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. 461/2014

PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO

ESECUTATO 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 Treviso.

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)**

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

Sempre in data 28 giugno 2017 veniva fatto accesso atti presso lo sportello Edilizia del Comune di Treviso, ed inoltrata domanda per accesso atti all'archivio storico del Comune stesso ottenendo risposta per il 12 luglio e ritirando poi i documenti il 17 luglio 2017.

In particolare si ottenevano la licenza di costruzione, l'abitabilità, il collaudo e gli elaborati grafici 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 Ferretto di Treviso per l'atto di compravendita, poi ritirato in data 12 luglio 2017. (**All. 9**)

Ha quindi eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile, in data 31 agosto 2017 al fine di visionarlo e di accertarne la regolarità dal punto di vista urbanistico - amministrativo.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo 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. Maria Carmela Ressa con "quadro sinottico della provenienza al ventennio", accertandone la completezza.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un immobile ubicato in comune di Treviso, via Strada di Ponzano n. 2/A, laterale della strada che congiunge via Colombera a strada di Santa

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

Bona Nuova.

Il fabbricato è inserito in zona residenziale, a 2 km dal Comune di Paese e dall'Ufficio di Polizia Municipale, e pratico a servizi di prima necessità.

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 22 luglio 2014 al cron. n° 6818/C) di pignoramento immobiliare, sono individuati catastalmente in:

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sez. A - Foglio 1 -

Mapp. 338 sub 1 – area urbana di 349 mq - via Ponzano;

Mapp. 338 sub 2 – via Ponzano piano S1-T-1 - cat. A/2 – cl.2 - vani 7,5 - Sup. Catastale Totale: 141 mq – Totale escluse aree scoperte: 138 mq – RC € 581,01;

Mapp. 338 sub 3 – via Ponzano piano T - cat. C/6 – cl.4 – mq. 63 - Sup. Catastale Totale: 63 mq – RC € 221,25;

Mapp. 338 sub 4 – via Ponzano piano T - cat. C/3 – cl.4 – mq. 75 - Sup. Catastale Totale: 84 mq – RC € 275,01;

Mapp. 338 sub 5 – via Ponzano piano T- cat. C/2 – cl.4 – mq. 78 - Sup. Catastale Totale: 77 mq – RC € 145,02;

Mapp. 338 sub 6 – via Ponzano piano 1 - cat. A/10 – cl.1 – vani 1 - Sup. Catastale Totale: 35 mq – RC € 175,60.

Per la piena proprietà.

^^^

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

CONFINI

L'area su cui insiste il fabbricato confina a NORD-EST col mappale 336 e 478, a SUD-EST col mappale 653, a SUD-OVEST col mappale 204 e a NORD-OVEST col mappale 425.

Sempre a Nord-Est la proprietà confina anche con una cabina elettrica.

L'unità, ad uso residenziale, direzionale e produttivo, è costituita da piano terra (con un locale interrato) e primo.

^^^

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 21 luglio 2008 repertorio n. 59849/15026 del notaio Lorenzo Ferretto, trascritto a Treviso in data 29 luglio 2008 ai nn. 30314/19046,

^^^

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:

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

Alla data del 13 settembre 2017 a nome dell'esecutato 1, relativamente ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, non sono state reperite note, relativamente alla particella si sono trovate le sottoelencate inscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato 1.

^^^

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2008 - Registro Particolare 6725 Registro Generale 30315 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 59850/15027 del 21/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Treviso (TV).

SOGGETTO DEBITORE.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2008 - Registro Particolare 19046 Registro Generale 30314 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 59849/15026 del 21/07/2008.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Immobili siti in Treviso (TV)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 18176 Registro Generale 24544 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6818 del 23/07/2014.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Treviso (TV).

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

^^^

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile, come detto, è ubicato in comune di Treviso, via Strada di Ponzano 3 (**All.1**), strada di congiunzione tra strada di Santa Bona Nuova (che nel Comune di Ponzano prende il nome di via Colombera) e via Volpago Sud.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale e uno per l'accesso carraio (manuale).

L'immobile ha orientamento Nord/Ovest - Sud/Est. La facciata principale in cui si trova l'accesso è il lato Nord/Ovest.

La proprietà, oggetto di pignoramento, si sviluppa su piano terra e piano primo e locale interrato.

Il piano terra è posto ad una quota tra il ±0,00 m e +0,20 m e presenta un'altezza interna variabile tra i 3,21 m e i 3,28 m, nato come officina ad uso meccanica e successivamente adibito a laboratorio di carni insaccate.

Il piano primo (posto ad una quota indicativa di +3,60 m), a destinazione abitativa e direzionale, ha un'altezza media pari a 2,93 m, ed è raggiungibile da una scala esterna.

Nella fattispecie il fabbricato è composto da:

- un'***unità artigianale***, posta al piano terra costituita da:
  - laboratorio, cella frigorifera e bagno;
  - unità ad uso garage con adiacente area soppalcata;
  - unità ad uso n° 2 magazzini.
- un'***unità abitativa residenziale***, posta al piano primo, che comprende un soggiorno, una cucina, un bagno finestrato, una camera di mq.

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

16,60. Attraverso un corridoio si accede ad altre due camere da letto rispettivamente di 12,26 mq. e 23,10 mq.

Sempre facente parte dell'unità residenziale vi sono al piano interrato la cantina con altezza pari a 2,30 m e, al piano terra, un locale "taverna" con un'altezza di 3,30 m.

- un'***unità ad uso direzionale***, posta al piano primo, attigua all'unità residenziale, che comprende uno studio/ufficio con affaccio su una terrazza o meglio, identificata tale, ma, in realtà non terminata, in quanto mancante anche di parapetti e destinata, esclusivamente, a coprire il sottostante magazzino. Detta copertura è costituita da pannelli in amianto ed avendo una superficie inferiore a mq. 75 non vi è l'obbligo di incaricare ditta abilitata per lo smaltimento dello stesso. È possibile infatti, secondo il DGRV 1690 del 02/06/2002, negli insediamenti civili, la rimozione di piccole quantità direttamente eseguita da privati cittadini per manufatti di piccole dimensioni (inferiori a 75 mq).
- un'***area scoperta*** comprendente un ampio giardino di 349 mq catastali.

L'abitazione è stata costruita negli anni '60 (edificata in data anteriore al 1° settembre 1967), oggetto di ampliamento in sopraelevazione pochi anni dopo e di successivo condono riguardante la costruzione della cantina sotterranea, l'ampliamento del locale adibito a laboratorio, la costruzione di un magazzino e, tramite lo spostamento di alcune tramezze, il ricavo di un locale destinato a taverna e di un locale adibito a parte abitativa.

La superficie lorda della **parte artigianale** al piano terra corrisponde a

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

230,68 mq.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano P.T.	99,13	1,00	99,13
Soppalco	23,46	0,80	18,77
Garage	48,40	0,50	24,20
Magazzino laterale	59,69	0,25	14,92
SOMMANO	230,68		157,02

La superficie lorda della **parte residenziale** al piano primo corrisponde a 587,87 mq.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione	125,59	1,00	125,59
Cantina interrata	21,07	0,20	4,21
Taverna	26,40	0,50	13,20
Terrazze	18	0,30	5,40
Terrazza_non completata	47,81	0,20	9,56
Area scoperta	349,00	0,08	27,92
SOMMANO	587,87		185,88

La sup. lorda della **parte direzionale** al piano primo corrisponde a mq. 29,91.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b335c190a77fe518b015c070d3fb5ce

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Studio/Ufficio	29,91	1,00	29,91
SOMMANO	29,91		29,91

Il sedime dell'intero fabbricato corrisponde a mq. 257,14.

Superfici calpestabili:

L'alloggio ha superficie utile-calpestabile al piano terra di mq. 225,99, al piano primo di mq. 128,61 e al piano seminterrato di mq. 17,14.

Le finiture dell'alloggio sono di media qualità, presentano segni di deterioramento, vetustà e cattiva manutenzione, oltre ad una impiantistica obsoleta e non a norma. La tipologia di costruzione, come già detto in precedenza, è tipica dei fabbricati costruiti intorno alla fine degli anni sessanta (con tipologie costruttive tipiche dell'epoca), che risentono, in assenza di ristrutturazioni sostanziali, del trascorrere del tempo.

Si possono così riassumere:

- intonaco esterno con segni di umidità e talune porzioni in fase di stacco;
- il magazzino esterno al piano terra presenta una situazione alquanto precaria e fatiscente. L'accesso avviene attraverso portoni metallici vetrati. Il tetto è realizzato con capriate metalliche e sovrastante manto di copertura in con eternit, che dovrà essere smaltito;
- lattoneria: grondaie e pluviali in lastra metallica verniciata;
- pavimenti al piano terra: nel magazzino e al piano interrato in battuto di cemento lisciato; in garage, taverna, laboratorio e bagno in piastrelle di ceramica;
- pavimenti al piano primo: pavimento del locale soggiorno, cucina e

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

bagno in marmette e piastrelle in ceramica; pavimento delle camere in parchetti di legno, così come il corridoio di smistamento, mentre studio e terza camera in ceramica. Il rivestimento delle pareti della cucina e del servizio sono in ceramica;

- scale esterne in graniglia;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati (sia al piano terra che primo), le pareti e i soffitti dei bagni presentano zone annerite a causa di condensa che ha generato muffe;
- i serramenti in legno con quasi tutti con vetro singolo e solo alcuni con doppio vetro, presentano serrande in legno, portoncino di ingresso in legno vetrato, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, battiscopa in legno;
- impianti: a norma al momento del rilascio dell'agibilità, ora non più conformi e ora risultano manomessi.

  Al piano terra, posto in apposito vano c.t., dove il generatore serve l'unità abitativa posta al piano primo e la taverna posta al piano terra.

  La zona al piano seminterrato e il rimanente piano terra non sono riscaldati in quanto trattasi di magazzino-garage e laboratorio (usato anche per la lavorazione di insaccati) privi di impianto di riscaldamento.
- l'area scoperta è mantenuta a giardino con alberi, arbusti e pavimentazione in battuto di cemento e terra battuta;
- il lotto è recintato e delimitato da uno zoccolo in calcestruzzo.
- lo stato di conservazione dell'alloggio è da considerarsi in stato di abbandono, fatiscente, bisognoso comunque di un generale intervento di ripristino e tinteggiatura delle pareti interne ed esterne.

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

Caratteristiche dell'abitazione:

Il fabbricato è realizzato con sistemi costruttivi e materiali tradizionali tipici dell'epoca.

Dal Certificato di Collaudo Statico del 24/02/1976, relativo all'ampliamento, si evince che la struttura del fabbricato è in bimattoni da cm 26.

Le fondazioni originarie furono dimensionate già in previsione di futura sopraelevazione.;

Le fondazioni relative all'ampliamento sono formate da plinti da cui si ergono i pilastri che, a loro volta, sostengono la trave in c.a. del 1° solaio.

Il solaio dell'ampliamento è in latero/cemento di spessore pari a 16 cm (interasse 55 cm) con sovrastante cappa da 4 cm.

Il tetto è a due falde costituito da tramezze e tavelloni.

^^^

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile insiste, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.I.) in zona Omogenea B zona totalmente o parzialmente edificata, **sottozona B2** residenziale a media densità (art. 39 NTA). (**All. 2**)

^^^

VINCOLI

Non si sono accertati vincoli sul bene.

^^^

CONFORMITÀ EDILIZIA

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

- Parere favorevole su progetto di Nuova Costruzione, a ditta Favretto

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

Tersilla, seduta comunale N.16 del 18 aprile 1963 (Prot. gen. N. 8659 U.T. 33/16);

- (denuncia cementi armati 29.5.1963 prot. n. 16630)
- Abitabilità dal 31/12/1964;
- Domanda di "Ampliamento", a ditta [redacted] presentata il 17/11/1964, con parere favorevole con C.E. N. 40 del 29/10/1964 e autorizzazione della Giunta Municipale del 16/11/1964;
- Richiesta di rinnovo licenza edilizia, a ditta [redacted] in data 24/06/1965, poi rilasciata in data 13/07/1965, con parere favorevole della seduta N. 27 dell'8/07/1965;
- Domanda di approvazione progetto di "Ampliamento con sopraelevazione", a ditta [redacted] del 12/02/1975, cui è stato dato parere favorevole condizionato, nella seduta N. 7 del 13/03/1975 (Prot. Gen. N. 3569 C.E.N. 29/7-75) e successivo rilascio di Licenza Edilizia del 2/04/1975;
- Certificato di Collaudo Statico del 24/02/1976;
- Il fabbricato fu dichiarato abitabile il 16/03/1976;
- A seguito di successiva esecuzione di lavori non autorizzati, segue presentazione di domanda per la sanatoria degli abusi datata 30/09/1986, a cui segue concessione in sanatoria (di cui alla legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche) il 30/06/1992, Prot. Gen. N. 44865-86 N. Spec. 7178.

Accertamenti

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto e di quelli catastali, è stata rilevata la

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

quasi totale conformità dell'immobile fatto salve alcune piccole diversità da ricondurre, presumibilmente, in fase dei lavori di ampliamento dell'edificio e che riguardano le tramezze interne alla casa. In particolare alcuni "aggiustamenti" al piano primo relativamente ad una camera e alla creazione di un corridoio per permettere il passaggio alla nuova situazione dell'ampliamento, dove lo spazio destinato a magazzino è stato diviso in due stanze comunicanti.

Al piano terra vi è la creazione di un nuovo locale, adiacente allo spazio rialzato, e si nota uno slittamento della latrina tra magazzino e laboratorio.

La situazione è parzialmente stata riportata negli elaborati catastali, dove però vi sono ancora delle inesattezze.

Si vuole sottolineare il fatto che dal punto di vista amministrativo (come da incontro con tecnico comunale) è ritenuta valida la situazione autorizzata con abitabilità del 16/03/1976 quantunque la pratica precedente del 1965 non risulta amministrativamente conclusa.

Sanabilità degli abusi:

Le difformità edilizie accertate, non sostanziali, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, nella giornata di del 18.09.2017, potrebbero essere sanabili mediante presentazione di "comunicazione di inizio lavori asseverata" (CILA) in sanatoria, posto che non comportano aumenti di superficie utile e/o di volume, ma di sole opere interne che non riguardano parti strutturali. Alla data odierna la sanzione ammonterebbe a € 1.000,00 oltre a € 56,30 per diritti di segreteria e di € 27,00 a titolo di rimborso spese tecniche.

L'importo ipotizzato per le difformità riportate, le spese di svolgimento

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

della pratica al Comune di Treviso da parte di un tecnico per la gestione della pratica, iva ed oneri di legge esclusi, dovrebbero ammontare a circa 2.500,00 Euro, non comprendendo, il costo della Sanzione e dei relativi oneri accessori.

A questo dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

L'importo ipotizzato potrebbe ammontare a circa € 700,00 di spese tecniche oltre ad oneri accessori, ipotizzabili in € 100,00.

^^^

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili non risultano occupati.

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**).

^^^

DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile è divisibile in quanto già composto da n° 2 unità sovrapposte, ciascuna con una propria identificazione catastale. Il bene è, quindi, materialmente divisibile ma, a parere della sottoscritta, non lo è "comodamente", poiché, visto che l'intero edificio necessita di ristrutturazione, la divisione della proprietà renderebbe problematico un intervento unitario.

In conclusione, poiché le unità derivanti dalla divisione del bene non sarebbero "suscettibili di autonomo e libero godimento", senza totale ristrutturazione, la CTU ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

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

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 antecedente al 1960 e all'epoca successiva) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

Si è quindi considerata la distanza dal centro di Treviso 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:

- Sup. comm. artigianale P.T. mq. 157,02 x € 450,00 € 70.659,00
- Sup. comm. abitazione P.1 mq. 185,88 x € 1.000,00 € 185.880,00
- Sup. comm. Dir./ufficio P.1 mq. 29,91 x € 1.000,00 € 29.910,00

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

- **detrazione** spese necessarie per pratica CILA **sanatoria,** per sanare le difformità	€	2.500,00
- **detrazione** spese sanatoria Comune	€	1.000,00
- **detrazione** spese diritti di segreteria circa	€	56,30
- **detrazione** rimborso spese tecniche	€	27,00
- **detrazione** spese per regolarizzazione catastale	€	700,00
- **diritti catastale**	€	100,00
- ulteriore **decremento**, trattandosi di bene soggetto a vendita forzata pari al **15%** (286.449,00-2.500,00-1.000-56,30-27,00-700,00-100,00) x15%	€	42.309,85
Residuano totali	€	239.755,85
che si arrotondano in	€	**239.000,00**

(diconsi Euro duecentotrentanovemila/00)

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 239.000,00 (euro duecentotrentanovemila/00)

^^^

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e negli anni non sono stati eseguiti lavori che possono aver migliorato la prestazione energetica.

Allegato all'atto di compravendita vi è invece l'AQE che non prevede l'assegnazione di una classa energetica, la certificazione, infatti, è stata

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

introdotta dal 1 luglio 2009.

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 apposito 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)

^^^

ALLEGATI:

- Inquadramento planimetrico – **allegato n. 1**
- Estratto Piano Vigente con relative tabelle e legenda con norme tecniche d'attuazione – **allegato n. 2**
- Estratto di mappa – **allegato n. 3**

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

- Visure catastali dei beni – **allegato n. 4**
- Elaborato Planimetrico - **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 provenienza – **allegato n. 9**
- Concessioni edilizie, – **allegato n. 10**
- Elab. grafici di progetto – **allegato n. 11**
- Pratica Condono – **allegato n. 12**
- Collaudo – **allegato n. 13**
- Disponibilità beni - **allegato n. 14**
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita - **allegato n. 15**
- Dati sensibili – **allegato n. 16**

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

ALLEGATO 6

Planimetrie catastali

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

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075281 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MODULARIO
F. - rig. rend. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

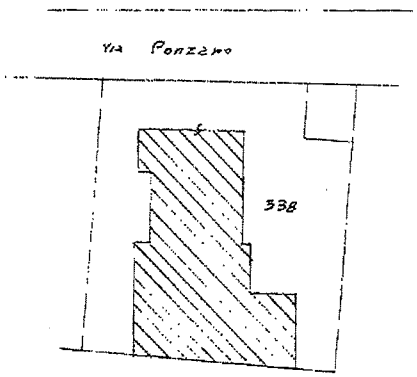
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO *Via* PONZANO *n.* 3

Ditta [redacted]

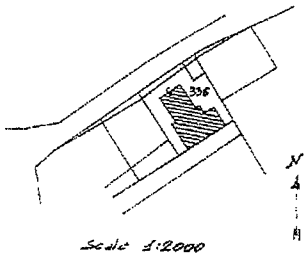
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Sub 1



Superficie Coperta mq. 261
Superficie Scoperta mq 349
Superficie Totale mq 610

Comune di Treviso
Sez A - Fg. 1 m.n° 338



Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LUIGI DALL'ACQUA

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 1-12-1987

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella. 338 - Subalterno 1 >
VIA PONZANO;
Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075281 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Unità Planimetriche in atti

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075283 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MODULARIO F. - rg. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

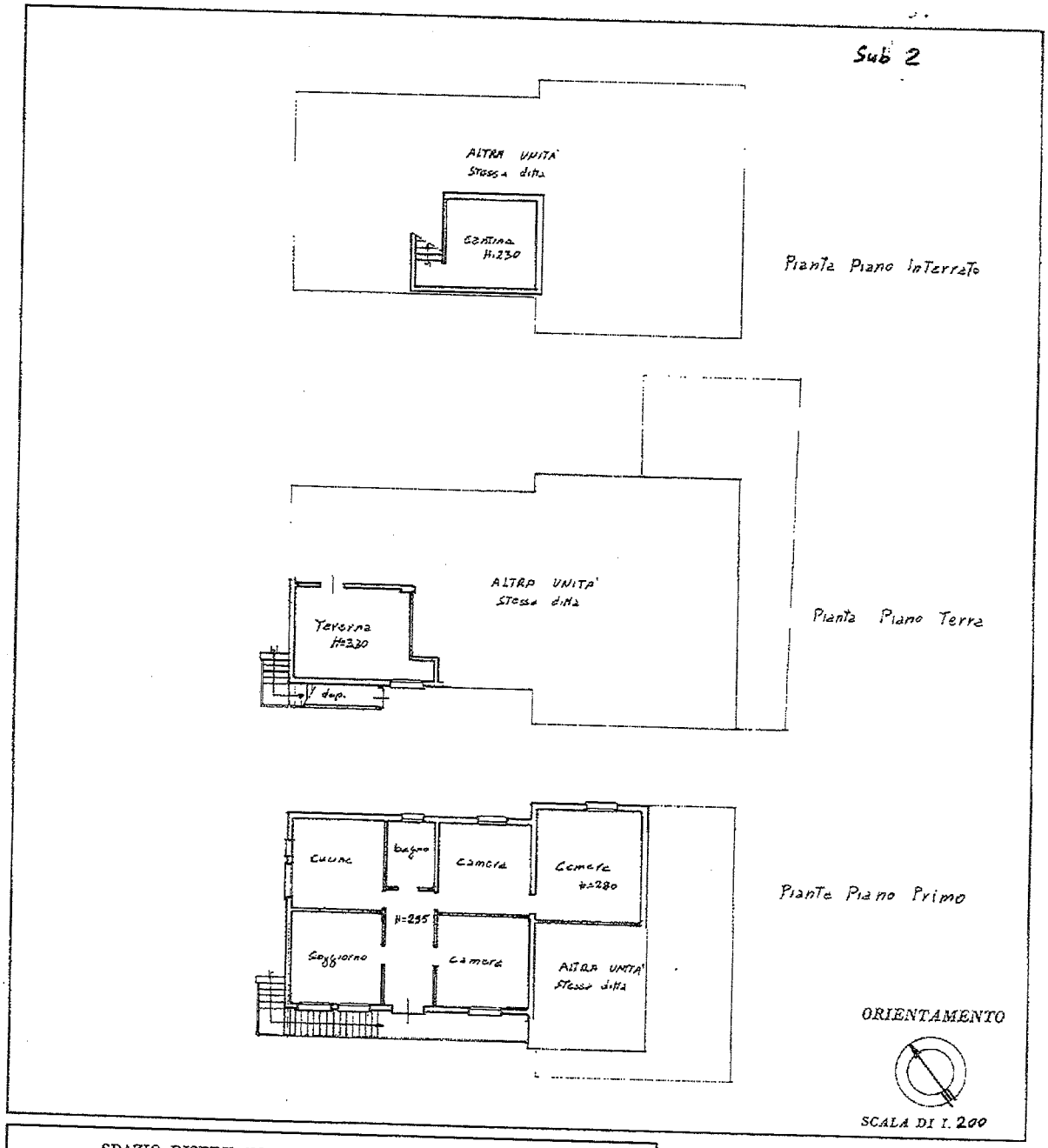
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO *Via* Ponzano *n.* 3

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

A1/338/2

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) LUIGI DALL'ACQUA

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 1-12-1987

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 338 - Subalterno 2 >
PONZANO piano: S1 T-1;

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075283 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

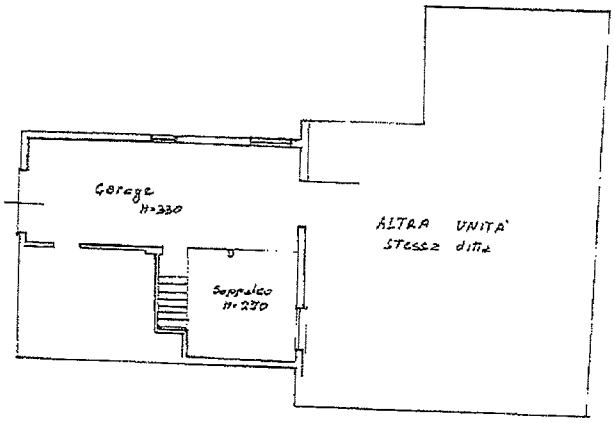
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO *Via* Ponzano *n.°* 3

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

Sub 3



Pianta Piano Terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.°	A1 338/3

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico)
LUIGI DALL'ACQUA
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 1-12-1987
Firma:

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 338 - Subalterno 3 >
VIA PONZANO piano: T;
Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075285 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

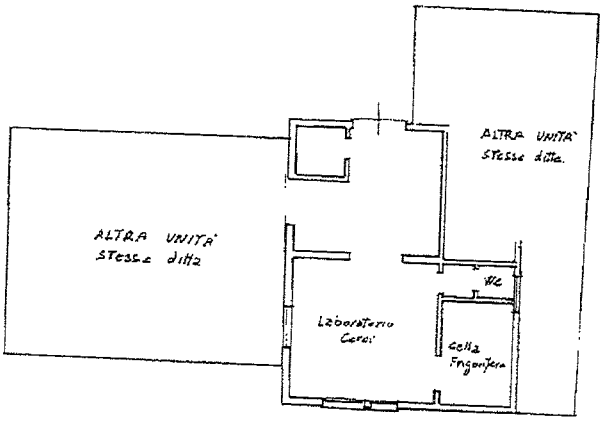
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO *Via* Ponzano *n.* 3

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

Sub 4



Pianta Piano Terra
H=330

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

A1 338/4

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) LUIGI DALL'ACQUA

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TREVISO

DATA 1-12-1987

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 338 - Subalterno 4 >
VIA PONZANO piano: T;

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075285 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075286 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MODLLARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

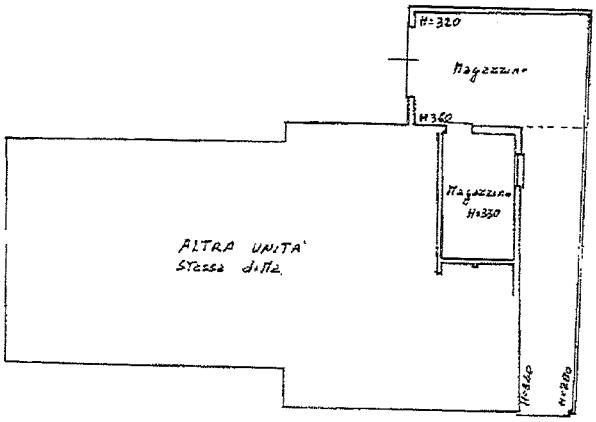
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO *Via* Ponzano *n.* 3

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Sub 5



Pianta Piano Terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

A1 338/5

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LUIGI DALL'ACQUA
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TREVISO
DATA 1-12-1987
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 338 - Subalterno 5 >
VIA PONZANO piano: T;

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075286 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075287 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO

MODULARIO
F. - rg. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

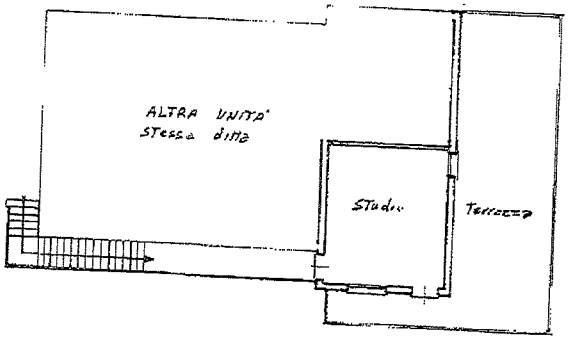
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO *Via* Ponzano *n.* 3

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Sub 6



Pianta Piano Primo
H. 2.80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

A1/338/6

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LUIGI DALL'ACQUA

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 1-12-1987

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2017 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 338 - Subalterno 6 >
VIA PONZANO piano: 1;

Data presentazione: 04/12/1987 - Data: 28/06/2017 - n. TV0075287 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti