Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 959/2012

Procedente **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**
Avv. Roberta Riscica
r.riscica@pec.riscicaavvocati.it

Intervenuti **EQUITALIA NORD S.P.A.**
EQUITALIA NORD S.P.A.
EQUITALIA NORD S.P.A.

Giudice Relatore: dott.ssa Alessandra BURRA
Data prossima udienza: 09/11/2016 ore 10:00

Sommario

PREMESSA 3
IDENTIFICAZIONE dei BENI 5
SOMMARIA DESCRIZIONE del BENE 6
STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE 13
ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI PREGIUDIZIEVOLI 14
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA 15
CONFORMITA' CATASTALE 17

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare n. 1613 del 29 ottobre 2012 (dati desunti dalle formalità dell'Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare), promosso dalla **"UNICREDIT CREDIT MANAGMENT BANK S.P.A."**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso in data del 28 novembre 2012 ai numeri 35465/25708, venivano pignorati all'esecutato 1 e all'esecutato 2, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, gli immobili così identificati:

Comune di FARRA DI SOLIGO

CATASTO FABBRICATI - Sez. A - Foglio 9

MN. 319, sub. 1 – Via del Molino – Area scoperta di mq 499, area coperta di mq 161, area totale mq 660;

MN. 319, sub. 2 – Via Gravette n. 3 – Piano T – Cat. A/3 – cl.3 – vani 6 – R. Euro 322,89;

MN. 319, sub. 3 – Via del Molino – Piano T – Cat. C/6 – cl. 1 – mq 17 – R. euro 13,52;

il tutto meglio evidenziato nella planimetria di introduzione prot. n. 175 (abitazione) presentata all'U.T.E. di Treviso in data 6 marzo 1982, e nelle successive planimetrie di variazione prot. nn. 38089 (area scoperta) e 38088 (garage) presentate all'U.T.E. di Treviso in data 14 ottobre 1986. Detto bene risulta eretto su area già censita al CT dello stesso Comune – Foglio 9 – con il M.N. 319 di are 6.60, oggetto di Mod. 3/SPC prot. n. 9439 del 31 gennaio 1986, e confina con mappali nn. 314, 654, 326, 317 e 316, salvo altri o varianti.

Si precisa in merito al pignoramento richiamato, che l'atto predisposto dalla società esecutante, riporta quale Cronologico il n.ro 1612 e la data del 22 ottobre 2012, diversamente da quanto riscontrato nell'Ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da quanto relazionato nel certificato storico notarile richiamato.

A seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, avvenuta in data del 09 maggio 2016, veniva assegnato allo scrivente geom. Giorgio Granello con studio a Treviso in Viale della Repubblica, 253/E, l'incarico di C.T.U. per redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode al fine di organizzare i necessari sopralluoghi dei beni oggetto di pignoramento, provvedendo preliminarmente ad eseguire le verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie, nonché depositando, in data del 29 giugno 2016, la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo.

Veniva inoltre richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Farra di Soligo copia dello stato di famiglia degli esecutati, e all'Agenzia Entrate del Comune di Treviso richiesta di verifica di contratti di locazione intestati agli esecutati riferiti ai beni oggetto di procedura.

Successivamente, in data del 5 agosto 2016 veniva eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Farra di Soligo nel quale venivano consegnate copie degli elaborati progettuali autorizzati dal Comune medesimo e nella

stessa giornata, dopo vari contatti con il custode giudiziale nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, avveniva il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare; nell'occasione si procedeva all'accesso ai vari ambienti, durante il quale venivano eseguite le necessarie operazioni di rilievo metrico e scattate varie fotografie.

Nella giornata del 7 settembre 2016 si procedeva infine alla verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili agli atti, in merito alla presenza di iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata alla procedura e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche sopraelencate, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

IDENTIFICAZIONE dei BENI

Si individua con il presente lotto un unità immobiliare a destinazione residenziale situata nel Comune di Farra di Soligo, frazione Col San Martino, in Via del Molino al civico 37, catastalmente individuabile come segue:

Comune di Farra di Soligo (TV)

Catasto Fabbricati - Sez A - Foglio 9

- Mn. 319 sub. 1 – area urbana, consistenza mq 499;
- Mn. 319 sub. 2 – Cat. A/3, Cl. 3 – consistenza 6 vani - Rendita € 322,89
- Mn. 319 sub. 3 – Cat. C/6, Cl. 1 – consistenza mq 17- Rendita € 13,52

<u>Confini</u>: il lotto, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 653, a est con m.n. 654, a sud con il m.n. 529, a sud/ovest con il m.n. 370, ad ovest con il m.n. 316 e a nord/ovest con il m.n. 315.

Vista aerea [fonte Google maps]

SOMMARIA DESCRIZIONE del BENE

Trattasi di una abitazione ad un unico piano fuori terra, sita in un contesto urbano periferico della località di Col San Martino accessibile da una stradina privata (mappale 316) laterale della Via del Molino che collega, quest'ultima, il centro della località richiamata con Moriago della Battaglia.

L'oggetto del presente compendio si identifica con due corpi di fabbrica

destinati ad abitazione (bene 1) e a locale accessorio (bene 2), compresa l'area scoperta pertinenziale.

Il compendio si compone dei seguenti beni:

Bene 1)

Si identifica con il presente bene l'immobile ad un unico piano destinato alla residenza ed identificato dal subalterno 2.

L'abitazione è accessibile, tramite porticato, dal fronte sud, ...

...attraverso un vano ingresso (circa mq. 7,48) collegato con il vano soggiorno (circa mq. 29,55) e con il corridoio (circa mq. 7,72) di collegamento con la zona notte; dal soggiorno si accede al cucinino di circa mq. 6,73.

Dal corridoio si accede a due camere (circa mq. 13,84 e 9,93), ...

...ad un bagno (circa mq. 3,62), ad un ripostiglio/centrale termica/lavanderia (circa mq. 9,96) ...

e un ulteriore camera di circa mq. 13,88.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione; le finiture riscontrate si identificano con pavimentazioni in marmette di graniglia sul vano ingresso, corridoio e soggiorno ...

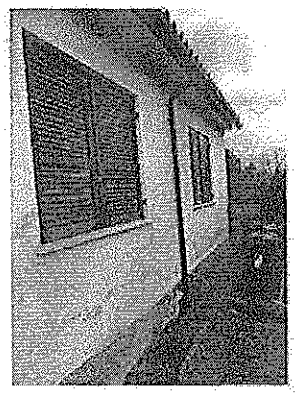
...con ceramiche nel servizio igienico-sanitario in cucina e nel locale C.T./Lavanderia....

e listelli in legno nelle camere.

I serramenti perimetrali presentano struttura in legno con vetro camera e oscuri esterni in legno ad eccezione del locale lavanderia ove è presente persiana avvolgibile; le porte interne sono in legno.

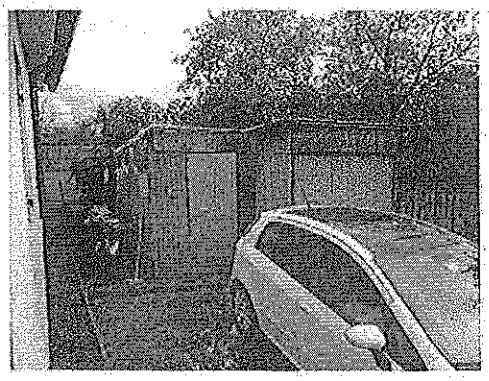
L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia modello *DUA 24* della ditta *"Unical"*, posta sul locale a nord/est e da sistema radiante costituito da radiatori del tipo lamellare alquanto vetusti (assente sulla prima camera posta a sud), in alcuni casi recentemente verniciati.

Si rileva la presenza di spie di umidità sia da risalita che sulle pareti, e in parte nei soffitti (con particolare accenno al locale centrale termica/lavanderia), mitigata in buona parte da recenti tinteggiature avvenute nei vari locali, con maggiore manifestazione sulle pareti esterne, particolarmente aggredite dall'ammaloramento del rivestimento perimetrale.



Bene 2)

Si identifica con il presente bene, il fabbricato, costituente il subalterno 3, destinato a locale posto auto, posto nelle immediate vicinanze del precedente bene, sul fronte sud dello stesso.



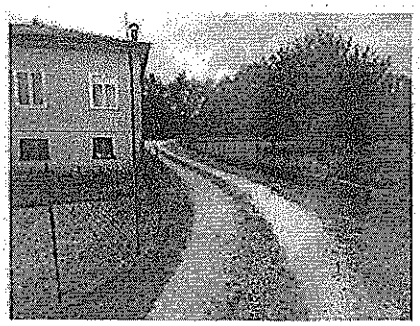
Trattasi nello specifico di due ambienti contigui a struttura mista in lamiera e pannelli di copertura in materiale plastico tipo ondulino PVC, sostenuti

da tavolato in legno.

Trattasi di strutture precarie aventi una superficie lorda di circa mq. 18.

Area esterna

La proprietà si compone infine di un area scoperta pertinenziale individuata dal subalterno 1) di catastali mq. 499, accessibile dal fronte ovest, tramite stradina privata (di cui il mappale 316).



L'accesso è custodito da cancellata scorrevole automatizzata.

L'area è destinata a giardino con presenza di alcune essenze arboree ...

... ed in parte destinata al passaggio e sosta dei mezzi con fondo inghiaiato.

Sul fronte sud/est una parte dell'area scoperta è stata recintata con apposizione di una cancellata.

La superficie commerciale complessiva del presente compendio immobiliare, viene identificata dallo scrivente come segue:

- Superficie residenziale mq. 124,48 x coeff. 1,00 =	mq. 124,48
- Superficie portico mq. 19,29 x coeff. 0,33 =	mq. 6,37
- Superficie box lamiera mq. 18 x coeff. 0,40 =	mq. 7,20
- Area scoperta mq. 499 x coeff. 0,05 =	mq. 24,95
Totale	mq. 163,00

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere in piena proprietà agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 10 luglio 2002 del notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, rep. 52237, trascritto a Treviso in data del 17 luglio 2002 ai n.ri 29440/20689.

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

- ISCRIZIONE CONTRO n. 29446/6114 del 17 luglio 2002; Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a rogito del notaio Lorenzo Ferretto del 10 luglio 2002 rep. 52238, per un importo complessivo di €. 300.000,00 a favore della Banca Abbey National P.L.C. a carico dei beni di cui la presente esecuzione.
- ISCRIZIONE CONTRO n. 18171/4719 del 17 aprile 2007; Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DpR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 del Riscossione Uno S.p.a. di Torino rep. 110448/113 del 11 aprile 2007 per un importo complessivo di € 34.755,08 a favore della "Riscossione UNO S.P.A." a carico della quota di 1/2 dei beni di cui la presente esecuzione.
- ISCRIZIONE CONTRO n. 6833/1469 del 21 febbraio 2008; Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DpR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 del Equitalia Nomos S.p.a. di Torino rep. 101460/113 del 12 febbraio 2008 per un importo complessivo di € 143.814,48 a favore della "Equitalia Nomos S.P.A." a carico della quota di 1/2 dei beni di cui la presente esecuzione.
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 35465/25708 del 28 novembre 2012; Atto Giudiziario derivante da Verbale pignoramento Immobiliare del

Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna rep. 1613 del 29 ottobre 2012, a favore della "Unicredit società per azioni", a carico dei beni di cui il presente lotto.

Si precisa che rispetto ai contenuti del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. prodotto dal Notaio Antonio D'Urso, lo scrivente ha potuto rilevare l'avvenuta cancellazione Totale dell'Ipoteca legale di cui l'iscrizione n. 31471/7969 del 23 giugno 2006; tale iscrizione è stata cancellata con annotazione n. 3955 del 5 giugno 2013.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Si prende atto dei contenuti dell'atto di compravendita richiamato in perizia dal quale si evince che il fabbricato ha una connotazione storica risalente alla data antecedente al primo settembre 1967.

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo (TV), lo scrivente ha potuto rilevare l'esistenza delle seguenti pratiche urbanistico-edilizie:

- Domanda di Condono Edilizio presentata in data del 26 marzo 1986 prot. 2043 inerente il box di cui il bene 2) della presente relazione peritale.

Di tale domanda, si prende atto dell'avvenuto pagamento dei contributi per l'oblazione e del contributo concessorio; si prende altresì atto delle dichiarazioni riportate nell'atto notarile in merito alla presentazione del certificato di idoneità statica; nel merito, dal sopralluogo presso il Comune si rileva la presenza della dichiarazione del Comune medesimo, di cui il

protocollo 8360/2002 del 27 giugno 2002, con la quale l'organo comunale, attestando l'avvenuto pagamento dei vari versamenti e documentazione richiesta, dichiarava che ***la pratica risulta ancora in corso di definizione in quanto non risulta acquisito il parere ai sensi del D.Lgs. N. 490/99 art. 151*** ed inerente l'autorizzazione ambientale.

Si rileva altresì che in data del 27 aprile 2006 con protocollo 8348, è stata presentata dall'esecutato Comunicazione per Lavori di Manutenzione Ordinaria ed inerente la tinteggiatura del fabbricato.

In merito alla legittimità degli immobili, premesso che non sono stati riscontrati progetti inerenti il fabbricato residenziale (trattandosi di fabbricato antecedente al 1 settembre 1967) e constatata la rappresentazione della planimetria catastale datata 28 dicembre 1981, si precisa che il sopralluogo eseguito ha permesso di evidenziare la sola presenza di una modifica avvenuta nel vano soggiorno con eliminazione del muro che divideva tale ambiente dal locale ripostiglio e del quale sono evidenti le spie dell'originale presenza, all'interno degli ambienti.

Appare inoltre sia stato eliminato il muro che divideva il soggiorno da un corridoio di accesso al cucinino, corridoio la cui superficie è diventata parte integrante del vano soggiorno.

Trattasi di difformità sanabili (essendo contenuta nella sagoma del fabbricato e rientrante nel limite normativo previsto dal regolamento edilizio di Farra di Soligo) attraverso la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (o altro provvedimento che potrà essere concordato con l'ufficio tecnico) ad un costo di circa €. 1.500,00 per prestazioni tecniche oltre oneri fiscali e diritti comunali, con l'ulteriore pagamento di una sanzione amministrativa di circa €. 1.000,00 salvo diversa disposizione del competente ufficio tecnico.

Per quanto riguarda il locale accessorio destinato a posto auto, si rileva, per quanto comunicato dal comune il mancato rilascio del provvedimento finale, condizionato a quanto in precedenza comunicato e per il quale si ipotizza un costo di €. 1.500,00 oltre oneri fiscali per la definizione dell'autorizzazione ambientale e chiusura del procedimento amministrativo in essere.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare appare sostanzialmente conforme alla realtà dei luoghi fatta eccezione per le medesime modifiche relazionate al precedente punto (ampliamento del vano soggiorno a scapito di un ripostiglio e un disbrigo); la modifica determina una variazione della consistenza (intesa come riduzione dei vani), ai sensi dei contenuti della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 dell'Agenzia del Territorio, emessa in data 9 luglio 2010, che al punto 3, lettera e) precisa l'obbligatorietà di variazione nei casi in cui le modifiche vadano ad incidere

sullo stato, sulla consistenza e sull'attribuzione della categoria e della classe (ai sensi dell'art. 17, lettera b, del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652); si rende pertanto necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale con la procedura DOCFA ad un costo di circa €. 700,00 per prestazioni tecniche oltre oneri fiscali ed €. 50,00 per i diritti catastali salvo eventuali sanzioni che l'ente competente riterrà opportuno applicare.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver fatto un esame analitico delle unità immobiliari costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative dei fabbricati, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili aventi caratteristiche similari all'oggetto del compendio, si sono conseguiti altri elementi di valutazione.

Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei beni, si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo. Inoltre si è tenuto conto degli abusi edilizi rilevati e

dei costi necessari alla regolarizzazione dello stato di fatto per la regolarità urbanistica e catastale.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, è stato altresì constatato che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi anni una considerevole contrazione, che pone il compendio in questione in un segmento di mercato praticamente glaciale derivante altresì dall'attuale crisi economica in cui versa il paese; valutate infine, tutte le variabili che possono ulteriormente influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore dei beni identificati vada individuato come segue:

- Superficie commerciale mq. 163,00 x €./mq. 530,00 = **€. 86.390,00**

  (Euro ottantaseimilatrecentonovanta/00)

In fede

Treviso, lì 04 ottobre 2016

Il C.T.U.

geom. Giorgio Granello

Firmato da:
GRANELLO GIORGIO
Motivo:

Data: 27/10/2016 16:05:45

Allegati:

- ALLEGATO 1 – Estratto di Mappa
- ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali
- ALLEGATO 3 – Rilievo
- ALLEGATO 4 – Relazione fotografica
- ALLEGATO 5 – Titoli Urbanistici abilitativi
- ALLEGATO 6 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

Allegato 2

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

Mop. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

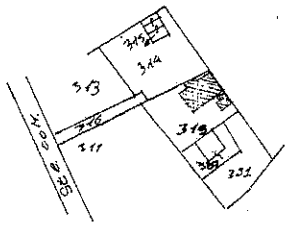
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FARRA DI SOLIGO *Via* DEL MOLINO 37

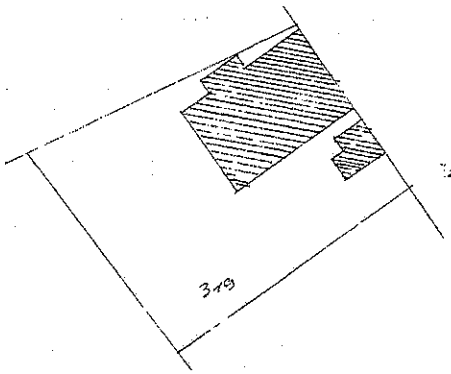
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO

SEZ. A Fog. 9° mn. 319



AREA SCOPERTA mq. 499

AREA COPERTA mq. 161

TOTALE mq. 660

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000/500

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 [illegible]

PROT. N° 38089

V86 38089A

GEOM. PANIGHEL PIERANTONIO Ass. Geometri Prov. Treviso N° 1125

Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico) Panighel geom. Pierantonio

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 14 OTT. 1986

Firma: [signature]

Data presentazione:14/10/1986 - Data: 14/07/2016 - n. T151519 - Richiedente: GRNGRG57R16L407X

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

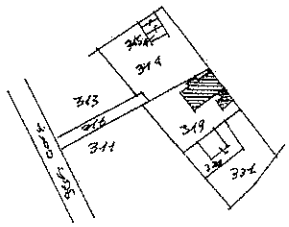
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Farra di Soligo *Via* Del Molino 37

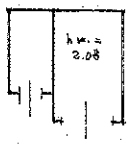
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO

SEZ. A Fg. 9° m.n. 319



~~PIANTA PIANOTERRENO-GARAGE~~

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200/200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 OTT 1986

PROT. N° 38088

V86 38088A

GEOM. PANIGHEI PIERANTONIO Albo Ingegneri Prov. Treviso N° 1125

Compilata dal _____ (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Panighei geom. Pierantonio

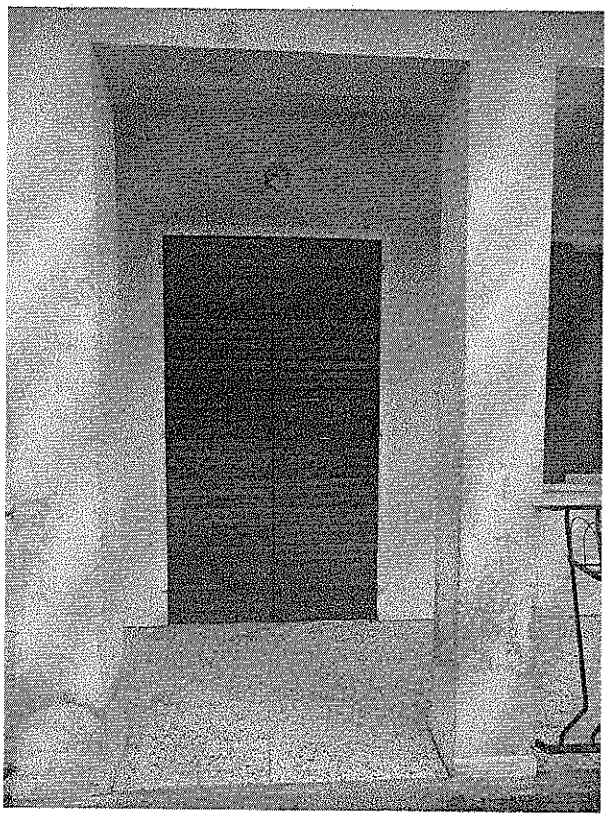
Iscritto all' Albo de Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 14 OTT. 1986

Firma: [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2016 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 319 - Subalterno: 3 >
VIA DEL MOLINO n. 37 piano: T;

Data presentazione:14/10/1986 - Data: 14/07/2016 - n. T151519 - Richiedente: GRNGRG57R16L407X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

RELAZIONE FOTOGRAFICA