MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 – tel / fax 0422/410490
31100 TREVISO
studiominati@gmail.com
paola.minati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

****

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 953/2011

PROMOSSA DA CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A.

CONTRO

[redacted]

GIUDICE ESECUTANTE DOTT. SSA ALESSANDRA BURRA

****

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA

****

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa ALESSANDRA BURRA, di valutare i beni immobili della ditta esecutata, la sottoscritta arch. Paola Minati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1224 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 467, con studio in Treviso, Via Dotti n. 48, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di CASIER.

In data 11 novembre 2015 si procedeva all'invio telematico con posta certificata della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Casier. Successivamente sono state eseguite verifiche on-line, sul sito del Comune, al fine di accertare la destinazione di zona e il vigente strumento urbanistico (P.I. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano) (**All. 2**).

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

In data 13 novembre 2015, eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali, sia delle planimetrie degli immobili costituenti l'oggetto di perizia (**All. 3,4,5 e 6**), richiedendone copia conforme.

Nella giornata del 18 novembre 2015, venivano ritirate, presso il Comune di Casier, le copie degli elaborati grafici allegati alle licenze urbanistiche (Permesso e costruire, abitabilità, D.I.A. var., elaborati grafici di progetto) dell'immobile in oggetto (**All. 10**).

Nella giornata del 25 novembre 2015 veniva inviata richiesta, via mail, al Notaio Ucci di Treviso per l'atto di compravendita con allegati i millesimi e il regolamento di condominio, poi ricevuto in data 11 dicembre (**All. 9**).

Nella giornata del 26 novembre 2015, è stato fatto un primo sopralluogo, assieme all'IVG, per visionare lo stato dei luoghi e per verificare se vi erano impedimenti per l'accesso: da informazioni raccolte da inquilini dello stesso condominio si apprende che l'esecutato non è da tempo presente nella residenza.

A seguito di ciò il giorno 15 gennaio 2015, alla presenza dell'Ufficale Giudiziario, signor Sartoretto Andrea in rappresentanza dell'IVG di Treviso, e del fabbro, è stato possibile accedere all'interno degli immobili pignorati, potendo così eseguire i rilievi necessari, la documentazione fotografica e potendone accertarne la regolarità dal punto di vista urbanistico – amministrativo.

Ha quindi reperito informazioni e documentazione dall'amministratore del condominio (**All. 12**).

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

QUESITO:

All'udienza del 21.09.2015, il Sig. G.E. assegnava al C.T.U. *"i quesiti di cui ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. (*tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015*) e dispone che lo stesso si attenga alle istruzioni per la redazione della perizia di stima allegate al presente verbale";*

Allegato che qui di seguito si riporta:

"QUESITO PER PERIZIA"

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

1) ***ritirare*** *la documentazione in Cancelleria;*

2) ***verificare****, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.,* ***segnalando immediatamente*** *al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;* ***predisporre****, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);* ***acquisire****, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;* ***acquisire*** *la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore*

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

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 copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

*3) **descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato**, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

*4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*5) **procedere**, ove necessario e **previa** autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

6) ***indicare*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

7) ***verificare*** *la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

8) ***verificare*** *l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.*

9) dire *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento. di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

10) dire *se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

11) accertare *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisire, ove non vi provveda il custode****, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,* ***acquisire*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;* ***verificare*** *se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

12) indicare *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* ***rilevare*** *l'esistenza di*

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c;

***13) accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*

***14) STIMA**: **determinare** il valore dell'immobile, ai sensi e con specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

***15) inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai' sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

***16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito immobiliare")**, con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli*

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe5f18b015c070d3fb5ce

allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) ***allegare*** *alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

18) ***allegare*** *scheda sintetica contenente 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 visura 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 edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l' aggiudicatario;*

19) ***segnalare*** *tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell' esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfettario omnicomprensivo di ***€ 180,00****. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare alla redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore*

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3tb5ce

all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."

^^^

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., prodotta con relazione notarile a cura Notaio Dott.ssa Palladino Marcellina con "cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio", "cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza" e delle "formalità pregiudizievoli", accertandone la completezza.

DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento così come identificati nell'atto (verbale di pignoramento di immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 16/09/2011 al cron. n° 4350/3581) di pignoramento immobiliare, depositato in Cancelleria in data 11/11/2011 sono individuati catastalmente in:

per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Casier Sez. B – Foglio 2

Mapp. 548 sub 42 – Via Principale n° 38 – P. 1-2 cat.A/2 – cl.2 - vani 4,5 – RC € 488,05

Mapp. 548 sub 107 – Via Principale n° 38 – P.S1 cat.C/6 – cl.5 – di mq. 15– RC € 41,06

Mapp.548 sub 108 – Via Principale n° 38° - P.S1 cat.C/6 – cl.5 – di mq. 15– RC € 41,06

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Mapp. 548 sub 125 – Via Principale n° 38° - P.T cat.C/6 – cl.1 – di mq. 12– RC € 16,73

di proprietà di

- [redacted] per la quota di 1/1 piena proprietà in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Millesimi sulle parti comuni

I millesimi di proprietà delle parti comuni sono i seguenti:

Abitazione, Loggia, Terrazzo, sottotetto praticabile, sottotetto non praticabile: 28,584 millesimi di proprietà generale,

Area contatori: 32,783 millesimi

Vano scala D: 202,136 millesimi

Garage – proprietà: 1,402 millesimi

Garage – rampa - corsia di manovra: 12,032 millesimi

Garage – proprietà: 1,402 millesimi

Garage – rampa - corsia di manovra: 12,032 millesimi

Posto auto – proprietà: 0,567

I Millesimi e il regolamento di condominio si trovano tra gli allegati (**All. 12**).

^^^

Confini

E' oggetto dell'esecuzione l'immobile, ad uso civile abitazione, ubicato nel nel Comune di Casier (TV) in via Principale 38/A e facente parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale con un totale di 44 appartamenti. L'area coperta e scoperta ove sorge il fabbricato confina nel suo perimetro con i mappali n.ri 409, 206, 601,208 e 271.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Nella fattispecie, l'immobile, interessato da perizia, si sviluppa al piano primo e secondo, sono presenti due autorimesse di proprietà al piano interrato oltre che a un posto auto esterno.

Lo stesso confina con unità sub. 39, con unità sub 43 vano scale e disimpegno comune, sub. 41 e prospetto sul cortile comune.

Le autorimesse formano un corpo unico a confine con altre unità ad uso garage (subb. 106 e 109), il muro perimetrale e la corsia di manovra.

Il posto auto scoperto si trova al piano terra e confina col posto auto sub. 124, scoperto comune condominiale, con unità immobiliare sub. 19 e con m.n. 271.

^^^

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata giusto:

Atto di compravendita in data 25.10.2006 repertorio n. 54984 – Raccolta n. 20340 - notaio dott. Roberto Ucci di Treviso, registrato a Treviso in data 03.11.2006 al n. 15411 Serie 1T, trascritto a Treviso il 6.11.2006 ai n.ri 54967/31409.

^^^

Descrizione degli immobili:

Trattasi, come detto, di un complesso immobiliare ad uso residenziale, ubicato in comune di Casier, via Principale n. 38/A.

L'ambito è servito da viabilità di tipo provinciale, ad accesso diretto sulla SP n. 67 "Jesolana", strada che collega Treviso alla zona nord della provincia di Venezia e nei pressi del porticciolo sul Sile.

Lungo la strada provinciale si sviluppa la rete ciclabile comunale (in sede

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3b5ce

propria).

Nella fattispecie, l'appartamento oggetto di pignoramento è posto nel complesso condominiale Residence "Le Bricole" ubicato in Comune di Casier, con accesso da Via Principale 38, scala D.

La porzione di immobile condominiale che ingloba l'appartamento oggetto della perizia, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

L'immobile risulta privo di ascensore.

Le unità ad uso abitativo sono poste ai piani terra, primo e nel sottotetto.

Al piano interrato sono situate le autorimesse.

Le parti comuni del condominio sono rappresentate dall'area scoperta comune, censita con il sub.1, della superficie di mq. 645; dall'area scoperta comune, censita con il sub.3, della superficie di mq. 87;dall'area del portico comune, censita con il sub.9; dall'area locale contatori, censita con il sub. 17.

Il tutto come evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, che si allega alla presente relazione (**All. 5**).

L'unità abitativa oggetto di stima si sviluppa su due livelli: al piano primo si trovano i locali adibiti a: ingresso/soggiorno con annesso terrazzino, cucina, disimpegno, bagno e camera matrimoniale con accesso su loggetta dove trova posto anche la caldaia. Mediante scala interna, si accede al piano secondo, soppalcato, destinato a soffitta, che presenta una altezza media pari a 2,30 m. Lo stesso è suddiviso, mediante armadi e mobiletti, in due locali, di cui uno destinato a zona letto. Su un terzo vano è stato ricavato un bagno.

Al piano interrato vi sono le autorimesse di proprietà e al piano terra vi è un

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3b5ce

posto auto esterno, sempre di proprietà.

Come sopra descritto, il fabbricato dove è presente l'unità abitativa, oggetto di perizia, condivide l'area scoperta (B.C.N.C.), comune ai sub da 18 a 141, della superficie catastale di mq. 732 (645+87), l'area scoperta (B.C.N.C.), comune ai sub da 18 a 61, della superficie catastale di mq. 4, l'area scoperta (B.C.N.C.), comune ai sub 21,22,23,24,40,41,42,43, della superficie catastale di mq. 12.

Quindi, per riassumere, l'unità si compone di 3 vani abitabili oltre al locale bagno e disimpegno al piano primo e da un vano abitabile oltre a un locale bagno al piano secondo. Si sottolinea che l'altezza media del piano secondo è pari a 2,30 m.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq. 122,00 (75,75 + 45,90) circa.

La superficie lorda delle due autorimesse all'interrato corrisponde a mq. 16,95.

Superfici calpestabili:

L'alloggio al piano primo ha superficie utile-calpestabile di totali mq. 63,34. L'alloggio al piano secondo ha superficie utile-calpestabile di totali mq. 41,81. Le autorimesse al piano interrato hanno ciascuna superficie utile-calpestabile di mq. 15,40, mentre il posto auto esterno risulta pari a circa mq. 12.

Le finiture dell'alloggio sono buone e si possono così riassumere:

pareti delle stanze intonacate a civile e tinteggiate; pavimento dei locali soggiorno, cucina e camera da letto in parchetti di legno, bagno in piastrelle di ceramica così come le pareti.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3b5ce

I serramenti in legno con vetrocamera con oscuri in legno, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno, davanzali in marmo, battiscopa in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori.

Al piano interrato vi sono le autorimesse cui si accede tramite basculante in metallo.

Lo stato di conservazione dell'alloggio è da considerarsi normale, abbisogna comunque di un generale intervento di ritinteggiatura delle pareti interne dell'alloggio.

Caratteristiche del condominio:

Il fabbricato poggia su una platea di fondazione in c.a., di 45 cm, dalla quale riprendono i pilastri e le murature in c.a. presenti al piano interrato.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in c.a. e da muratura portante in laterizio.

Il primo impalcato di calpestio è realizzato con lastre di tipo "Predalle" dello spessore H=4+20+5, calcolato per una resistenza al fuoco REI 120.

Il secondo ed il terzo impalcato di calpestio sono realizzati con solai in latero-cemento tralliciato di tipo "Bausta" dello spessore H=24+5.

I poggioli del secondo solaio, sono realizzati con lastre di tipo "Predalle" dello spessore H=4+20+5.

L'impalcato di copertura è realizzato con solaio in legno.

Le travi degli impalcati sono realizzate in c.a., hanno tutte sezione rettangolare e sono eseguite, per la maggior parte, nello spessore del solaio.

Vi è la presenza di travi in legno in copertura.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Le murature di tamponamento sono in laterizio.

^^^

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per quanto accertato dalle istanze, dai progetti licenziati e dal certificato di abitabilità l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è in ZTO B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, soggette a P.U.A. – art. 22 delle Norme Tecniche Operative.

^^^

Vincoli

Non si sono accertati vincoli sul bene.

Servitù

Non vi sono servitù gravanti sull'immobile se non quelle derivanti dallo stato dei luoghi.

^^^

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo eseguito agli immobili dal C.T.U. il giorno 15.12.2015, con la presenza dell'incaricato IVG di Treviso, custode del compendio pignorato, e in sostituzione dell'esecutato, l'immobile risultava non occupato anche se, come da verifica presso l'Agenzia delle Entrate, risulta esserci un contratto di locazione (contratto n° 2676 serie 3 registrato in data 01.03.2011) relativo ai beni oggetto di pignoramento, depositato in cancelleria in data 11.11.2011 e notificato alla ditta esecutata in data 20.9.2011 a mezzo raccomandata a.r., il tutto come da istanza presentata in Agenzia delle Entrate in data 19.01.2016 e relativa risposta scritta avuta in data 26.01.2016 (**All. 13**).

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

^^^

Spese condominiali

Sentito lo studio che si occupa dell'amministrare il condominio: [redacted] si è da questo ricevuto, in data 14 dicembre 2015, i costi condominiali delle rate annuali inerenti l'unità immobiliare in questione, si aggirano attorno a € 1.000,00.

Si è rilevato, inoltre, che, a pari data, le pendenze pregresse dell'immobile in questione ammontano a € 7.350,17, relative a spese condominiali, scadute ed insolute, sia per consuntivo che per preventivo gestione 2015/2016 (**All. 12**)..

^^^

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari risulta edificato giuste:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/170 del 13/01/2004;
- Successiva VARIANTE n. 02/170/VR del 03/11/2004
- DIA di VARIANTE data protocollo 18/10/2005 prot. 12618 per lievi modifiche all'impianto distributivo di alcuni appartamenti e dalle esigenze costruttive emerse in fase di progettazione esecutiva.
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prat. Nr. 02/170.1 del 20 febbraio 2006
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'AI FINI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO Prot. 0005698 del 25.03.2015

Accertamenti:

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto e di quelli catastali, si sono rilevate alcune difformità tra la descrizione del bene e quello contenuto nel pignoramento.

In particolare si è riscontrata, nel sottotetto, la presenza di un servizio igienico non autorizzato.

Sanabilità degli abusi:

Le difformità edilizie accertate, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Casier, nella giornata del 16.12.2015, potrebbero comportare due strade fattibili.

Soluzione 1: Eliminazione dei sanitari presenti e dunque il ritorno al ripristino dei luoghi per un importo ipotizzato di circa € 516,00 + spese versamenti, dal pagamento di eventuali oneri che il Comune potrà richiedere in fase di istruttoria e studio della pratica.

- Soluzione 2: Presentazione di progetto con SCIA/DIA in Sanatoria con accertamento della doppia conformità. Nella fattispecie si dovrà prevedere di garantire l'altezza media dei locali, in questo caso min. 2,40 m, con apposizione di cartongesso o mobili per riuscire a garantire questa altezza. La sanzione può variare da € 516,00 ÷ 5.046,00 a seconda valore venale della nuova situazione oltre a € 100,00 per diritti di segreteria.

A questo dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

L'importo ipotizzato dunque, per la soluzione 2, potrebbe ammontare a circa € 6.000,00 (oltre a Sanzione ed oneri accessori).

^^^

DIVISIBILITA' DEL BENE

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto soggetto ad esecuzione per l'intero e comunque, per la sua conformazione, non è divisibile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il fabbricato condominiale in sui è inserita l'unità immobiliare, il contesto residenziale circondante il fabbricato nonché la particolarità dell'area paesaggistica dove è posizionato.

Si è quindi considerata la distanza dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacia ecc. nonché la breve distanza dal casello di "Treviso Sud" della A27 (VE-BL) - il quale può essere raggiunto tramite la vicina Tangenziale di Treviso - e dalla S.R. 89 Treviso Mare.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale, visto anche l'odierno momento di crisi economica, della numerosa offerta di immobili del tipo in questione (appartamenti) nel mercato immobiliare, dei debiti nei confronti del condominio e dall'occupazione dell'alloggio da parte dell'esecutato.

Il CTU ha considerato, per i suddetti elementi detrattori, una percentuale di **deprezzamento del 15 %.**

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

La valutazione di stima dell'immobile risulta la seguente:

- abitazione sup. netta mq. 98,70 x 1.400,00	€ 138.180,00
- 2 autorimesse a corpo	€ 15.000,00
- posto auto a corpo	€ 3.500,00
SOMMANO - arrotondati	€ 156.680,00

Considerando il deprezzamento del 15 % risulta:

€ 156.680,00 x (1 - 0,15) = € 133.178,00

Sulla base di quanto sopra esposto, relativamente all'immobile oggetto di stima, la sottoscritta conclude che **il più probabile valore attuale di mercato** è pari a € 133.178,00 , che si arrotonda a **133.000,00.=** (diconsi Euro **centotrentatremila/00**).

Si fa notare che non si è tenuto conto dell'importo della pratica della sanatoria che può abbassare il valore dell'immobile nella prima ipotesi di circa € 516,00 più spese, versamenti ed eventuali oneri che il Comune potrà richiedere in fase di istruttoria e studio della pratica, nella seconda ipotesi circa € 6.000,00 più spese, versamenti ed eventuali oneri sanzionatori da definire col Comune di Casier.

^^^

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione l'unità immobiliare in oggetto risulta priva di Attestato di Certificazione Energetica, lo stesso verrà prodotto successivamente all'aggiudicazione del bene a richiesta del Giudice.

^^^

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 13 gennaio 2016 ad effettuare visure di

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate sui beni e nominativi in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da documento presente negli Allegati di Perizia (**All. 7**), nel periodo informatizzato dal 01.10.1988 al 12.01.2016:

^^^

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2006 - Registro Particolare 14082 Registro Generale 54968

  Pubblico ufficiale UCCI ROBERTO Repertorio 54985/20341 del 25/10/2006

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2007 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 17519 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 126428/119 del 05/04/2007

  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2007 - Registro Particolare 7795 Registro Generale 28469

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 373/2007 del 07/03/2007

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/08/2010 - Registro Particolare 7143

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

Registro Generale 31784 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 106497/113 del 12/08/2010

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 COMMA 1 DPR 602/73.

INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2006 - Registro Particolare 31409 Registro Generale 54967 Pubblico ufficiale UCCI ROBERTO Repertorio 54984/20340 del 25/10/2006.

  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2011 - Registro Particolare 27673 Registro Generale 42437 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 4350 del 09/10/2011.

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

^^^

Trasmissione della perizia ai sensi art. 569 c.p.c.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

Treviso, lì 28.01.2016

IL CTU

(arch. Paola Minati)

^^^

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

ALLEGATI:

- Inquadramento planimetrico – **allegato n. 1**
- Estratto del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) con relative tabelle e legenda con norme tecniche operative – **allegato n. 2**
- Estratto di catastale mappa – **allegato n. 3**
- Visure catastali dei beni – **allegato n. 4**
- Elaborato planimetrico, elenco immobili, elenco subalterni– **allegato n. 5**
- Planimetrie catastali – **allegato n.6**
- Ispezione ipotecaria – **allegato n.7**
- Documentazione fotografica immobile con planimetria coni visuali – **allegato n. 8**
- Atti di compravendita, Millesimi, Regolamento condominiale – **allegato n.8**
- Concessioni edilizie, abitabilità, elab. grafici di progetto – **allegato n. 9**
- Permesso di costruire, abitabilità, D.I.A. var., elaborati grafici di progetto – **allegato n.10**
- Collaudo - **allegato n.11**
- Documentazione Amministratore - **allegato n.12**
- Contratto di locazione - **allegato n.13**
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita - **allegato 14**

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190e77fe518b015c070d3fb5ce

ALLEGATO 6

Planimetrie catastali di appartamento, autorimesse e posto auto esterno

MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 - Tel / Fax 0422.410490
e-mail: studiominati@gmail.com
31100 TREVISO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0004806 del 10/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier

Via Principale civ. 38A

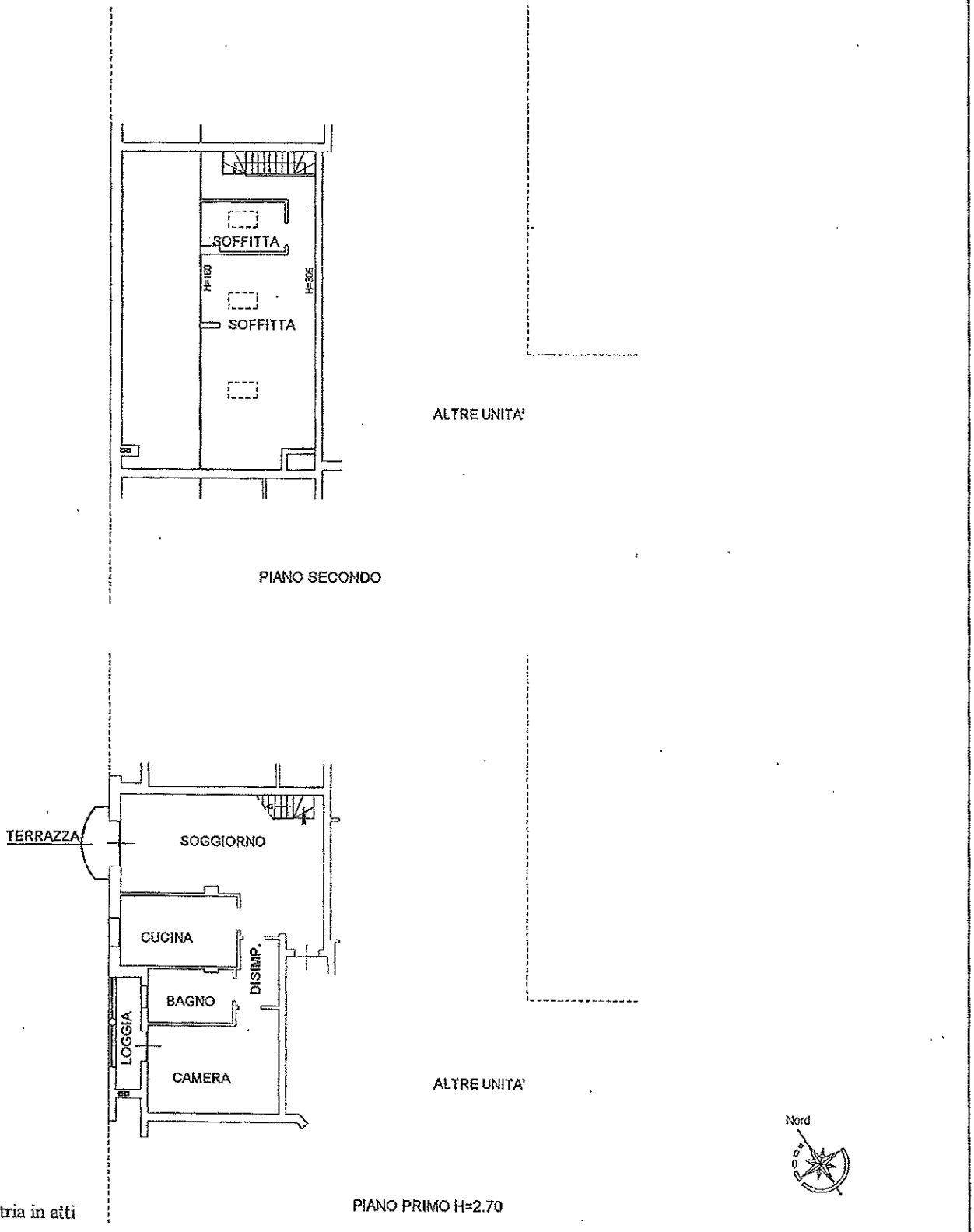
Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 2
Particella: 548
Subalterno: 42

Compilata da:
Zanatta Moreno

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 1891

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2015 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 548 - Subalterno 42 >
VIA PRINCIPALE n. 38A piano: 1-2;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0004806 del 10/01/2006

Planimetria di u.i.u.in Comune di Casier

Via Principale civ. 38

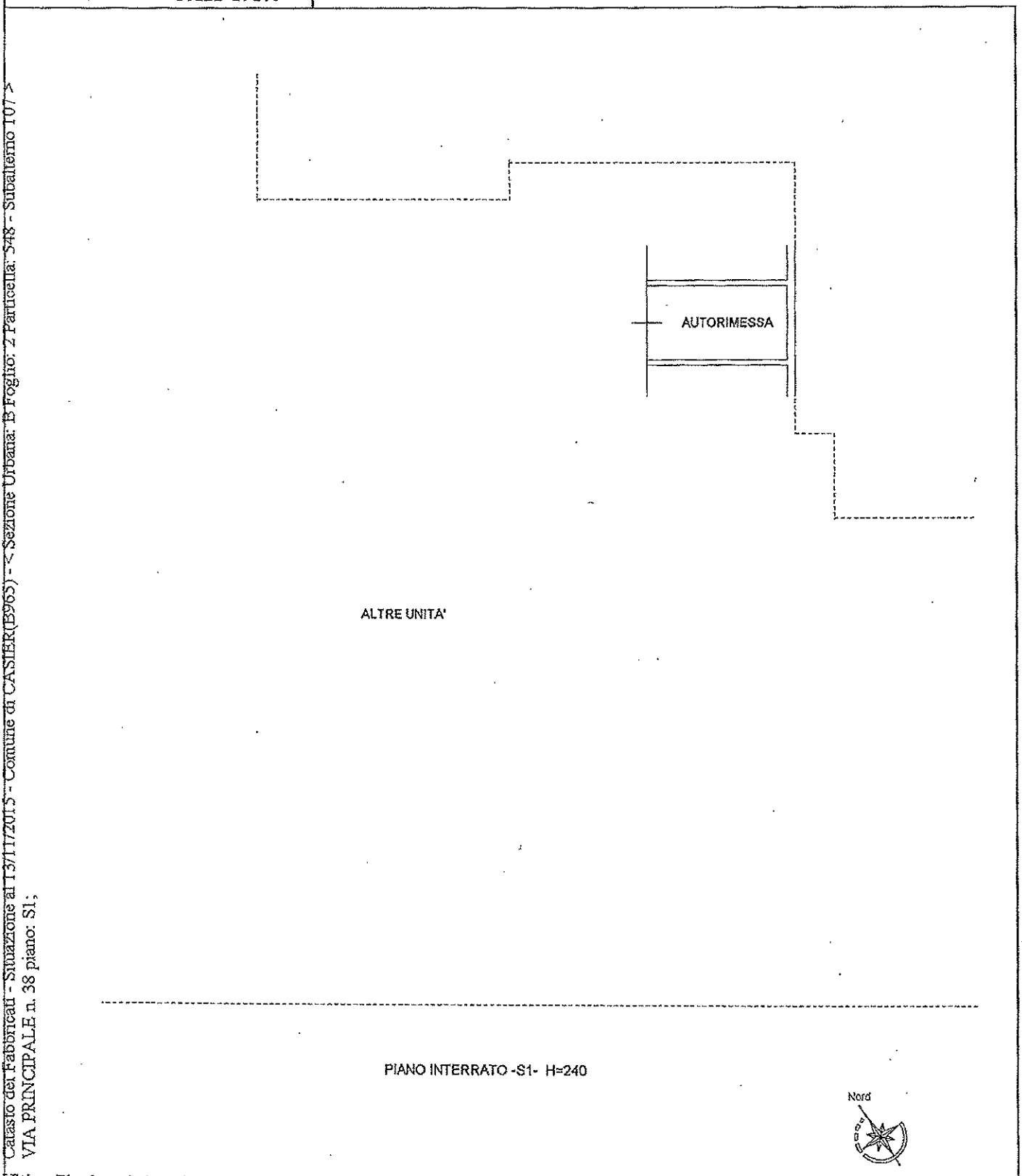
Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 2
Particella: 548
Subalterno: 107

Compilata da:
Zanatta Moreno

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 1891

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2015 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 548 - Subalterno 107 >
VIA PRINCIPALE n. 38 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0004806 del 10/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier

Via Principale civ. 38

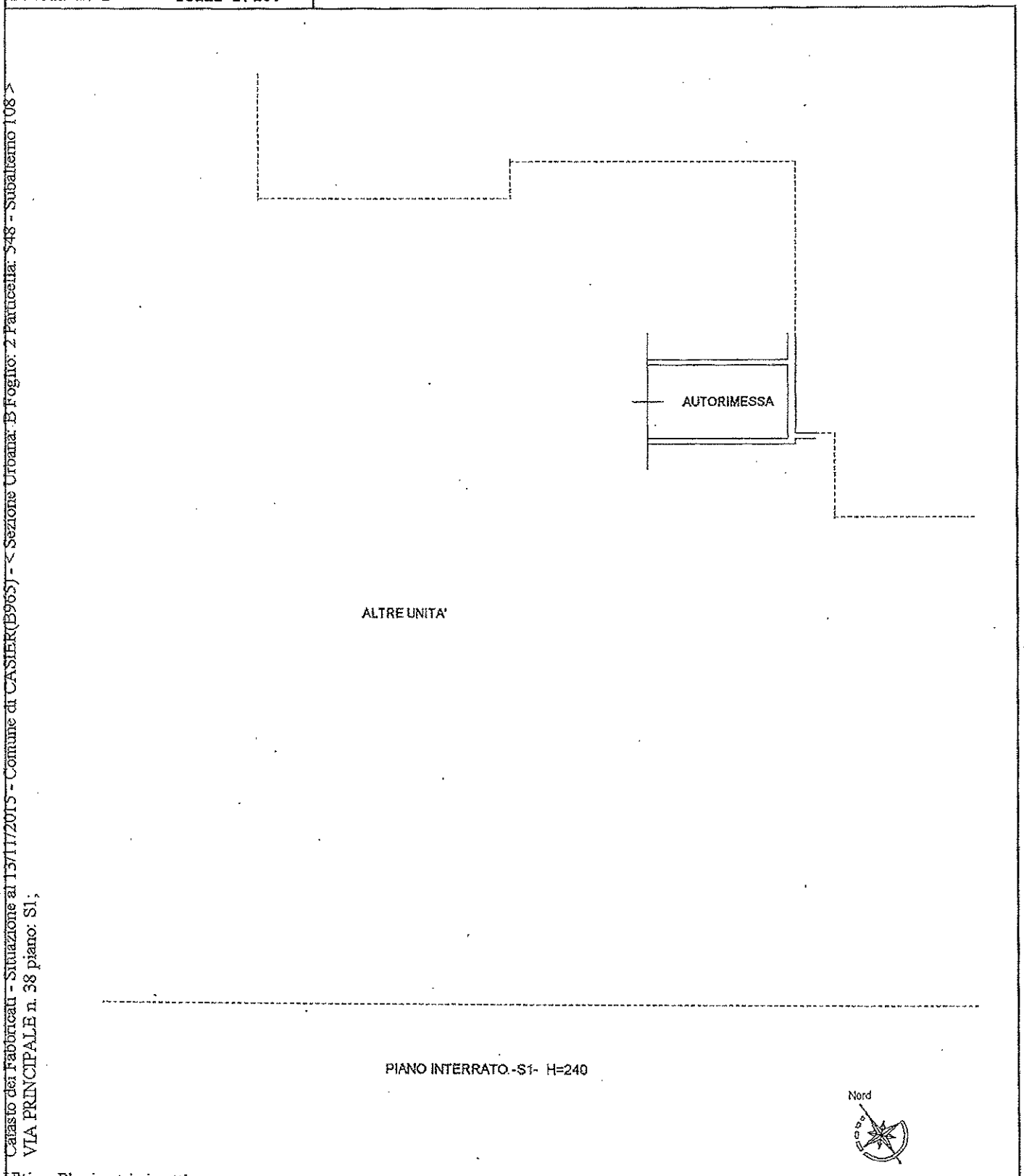
Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 2
Particella: 548
Subalterno: 108

Compilata da:
Zanatta Moreno

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 1891

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2015 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 548 - Subalterno 108 >
VIA PRINCIPALE n. 38 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0004806 del 10/01/2006

Planimetria di u.i.u.in Comune di Casier

Via Principale civ. 38

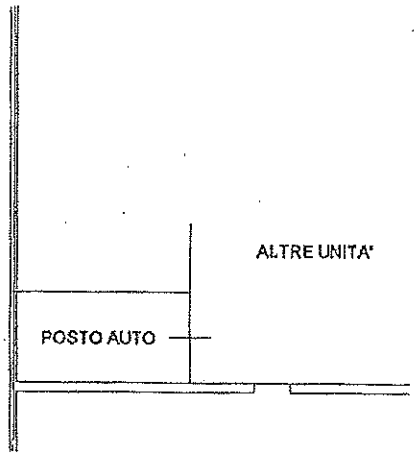
Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 2
Particella: 548
Subalterno: 125

Compilata da:
Zanatta Moreno

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 1891

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2015 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: B Foglio: 2 Particella: 548 - Subalterno 125 >
VIA PRINCIPALE n. 38 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

ALLEGATO 8

Documentazione fotografica immobile con planimetria coni visuali

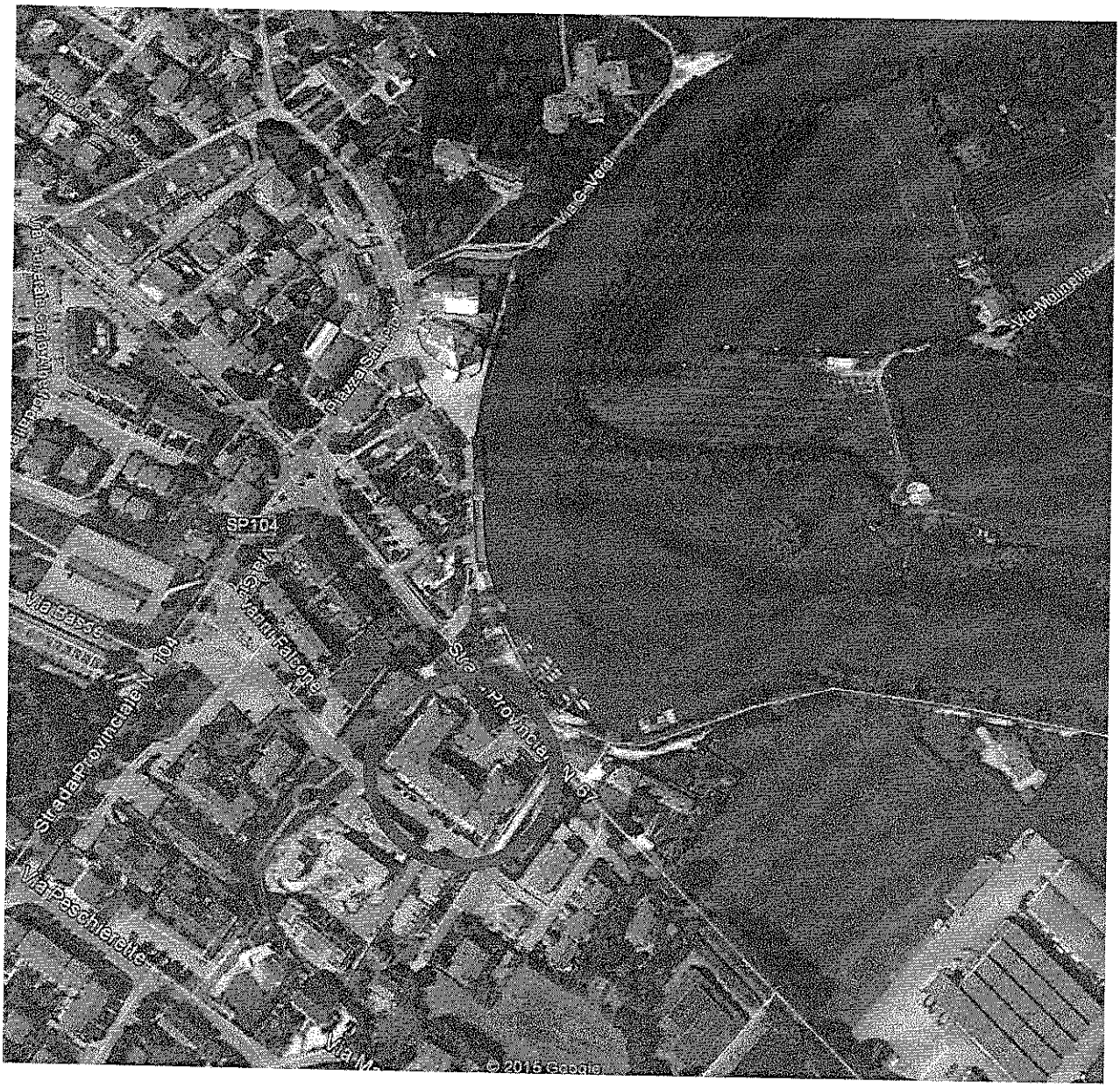
MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 - Tel / Fax 0422.410490
e-mail: studiominati@gmail.com
31100 TREVISO

MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 – tel. fax 0422/410490
31100 TREVISO

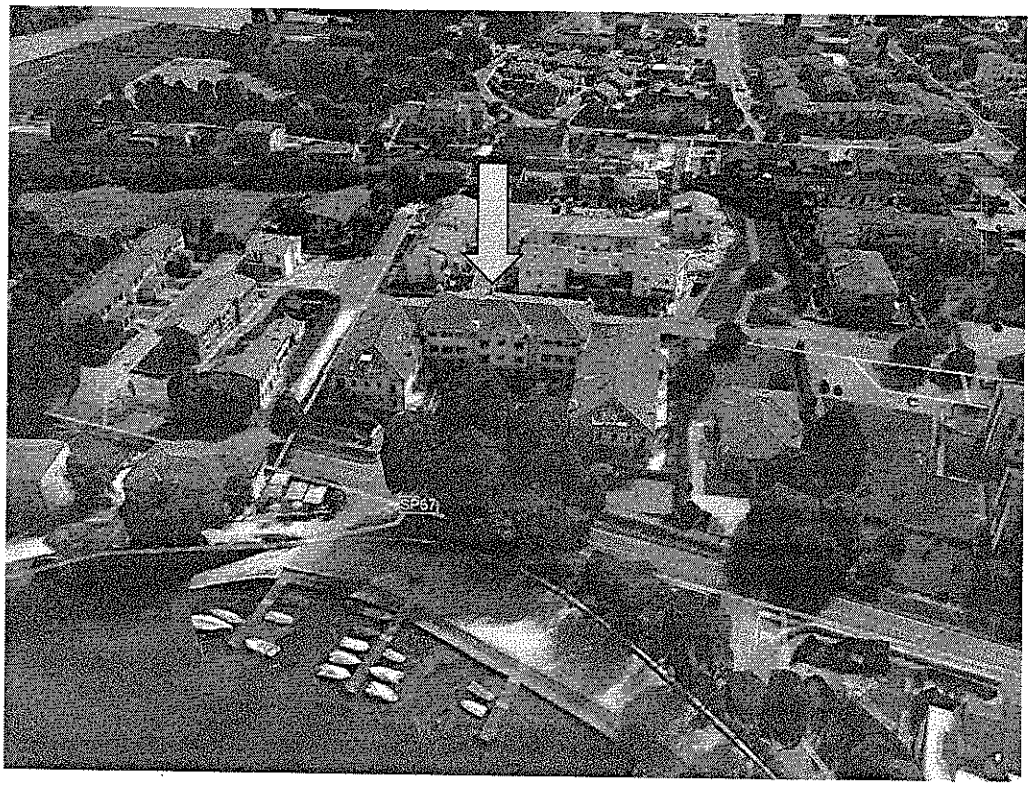
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI CASIER (TV)

VIA PRINCIPALE n° 38

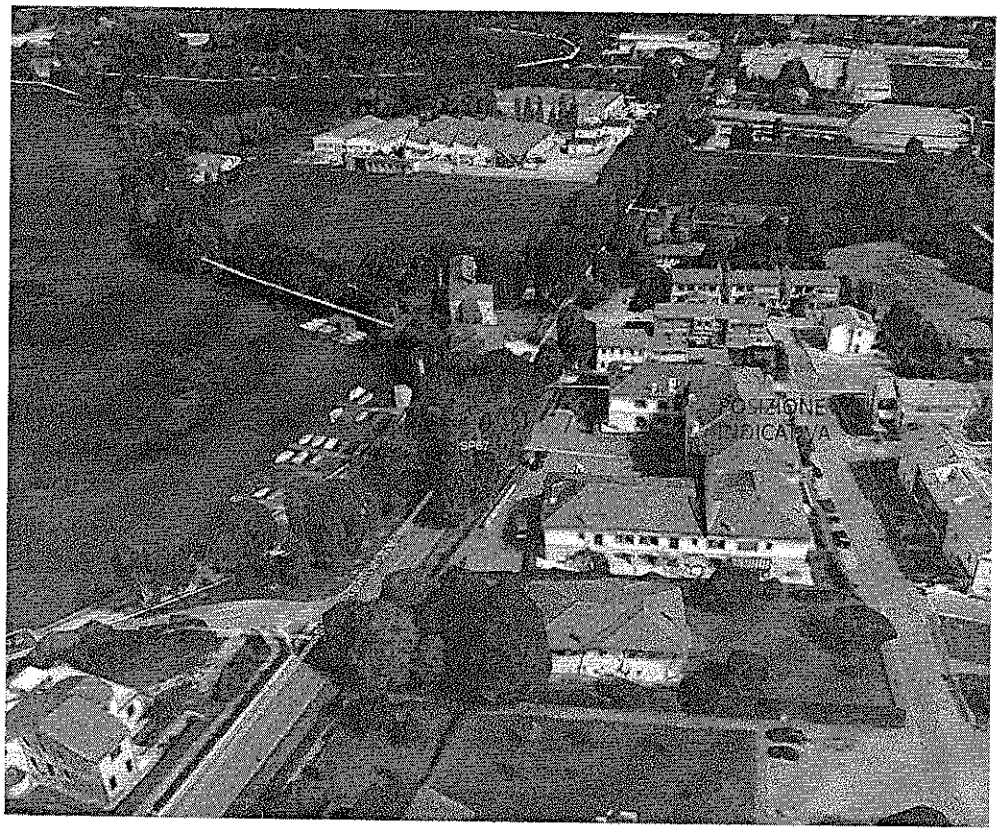


INQUADRAMENTO IMMOBILE

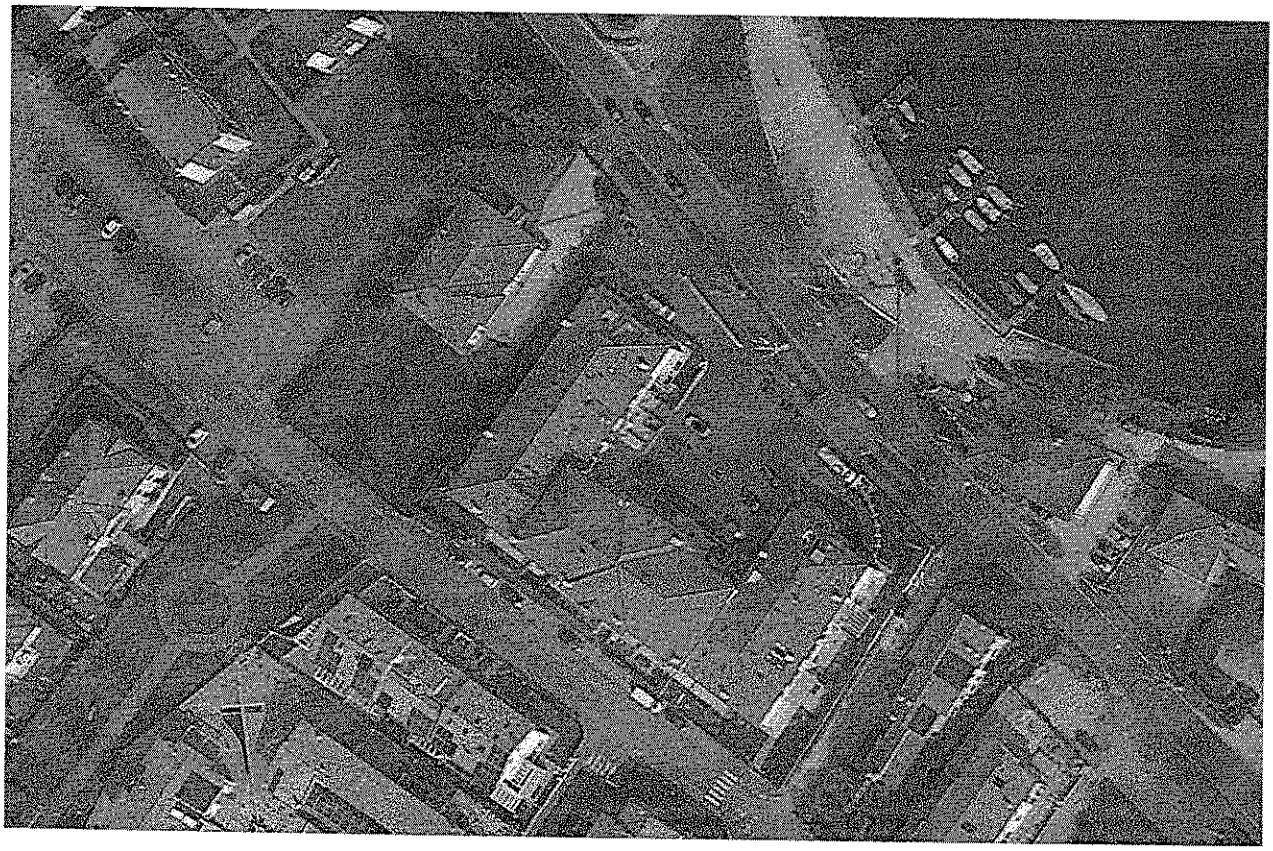


VISTA AEREA PROSPETTICA DELL'IMMOBILE

VISTA PROSPETTICA DELL'IMMOBILE SU VIA PRINCIPALE



LOCALIZZAZIONE INDICATIVA APPARTAMENTO OGGETTO PERIZIA



PLANIMETRIA AEREA CON CONI VISUALI

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

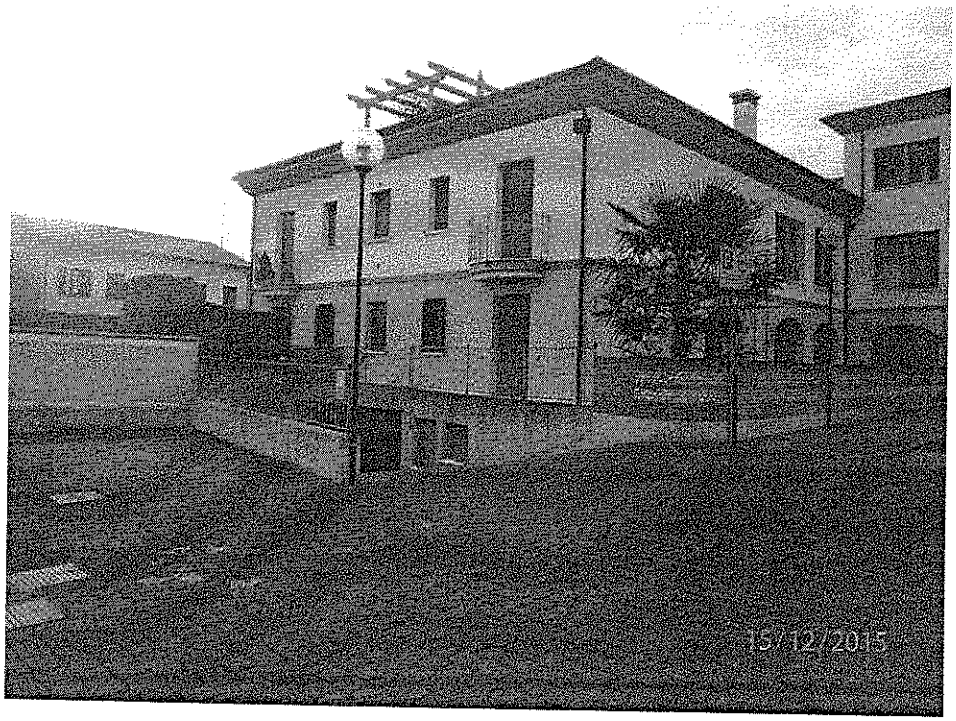


FOTO 4

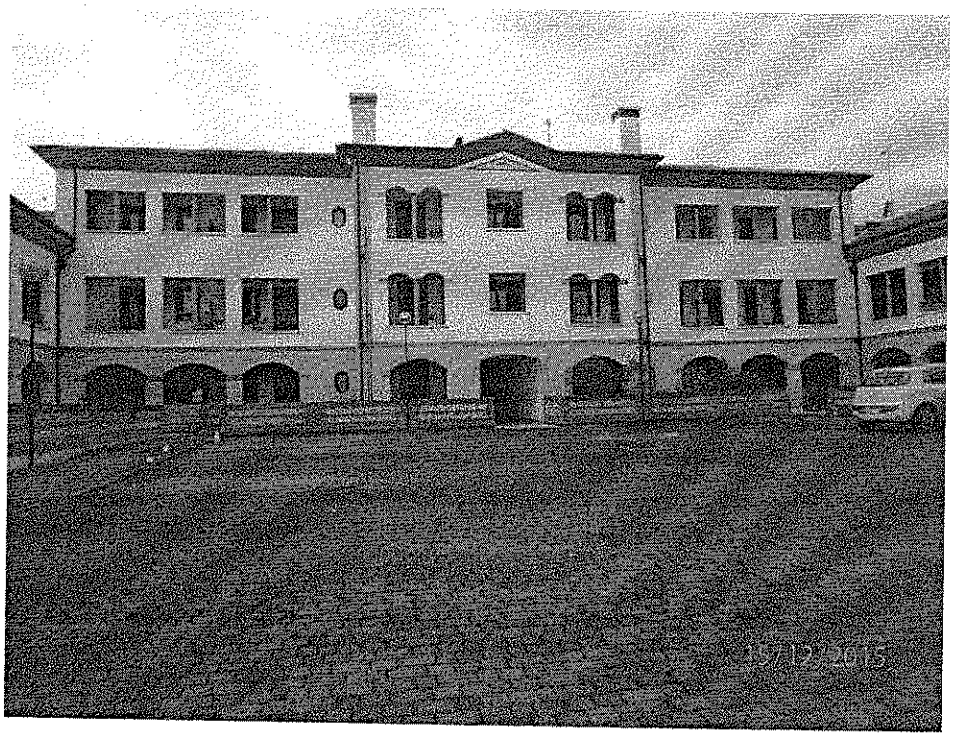


FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

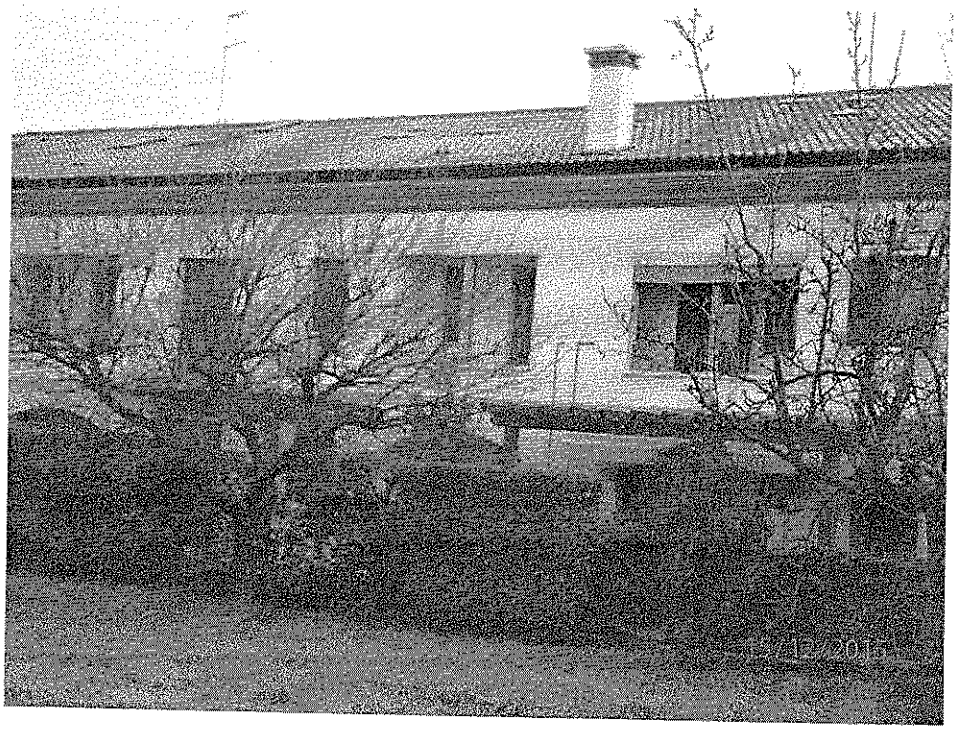


FOTO 10

FOTO 11

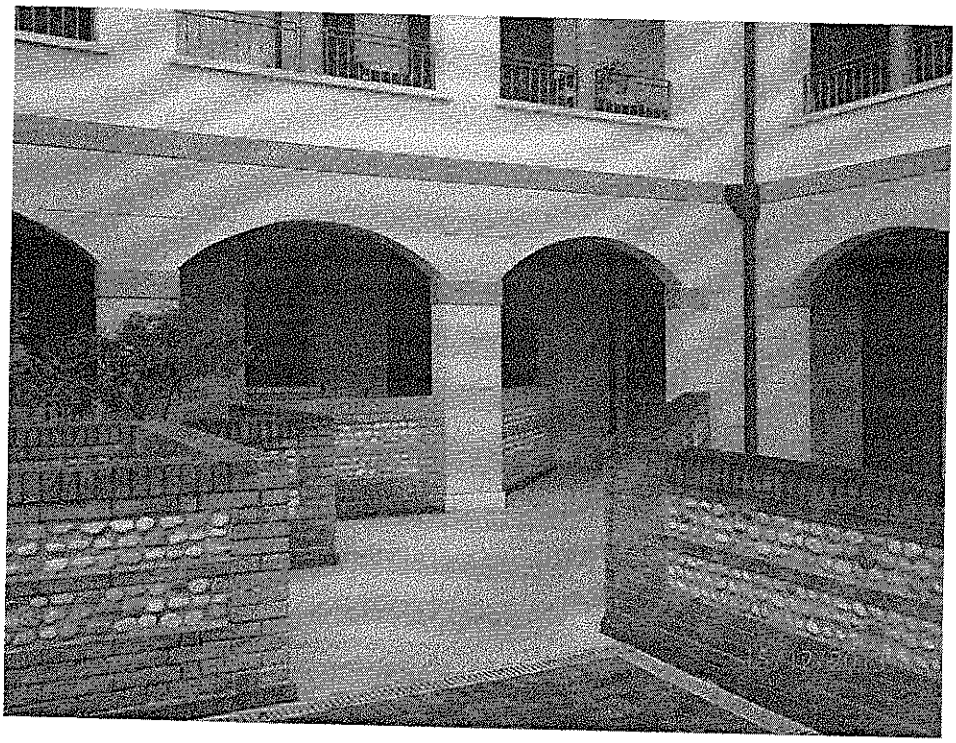


FOTO 12