TRIBUNALE di TREVISO

SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare n°. 237/2008

Promossa da: *[omissis]*CONTRO: *[omissis]*

Giudice dell'Esecuzione: **dr. Francesco PEDOJA**

C.T.U. : arch. Pier Lino Mariotto con studio in viale Alpini n°11, 31020 Refrontolo (TV)

Data nomina C.T.U. : 30-11-2009 - **Udienza** C.T.U. : 21-04-2010, ore 10,00

*** *** *** *** *** *** *** *** *** *** *** *** *** *** *** ***

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

01- PREMESSA

Il sottoscritto MARIOTTO arch. Pier Lino, libero professionista, con studio in viale Alpini n°11, 31020 Refrontolo (TV), tel.0438-894150, nel procedimento d'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, nominato nell'udienza del 18-11-2009 dall'ill.mo Giudice dr. Francesco PEDOJA, nella esecuzione Immobiliare n. 237/2008 Promossa da:

[omissis] Contro

[omissis]

02- QUESITO per PERIZIA INFORMATICA

Esecuzione N. 237/08

1. *Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.*

2. *Verifichi le proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine il CTU risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del*

debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità. Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

In ogni caso il CTU allegherà copi dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3. *Il CTU fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU 1)se i beni siano affittati o locati; 2)quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti. A tal fine il CTU: 1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta esecutata; 2) in caso di riscontro positivo, estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscono ai beni sottoposti a pignoramento.*

4. *Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

5. *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provvederà a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.*

Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale

frazionamento.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dai dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

6. *Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.*

7. *Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.*

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

8. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...).*

9. *Accerti e provveda a fornire la Certificazione e/o Attestazione energetica ai sensi del D.M. Del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (Linee Guida Nazionali sulla Certificazione Energetica – Direttiva Europea 2002/91/CE).*

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

N.B. In ogni caso il CTU inserirà nella perizia:

- schede contenenti tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione

catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR-II.(compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/ irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

03- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'esame degli atti della procedura,il sottoscritto perito cercava di mettersi in contatto con l'esecutato in modo da concordare tempi e modi per effettuare il primo sopraluogo in modo da poter individuare gli immobili. Non essendo nell'elenco telefonico, previo accertamento presso l'anagrafe del Comune di Tarzo per la conferma che la residenza corrispondesse ancora con l'abitazione oggetto di perizia, le informazioni assunte nel vicinato della effettiva residenza, ha poi effettuato senza successo i sopraluoghi in data 30-12-2009; in data 09-01-2010; in data 16-01-2010 trovava in cortile la moglie di *[omissis]* con la quale concordavo un appuntamento per il lunedì successivo alle ore 12, ma senza successo; confermato dai vicini che la casa era abitata, in data 24-01-2010 alle ore 12 trovai in cortile il figlio con il quale fissai un nuovo sopraluogo per il venerdì successivo ma ancora senza successo; dopo vari tentativi in data 27-01-2010; in data 28-01-2010; in data 01-02-10; in data 04-02-10; in data 09-02-10; in data 10-02-10; in data 17-02-10; in data 18-02-10; finalmente il giorno 21 del mese di febbraio 2010, riusciva alle ore 11,45 a trovare a casa la moglie ed a fare il sopralluogo all'interno della proprietà per redarre la seguente perizia.

Il presente elaborato quindi è stato redatto in seguito ai sopralluoghi rilievi e accertamenti dei beni immobili in esecuzione ed in seguito di preliminari e pazienti accertamenti presso :

- -l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di TARZO il cui Ufficio tecnico a seguito richiesta ancora in data 13-01-2010, per motivi di lavori in corso all'interno della fabbricato e cambio di gestione del Responsabile dell'Ufficio e di mancanza di personale con anzianità di memoria, aveva difficoltà a recuperare dall'archivio la pratica edilizia ;

- -Agenzia del Territorio di Treviso: Catasto Terreni, Catasto dei Fabbricati , Conservatoria dei registri immobiliari e Servizio Pubblicità immobiliare.

04- IDENTIFICAZIONE dei BENI IMMOBILI PIGNORATI

4.1 – DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE

-Comune di Tarzo (TV)

-sezione urbana A- foglio 4°- via Fratta n°153

-mappale n° 537/a –cat. A/3- cl. 3- vani 7- piano T-1 rendita= €714,00

-ditta intestataria=

-*[omissis]*

-unico proprietario 10/10

4.2 – PROVENIENZA

a)-Acquisto da *[omissis]* con atto del Notaio N. Vascellari di Vittorio Veneto del 23-12-1963, rep. N° 8713 = *[omissis]* per 10/10

4.3 -TRASCRIZONI ed ISCRIZIONI

Da ispezione all'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare-Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, si è accertato quanto segue:

a)= a favore di: *[omissis]*

- *[omissis]*registro particolare n° 11653
- - registro generale n° 18323
- atto Giudiziario del 10-04-2008 rep. N° 1489
- atto esecutivo o cautelare -726 verbale di pignoramento immobili
- *unità negoziale n° 1*
- Comune di Tarzo (TV)- foglio n° 4-

= particella (mappale) n° **532 sub.2** = cat. A/3- cl. 3- vani 7, via Fratta n°153, piano T-1 (abitazione di tipo economico)

= particella (mappale) n° **532 sub. 3** = Cat. C/6- classe 3- mq. 30- via Fratta n° 153, piano T (garage).

= particella (mappale) n° **532 sub. 1** = via Fratta n°153 (corte-area scoperta).

=Contro:

[omissis]

= proprietario 10\10

Si precisa che il pignoramento deve intendersi esteso ad eventuali addizioni,frutti e pertinenze dell'immobile sito in via fratta 153 a Tarzo.

b)=iscrizione a carico:

atto pubblico notaio Marino Broli rep. N° 58079 del 06-03-92

ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo

a Favore di : *[omissis]*

- unità negoziale n° 1- foglio n° 4- Tarzo (TV)

= particella (mappale) n° 532 sub.2 = cat. A/3- cl. 3- vani 7, via Fratta n°153, piano T-1 (abitazione di tipo economico)

= particella (mappale) n° 532 sub. 3 = Cat. C/6- classe 3- mq. 29- piano T (garage).

= particella (mappale) n° 532 sub. 1 =-via Fratta n°153 (corte).

c)=iscrizione a carico:

a favore di: *[omissis]*

- *[omissis]*registro particolare n° 9063
- - registro generale n° 49174
- atto notarile pubblico del 22-12-2000 del Notaio G. Brusadin rep. N° 68914

=Contro:

[omissis]

= proprietario 10\10

05-DESCRIZIONE FINALE del BENE

(ubicazione e contesto, finiture)

L'immobile trovasi in Comune di TARZO, in via Molino di Fratta n° 153, (Sez.A -F° IV°- mapp. N°532 sub 1-2-3)

-ubicato lungo la strada che dal centro di Tarzo porta verso Follina, è stato costruito nel 1965 su lotto originario di mq. 900, lotto con accesso anche a nord dalla strada comunale via Molino di Fratta.

Il fabbricato avente una superficie coperta di mq. 96, oltre ad accessori esterni, è di tipo economico e come dimostra la documentazione fotografica, è scadente stato di manutenzione .

Attualmente è abitato dalla famiglia del signor *[omissis]* ed è così composto:

Piano Terra = ingresso-soggiorno-cucina-ripostiglio-cantina

Piano Primo = tre camere e bagno

Piano Secondo = soffitta

-Area scoperta ,completamente recintata in parte con semplice recinzione di rete metallica su zoccolo in cemento, ed in parte con ringhiera in ferro di modesta fattura come pure il cancello principale di entrata.

-Facciate esterne intonacate e tinteggiate.

-Portoncino d'ingresso e porte interne in tamburato di modesta fattura con chiusura semplice.

-Serramenti esterni con persiane in legno e finestre laccate a semplice vetro che dimostrano tutta la loto età.

-Pavimenti al Piano terra in spezzato di marmo tipo "palladiana" in buone condizioni; davanzali e soglie in graniglia di cemento e marmo .

-La pittura esterna non è mai stata eseguita.

-Il tetto di copertura e le grondaie abbisognano di una revisione generale.

-L'impianto di riscaldamento a radiatori del tipo tradizionale alimentato a gasolio abbisogna di una revisione generale.

-L'impianto elettrico di vecchia fattura, non risulta a norma e privo di salvavita.

ABUSI edilizi

-Alla data del sopralluogo non si riscontrano si riscontrano abusi edilizi se non quelli già condonati con domanda del 20-03.1986 prot. N° 1363 per la costruzione di garage e legnaia.

06-VERIFICA URBANISTICA

-Licenza edilizia del 1964 a seguito domanda e progetto di nuovo fabbricato ad uso abitazione presentato dal sig. *[omissis]* a mezzo del Geom. *[omissis]*-

Licenza di Abitabilità con pratica n°411 del Comune di Tarzo del 29/12/1965

-Domanda di Sanatoria del 20-03.1986 prot. N° 1363 per la costruzione di garage e legnaia, di cui il Comune di Tarzo (per prassi dell'ufficio Tecnico),non ha rilasciato concessione in sanatoria e/o agibilità, in quanto interpellato in merito lo stesso ufficio,ha dichiarato che veniva rilasciato solo su espressa richiesta del richiedente.

-Nota = Dal rilievo è emerso che ci sono alcune difformità tra progetto presentato e la realizzazione, si conferma però che tale costruzione essendo costruita antecedentemente al settembre 1967, non occorreva della licenza edilizia se pur richiesta.

-Classificazione attuale dal P.R.G. Vigente = zona residenziale B1 con possibilità di ampliamento se pur strettamente limitato dalla ristretta larghezza del lotto. Da notare che è in corso l'adozione entro il mese di giugno corrente, del nuovo strumento urbanistico PAT e PATI .

07-CONFINI

- **a Nord con via Mulino di Fratta**
- **a est con il mapp. N° 1203 e N°1035**
- **a sud con S.S. N° 635 via Fratta**
- **a ovest con mapp. N° 536**

08- FORMAZIONE dei LOTTI

-Lotto unico

09-SERVITU' GRAVANTI sull'IMMOBILE

-nessuna

10-DIRITTI di PRELAZIONE

-nessuno

11-STATO ATTUALE dell'IMMOBILE

- Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e famiglia

12- Altre Note

-Pur essendo stata aggiornata la situazione catastale con il Condono Edilizio, L'Uffico Catasto non ha ancora aggiornato la partita e relativa rendita con gli accessori condonati.

12-VALORE COMMERCIALE del LOTTO UNICO

Verificata tutta la documentazione allegata,

-Considerato lo stato di fatto attuale,

-Considerata l'età dell'immobile,

-Considerata la tipologia del bene,

-Considerata la sua posizione,

-Considerato lo stato di conservazione e scarsa manutenzione,

-Considerato che trattasi di un edificio in muratura con struttura antisismica,

-Sentiti i prezzi del mercato locale attuale per beni similari,

-Considerato l'eccesso di offerta del mercato immobiliare attuale,con previsione di durata almeno quinquennale;

- Il sottoscritto tecnico, STIMA

l'immobile attualmente intestato al signor *[omissis]*, consistente in :

-Casa singola, con accessori, ubicato in Tarzo via Fratta n° 153,

-su lotto originario di mq. 900;

-considerata la superficie residenziale lorda pari a mq. 188 e

superficie ad accessori per totali mq. 150;

in complessivi **euro =197.000=**

(centonovantasettemila) per la quota dell'intero.

Refrontolo, 26-02-2010

il C.T.U.

Architetto PierLino MARIOTTO

viale Alpini 11-31020 Refrontolo -TV- 0438-894150 = refrontolo@tiscali.it

13-ALLEGATI

- A)-visure catastali, visure ipotecarie,
- B)-estratto di mappa,
- C)-planimetrie depositate in Catasto
- D)-copia atti di provenienza,
- E)-estratto PRG con norme,
- F)-certificato di abitabilità,
- G)- planimetrie dello stato di fatto
- H)-documentazione fotografica,
- I)-ortofoto e mappa stradale
- L)-verbale di sopralluogo
- M)-avviso di vendita,
- N)-scheda per l'ordinanza di vendita,
- -n° 01 -CD 1=perizia+allegati+foto,
- -n° 03 -CD 2= perizia+ foto
- -n° 02 copie cartacee