	TRIBUNALE DI TREVISO	
	Sezione Esecuzioni Immobiliari	
	RELAZIONE DEL C.T.U.	
	Nella esecuzione promossa da	
	UNICREDIT S.p.A.	
	CONTRO	All and a second a
	ESECUZIONE N. 761/2011	

	PREMESSE	
	Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a	
The state of the s	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.	, COUGO
	L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta,	ייסטיאפייי
still kreikiden liikkkeur (Al-Apan Al-Aden Al-	rispondendo al quesito che viene allegato alla presente sotto la lettera	ohnachun 7870890084809bunnan noanon
TITTO PORTO TO THE STATE OF THE	"A", sul valore degli immobili pignorati.	2727.6
	DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI (Allegato "B")	A Charles
N	L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un appartamento	c : #1000
	al primo piano ed un garage al piano seminterrato di un condomino	(°
	ubicato in Comune di Montebelluna in via Alcide De Gasperi, così	<u> </u>
VOIDE OR A SECOND SECON	catastalmente identificato:	U
	Catasto Fabbricati	A b c c c c c c c c c c c c c c c c c c
THE PERSON WHEN THE PERSON WHE	Comune di Montebelluna, Sez. F, Foglio 1	ذ د
	- Mapp. n. 475 sub. 5, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, R.C. Euro 469,15	V Emons
		רוססטים רוססטים
		9

1/8

	- 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
ACCOUNTS OF THE PROPERTY OF TH	L'appartamento confina a nord con altro appartamento, ad ovest con
CONTROL DIMENSION AND AND AND AND AND AND AND AND AND AN	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
TOTAL IN THE STREET	
MODULE AND CONTROL LANCOUS THE U.S. CONTROL AND CONTRO	
	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
TELLISTINI IN THE STATE OF THE	Montebelluna il 03/10/2006 al n. 4321 serie 1T e trascritto a Treviso
Novinci Grove the Control of the Con	in data 04/10/2006 ai nn. 49232/27832.
The state of the s	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
	Alla data del 23/09/2011, l'immobile "de quo" risulta gravato dalle

2/8

	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	7,080307
***************************************	QUANTO EDIFICATO	מאישטטז
	Agli atti risulta che l'immobile è stato edificato in base a "Nulla osta per	מחצמת
4111411-16144-P-FISSAN PINTS-SANAN SINGS PINTS P	l'esecuzione di lavori edili" prat. n. 146/73 rilasciata dal Comune di	, 1270g
	Montebelluna in data 17/07/1973 prot. n. 15956 e succesive varianti in	hach
MARINE W. M	data 29/11/1973 prot. n. 17877/73 ed in data 09/08/1974 prot. n. 10660.	Ario1#. 2
MM-vilatte-pass-nobulate-bunnalatinimonynen-salatiniminga-salatini	La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata in data 17/09/1974.	0 0 0
**************************************	L'intero edificio è stato successivamente sottoposto a lavori di	() N
эмэгүйгэд тагаасаан на тагаасаан на тагаасаа ан тагаасаа ан тагаасаа ан тагаасаа ан тагаасаа ан тагаасаа ан та	manutenzione straordinaria consistenti nella trasformazione	0 0 C30
A dance of the same of the sam	dell'impianto termico centralizzato a gasolio ad autonomo a gas, come	oi ia Aber
	risulta da autorizzazione n. 21092 rilasciata dal Comune di	,
	Montebelluna in data 28/10/1996.	Emarc
	3/8	Eirmata Da. BAGGO GIOBGIO Ema



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 Αl 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.

	corridoio, w.c., bagno, tre camere ed una terrazza.	
	La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di mq 122,72; la	
	terrazza ha una superficie di mq 7,60.	
h-Makka mirakka kana kana kana kana kana kana kana	Il garage al piano seminterrato, accessibile attraverso area scoperta	
om werdendendensemblumekkentmassemblikkeites	condominiale e rampa, oltre che dal vano scale, ha una superficie lorda	
	di mq 19,20.	
	L'altezza netta interna dell'appartamento è di m 2,70; quella del garage	
	è di m 2,20.	
	La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento. Le murature di	
	tamponamento sono in laterizio, intonacate al civile.	
	Gli infissi sono in legno senza vetrocamera e tapparelle in PVC.	
	l pavimenti del soggiorno e del corridoio sono in ceramica, quelli delle	
	camere in legno. La cucina, il w.c. ed il bagno hanno pavimenti e	
	rivestimenti in ceramica.	
	L'impianto elettrico è quello risalente all'epoca della costruzione del	
	fabbricato.	one a Foot
	L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo a	אטראר)
	gas metano con caldaia ubicata nella cucina.	Of Character of the Cha
	In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo	
	stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore	0 0 0
	al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano siano	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
UPÁSSASTER TIN NEUER NA MUNICIPAL ATTOMA NA DOS ATTOMA	stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello	0 0 C
19 - SEETH LEED THE HEAD OF THE SEETH AND	stesso.	ao v ai ia
······································	Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico	< · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	del Comune di Montebelluna non sono inoltre stati rinvenuti né	() () () () () () () () () ()
		CICGCIC COOVA
	5/8	
		ct.
		ii ii

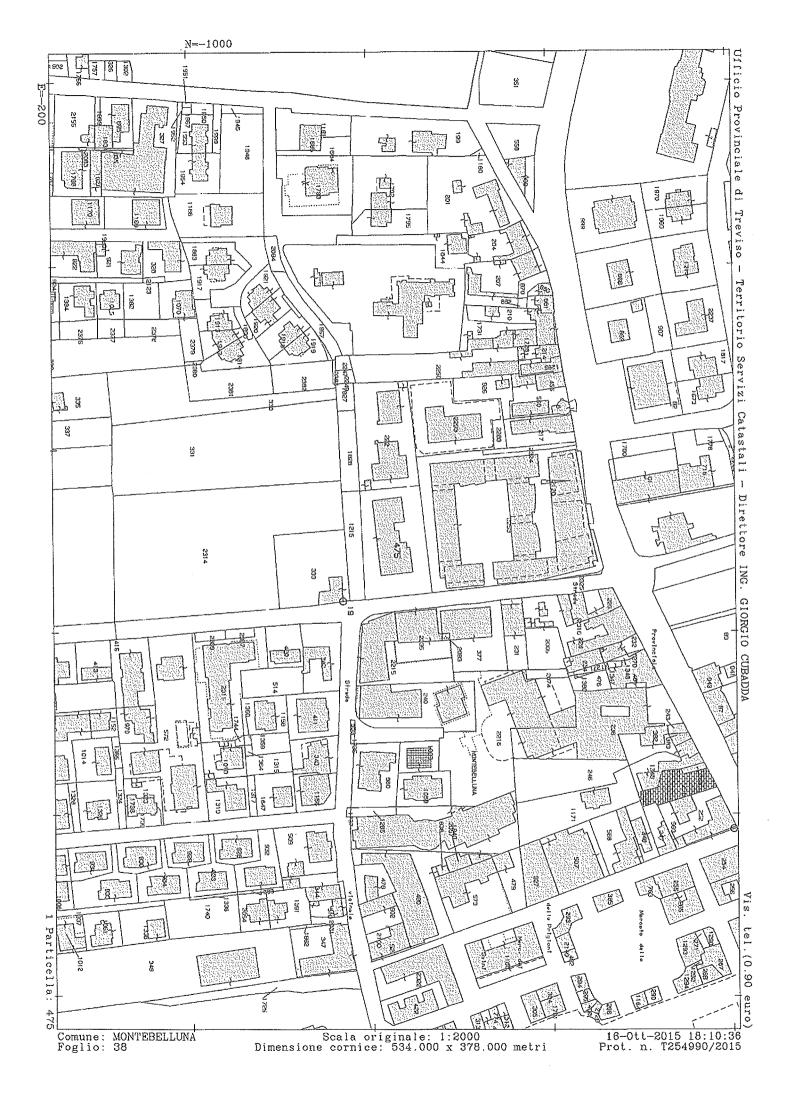
	l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione
	Energetica.
	Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile
	inferiore a 1.000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il
	tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso 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
No. A. MILLE WAS A GALLAGO AND	calcolata come segue:
TANDO ANTINETS ANTINETS OF OUR ANTINEOUS PRINCIPAL SECTION AND A LOCAL MANAGEMENT OF THE SECTION AND A LOCAL	appartamento mq 122,72 x 1,0 = mq 122,72
HITTER THE SECTION OF	terrazza mq 7,60 x 1/3 = mq 2,54
Add to the second secon	garage mq 19,20 x 1/2 = mq 9,60
	mq 134,86
	mq 134,86 A tale superficie va aggiunto il 10% per tener conto della aree e delle parti comuni del fabbricato, per cui risulta: mq 134,86 mq 134,86 mq 134,86 x 10% = mq 13,49
NOOLANNOOLAN ORTOTOOTAAN AYSIN AAN TUU TUU TUU TUU TUU TUU TUU TUU TUU TU	della aree e delle parti comuni del fabbricato, per cui
HILEFARINGAANISKAAAAAAAAAAHAHIIIAAANIIIAAAAAAAAAAAAAAAA	risulta:
UNIONALINIA ON INCIDENTIA INTERNATIONALINIA DELL'ARCHITECTURA	mq 134,86 x 10% = mq 13,49
	Totale superficie commerciale convenzionale mq 148,35
	CONDUZIONE DEL BENE
	L'immobile risulta disabitato.
OFFICE OF THE STREET OF THE ST	DIVISIBILITA' E STIMA
	L'immobile è da considerarsi indivisibile.
THE STREET OF THE SAME WAS BUILDING AND THE SAME WAS A	Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello
	del procedimento sintetico monoparametrico.
	6/8
	6/8
	C CALL

	;	
	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	, , cus
	del grado di vetustà:	ייים אף
TAILS ATTO AND ALL O DAMES WITH SUPPOSE OF THE	€ 900,00 / mq;	9
	- valore di mercato dell'immobile in	207.376
	esecuzione alla data odierna:	C 4 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2 C 2
	mq 148,35 x 900,00 € / mq = € 133.515,00	2, 14. 2
	arrotondati a € 133.500,00) o e
	diconsi Euro centotrentatremilacinquecento/00.	
uut taanataan ka	ALTRI ALLEGATI) U
ventisvaniurevannavaannaeväs oosineevooniittiesissassiniidoo	Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:	0 di 0
	- documentazione fotografica (allegato E);	
	- autorizzazioni edilizie e dichiarazione di abitabilità (allegato F);	Emos.
		Ermote De. BACCO GIODAID EM
		6 000
	7/8	, o
		Eirmoto



	- 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 II C.T.U.	
tronger and the state of the st	(ing. Giorgio Basso)	
1		

		COCOU
		ماره ماره
		San Ray Bay And
		670690
		,
		() 2
		0 C
		I I I I V
		. 7 7.
		207 <u>4</u> 5
		CidaC
		id Coo
	8/8	יירת מיהת
		C



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariate di TREVISO RAMPA COMUNE CORRIDGIO PIAHO SEMIHTERRATO H. AT. 2.20 ORIENTAMENTO SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO GEOMETRA. (Visele, name e cagnome del termire) GIULIO CORAZZIM, DATA Iscritto all'Albo dei ... GEOMETRI PROT. N. della Provincia di ... TREVISO.....

Ultima planimetria in atti

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

Data presentazione:28/06/1974 - Data: 16/10/2015 - n. T230159 - Richiedente: CRNNMR54B58Z602U Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

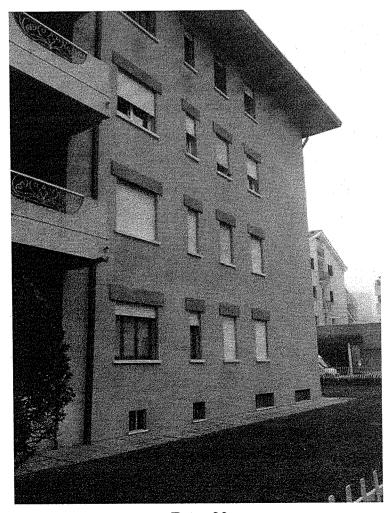
10 metri

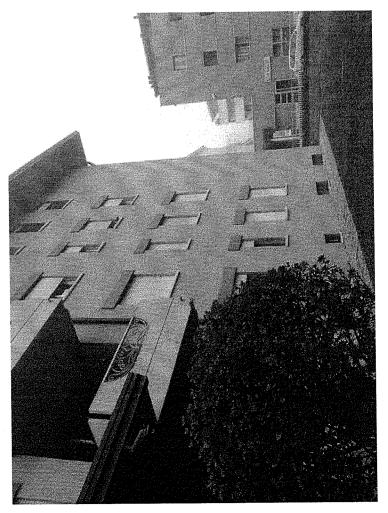
Esecuzione N. 761/2011



Foto_02

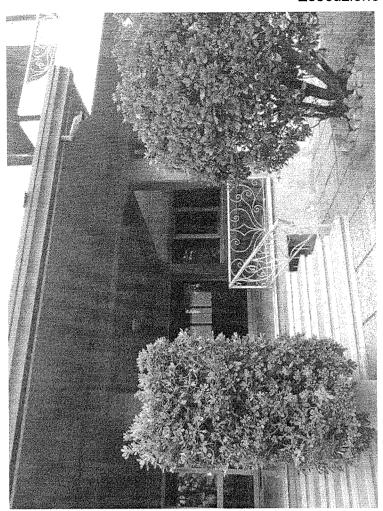
Foto_01

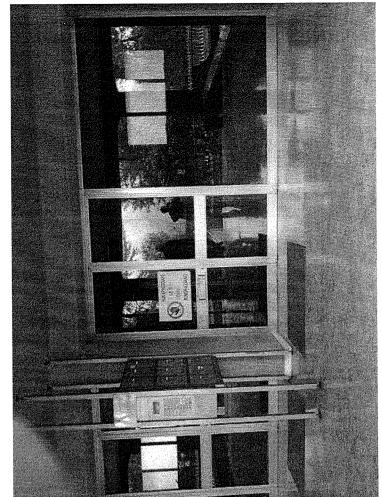




Foto_03

Foto_04





Foto_05

Foto_06

