravato dalle

seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 549.096,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 04/10/2006 ai nn. 49233/12694 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna – c.f. 12931320159;

- Atto di pignoramento immobiliare giusto atto giudiziario del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna, Rep. n. 1218 in data 02/09/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 23/09/2011 ai nn. 32369/20840 a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma – c.f. 00348170101.

Si allega copia della relazione notarile ventennale (ai sensi ex art. 567 comma 2 c.p.c.) in data 01/02/2012 del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (allegato "D").

**AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI**

**QUANTO EDIFICATO**

Agli atti risulta che l'immobile è stato edificato in base a "Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili" prat. n. 146/73 rilasciata dal Comune di Montebelluna in data 17/07/1973 prot. n. 15956 e successive varianti in data 29/11/1973 prot. n. 17877/73 ed in data 09/08/1974 prot. n. 10660.

La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata in data 17/09/1974.

L'intero edificio è stato successivamente sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella trasformazione dell'impianto termico centralizzato a gasolio ad autonomo a gas, come risulta da autorizzazione n. 21092 rilasciata dal Comune di Montebelluna in data 28/10/1996.



Dal punto di vista urbanistico, in occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile presenta delle modeste difformità rispetto al progetto autorizzato. In particolare si tratta della porta di accesso alla cucina, che è ubicata in altra posizione sulla tramezzatura del vano, e del ripostiglio che è stato adibito a secondo w.c. Le planimetrie catastali sono già aggiornate in tal senso. Tale difformità è sanabile presentando la relativa documentazione (CILA) presso il Comune di Montebelluna ai sensi dell'art. 6 comma 2 D.P.R. 380/2001 con pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00. In alternativa è possibile ripristinare la situazione autorizzata, con oneri di ripristino ritenuti pari alla sanzione amministrativa necessaria per sanare l'irregolarità.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un appartamento al piano primo ed un garage al piano seminterrato facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio Al Parco" in Comune di Montebelluna (TV) – via A. De Gasperi n. 2. Il fabbricato condominiale, edificato agli inizi degli anni '70, si sviluppa su 4 piani fuori terra per un totale di 18 unità immobiliari. Al piano seminterrato, accessibile tramite rampa ubicata sul lato nord, sono ubicati i garage.

L'ingresso al condominio avviene tramite un portoncino in alluminio che immette in un ampio androne e l'accesso agli appartamenti tramite disimpegni e scale con pavimentazione in marmo. E' presente inoltre un impianto ascensore.

L'appartamento oggetto della presente perizia, ubicato all'interno 7 del predetto condominio, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno,





l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1.000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'immobile viene calcolata come segue:

appartamento	mq 122,72 x 1,0 =	mq 122,72
terrazza	mq 7,60 x 1/3 =	mq 2,54
garage	mq 19,20 x 1/2 =	<u>mq 9,60</u>
		mq 134,86

A tale superficie va aggiunto il 10% per tener conto della aree e delle parti comuni del fabbricato, per cui risulta:

$$\text{mq } 134,86 \times 10\% = \underline{\text{mq } 13,49}$$

Totale superficie commerciale convenzionale      mq 148,35

### **CONDUZIONE DEL BENE**

L'immobile risulta disabitato.

### **DIVISIBILITA' E STIMA**

L'immobile è da considerarsi indivisibile.

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.

La letteratura di riferimento è la seguente:

- *ESTIMO GENERALE, CIVILE, RURALE, LEGALE, AMBIENTALE E CATASTALE* di Stefano Amicabile, edito da Ulrico Hoepli di Milano nel 2011;

- *MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI* a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli di Milano nel 2011.

Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, consultate agenzie immobiliari locali, il sottoscritto C.T.U. stima l'immobile in esecuzione nel modo seguente:

- valore unitario alla data odierna, tenendo conto del grado di vetustà:

€ 900,00 / mq;

- valore di mercato dell'immobile in esecuzione alla data odierna:

mq 148,35 x 900,00 € / mq = € 133.515,00

arrotondati a € 133.500,00

**diconsi Euro centotrentatremilacinquecento/00.**

**ALTRI ALLEGATI**

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato E);

- autorizzazioni edilizie e dichiarazione di abitabilità (allegato F);



- planimetrie dell'immobile (allegato G);
- atto di provenienza dell'immobile (allegato H);
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato I).

Montebelluna, 30/12/2015

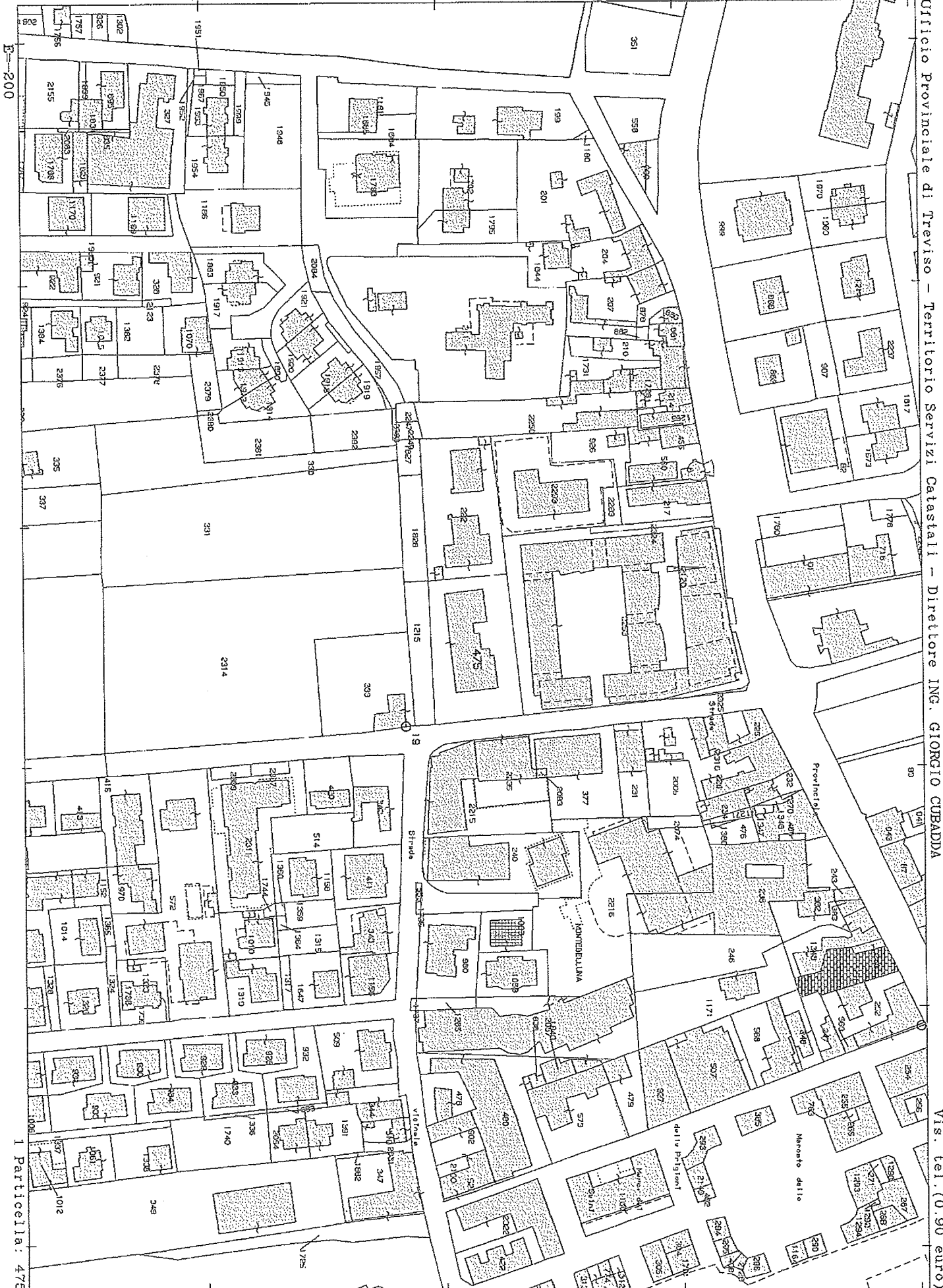
Il C.T.U.

(ing. Giorgio Basso)



N 1000

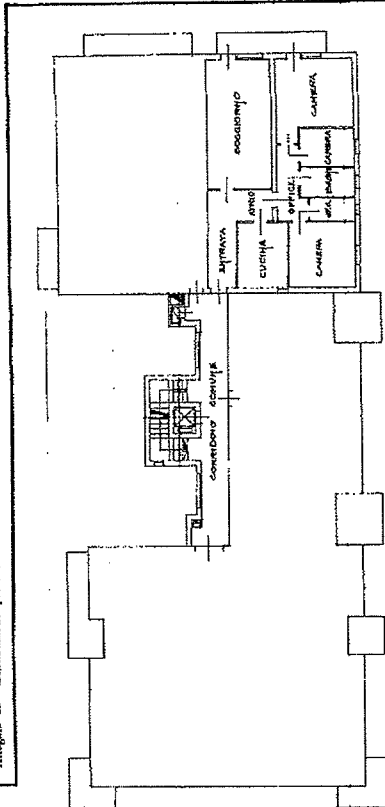
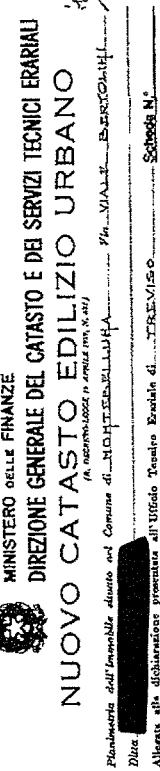
E 200



Situazione al 16/10/2015 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb.: F - Foglio: 1 - Particella: 475 - Subalterno: 5 >  
Catastro dei fabbricati - Situazione al 16/10/2015 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb.: F - Foglio: 1 - Particella: 475 - Subalterno: 5 >  
LE PIETRO BERTOLINI piano: 1;

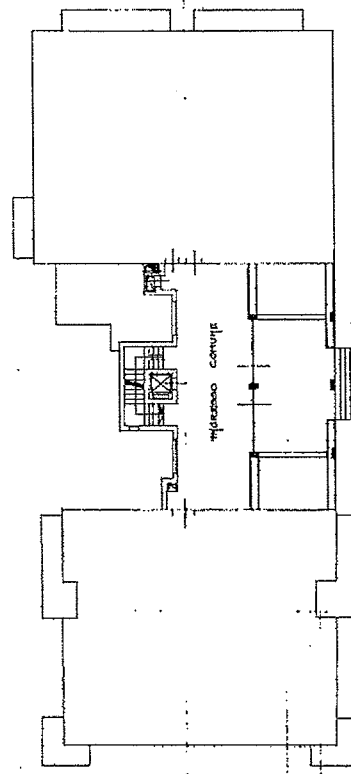
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
Pianamento dell'immobile situato nel Comune di MONTEBELLUNA (n. catastale: 475/1) in via M. A. F. (Nuovo Cassino Edilizia Urbana)  
Allegato alla dichiarazione presentata al Ufficio Telesio Esale di TREVISO

Scheda N.°

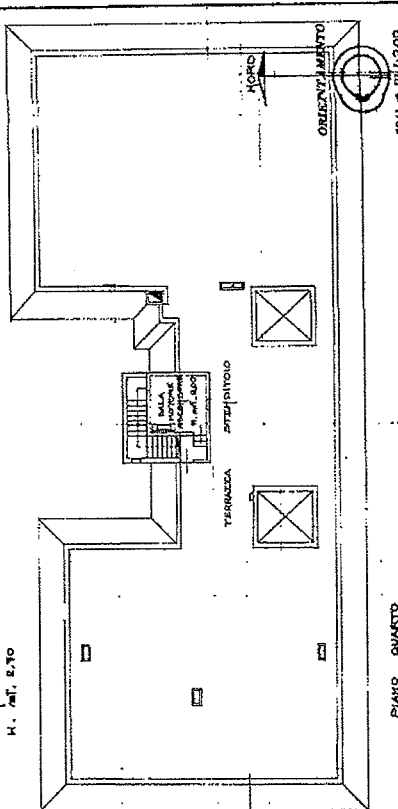


PIANO SEMICATTARRATO  
M. q. 2.20

PIANO PRIMO  
M. q. 5.70



PIANO RILEVATO  
M. q. 2.10



PIANO QUARTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DATA  
PROV. N.°  
F. 475  
M. 1/5  
COMUNE DI MONTEBELLUNA  
U. N. P. - TRIVISO

Completato dal GEOMETRA  
GIULIO CORAZZI  
Invece all'Atto del CALENDARIO  
della Presidenza di...  
del 27/11/64  
Firma:

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

23

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

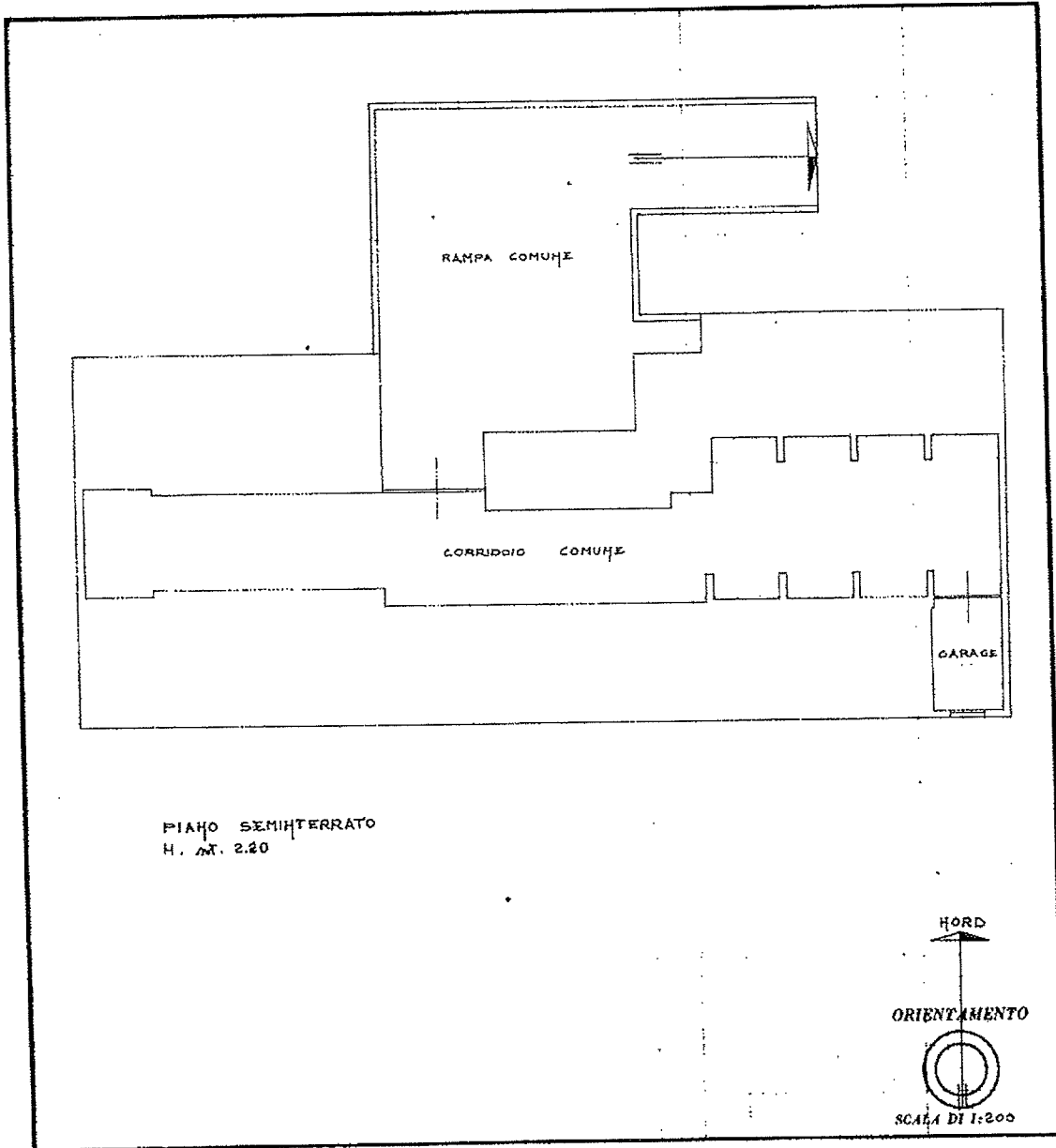
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1931, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEBELLUNA Via VIALE BERTOLINI 6/3

Ditta [REDACTED] 23

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.º

F  
1  
115  
23



Compilata dal GEOMETRA (Tito, nome e cognome del tecnico)

GIULIO CORAZZINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 27-16-1974

Firma: [Signature]

I. A. P. - TREVISO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2015 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb.: F - Foglio: 1 - Particella: 475 - Subalterno: 23 >  
VIALE PIETROBERTOLINI piano: S1

10 metri



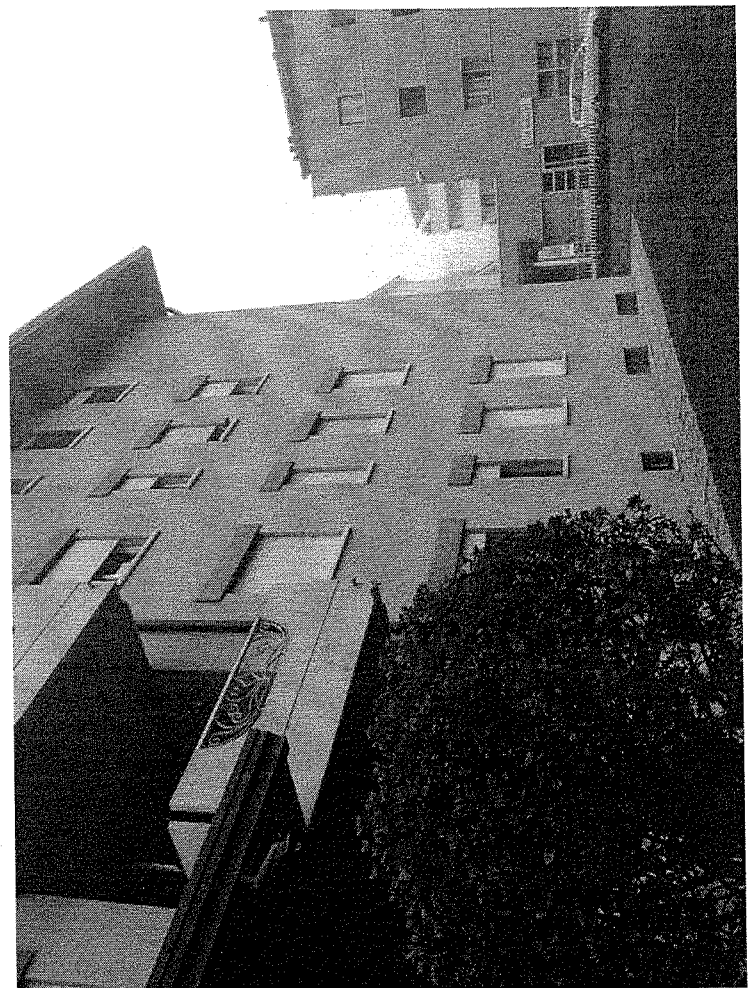
Foto\_01



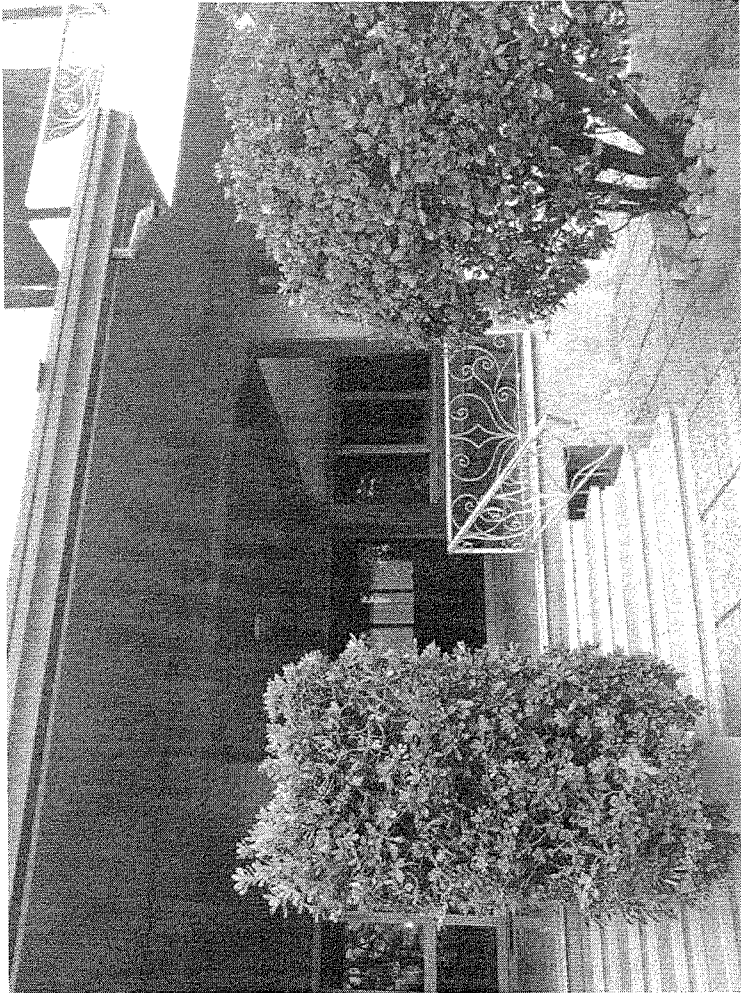
Foto\_02



Foto\_03



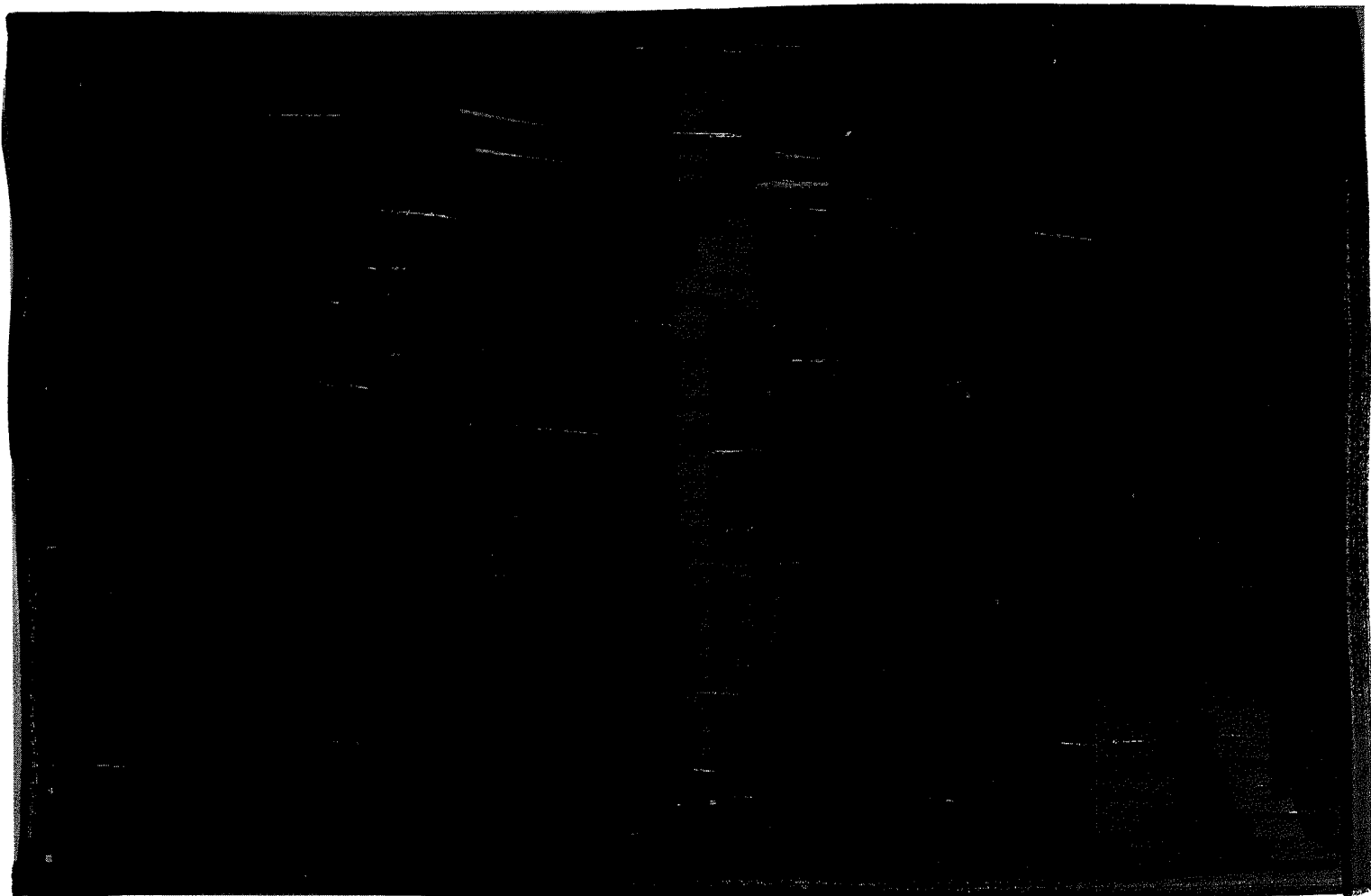
Foto\_04



Foto\_05



Foto\_06



Foto\_07

Foto\_08