

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. 468/2014  
PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
CONTRO  
ESECUTATO 1+1  
GIUDICE ESECUTANTE DOTT. SSA FRANCESCA VORTALI

\*\*\*\*

### **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 FRANCESCA VORTALI, 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 Asolo.

In data 28 giugno 2017, 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 che delle planimetrie degli immobili, richiedendone copia conforme, costituenti l'oggetto di perizia.

(All. 3, 4, 5 6)



In data 29 giugno 2017 veniva inviata richiesta di accesso atti, tramite posta elettronica, al Comune di Asolo, sollecitando a mezzo telefono e pec, e ottenendo via mail il materiale per il 25 luglio 2017, ottenendo così tutti gli elaborati grafici e la documentazione utile relativi all'immobile in oggetto.

(All. 10, 11, 12 e 13)

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)

Nella giornata del 7 luglio 2017 era inviata richiesta, via mail, al Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco (TV) per l'atto di compravendita, ricevuto in data 10 luglio 2017. (All. 9)

Ha quindi eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile, in data 14 settembre 2017 al fine di visionarlo e di accertarne la regolarità dal punto di vista urbanistico - amministrativo.

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

### **ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma prodotta con relazione notarile a cura Notaio Dott. Elena Peperoni con "quadro sinottico della provenienza al ventennio", accertandone la completezza.

### **UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Trattasi di un immobile ubicato in comune di Asolo, via Parisotti n. 2, laterale destra, arrivando da Treviso, della strada Provinciale 6 "Pradazzi.

Il fabbricato, inserito in una zona residenziale, è a circa 7 km dal Municipio



di Asolo e dal suo centro storico.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE (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 24 luglio 2014 al cron. n° 6887/C dep. 5731) di pignoramento immobiliare, sono individuati catastalmente in:

Catasto Fabbricati

Comune di Asolo – Sez. A - Foglio 1 -

**Mapp. 1052 sub 27** – via Parisotti, piano T - cat. A/2 – cl.2 - vani 3,5 -  
Sup. Catastale Totale: 76 mq – Totale escluse aree scoperte: 68 mq –  
RC € 424,79;

**Mapp. 1052 sub 4** – via Parisotti, piano S1 - cat. C/6 – cl.2 – consistenza  
mq. 23 - Sup. Catastale Totale: 25 mq – RC € 62,96;

**Mapp. 1052 sub 14** – via Parisotti, piano S1 - cat. C/2 – cl.2 – consistenza  
mq. 11 - Sup. Catastale Totale: 14 mq – RC 30,11;

Per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno.

^^^

**CONFINI**

L'area su cui insiste il fabbricato confina nel suo perimetro a Nord col mappale 705, a Est col Mappale 638, 165 e 1271, a Sud col mappale 1054 e ad Ovest con mappale numero 211.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è costituita da appartamento al piano terra, un garage ed un deposito al piano interrato.

L'unità immobiliare confina con il sub. 28 a est, il sub. 25 a Sud e a Ovest, i



sub 2 e 22 a Nord.

L'autorimessa confina con altra unità ad uso garage, con deposito (sub. 14) e la corsia di manovra (sub. 2).

Il deposito, a sua volta, confina con lo stesso garage (sub. 4), la corsia di manovra ed altra unità.

^^^

### **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

Nell'atto di compravendita non sono citate particolari servitù se non quelle derivanti dallo stato dei luoghi.

^^^

### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata:

- per atto di compravendita del 25 luglio 2006 repertorio n. 24174, raccolta numero 5067, notaio Giuseppe Sicari, trascritto a Treviso in data 28 luglio 2006 ai nn. 38919/22591.

^^^

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto in data 13 settembre 2017 ad effettuare visure di 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 12/09/2017: Alla data del 13 settembre 2017 a nome dell'esecutato 1 e 2, relativamente ai subalterni 4, 14 e 27, non sono state reperite note, relativamente alla



particella si sono trovate le sottoelencate iscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato 1 e 2.

^^^

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2006 - Registro Particolare 9924 Registro Generale 38920 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 24175/5068 del 25/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ASOLO (TV).  
SOGGETTO DEBITORE.

^^^

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2007 - Registro Particolare 22591 Registro Generale 38919 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 24174/5067 del 25/07/2006.  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.  
Immobili siti in ASOLO (TV)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2014 - Registro Particolare 18256 Registro Generale 24665 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6887 del 28/07/2014.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
Immobili siti in ASOLO (TV).

^^^



### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso residenziale, di tipo plurifamiliare, a 9 alloggi, denominato "RESIDENCE OASI VERDE".

Nella fattispecie, la porzione oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento con annessa area cortilizia in proprietà esclusiva di mq. catastali 134,00 e da un garage con annesso deposito.

L'abitazione è posta al piano terra e garage e deposito al piano interrato.

Il fabbricato è composto da un piano interrato e da due piani fuori terra, la costruzione risale al 2006.

L'accesso alla proprietà avviene da via Parisotti. Antistante al fabbricato vi sono dei posti auto scoperti e un percorso pedonale condominiale permette l'accesso alla proprietà.

Alla sinistra del fabbricato c'è la rampa carraia che conduce al garage interrato.

L'immobile ha orientamento Nord/Sud, la facciata principale in cui si trova l'accesso è il lato Nord.

Lo stabile risulta privo di ascensore.

Le unità ad uso abitativo sono poste ai piani terra e primo, al piano interrato sono situate le autorimesse.

Le parti comuni del condominio sono rappresentate dal vano scala comune (S1 - T), censito con il sub.1, e dal tunnel e scivolo (S1 - T), censito con il sub.2.

I sub 23, 24 rappresentano l'area urbana della superficie rispettivamente di mq. 89 e mq. 63.

I sub 26 e 28 rappresentano l'area urbana della superficie rispettivamente di



mq. 33 e mq. 7. Il tutto come evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale, che si allega alla presente relazione (All. 5).

L'unità abitativa, oggetto di stima, si sviluppa al piano terra, cui si accede dall'androne d'ingresso comune posto a quota di livello  $\pm 0,00$  e risulta composta da un soggiorno con angolo cottura (con accesso allo scoperto di proprietà), attraverso un disimpegno si accede alla camera matrimoniale, al bagno e a un "locale deposito" che dà su una loggia, dove trova posto la caldaia esterna a muro, marca "Lamborghini" alimentata a metano, da cui si accede allo scoperto privato.

È presente anche impianto di condizionamento con macchina esterna e split interno.

Come detto, al piano interrato vi sono il deposito e il garage di proprietà, raggiungibili dal vano scale comune o dalla rampa di discesa carrabile.

Il piano interrato è impostato alla quota di  $- 2,95$  m ed ha un'altezza utile di  $2,50$  m, mentre quella del piano terra è pari a  $2,70$  m.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq.  $67,72$ , quella dell'autorimessa e del deposito all'interrato corrispondono rispettivamente a mq.  $26,35$  e mq.  $12,72$ .

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Abitazione	67,72	1,00	67,72
Terrazze e logge	4,28	0,30	1,28
Deposito	12,72	0,25	3,18
Garage	26,35	0,50	13,18
Area scoperta esclusiva	134,00	0,08	10,72
SOMMANO	245,07		96,08



### Superfici calpestabili:

L'alloggio ha superficie utile-calpestabile al piano terra di mq. 57,60 e al piano interrato di mq. 34,30 (tra garage e deposito).

Le finiture dell'alloggio, di qualità media, presentano alcuni segni di deterioramento; la tipologia di costruzione, come già detto in precedenza, è tipica dei fabbricati costruiti intorno all'inizio degli anni duemila (con tipologie costruttive tipiche dell'epoca), che risentono, in assenza di ristrutturazioni sostanziali, del trascorrere del tempo.

Le caratteristiche tecniche e tipologiche si possono così riassumere:

- intonaco esterno con segni di umidità alla base e segni di gocciolamento dai davanzali;
- le pareti ed i soffitti del soggiorno e delle camere sono intonacati a civile e tinteggiati, presentano segni di condensa ed umidità di risalita, che ha provocato, tra l'altro, formazione di aloni, muffe, sfarinamenti delle superfici, presenza di sali;
- pavimento del locale soggiorno, cucina e bagno in piastrelle di ceramica, pavimento della zona notte in parchetti di legno, così come corridoio di smistamento. Il rivestimento delle pareti della cucina e del bagno sono in ceramica;
- i pavimenti del deposito e del garage sono in battuto di cemento;
- i serramenti in legno con doppio vetro con balconi in legno, portoncino di ingresso blindato in legno, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, battiscopa in legno;

Gli allacciamenti di cui dispone sono acquedotto, energia elettrica e lo scarico di acque reflue. Gli impianti presenti, risalenti all'epoca della





costruzione, sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto di fognatura a svuotamento periodico di vasca Imhoff, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a gas metano con radiatori.

Al piano interrato c'è il garage e il deposito, cui si accede tramite scala interna o dalla rampa dei garage.

L'area scoperta, ad uso esclusivo, è mantenuta a giardino con piante, arbusti e tappeto erboso. Il lotto è recintato e delimitato da uno zoccolo in calcestruzzo.

Lo stato di conservazione dell'alloggio è da considerarsi normale, bisognoso, come detto, di un generale intervento di ritinteggiatura delle pareti interne e di trattamenti specifici per risolvere i problemi dell'umidità di risalita. Si ipotizza, solo per quest'ultimi un costo pari ad euro 6.000,00.

#### Caratteristiche del fabbricato:

L'edificio è costruito in zona classificata sismica appartenente alla categoria B (Legge n° 64 del 02.02.74 – Legge Regionale n° 6 del 05.02.96 – Legge Regionale n° 28 del 23.08.96). Il fabbricato è composto da un piano interrato e da due piani fuori terra.

Dal collaudo si evince che le fondazioni sono a tipo trave continua, tutte solidamente collegate fra loro, a formare un telaio su cui si elevano le strutture portanti del fabbricato.

La struttura portante è costituita in parte da pilastri e travi in c.a. ed in parte in muratura in bimattoni laterizi coibentati legati da malta di calce idraulica e da setti in c.a. gettati in opera. La parte interrata è realizzata in getto di calcestruzzo armato da cui partono le strutture portanti fuori terra.

I divisori sono stati realizzati in mattoni laterizi forati.



Il primo solaio è tipo "Predalles" h. cm 4+20+4, con alleggerimento in polistirolo.

Il secondo e terzo solaio sono costituiti da travetti in laterizio armato tipo "Bausta" h. cm 20+5 cm di cappa.

Il tetto è costituito da muretti in laterizio a sostegno di tavelloni con manto di copertura in coppi.

La copertura del portico principale è costituita da travetti 13x18/60 cm in legno con sovrastante doppio tavolato incrociato e inchiodato, poggiante su trave in c.a.

Scale ed architravi per porte e finestre sono le altre opere in c.a.

^^^

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile insiste nella z.t.o "C2.1" dello strumento urbanistico vigente. Nella fattispecie il Piano Regolatore Generale Comunale adottato con propria delibera nr. 21 del 19.05.1972 esecutiva, ed approvato definitivamente con Delibera della Giunta Regionale Veneta nr. 2733 in data 27.07.1976; Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale adottata con propria delibera nr. 67 del 8.10.98 e approvata definitivamente dalla Regione Veneto con D.G.R.V. nr. 168 in data 26.1.2001, successive Varianti Parziali. (All. 2)

^^^

### **VINCOLI**

Non si sono accertati vincoli sul bene.

^^^

### **CONFORMITÀ EDILIZIA**



Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare risulta edificato giuste:

- Permesso di costruire n° 03102, prat. Ed. n° 102/2003 del 09.04.2004;
- Permesso di costruire n° 03102/V01 Variante in sanatoria, prat. Ed. P03102 del 02.02.2006;
- Permesso di agibilità n° 102/2003 rilasciata il 20 giugno 2006.

### **Accertamenti**

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto e di quelli catastali, si è rilevata la conformità degli stessi.

^^^

### **DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Non risultano esserci contratti di locazione registrati sui beni oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate con istanza presentata in data 21 settembre 2017 e relativa risposta scritta ricevuta in data 25 settembre 2017 (All. 14).

^^^

### **SPESE CONDOMINIALI**

Sentito l'Amministratore di condominio nella persona del geom. Michele Piovesan dello "Studio Piovesan Gestioni Immobiliari", con sede in Caerano San Marco (TV) in Via Callarga 12, si è ricevuto da questi, l'importo delle rate annuali inerenti l'unità immobiliare in questione, che si aggirano attorno ad un importo medio pari a circa € 450,00. Si fa presente che attualmente sul condominio sono previsti lavori straordinari relativi



all'adeguamento alla normativa antincendio dei garage.

Allo stato attuale il debito sin qui accumulato, ammonta ad € 659,58 (€ 434,47 di gestione ordinaria 2017/18 e € 225,11 di gestione straordinaria 2016/18) relativi a spese condominiali scadute ed insolute.

^^^

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Trattandosi di un piccolo appartamento al piano terra e relativo garage e deposito di pertinenza al piano S1 si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

^^^

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

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, la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato.

Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (con riferimento all'epoca della costruzione ed a oggi) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

Si è quindi considerata la distanza dal centro di Asolo e dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacia, scuole, asili ecc.

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 vetustà ai livelli di finitura, decoro ed energetici del bene e che presentano delle criticità.

### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

La valutazione di stima dell'immobile risulta la seguente:

- abitazione mq. 96,08 x 1.200,00 €	€ 115.296,00
- <b>detrazione</b> spese per intervento di risanamento	€ 6.000,00
- ulteriore <b>deprezzamento</b> per condizioni manutentive discrete dell'appartamento, deprezzamento per particolare condizione ed andamento del mercato immobiliare deprezzamento per procedura di vendita all'asta, senza garanzie per eventuali vizi e difetti ecc. In detrazione complessivamente percentuale <b>15%</b>	
(115.296,00-6.000,00) x15%	€ <u>16.394,40</u>
Residuano totali	€ 92.901,60

che si arrotondano in	€ <b>92.000,00</b>
-----------------------	--------------------

(diconsi Euro novantaduemila/00)

### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 92.000,00 (euro novantaduemila/00)

^^^

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**



In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato nell'anno 2006 e negli anni non sono stati eseguiti lavori che possono aver migliorato la prestazione energetica.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo, inoltre, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica elevati, indice di scadente qualità energetica. Dopo una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche, si presuppone che l'immobile appartenga ad una delle classi basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

La scrivente provvederà a redigere appositamente l'APE su richiesta del Signor Giudice.

^^^

#### **COMUNICAZIONI ALLE PARTI**

In data 19 ottobre 2017 si è fatto un accesso presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso al fine di verificare gli eventuali creditori intervenuti. Si è provveduto, quindi, a inviare l'elaborato peritale, in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata, alle parti.

Treviso, lì 14.11.2017

IL CTU  
(arch. Paola Minati)

^^^



# **ALLEGATO 6**

**Planimetrie catastali di appartamento,**  
**Garage e Deposito piano interrato**

MINATI PAOLA

architetto

Via Dotti, 48 - Tel / Fax 0422.410490

e-mail: [studiominati@gmail.com](mailto:studiominati@gmail.com)

31100 TREVISO

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

Dichiarazione protocollo n. TV0102767 del 19/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Parisotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 1

Particella: 1052

Subalterno: 4

Compilata da:  
Brugnera Sergio

Isritto all'albo:  
Geometri

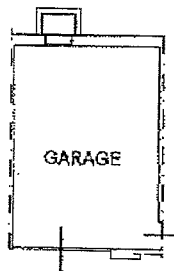
Prov. Treviso

N. 2275

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.

PIANTA PIANO INTERRATO  
H=250



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 28/06/2017 - Comune di ASOLO (A471) - Sezione Urbanistica - Foglio: 1 Particella: 1052 - Subalterno 4 - VIA PARISOTTI piano: S1;

Ultima Planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. TV0102767 del 19/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Parisotti

div.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 1

Particella: 1052

Subalterno: 14

Compilata da:  
Brugnera Sergio

Iscritto all'albo:  
Geometri

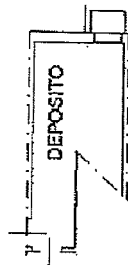
Prov. Treviso

N. 2275

Scheda n. 1

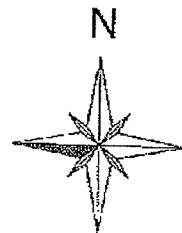
Scala 1:200

ALTRA U.I.U.



ALTRA U.I.U.

PIANTA PIANO INTERRATO  
H=250



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di ASOLO (A471) - Sezione Urbana - A Foglio: 1 Particella: 1052 - Subalterno 14 -  
VIA PARISOTTI piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0136027 del 21/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Parisotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 1

Particella: 1052

Subalterno: 27

Compilata da:  
Brugnera Sergio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

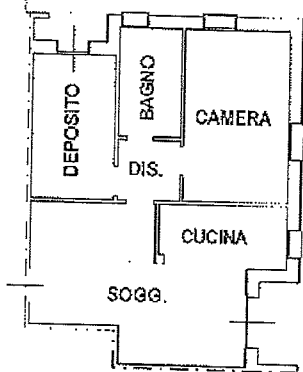
N. 2275

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di ASOLO (0471) - Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 1052 - Subalterno 27 -  
VIA PARISOTTI piano: T;

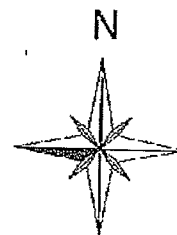
ALTRA U.I.U.



CORTE ESCL.  
DI MQ. 134

sub 28

PIANTA PIANO TERRA  
H=270



Ultima Planimetria in atti