TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **599/2012**

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Alessandra Burra**

promossa da

ITALFONDIARIO SPA

con sede legale in Roma via Carucci n. 131 iscritta al n. 00399750587 del Registro Imprese di Roma

Società mandataria della

CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA

con sede legale in Venezia via San Marco n. 4216 iscritta

contro

[redacted]

Esperto nominato:

ing. Mauro Bellinzani – via Mons. Paride Artico, 25 – Oderzo TV

Sommario

PREMESSA **3**

QUESITO 2 ..... **3**

VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 3

VERIFICHE CATASTALI 4

VERIFICA ATTO D'ACQUISTO 4

QUESITO 3 ..... **4**

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 4

CONFINI 8

QUESITO 4 ..... **8**

CONFORMITÀ DATI 8

QUESITO 5 ..... **8**

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE 8

QUESITO 6 ..... **9**

UTILIZZAZIONE PREVISTA 9

QUESITO 7 ..... **9**

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. N. 380/2001 (GIÀ ART. 17 L. 47/1985) 9

QUESITO 8 – 9 ..... **9**

DIVISIBILITÀ IN QUOTE 9

QUESITO 10 ..... **10**

STATO DI OCCUPAZIONE 10

QUESITO 11 ..... **10**

VINCOLI O SERVITÙ 10

QUESITO 12 ..... **10**

STIMA 10

QUESITO 13 ..... **11**

ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E S.I.M. 11

QUESITO 17 ..... **11**

SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA 11

PREMESSA

Il sottoscritto BELLINZANI ing. MAURO con studio in via Mons. Paride Artico, 25/3 in Oderzo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 2502, con provvedimento datato 11.01.2016 del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in corso, il cui verbale di giuramento, contenente tutti i quesiti, viene allegato alla presente (sub 1).
In data 19.01.2016 dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici e successivamente un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuato in data 10.02.2016.

Al fine della redazione della consulenza il sottoscritto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:
- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di CESSALTO, per le richieste atte a recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo il vigente P.R.G., nonché ad ottenere copia delle concessioni edilizie e dell'agibilità rilasciate ed il successivo ritiro della relativa documentazione.

Dell'esito delle risultanze, delle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

Quesito 2

VERIFICHE DOCUMENTALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messa a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto ad allegare la certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c. redatta dalla Dott.ssa Palladino Marcellina Notaio in Treviso, attestante, alla data del 27 novembre 2012, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base dei quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che si allega (sub 2).
Il sottoscritto ha provveduto ad un'ispezione ipotecaria di aggiornamento sino al 31 marzo 2016, che si allega (sub. 3); risulta confermato il certificato notarile predisposto.

1. ISCRIZIONE del 12/12/2005 - Registro Particolare 13416 Registro Generale 56014
   Pubblico ufficiale TERRACINA VALERIA Repertorio 5743/2699 del 28/11/2005
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 17436 Registro Generale 23761
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3456 del 09/07/2012
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VERIFICHE CATASTALI

Si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi all'Agenzia del Territorio, la mappa catastale, le visure catastali e le planimetrie catastali, che si allegano (sub 4).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come attestato dalla Dott.ssa Palladino Marcellina Notaio in Treviso con il certificato Notarile e verificate le visure catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso, risulta:

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI

Comune di CESSALTO

Sezione A - Foglio 5

- mappali 640 sub. 8 – Via Giovanni XXIII, – PT-1– Cat. A/2 – Cl. 2 – Vani 6 – R.C. € 373,40.
- mappali 640 sub. 9 – Via Giovanni XXIII, – PT– Cat. C/6 – Cl. 4 – mq. 15 – R.C. € 28,20.
- mappali 640 sub. 14 – Via Giovanni XXIII, – PT– bene comune non censibile, scoperto comune su subalterni 8 e 9.

VERIFICA ATTO D'ACQUISTO

Gli immobili sono pervenuti alla ditta [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 28 novembre 2005 n. 5742 di rep. e n. 2698 racc. del notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave, ivi registrati il 06.12.2005 n. 3480 serie 1T.

Si è provveduto ad ottenere, presso il notaio Valeria Terracina, copia conforme dell'atto di provenienza del beni pignorati in capo all'esecutato, che si allega (sub. 5);

Quesito 3

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il sottoscritto CTU, previo accordo con il tecnico incaricato sig. Andrea Sartoretto dell'IVG di Treviso, nominato custode del compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato, si è recato il giorno 10 febbraio 2016 alle ore 14.30 presso l'immobile per un sopralluogo.

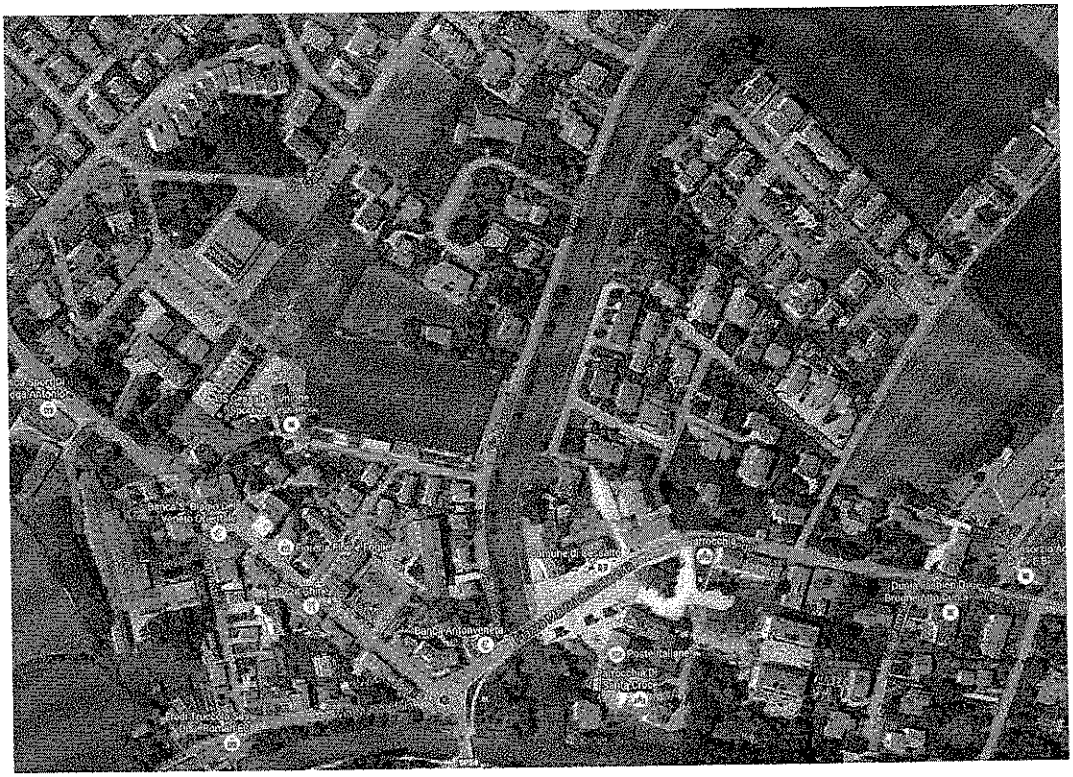
In quella sede si è riscontrato che l'immobile è occupato dai sigg. [redacted] il sig. [redacted] ha accompagnato il sottoscritto e il sig. [redacted] nel sopralluogo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una villetta, situata nel comune di Cessalto in via Giovanni XXIII, 11/5A.

La zona, limitrofa al centro, è caratterizzata da un nutrito gruppo di abitazioni, che negli ultimi anni hanno creato un borgo residenziale abbastanza folto. La posizione è tranquilla, vicina alla piazza principale (circa 500 metri) e servita comodamente dai negozi e dai servizi che un piccolo paese può offrire. Scuola Primaria e Secondaria sono situate a circa 1 km di distanza, municipio e negozi a meno di 500 metri.

L'edificio è inserito in una lottizzazione di recente impianto, con molte zone a verde e ampi spazi di manovra e pargheggio.



La villetta fa parte di un edificio trifamiliare, composto da due unità di testa ed una centrale; l'immobile in oggetto è uno dei due immobili di testa, fronteggiante la zona parcheggio.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un ampio spazio con un parchetto a verde pubblico ben curato.

L'esterno della trifamiliare si presenta in ottime condizioni, le dipinture esterne sono ancora in ottimo stato, così come la parte di giardino privato.

L'immobile oggetto di stima si affaccia sulla strada di lottizzazione e rispetto alle altre abitazioni gode di una posizione privilegiata, più soleggiata e di più ampio respiro. La porzione di trifamiliare è ben evidenziata nelle foto e nelle planimetrie allegate (sub. 6 – sub. 8).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'esterno attraverso il giardinetto privato fronteggiante.

L'immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo. All'interno la distribuzione è la seguente:

- al piano terra troviamo la zona soggiorno-cottura, un antibagno e un bagno di servizio.
Originariamente il progetto autorizzato prevedeva un garage adiacente alla zona soggiorno, identificandolo anche con un subalterno catastale indipendente. Attualmente però la situazione è leggermente diversa, il garage pur mantenedo la stessa sagoma e gli stessi ingombri è stato trasformato in salotto, sotituendo il portone basculante con un serramento scorrevole in vetro.
Al piano superiore l'edificio accoglie tre camere di cui due singole e una matrimoniale e un bagno.
Al piano superiore le due camere, affacciate sull'entrata dell'abitazione, sono dotate di terrazza.

La costruzione presenta struttura in mattoni con interposti solai e copertura a falde in latero cemento. Gli impianti elettrico e idraulico sono di tipologia tradizionale, con caldaia murale autonoma a gas con accesso dall'esterno.
L'edificio è in ottime condizioni, presenta finiture di pregio e dall'esterno non presenta difetti o segni evidenti di cattiva manutenzione.
Gli spazi sono piuttosto ampi e comunque corretti dal punto di vista urbanistico ed edilizio.
A seguito di rilievo metrico e di confronto con le dimensioni indicate in concessione edilizia, si evidenziano le superfici nette complessive dei vani:

Piano terra:

Cucina/Soggiorno:	25.57 mq.		
Bagno e Antibagno:	8.00 mq.		

Piano Primo

Camera Matrimoniale:	15.3 mq.		
Camera 1:	10.3 mq.		
Camera 2:	9.14 mq.		
Bagno e Disimpegno	9.00 mq.		
Terrazze: 7.50 mq. x 0,5	3.75 mq.		
SUP. NETTA TOT.	**81.06 mq**	**Sup Lorda compresi muri interni, esterni e scala**	**112.25 mq**

Garage: **15.00 mq.**

L'altezza di piano dei vari locali è di 270 cm.

Aree esterne	
Giardino privato	171.75 mq
SUP ESTERNA TOT.	**172 mq**

Le finiture dell'unità di abitazione presentano:
- intonaci interni al grezzo e fino, idropittura nelle stanze;

- pavimenti e rivestimenti della zona giorno e del bagno al piano terra in piastrelle di ceramica, di buona fattura e in ottimo stato di conservazione. La stanza un tempo adibita a garage ha pavimento in piastrelle e pittura muraria alle pareti, il portone basculante è stato sostituito da un serramento alzante scorrevole. Le finiture del salotto/garage permettono di ripristinare lo stato di fatto mantenendo il pavimento esistente ed andando a sostituire o rimuovere il serramento alzante scorrevole;
- le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno con vetrocamera in ottimo stato, gli scuri sono in legno anch'essi perfettamente funzionanti e in ottimo stato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti in plastica, completo di termostati ambiente; essendo di recente costruzione è a norma di legge come asseverato anche dalle dichiarazioni di conformità rilasciate in sede di agibilità;
- l'impianto idrico e sanitario risulta a norma, i bagni sono di bella fattura rivestiti in ceramica. Sanitari e docce sono in ottimo stato;
- l'impianto di riscaldamento è a caloriferi murari con termostati ambiente, la caldaia a gas esterna è in buono stato di conservazione e risulta regolarmente manutenuta.

Lo stato di manutenzione generale dell'abitazione è da considerarsi buono/pari a nuovo, i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte; solo in un punto si è formata della muffa da condensa interna presumibilmente per un problema di infiltrazioni che, a detta del conduttore, è stato risolto. Non ci sono altre zone con evidenti macchie di umidità, né sono evidenti lesioni strutturali o problematiche di infiltrazione.

Il giardino esterno è ampio, con una parte a verde e una parte lastricata dove insiste una pompeiana. La pompeiana in legno è particolarmente rovinata e potrà essere rimossa; sul retro c'è un ricovero attrezzi da giardino, installato rispettando le distanze di 1,5 m dai confini.

Il giardino completa sicuramente l'immobile, perché data l'ampiezza dello stesso permette un utilizzo esterno in primavera ed estate.

Si allega documentazione fotografica degli immobili (sub. 6)

CONFINI

L'alloggio, il garage e lo scoperto esclusivo in un unico corpo confinano con m.n. 640 sub 5, m.n. 640 sub 17, sub15, sub 11, e sub 15. L'area coperta e scoperta del complesso immobiliare confinano nel loro perimetro con m.n. 611, 584, 678, 106, 173 e 172.

Quesito 4

CONFORMITÀ DATI

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento: i beni sono pertanto univocamente determinati.

Quesito 5

EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Allo stato attuale, le planimetrie catastali sono complete e descrivono il bene in ogni sua parte.

Si rileva una modifica nello stato attuale dell'immobile. Il garage identificato in catasto con il m.n. 640 sub. 9, è stato trasformato in zona salotto. E' stato sostituito il portone basculante con un serramento alzante scorrevole.
Questa variazione dovrà essere ripristinata. L'immobile, secondo le norme urbanistiche comunali, deve avere un garage coperto quindi non è ammissibile che sia stato sostituito il garage con una zona di diversa destinazione d'uso. La variazione non risulta sanabile quindi si dovrà ripristinare lo stato di fatto.
Una volta rimosso il serramento scorrevole, il vano potrà a tutti gli effetti essere considerato garage, quindi non sarà necessario aggiornare le schede catastali.
Per il resto dell'abitazione il conteggio del numero dei vani e la superficie è corretto: non necessita di aggiornamento.

Quesito 6

UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "C1".
ZONE RESIDENZIALI TIPO C1.
In allegato si produce estratto di Tavola di PRG del comune di Cessalto (sub. 7)

Quesito 7

ACCERTAMENTO AI SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è stato costruito in virtù di regolare:
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cessalto in data 29/04/2004 n. 04/3268 – prot. 2411/2004 (allegato sub. 8)
- Agibilità in data 24/10/2005 prot. 9723. (allegato sub. 9)

Dai rilievi effettuati dallo scrivente e raffrontati con le tavole di progetto approvate di cui alla Concessione Edilizia n. 04/3268, risulta che i succitati lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, risulta altresì presente la licenza di abitabilità.
Il sottoscritto rileva che il garage previsto nell'autorizzazione edilizia è stato trasformato dal conduttore in salotto, lo stesso dovrà essere ripristinato rimuovendo il serramento alzante scorrevole.

Quesito 8 – 9

DIVISIBILITÀ IN QUOTE

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero, non sono divisibili e costituiscono un unico lotto.

Quesito 10

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel sopralluogo eseguito agli immobili dal C.T.U. il giorno 10.02.2016, con la presenza dell'incaricato IVG di Treviso custode del compendio pignorato, gli immobili risultavano occupati dagli esecutati, i sigg. [redacted]
Per quanto verificato non risultano contratti privati di locazione in essere.

Quesito 11

VINCOLI O SERVITÙ

I beni in oggetto sono liberi da vincoli artistici o storici.
Come evidenziato anche in atto di compravendita, si precisa che il terreno sul quale sorge il complesso è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cessalto in data 14 marzo 2002 n. 1440 di repertorio del Segretario Comunale, registrata a Treviso il 3 aprile 2002 al n. 1202 S1 e trascritta a Treviso il 13 aprile 2002 ai n.ri 14628/10460, per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale "PN8", approvato dal Consiglio Comunale di Cessalto con delibera n. 49 del 28 novembre 2001.
In particolare, ai sensi dell'art. 10 della suddetta convenzione, la ditta lottizzante si è impegnata per sè e per ogni eventuale avente titolo anche dopo il trasferimento delle opere alla ordinaria manutenzione dell'area verde, consistente nello sfalcio del manto erboso e nella potatura delle essenze arboree.
Secondo la convenzione stipulata gravano, quindi, oneri o spese comuni riguardanti l'ordinaria manutenzione dell'area verde prospiciente. Il sottoscritto, considerando che la quota di spesa coinvolge otto unità immobiliari, stima la quota parte per la manutenzione ordinaria in 250 euro/anno per unità immobiliare.

Quesito 12

STIMA

Sulla base di quanto sopra esposto:
- valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia dal punto di vista costruttivo del fabbricato, sia della sua dislocazione;
- tenuto conto della destinazione urbanistica attribuita dal vigente Piano Regolatore Generale;
- tenuto inoltre conto che, ai fini della vendita, è da considerarsi la posizione in zona tranquilla con spazi privati per il parcheggio, ma al contempo vicina ai servizi primari quali scuole, sedi amministrative, zone centrali del tessuto urbano;
- infine, tenuto conto del valore di immobili consimili recentemente compravenduti nella zona, nonché dell'attuale particolare situazione di negatività del mercato immobiliare.

Il sottoscritto perito, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati, nonché delle proprie personali esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche, interpellati vari operatori del settore e avute notizie circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle immediate

vicinanze e/o in posizioni assimilabili (range di oscillazione € 1.680 – 1.250/mq), consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2°semestre 2015 relativamente ad immobili di tipologia residenziale Abitazioni Civili siti in posizione Centrale nel comune di Cessalto (range di oscillazione € 950-1100/mq), riconosce in € 1350,00/mq., il prezzo medio di mercato per beni simili al metro quadro lordo, oltre ad € 20,00/mq per il terreno ad uso esclusivo.

Sulla base di quanto sopra, viene attribuita la seguente valutazione:

- Piano terra – abitazione ed accessori	mq. 112 x 1350,00	€.151.200,00
- Piano terra – garage	mq. 15 x 650,00	€. 9.750,00
- Giardino esterno –	mq. 172 x 20,00	€ 3.720,00
		€.164.670,00

Il sottoscritto stima i costi di ripristino della stanza Salotto/Garage in € 1.000.

Considerato che il bene verrà posto sul mercato con vendita forzata (all'asta), viene attribuita una riduzione del 12%:
€ 163.670,00 – 12% = 144.029,60 €

VALORE ARROTONDATO ad Euro 145.000,00 (centoquarantacinque/00 Euro)

Quesito 13

ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E S.I.M.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Polo di Piave non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE), né l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
Dalle indicazioni fornite dal conduttore, l'attestato di prestazione energetica è stata redatto e fornisce un valore di IPE (KWh/mq anno 70.37 – Classe Energetica C

Quesito 17

SCHEDA SINTETICA PER ORDINANZA DI VENDITA

Allegato (sub.11)

Fermo restando dunque, a giudizio del sottoscritto, il valore del Lotto così come espresso nella relazione di stima, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.
Con ciò, il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Oderzo lì 31 marzo 2016

Il C.T.U.
ing. Mauro Bellinzani

ALLEGATI:

- sub.1 VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO
- sub.2 CERTIFICATO NOTARILE
- sub.3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- sub.4 VISURE CATASTALI
- sub.5 ATTO DI COMPRAVENDITA
- sub.6 VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- sub.7 ESTRATTO PRG
- sub.8 ATTI AMMINISTRATIVI – DOMANDA DI CONCESSIONE
- sub.9 ATTI AMMINISTRATIVI – PERMESSO DI ABITABILITÀ
- sub.10 SCHEDA SINTETICA CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0305984 del 17/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cessalto

Via Giovanni Xxiii civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 640
Subalterno: 8

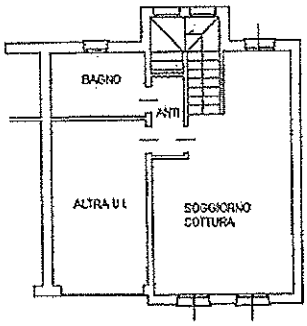
Compilata da:
Callegher Marco

Iscritto all'albo:
Periti Edili

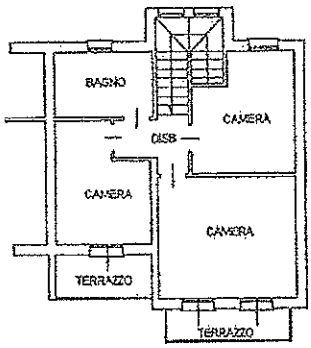
Prov. Venezia N. 1991

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=270 cm



PIANO PRIMO H=270 cm



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2012 - Comune di CESSALTO (C580) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 5 - Particella: 640 - Subalterno: 8 >
VIA GIOVANNI XXIII SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0305984 del 17/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cessalto

Via Giovanni Xxiii civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 640
Subalterno: 9

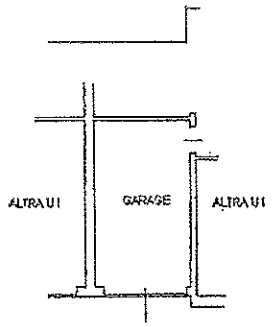
Compilata da:
Callegher Marco

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Venezia N. 1991

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=270 cm



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2012 - Comune di CESSALTO (C280) - < SEZ.Urb.: A - Foglio: 5 - Particella: 640 - Subalterno: 9 >
VIA GIOVANNI XXIII SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

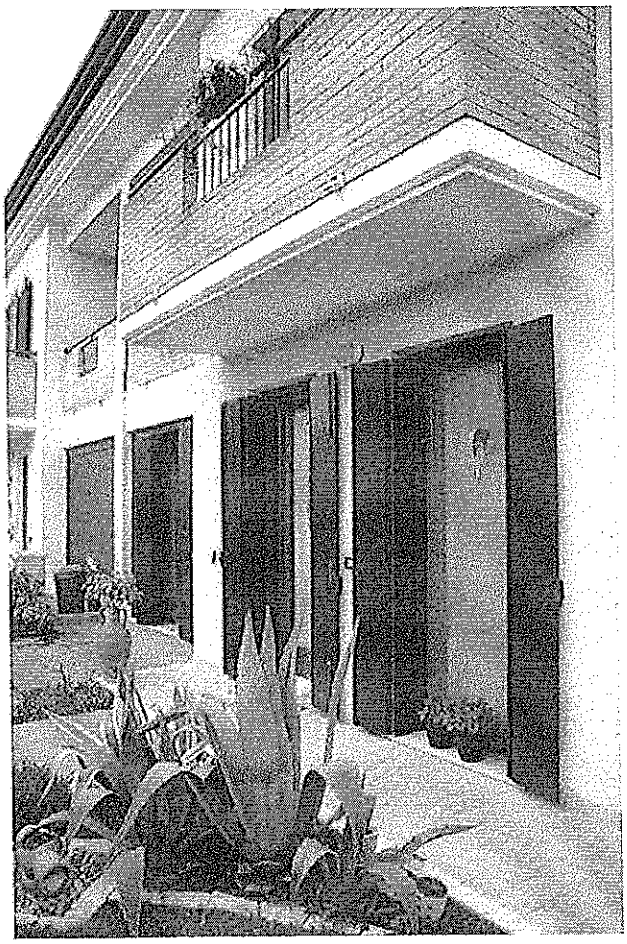


Figura 1

Figura 2

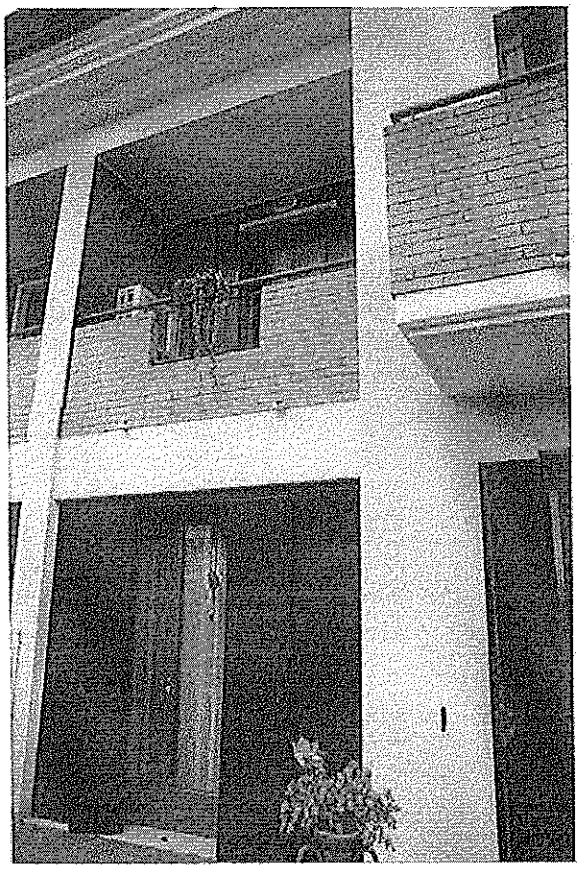


Figura 3

Figura 4