

Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 556/2011

Procedente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Avv. Luisa Ippolita

ippolitaahedini@ahedinilongo.it

Intervenuti EQUITALIA NORD S.P.A.

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

Avv. Mirko Biasi

mirko.biasi@ordineavvocativicenza.it

Avv. Regina Pietrobon

reginapietrobon@pec.ordineavvocatitreviso.it

Avv. Francesca De Mori

francescademori@pec.ordineavvocatitreviso.it

Avv. Innocenzo D'Angelo

innocenzo.dangelo@pec.ordineavvocatitreviso.it

Avv. Daniela Arciprete

daniela.arciprete@ordineavvocatitreviso.it

Giudice Relatore: dott. Antonello FABBRO

Data prossima udienza: 01/02/2017 ore 10:00

Sommario

PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
IDENTIFICAZIONE dei BENI	4
SOMMARIA DESCRIZIONE del BENE	6
STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	10
ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI PREGIUDIZIEVOLI	11
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	12
CONFORMITA' CATASTALE	13
VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI	13

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare n. 867/2011 del 17 giugno 2011, promosso da "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. " e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data del 14 luglio 2011 ai nn. 24717/15796, venivano pignorati agli esecutati gli immobili di cui alla seguente dichiarazione catastale:

a) PER L'INTERO

Comune di Altivole (Tv), Via Lovigioni, Catasto dei Fabbricati, sez. A, foglio 2 (come da variazione nel classamento del 12.05.2005 n. 13109)

- mappale 382 sub. 17, categoria A/2, classe 1, vani 6, piano T, rendita c. 495,80;
- mappale 382 sub. 18;

b) PER LA QUOTA DI 6/18 (di cui 3/18 di proprietà dell'esecutato 1 e 3/18 dell'esecutato 2), Comune di Altivole, Via Lovigioni, Catasto dei Fabbricati, sez. A, foglio 2 particella 558 sub. 5, cat. Area urbana, consistenza 107 mq, piano T.

A seguito della nomina da parte del G.E. Dott. Antonello Fabbro, avvenuta in data del 25 giugno 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 prendere contatti sia con l'esecutato sia con il custode dei beni oggetto di procedura, rappresentato dal dott. Iginio Berti, al fine di organizzare i necessari sopralluoghi; nel frattempo si provvedeva preliminarmente ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richiesta delle

visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie, nonché veniva depositata, in data del 28 giugno 2016, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole.

Successivamente, si provvedeva a prendere visione e copia della documentazione urbanistica autorizzata dal Comune di Altivole in data del 05 settembre 2016.

In data del 15 novembre 2016 avveniva il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura; nell'occasione venivano eseguite le necessarie operazioni di rilievo metrico e scattate varie fotografie.

Infine, veniva verificata la correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili agli atti, in merito alla presenza di iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Pertanto, 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.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE dei BENI

Si individua con il presente lotto un'unità immobiliare a destinazione residenziale con le relative pertinenze, il tutto situato nel Comune di Altivole in Via Lovigioni al civico 45/A, catastalmente individuabile come segue:

Per l'intero

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI ALTIVOLE – SEZ. A – FG 2

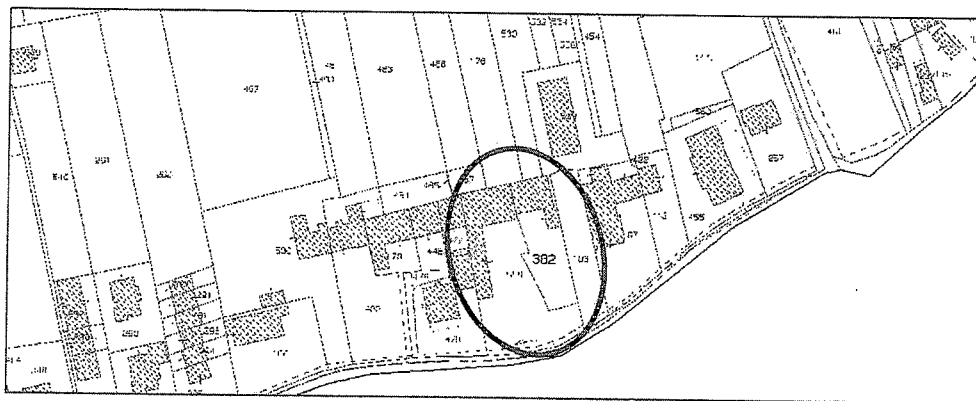
- M.n. 382 sub. $\left. \begin{array}{l} 17 - \text{Cat. A/2} - \text{Classe 1} - \text{Vani 6} - \text{Rendita } \text{€ } 495,80 \\ 18 \end{array} \right\}$

Per la quota di 6/18

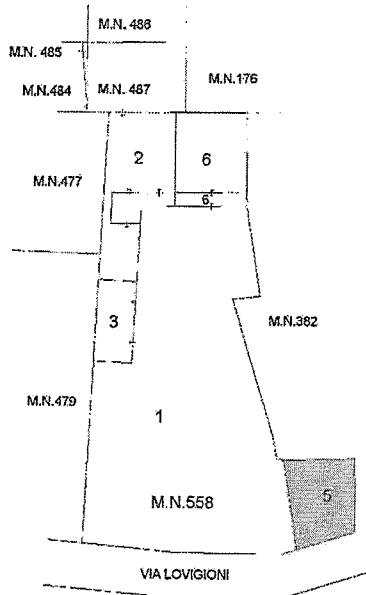
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI ALTIVOLE – SEZ. A – FG 2

▪ M.n. 558 sub. 5 – Cat. Area Urbana – Consistenza 107 mq – Piano T

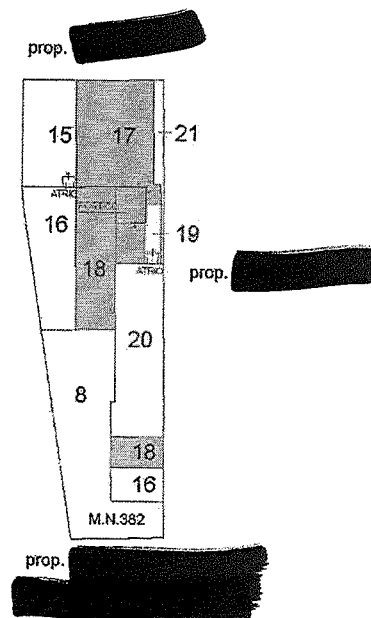
Confini: l'unità immobiliare confina a nord con mappale 176, 529 e 530, ad est con il mn. 382 sub. 21-19 e 20, a sud con il mn. 382 sub 8 e ad ovest con il mn. 382 sub. 16 e 15.



E.D.M.



M.n. 558



M.n. 382

Elaborato Planimetrico

SOMMARIA DESCRIZIONE del BENE

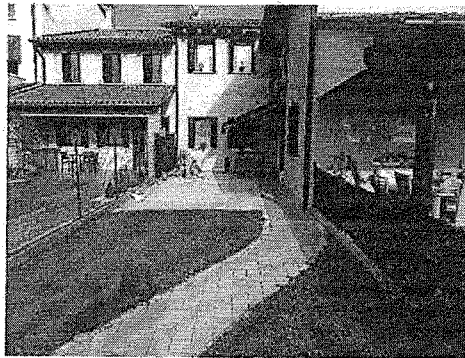
Il presente lotto individua un'unità immobiliare situata al piano terra, facente parte di una palazzina di recente ristrutturazione, locata nel comune di Altivole località San Vito, in via Lovigione al civico 45, in un'area periferica a nord/ovest del centro comunale, caratterizzato da una medio bassa densità edilizia.

In particolare, l'unità in oggetto, facente parte di una porzione di fabbricato con sviluppo di due piani fuori terra, composto da 3 unità residenziali, si identifica con la porzione sita al piano terra e confinante ad ovest con i sub. 15 e 16, e ad est i sub. 19, 20 e 21.

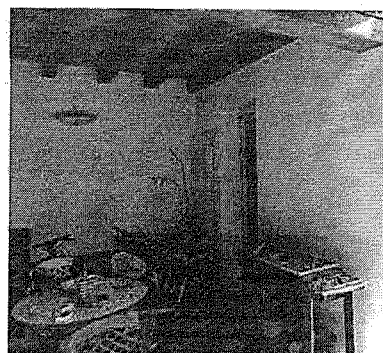
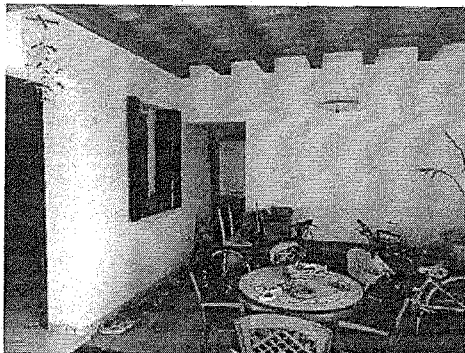
L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica, attraverso una prima area promiscua, costituita dal mappale 588 sub. 5, che identifica un area urbana destinata a parcheggio e accesso carrabile al mappale 382.



Tramite una cancellata carrabile, si accede all'area scoperta "condominiale" costituita dal mappale 382 subalterno 8 che collega le varie proprietà private e successivamente, attraverso un ulteriore cancelletto metallico, si accede all'area scoperta di proprietà degli esecutati, che si configura con un vialetto d'accesso pavimentato e una piccola area adibita a verde, il tutto delimitato da recinzione metallica su muretto in CLS.



Il vialetto di ingresso conduce ad un'area porticata di circa mq 12,41 chiusa su tre lati, dalla quale è possibile accedere all'abitazione (sul fronte nord), ad un vano ad uso C.T. ove collocata la caldaia (posto sul fronte est e ricavato sul sottoscala dell'accesso alla proprietà di terzi del piano primo), e alla cantina di circa mq 9,72 (locata sul fronte ovest).



Area porticata

L'abitazione (con sviluppo su un unico piano), si compone di una zona giorno



...caratterizzata da l vano soggiorno di circa mq 15,88 collegato, tramite ampio

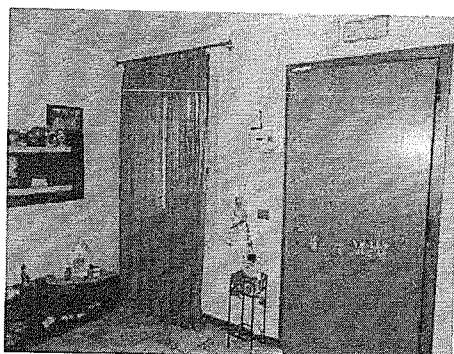
varco, al locale cucina/pranzo di circa mq 13,70.

La zona notte, accessibile dal vano soggiorno, è organizzata attorno a un disimpegno e si compone, procedendo in senso antiorario, di un bagno (circa mq 5,85), due camere (rispettivamente di circa mq 15,92 e 15,00) e di un locale ripostiglio (circa mq 3,57).

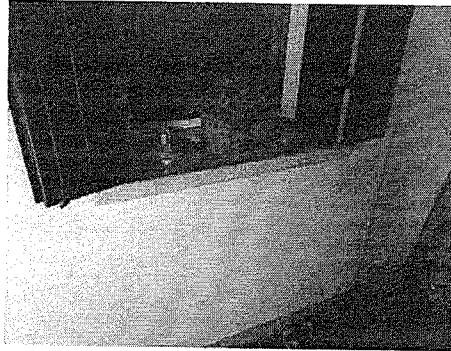
Oltre al "cortiletto" di accesso all'abitazione, è parte integrante del presente bene, una porzione di area scoperta di mq. 19 catastali costituita di fatto da un posto auto contiguo con altri, e nel quale è stata realizzata una copertura costituita da un gazebo a struttura metallica con sovrastante pannello in pvc traslucido.



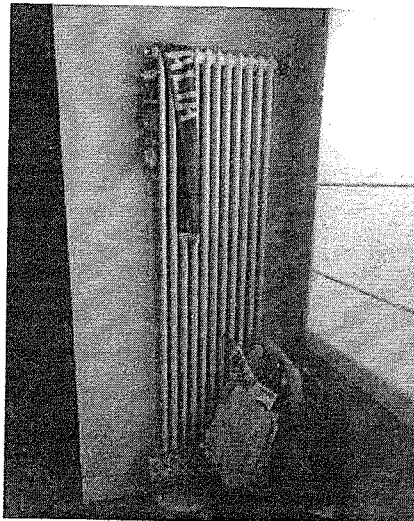
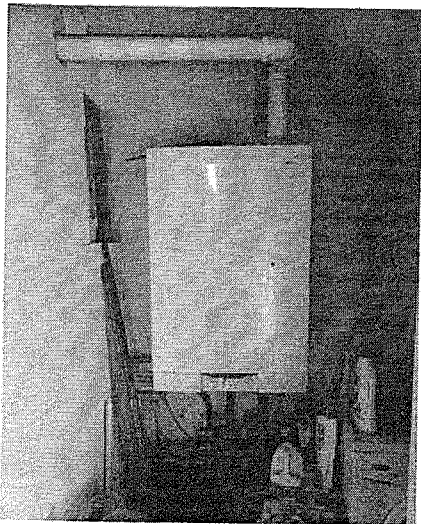
L'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione caratterizzato da pavimenti in gres e/o ceramica in tutti gli ambienti,



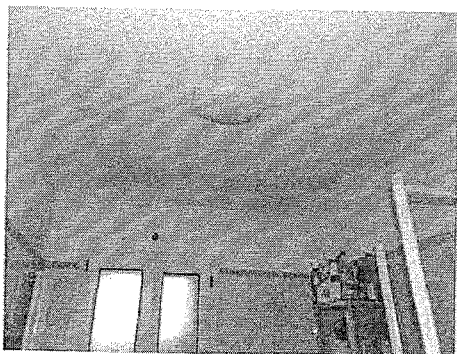
....serramenti di finestra e/o porta finestra con vetro-camera e oscuri a libro, porte interne in legno tamburato.



L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo composto da caldaia della ditta Baltur posta su apposito locale richiamato in precedenza, e da superfici radianti nei vari ambienti costituiti da radiatori del tipo "tubolare".

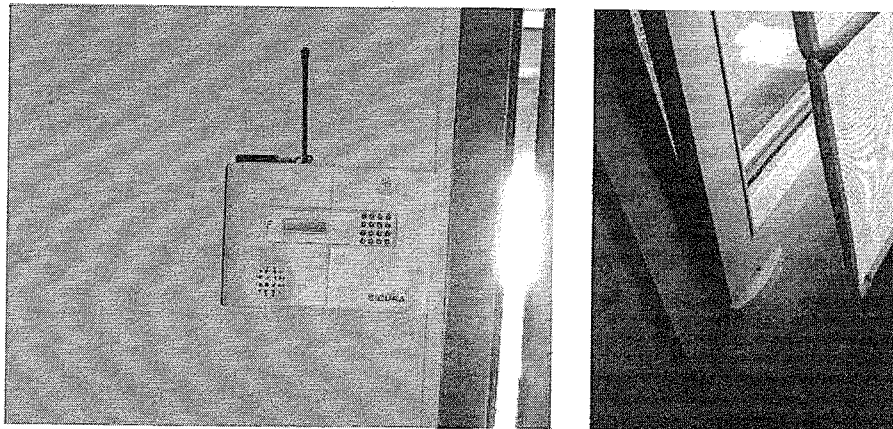


Si rileva la presenza di condensa a soffitto, nel locale bagno,



..presumibilmente dovuti a limitati ricambi d'aria nell'ambiente.

Si rileva la predisposizione per impianto di climatizzazione e la realizzazione di un impianto di allarme della ditta Sicura composto da centralina modello "Sicura più" posto su vano ingresso/soggiorno e da sensori posizionati sulle varie forometrie perimetrali.



Ai fini della valutazione si rileva una **superficie commerciale** del presente bene di **circa mq 128,40** calcolando la centrale termica ed il posto auto al 50% della superficie lorda, il portico al 30% e l'area scoperta ad uso cortile al 10%.

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare risulta essere in piena ed esclusiva proprietà agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del Notaio Merone Giorgio rep. 129.197 del 22 maggio 2003, registrato all'ufficio del registro di Padova in data del 28 maggio 2003 al n. 944 Serie 1T e trascritto a Treviso in data del 4 giugno 2003 ai n.ri 21910/14641.

In fase di sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati.

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 n. 21911/5050 del 04 giugno 2003; Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio Giorgio Merone di Camposampiero rep. 129.198 del 22 maggio 2003 a favore della "Banca Fin-Eco S.p.A." per la somma complessiva di € 268.800,00 durata 25 anni, gravante sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
- ISCRIZIONE n. 34513/7675 del 03 settembre 2008; Ipoteca legale – atto amministrativo n. 108877/113 del 29/8/2008 a favore di Equitalia Nomos S.p.A. per la somma complessiva di €. 82.995,32; contro l'esecutato n. 2
- ISCRIZIONE n. 21239/4740 del 14 giugno 2010; Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 25.05.2010 rep. n. 1589 del Tribunale di Vicenza, per un totale di € 60.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A., contro entrambi gli esecutati.
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 24717/15796 del 14 luglio 2011; Atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario rep. 867/2011 del 17 giugno 2011, a favore di "Unicredit Credit Management Bank S.p.A.." , contro entrambi gli esecutati.
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 7902/5951 del 12 marzo 2012; Atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario rep. 1453/11 del 14 novembre 2011, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato n. 2.

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 6/05/2003 (Codice di Privacy) - Il titolare del trattamento è l'Ufficio di Registro Immobiliare di Treviso. Per informazioni o per esercitare i diritti di cui all'art. 17 del D.Lgs. n. 196 del 6/05/2003, si prega di rivolgersi all'Ufficio di Registro Immobiliare di Treviso, via S. Maria della Pace, 10, 31044 Treviso, Tel. 0422/494111, Fax 0422/494112, Email: uffreg@comune.treviso.it

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 72/99 - prot. N. 49/99 - P.E. 49/99 del 19/04/1999 rilasciata alla ditta [REDACTED] per i lavori di ristrutturazione edilizia di edificio esistente con ricavo di 3 alloggi.
- Concessione edilizia n. 142/2002 del 13/09/2002 (pratica edilizia 250/2002) prot. 7756 rilasciata alla ditta [REDACTED] per rinnovo della C.E. 72/99 per ultimazione lavori.
- Parziale Voltura prot. 6575 del 03/07/2003 in riferimento alla Pratica Edilizia n. 250/2002 delle Concessioni edilizie n. 72/99 in data del 08/04/1999 e n. 142/02 del 13/09/2002 "Rinnovo C.E. 72/99 per ultimazione lavori".
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 149 del 8 gennaio 2004 Partica Edilizia n. 8/04 rilasciata a nome degli esecutati per variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione n. 2 fabbricati di abitazione con il ricavo di tre alloggi di cui alla C.E. 72/99, rinnovo della stessa in data del 13/09/02 al n. 142 e parziale voltura in data del 03/07/2003;
- Certificato di Agibilità del 26/05/2004 prot. 3842 rilasciata agli esecutati in riferimento alle concessioni edilizie n. 72/99 – 142/02 – DIA 8/04.

Dal sopralluogo eseguito si rileva la sostanziale conformità degli immobili ai progetti approvati ad eccezione dell'avvenuta copertura del gazebo a cielo aperto, previsto nell'area a parcheggio esterno, con utilizzo di pannello in laminato plastico traslucido, che dovrà essere eliminato ad un costo forfettario di €. 300,00;

le piccole modifiche interne relative ad un possibile maggiore inspessimento delle pareti interne che determinano piccole variazioni di superficie utile contenute nel limite della tolleranza prevista dalla norma di legge (articolo 5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 legge di conversione del cd decreto sviluppo che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001 nel Testo Unico dell'Edilizia).

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali dell'immobile sono da ritenersi sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver fatto un esame analitico dell'unità immobiliare costituente l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, 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 conseguiti altri elementi di valutazione.

Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi, che ha permesso di ottenere dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

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:

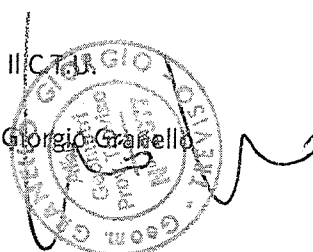
Lotto unico

- Abitazione mq 128,40 x €/mq. 700,00 = **€. 89.880,00**

In fede

Treviso, lì 30 dicembre 2016

II CT 11
geom. Giorgio Granello



Allegati:

- ALLEGATO 1 – Estratto di Mappa
- ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali
- ALLEGATO 3 – Rilievo
- ALLEGATO 4 – Relazione fotografica
- ALLEGATO 5 – Visure catastali
- ALLEGATO 6 – Accesso agli atti
- ALLEGATO 7 – Copia atto Notaio Merone Giorgio rep. 129.197 del 22 maggio 2003,

- ALLEGATO 8 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita
- ALLEGATO 9 – Anagrafica Esecutivi

Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 556/2011

Allegati

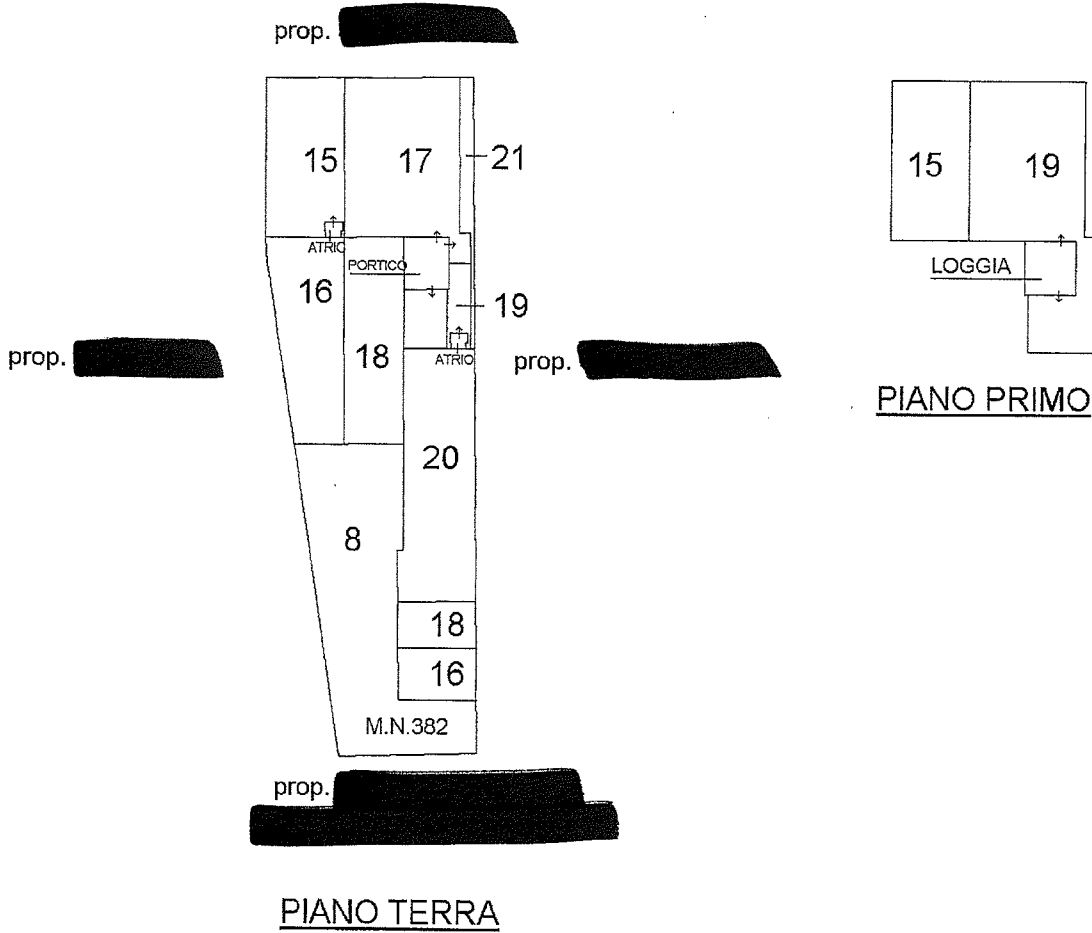
- 1. Estratto di mappa**
- 2. Elaborati planimetrici e Planimetrie
Catastali**
- 3. Rilievo**
- 4. Relazione fotografica**
- 5. Visure Catastali**
- 6. Accesso agli atti**
- 7. Atto di provenienza**
- 8. Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita**
- 9. Anagrafica Esecutati**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Loro Guide	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 1180

Comune di Altivole	Protocollo n. TV0177056 del 28/05/2004
Sezione: A Foglio: 2 Particella: 382	Tipo Mappale n. 283136 del 07/09/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di ALTIVOLE (A237) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 382 - Elaborato planimetrico >



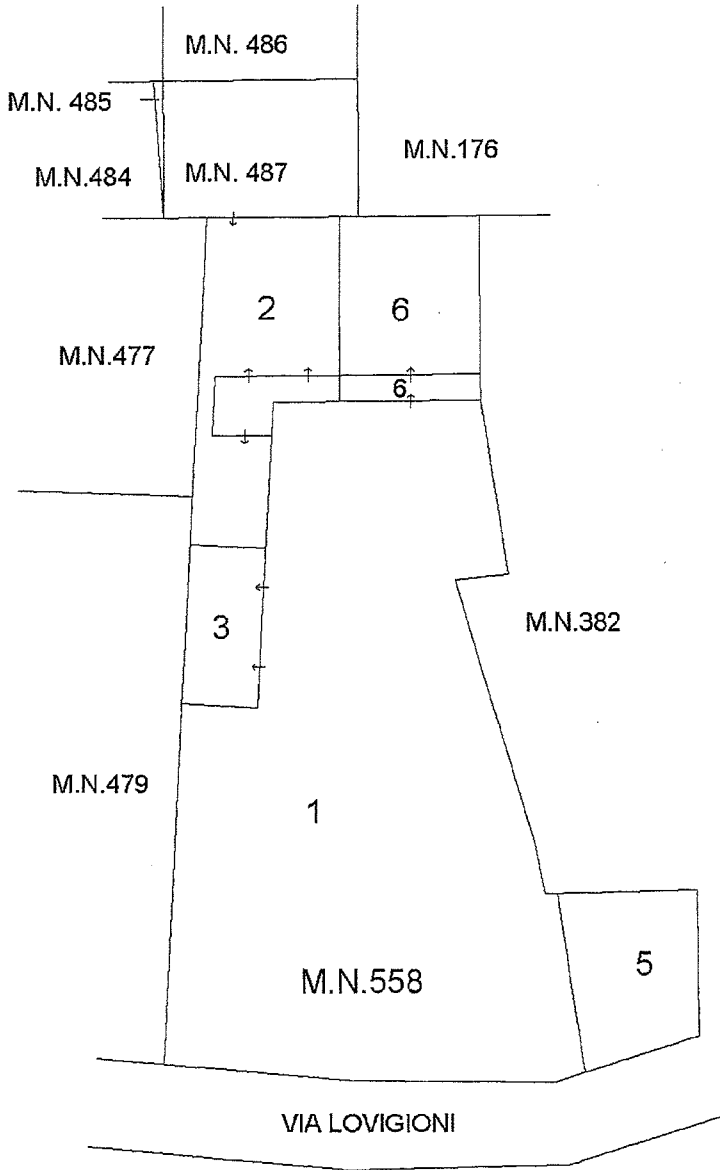
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

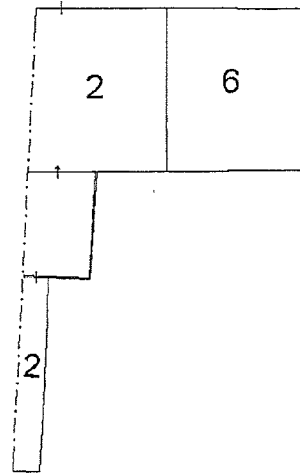
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Loro Fernanda	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2891

Comune di Altivole		Protocollo n. TV0236960 del 04/11/2013	
Sezione: A	Foglio: 2	Particella: 558	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

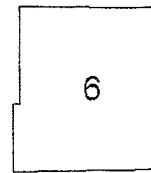
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di ALLIVOLE (A237) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 558 - Elaborato planimetrico >



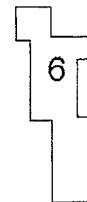
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOSTRADA S1



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0171102 del 25/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altivole

Via Lovigioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 2

Particella: 382

Subalterno: 17

Compilata da:
Loro Guido

Iscritto all'albo:
Geometri

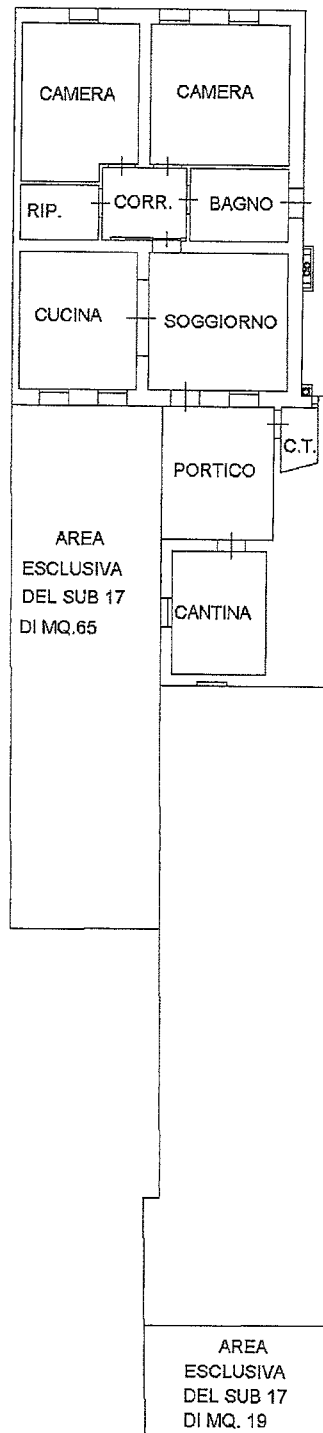
Prov. Treviso

N. 1180

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 30/08/2016 - Comune di ALTIVOLE (A237) - < Sez. Ufb.: A - Foglio: 2 - Particella: 382 - Subalterno: 17 >
VIA LOVIGIONI piano: T;

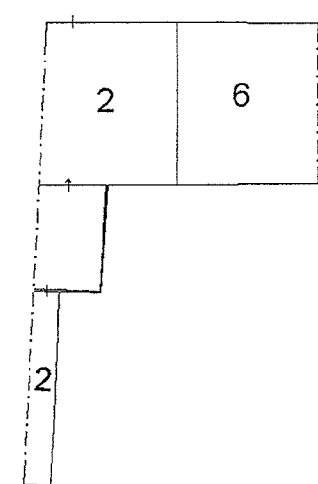
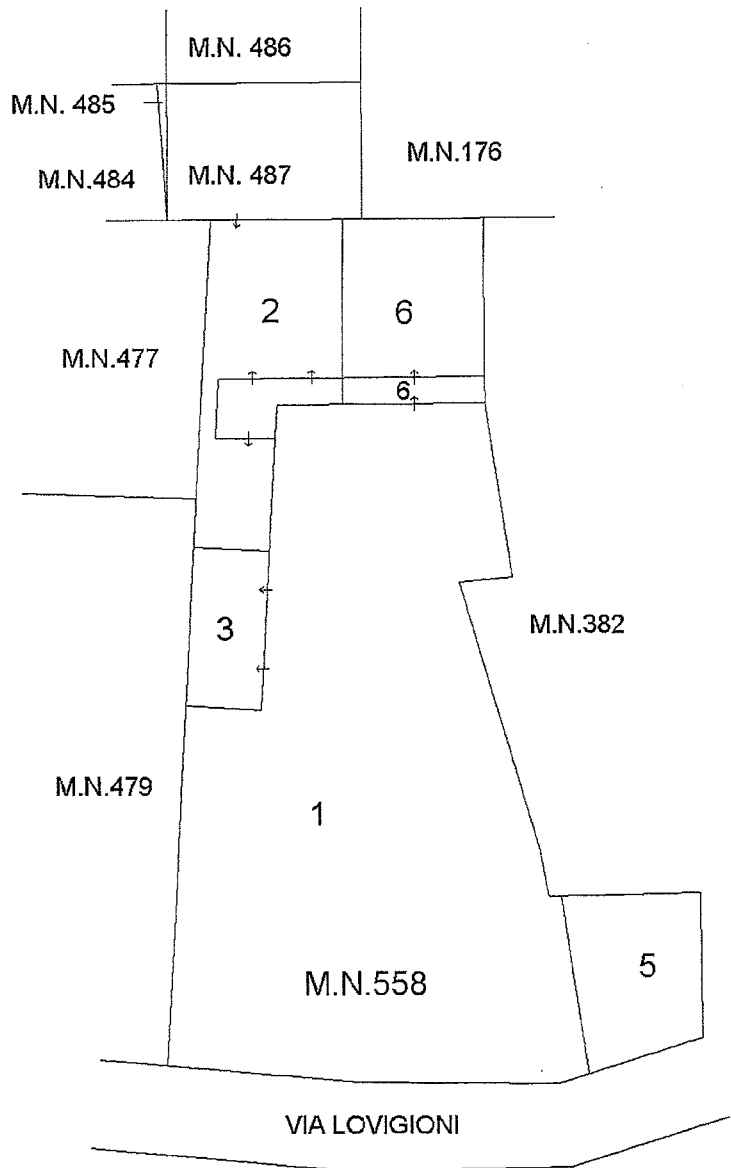
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

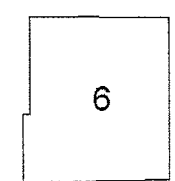
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Loro Fernanda	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2891

Comune di Altivole	Protocollo n. TV0236960 del 04/11/2013
Sezione: A Foglio: 2 Particella: 558	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

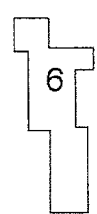
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2016 - Comune di ALTIIVOLE (A237) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 558 - Elaborato planimetrico >



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOSTRADA S1

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0171102 del 25/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altivole

Via Lovigioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 2
Particella: 382
Subalterno: 17

Compilata da:
Loro Guido

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1180

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2016 - Comune di ALTIVOLE (A237) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 382 - Subalterno: 17 >
VIA LOVIGIONI piano: T,

Ultima planimetria in atti