

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari – n. 375/2008

G.E. Dott. Francesco Pedoja

Udienza del 20 ottobre 2010 ore 10.00

C.T.U. Dott. Claudio Rossi

Esecuzione Immobiliare promossa da:

creditore pignorante

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

con l'Avvocato Marco Ripa domiciliato presso Avvocato Silvia Rettore in
Treviso, Viale della Repubblica 193/B

contro debitore

[omissis]

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso

creditori intervenuti

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

con l'Avvocato Marco Ripa domiciliato presso Avvocato Silvia Rettore in
Treviso, Viale della Repubblica 193/B

BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI S.P.A.

con l'Avvocato Massimo Sonogo domiciliato in Treviso, Via Sartori, 2

Indice

1- Premesse

Introduzione

Quesito

2 - Esame dei documenti prodotti, analisi del bene e sopralluoghi

3 - Criteri di valutazione

3.1 Concetti Generali

3.2 Indagini di mercato

3.3 Immobili da valutare - Divisibilità

3.4 Identificazione catastale

3.5 Confini

3.6 Titolo di provenienza e storia ventennale – Convenzioni e Servitù

3.7 Disponibilità

3.8 Descrizione

3.9 Iscrizioni e trascrizioni

3.10 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

3.11 Caratteristiche costruttive

3.12 Composizione planimetrica

4 - Valutazione degli immobili pignorati

4.1 Criterio di stima

4.2 Precisazioni

4.3 Valutazione finale

5 - Conclusioni

1 – Premessa

1.1 Introduzione

Io sottoscritto Dott. Claudio Rossi, geometra, libero professionista in Istrana via F. Gentile n. 9, sono stato nominato consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice Esecutore Dott. Francesco Pedoja del Tribunale di Treviso con decreto di nomina del C.T.U. e di fissazione dell'udienza, del 08.04.2010 nella esecuzione immobiliare promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con l'Avvocato M. Ripa domiciliato presso l'Avvocato Silvia Rettore in Treviso, viale della Repubblica n. 193/B,
contro

[*omissis*] domiciliato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, come da atto notificato allo scrivente dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso –Dott.ssa FORTUNATA CIRELLA in data 24/04/2010 con raccomandata AR n. 776069619972.- Spedita dall'Ufficio Postale del Centro Servizi di Treviso.

1.2 Quesito

- 1) Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini;
- 2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il CTU risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità. Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il CTU allegnerà COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) Il CTU fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti. A tal fine il CTU: 1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla ditta eseguita; 2) in caso di riscontro positivo, estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento;
- 4) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se

esistano procedure amministrative e sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori.

5) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'acatastamento. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

6) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

7) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata. Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

8) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...).

9) Accerti e provveda a fornire la Certificazione e/o Attestazione energetica ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (Linee Guida Nazionali sulla Certificazione Energetica-Direttiva Europea 2002/91/CE).

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.-

N.B. In ogni caso il CTU inserirà nella perizia:

- SCHEDE CONTENENTI tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario;

2 – Esame dei documenti prodotti, analisi del bene e sopralluoghi

L'esame della documentazione evidenzia quanto segue:

Con atto di pignoramento immobiliare in data 16 maggio 2008 venivano pignorati gli immobili di proprietà del Signor [omissis], per quest'atto presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, ad istanza della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA società per azioni con unico socio, soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di ABN AMRO BANK N.V. con sede legale in Padova Piazzetta Turati n. 2 iscritta al registro delle imprese di Padova con il cod. fisc. 02691680280, venivano pignorati i beni così descritti nell'atto:

Comune di PAESE – Catasto Urbano

SEZIONE D – FOGLIO 14

M.N. 1181 sub 36 – cat. A/2 – vani 8 – p. S1 – 3 - 4- Via Brondi
M.N. 1181 sub 40 – p. S1 – 3-4 - Via Brondi, immobile graffato con il precedente
M.N. 1181 sub 55 – cat. C/6 – mq 25 – p. S1 - Via Brondi
M.N. 1181 sub 60 – cat. C/6 – mq 38 – p. S1 - Via Brondi

Alla luce di ciò le operazioni peritali iniziavano nei giorni successivi presso lo studio dello scrivente con l'analisi degli atti di causa e dei documenti prodotti e successivamente mediante sopralluogo e visita al bene oggetto di pignoramento; precisamente in data 31 maggio 2010 alle ore 14.30 mi recavo accompagnato dall' Arch. Battaiotto Rolando di Treviso presso l'alloggio interessato in Paese via Brondi n. 12 int. 15 ed identificatolo esternamente suonavo il campanello venendo ricevuto da due persone, precisamente il Signor [omissis] e la Signora [omissis], i quali si qualificavano quali occupanti l'immobile in forza di atto come più avanti descritto. Gli stessi mi ricevevano in modo cordiale e collaborativo sia nel guidare la visita all'immobile ed ai suoi accessori, sia nel fornire notizie ed informazioni attinenti. La visita terminava alle ore 15.40.

Successivamente, in data 26.08.2010, il sottoscritto si recava presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso al fine di verificare eventuali ulteriori creditori intervenuti oltre al promotore l'istanza di pignoramento, riscontrando alla data del 31.07.2010 termine ultimo per la notifica dei creditori iscritti e comproprietari ex artt. 498 e 600 c.p.c. la presenza dei seguenti intervenuti:

- BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.
con l'Avvocato Marco Ripa domiciliato presso Avvocato Silvia Rettore in Treviso, Viale della Repubblica 193/B;
- BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI S.P.A.
con l'Avvocato Massimo Sonogo domiciliato in Treviso, Via Sartori, 2;

3 – Criteri di valutazione

3.1 Concetti generali

Per la valutazione degli immobili si utilizza normalmente il metodo patrimoniale, per cui si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine equivalente a: "il più probabile prezzo di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ciò premesso, è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico da riguardare.

3.2 – Indagini di mercato

Prima di esporre quindi i risultati delle elaborazioni peritali compiute si rende necessario riassumere i criteri economico-estimativi di massima che hanno condotto lo scrivente alla determinazione dei valori ottenuti.

L'aspetto economico dei beni è quello che riveste particolare rilievo, perché almeno in generale non presenta difficoltà di individuazione e conseguentemente di contrasto nelle interpretazioni dei terzi.

E' noto che un elemento di particolare importanza nella stima dei fabbricati è rappresentato dalla posizione dell'edificio.

Il valore di posizione difatti è l'elemento dinamico predominante nella stima di un fabbricato, in quanto l'ubicazione si riflette ad un tempo sia sulla redditività che sul tasso di capitalizzazione.

Il valore di posizione però, non è l'unico ed esclusivo elemento che caratterizza il grado di appetibilità dei vari beni, dato che altri elementi riflettono la loro azione sulla richiesta di acquisto.

Precisamente il numero e la disposizione dei vari componenti l'edificio, la natura degli accessori, e delle pertinenze, la destinazione dei vani, il grado di rifinitura, ecc..

* _ * _ * _ * _ * _ *

Allo scopo di adempiere nel migliore dei modi al mandato ricevuto, ho iniziato le operazioni con lo studio degli atti di causa effettuandone una accurata lettura, ricercando i beni pignorati, ho effettuato un sopralluogo personalmente presso i beni in oggetto sia esternamente che internamente, ho raccolto dati e notizie utili e convincenti, ho fatto ricorso a valutazioni fatte precedentemente su beni simili a quelli in esame, facendo riferimento ad immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili nella particolare applicazione della stima per "valori tipici medi" ovvero gli altri criteri di stima dell'estimo urbano. Previa precisazione che "il prezzo" è un dato ipotetico che si determina, si è cercato quindi di ricercare i prezzi noti di beni analoghi o assimilabili, da rapportarsi alle condizioni estrinseche ed intrinseche del singolo bene da valutare, costruendo quindi la "scala dei valori" entro cui inserire per confronto gli immobili da valutare.

3.3 Immobili da valutare - Divisibilità

L'immobile da valutare oggetto della presente perizia di stima è costituito da unità immobiliari site in via Brondi n. 12 a PAESE (TV) e precisamente un appartamento all'interno 15, localizzato ai piani terzo e quarto con magazzini a piano interrato, e due garage nel piano interrato. Per la natura del bene, la disposizione dei locali, nonché la dotazione impiantistica si ritiene non conveniente sotto il profilo economico la divisione in più lotti, anche con particolare riguardo ai due garage, ritenendo che la vendita dei due garage insieme all'appartamento conferisca un valore aggiunto.

3.4 Identificazione catastale

I beni sottoposti a pignoramento risultano essere così identificati catastalmente:

LOTTO UNICO

CATASTO EDILIZIO URBANO DELLA PROVINCIA DI TREVISO – COMUNE DI PAESE

SEZIONE D – FOGLIO 14

- M.N. 1181 sub 36 e 40 graffati via Brondi –p. S1 – 3 - 4 - cat. A/2 – cl. 3 – vani 8 - superficie catastale mq 176 - rendita euro 908,96

- M.N. 1181 sub 55 – via Brondi – p. S1 - cat. C/6 – cl. 3- mq 25 – superficie catastale mq 27 – rendita euro 55,52

- M.N. 1181 sub 60 – via Brondi – p. S1 - cat. C/6 – cl. 3- mq 38 – superficie catastale mq 40 – rendita euro 84,39

Le unità risultano in proprietà del Sig. *[omissis]*.

Le unità sono state così censite:

Mapp. 1181 sub. 36 e 40 graffati a seguito della variazione catastale in data 20/07/2010 protocollo n. TV0198968 a firma del sottoscritto CTU che annulla e sostituisce la

precedente variazione catastale di tali subalterni del 15/07/2002 n. 237157.1/2002 in atti dal 14/10/2002 (protocollo n. 356019) RETT. CLASS. DM 701/94;

Mapp. 1181 sub. 55 a seguito della variazione catastale n. del 15/07/2002 n. 237157.1/2002 in atti dal 14/10/2002 (protocollo n. 356019) RETT. CLASS. DM 701/94;

Mapp. 1181 sub. 60 a seguito della variazione catastale n. del 15/07/2002 n. 237157.1/2002 in atti dal 14/10/2002 (protocollo n. 356019) RETT. CLASS. DM 701/94;

3.5 Confini

L'appartamento mapp. 1181 sub. 36 e 40 graffati confina con i sub. 37, 17, 38 ed affaccio su scoperto su tre lati;

Il garage mapp. 1181 sub. 55 confina con i sub. 54, 46, 56, 42;

Il garage mapp. 1181 sub. 60 confina con i sub. 61, 43, 59 e 152

Salvo altri o variati.

3.6 Titoli di provenienza e storia ventennale – Convenzioni e Servitù

Di seguito si riporta la cronistoria degli atti notarili a partire dalla attuale situazione di proprietà in capo all'esecutato, fino al più prossimo titolo d'acquisto derivativo antecedente al ventennio, trascritto in favore del debitore o di un suo dante causa:

- 1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 10 agosto 2006 repertorio n. 98108 raccolta n. 7640 registrato a Treviso il 17/08/2006 al n. 12550 Vol. 1T e trascritto a Treviso il 17 agosto 2006 ai nn. 43309/25001.
- 2) Atto di compravendita in data 17/12/1999 repertorio n. 104970 del Notaio dr. Manavello Arrigo di Treviso registrato a Treviso in data trascritto a Treviso in data 04/01/2000 ai nn. 234/190.
- 3) Atto di compravendita in data 17/12/1993 repertorio n. 81157 del Notaio dr. Manavello Arrigo di Treviso registrato a Treviso in data 05 Gennaio 1994 al n. 245/V e trascritto a Treviso in data 04/01/1994 ai nn. 198/162.
- 4) Con atto in data 23/12/1992 repertorio n. 76655 del Notaio dr. Manavello Arrigo di Treviso registrato a Treviso in data 12 Gennaio 1993 al n. 330/V e trascritto a Treviso in data 13/01/1993 ai nn. 854/745.
- 5) Verbale di assemblea straordinaria con conferimento di immobile avanti Notaio Manavello Arrigo in data 15/05/1984 rep. n 32785 registrata a Treviso il 29/05/1984 al n. 4599 e trascritto a Treviso in data 08/08/1984 ai nn. 19653/16439 e omologa del Tribunale di Treviso del 16/07/1984
- 6) Atto di trasformazione societaria a rogito Notaio Manavello Arrigo di Treviso in data 30/11/1983 rep. 31416 registrato a Treviso il 02/12/1983 n. 9043 e trascritto a Treviso il 04/01/1984 ai nn. 260/209.
- 7) Atto di compravendita a rogito del Notaio Biadene di Treviso in data 01/07/1977 rep. 22260 registrato a Treviso il 15/07/1977 al n. 3159 e trascritto a Treviso il 28/07/1977 ai nn. 14125/11937.

Si rilevano inoltre le seguenti costituzioni di servitù e convenzioni interessanti l'area su cui sorge il lotto oggetto di stima e le relative parti comuni:

- 1) Servitù di elettrodotto di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso in data 16/03/1987 repertorio n. 13989, registrato a Treviso in data 02/04/1987 al n. 1423 e trascritto a Treviso in data 04/04/1987 ai nn. 8168/6232;
- 2) Convenzione di cui all'atto del Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 26/11/1997 repertorio n. 95475 trascritta a Treviso in data 03/12/1997 ai nn. 35465/25400;
- 3) Convenzione di cui all'atto del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 09/06/1999 repertorio n. 70841 trascritta a Treviso in data 11/06/1999 ai nn. 20685/13576;
- 4) Convenzione di cui all'atto ricevuto dal Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 16/06/2000 repertorio n. 73791 trascritta a Treviso in data 23/06/2000 ai nn. 25068/17521;
- 8) Convenzione di cui all'atto ricevuto dal Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 28/10/2002 repertorio n. 80057 registrata a Treviso in data 08/11/2002 e trascritta a Treviso in data 12/12/2002 ai nn. 57287/41403;
- 5) Servitù di elettrodotto di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio D'Urso di Mogliano Veneto in data 18/11/2002 repertorio n. 130816 trascritta a Treviso in data 02/12/2002 ai nn. 55012/39744;
- 6) Servitù ad uso pubblico di cui all'atto autenticato dal Notaio D'Urso di Mogliano Veneto in data 10/12/2002 repertorio n. 132211 trascritta a Treviso in data 19/12/2002 ai nn. 58601/42363;
- 7) Di tutti i patti, obblighi, condizioni e contenuti di cui all'atto del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 16 /03/2004 repertorio n. 62036;
- 9) Della convenzione col comune di Quinto di Treviso di cui all'atto del Segretario Comunale in data 14/06/2004 repertorio n. 2848 trascritta a Treviso in data 09/07/2004 ai nn. 28716/18556.

3.7 Disponibilità degli immobili

L'esecutato non è in possesso dell'immobile, che risulta occupato da terzi, precisamente dai Signori *[omissis]* e *[omissis]* i quali possiedono il bene in forza di "contratto preliminare di compravendita" in data 13/10/2008 sottoscritto da *[omissis]* e dagli occupanti, avanti al dott. Antonio Favalaro notaio in Paese Rep. 13564 Racc. 7206 trascritto a Treviso in data 14/10/2008 ai nn. 39357/24474 del quale si è acquisita copia autentica.

Nello stesso le parti convenivano:

“ La consegna dell'immobile dovrà essere effettuata entro il giorno 31 (trentuno) ottobre 2008 (duemilaotto) con l'obbligo per la parte promettente di lasciare libero l'alloggio da persone e cose, anche interposte. Il termine per la consegna dell'immobile è perentorio. Il giorno in cui verrà effettuale la consegna dell'immobile dalla parte venditrice, verrà compilato fra le parti un verbale relativo alla presa in consegna e, in tale verbale, la parte promissoria dovrà opporre, a pena di decadenza, le sue eventuali osservazioni o riserve in ordine alle condizioni dell'immobile ad alle parti comuni. La parte promissoria si dichiara edotta dell'obbligazione legale di custodia, che le compete fino alla interversione del possesso. Le parti convengono fin d'ora che i rapporti giuridici riconnessi alla detenzione del bene siano regolati dalle disposizioni di legge e consuetudinarie in materia di comodato.”

In tale preliminare risulta versata una caparra confirmatoria di complessivi 140.000,00 (centoquarantamilaeuro), inoltre il contratto preliminare prevedeva il termine ultimo per

la stipula del contratto definitivo di compravendita, entro e non oltre il 31/12/2008. **Alla data della presente perizia, il contratto definitivo non risulta stipulato**, ed alla data del 31.07.2010, i signori [omissis] e [omissis] non sono intervenuti nel presente procedimento di pignoramento.

Si evidenzia inoltre che tale preliminare è stato trascritto in data successiva al pignoramento che viene citato nel preliminare stesso, infatti nel testo del medesimo è chiaramente riportato:

“..... in particolare dei seguenti gravami:

- *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Treviso in data 17/08/2006 ai nn. 43310/11223;*
- *pignoramento di immobili di cui al verbale trascritto a Treviso il 30/06/2008 ai nn. 25597/16175;*
- *ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 22/07/2008 ai nn. 29111/6426;*
- *ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 22/07/2008 ai nn. 29071/6423;”*

Da accesso che lo scrivente ha effettuato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano contratti di locazione intestati alla ditta esecutata.

3.8 Descrizione tipologica dell’immobile

L’immobile è sito in Via Brondi n. 12 int. 15 in posizione periferica del Comune di Paese, ai confini con il Comune di Quinto.

La zona sulla quale sorge il complesso di 5 fabbricati condominiali è ubicata lungo la SS 53 Postumia in corrispondenza al centro commerciale “La Castellana” in comoda posizione per quanto attiene la viabilità ed i servizi principali.

L’appartamento è ubicato nella palazzina di 15 alloggi denominata “Ziqqurat”, all’estremità sud-ovest del complesso esattamente al piano terzo e quarto con relativi magazzini e garage al piano interrato all’interno di autorimessa comune.

3.9 Iscrizioni e trascrizioni (aggiornata al 26.08.2010)

Iscrizioni

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 15/07/2008 Tribunale di Treviso repertorio n. 1960 trascritta a Treviso in data 22/07/2008 ai nn. 29111/6426;
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 15/07/2008 Tribunale di Treviso repertorio n. 1961 trascritta a Treviso in data 22/07/2008 ai nn. 29071/6423;
- 3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 22/02/2008 Tribunale di Padova repertorio n. 1818 trascritta a Treviso in data 29/02/2008 ai nn. 8033/1778;
- 4) Ipoteca volontaria con atto Notaio Oleg Nicola acconcia di Treviso in data 10/08/2006 repertorio n. 98109/7641 trascritta a Treviso in data 17/08/2006 ai nn. 43310/11223;

Trascrizioni

- 1) Contratto preliminare di compravendita con atto Notaio Favalaro Antonio di Paese (TV) repertorio n. 13564/7206 del 13/10/2008 trascritto a Treviso in data 14/10/2008 ai nn. 39357/24474;

- 2) Pignoramento di immobili con Atto giudiziario Tribunale di Padova in data 04/06/2008 repertorio n. 2451 trascritto a Treviso in data 30/06/2008 ai nn. 25597/16175;

3.10 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica /S.I.T. del Comune di Paese, è emerso quanto segue:

I lavori di costruzione del complesso immobiliare in cui si colloca l'unità in oggetto, sono iniziati in data 28/08/2000 e sono stati ultimati in data 31/07/2002, gli stessi sono stati eseguiti in forza del progetto di costruzione presentato a nome di [omissis], rilasciata in data 22/08/2000 C.E. n. 11408 prot.16468, successiva variante C.E. n. 11408-11408/1 del 02/01/2002 prot. 24369-24370 (fabb. 5) e D.I.A. in data 05/09/2002 prot. n. 24653 (fabb. 3-4),

L'unità risulta abitabile dal 13/11/2002 giusto Permesso di Abitabilità n. 11408-11408/1 del 13/11/2002.

Successiva presa d'atto prot. n. 33119 del 18/11/2002 e D.I.A. per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso in data 14 dicembre 2005 prot. n. 37150 prat. 34627.

Dal sopralluogo effettuato in loco, è emerso che il fabbricato presenta degli abusi edilizi, per i quali il sottoscritto ha chiesto chiarimenti in merito, all'ufficio preposto del Comune di Paese, mediante lettera protocollata in data 28/06/2010 al n. 16013. Dopo la valutazione degli abusi da parte del responsabile del servizio Area Gestione del Territorio del Comune di Paese dott. Luca Gasparini lo stesso rispondeva al sottoscritto con lettera prot. n. 17700 del 16/07/2010 allegata alla presente.

ABUSO EDILIZIO N. 1

L'abuso consiste nella riunificazione al piano terzo delle previste due camere in una unica di grandi dimensioni. L'abuso può essere sanato, ai sensi dell'art. 37 comma 3 del DPR 380/01, previa applicazione della sanzione pecuniaria di € 516,00 oltre ad oneri per la redazione della pratica di sanatoria stimati in € 1500,00.

ABUSO EDILIZIO N. 2

L'abuso consiste nella variazione dell'altezza interna al piano quarto da ml 2,20 di progetto a ml 2,40 oltre al cambio di destinazione d'uso di una porzione della centrale termica in bagno. Relativamente alle difformità rilevate ai locali del piano quarto, trattasi di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione edilizia, e non conformi allo strumento urbanistico, sanabile ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/01 con applicazione della sanzione pari al doppio del costo di produzione, determinato in base alla Legge 27/07/1978 n. 392, oppure ripristinando le altezze e la destinazione dei locali secondo le indicazioni riportate negli elaborati grafici allegati alle concessioni legittimanti l'intervento. Riguardo il presente abuso, l'Ufficio Tecnico del Comune da due indicazioni, una consistente nel pagamento di una sanzione ed una consistente nel ripristino della regolarità.

Si precisa che la sanatoria mediante pagamento di una sanzione, suggerita dall'Ufficio Tecnico risulta molto onerosa ed anche laddove venisse applicata non modificherebbe nella sostanza il valore complessivo dell'immobile nonché la destinazione d'uso dei locali che rimarrebbero sempre accessori non avendo comunque altezza minima di ml

2,70 necessaria per ottenere la destinazione abitativa. Tale sanatoria non sarebbe perciò conveniente sotto il profilo costo-benefici risultando pertanto conveniente dal punto di vista economico, ripristinare lo stato dei luoghi come da concessione edilizia eseguendo un controsoffitto in cartongesso all'altezza di ml. 2,20 e rimuovendo gli accessori del bagno, così come indicato nella seconda parte della citata lettera prot. 17700 del 16/07/2010 del Comune di Paese.

Il valore di dette opere di ripristino è stimato in € 4.000,00.

Riassumendo, il totale dei valori di ripristino e sanatoria degli abusi 1 e 2, ammonta a complessivi stimati € 6.016,00.

Per quanto concerne la regolarità catastale si segnala che la planimetria catastale dell'appartamento sub 36 e 40 graffati riscontrata dallo scrivente non era conforme allo stato di fatto, in essa era indicata la situazione di regolarità edilizia urbanistica e non quella reale; il sottoscritto ha pertanto provveduto alla redazione della variazione catastale per adeguare e conformare la situazione catastale alla situazione reale ai sensi della normativa ad oggi vigente.

3.11 Caratteristiche costruttive

Piano interrato: magazzini e garage con pavimento industriale corazzato al quarzo, parte in calcestruzzo a vista e parte in blocchi cementizi, porte di accesso tipo REI.

Grado di finitura mediocre e stato di conservazione buono.

Piano terzo – ingresso, bagno con antibagno, corridoio di distribuzione, soggiorno-pranzo, cucina, scala a giorno di accesso al piano quarto, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e camera con bagno esclusivo. Sono presenti i segni di due infiltrazioni d'acqua meteorica dall'esterno nel locale soggiorno e cucina, per gli stessi l'occupante dichiara che la ditta costruttrice è già da tempo intervenuta per risolvere il problema e lo stesso non si è più ripresentato.

I pavimenti dell'intero piano sono in legno, i rivestimenti di bagni e cucina in ceramica, le pareti ad intonaco civile tinteggiato, porte interne in legno tamburato noce. Serramenti in legno con vetrocamera e guarnizioni, oscuri ad avvolgibile in materiale plastico.

Grado di finitura e stato di conservazione buoni.

Al piano quarto, con accesso dal soggiorno, troviamo una soffitta, la centrale termica ed un locale bagno non conforme e già precedentemente descritto, e due ampie terrazze con vista.

Pavimenti soffitta in legno, bagno e centrale termica in ceramica. Murature esterne in blocchetti di vetrocemento.

Grado di finitura e stato di conservazione buoni.

Il fabbricato è servito da acquedotto comunale, dotato di riscaldamento a pavimento con caldaia alimentata a metano e radiatori scaldasalviette nei bagni, impianto elettrico sottotraccia a norma, impianto video-citofonico.

Esternamente il fabbricato si presenta bene tinteggiato, grondaie e pluviali in rame, tetto piano a terrazze, area adibita a giardino condominiale in buono stato, ampio accesso carraio e pedonale, area a parcheggio condominiale interna.

3.12 Composizione planimetrica

Planimetricamente l'unità oggetto di perizia si sviluppa su vari piani, la cui composizione per piano con indicazione della superficie lorda viene qui di seguito riportata:

La porzione di unità collocata al piano interrato si compone n. 2 magazzini per una superficie lorda di circa mq 53,50 e due garage, dei quali uno con superficie lorda di circa mq 40,00 ed uno con superficie lorda di circa mq 26,50; Il tutto per una superficie totale lorda al piano interrato di circa mq 120,00.

La porzione al piano terzo, costituente il piano abitabile dell'appartamento, è composta da ingresso, bagno con antibagno, corridoio di distribuzione, soggiorno-pranzo, cucina, scala a giorno di accesso al piano quarto, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e camera con bagno esclusivo il tutto per una superficie lorda totale di circa mq 129,50.

La porzione al piano quarto è composta da soffitta, centrale termica e bagno, locali accessori dell'appartamento al piano terzo con una superficie lorda totale di circa mq 42,00 oltre a due terrazze della superficie lorda totale di circa mq 96,00 parzialmente coperte da pompeiiana in legno.

4. – Valutazione degli immobili pignorati

4.1 Criterio di stima

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può essere determinato, o per via analitica mediante la capitalizzazione dei redditi futuri che il bene può produrre, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Nella presente perizia di stima si è impiegato il secondo metodo e le indagini sono state rivolte unicamente alla conoscenza diretta del mercato edilizio locale.

Gli elementi attinti da tale indagine, al fine di raffrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione del giudizio di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro “metro quadrato”.

Il valore unitario, quindi, attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informatori del prezzo.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più sopra esposte ed in particolare in base alla valutazione della posizione e localizzazione in cui ricadono i beni e con particolare riguardo al momento storico.

Il Valore di mercato viene pertanto definito tenendo conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, dello stato del fabbricato nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione nella zona, inoltre, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si tratta applicando quindi un prezzo riferito al parametro “metro quadrato”.

Il valore di mercato del bene, deriverà dal prodotto del prezzo a metro quadrato così come sopra definito, per la “superficie commerciale” del bene.

E' consuetudine calcolare la superficie commerciale del bene mediante la “correzione” della superficie lorda - ossia la superficie di calpestio al lordo delle murature - con dei coefficienti correntemente in uso nella scienza dell'Estimo. Tali coefficienti nel nostro caso vengono stabiliti nel 40 % della superficie lorda per il piano interrato, nel 100%

della superficie lorda per il piano terzo abitabile, nel 50 % della superficie lorda per il piano quarto adibito ad accessorio del piano terzo con accesso diretto da questo ed avente per tutta la superficie una altezza minima maggiore di 1.50 ml, ed infine nel 20% della superficie lorda delle terrazze scoperte.

4.2 Precisazioni

Corre l'obbligo di precisare che i coefficienti correttivi utilizzati per la determinazione della superficie commerciale dell'interrato e delle terrazze risentono di quanto segue:

- Il piano interrato presenta un magazzino di forma trapezoidale che ne limita l'utilizzo, tutto l'interrato è finito con materiali cementizi e blocchi cementizi, con solo impianto elettrico, privo di luce diretta da finestre e bocche di lupo.
- Le terrazze sono poste a piano quarto, una accessibile dalla zona giorno direttamente attraverso il vano scala di collegamento tra piano quarto e piano terzo, l'altra con collegamento indiretto attraverso il locale soffitta; ne consegue che quest'ultima ha una fruibilità ed una utilità notevolmente minore rispetto alla prima;
- Le terrazze hanno una superficie totale di mq 96 pari a circa il 75% della superficie dell'appartamento, ne consegue che pur avendo le stesse buone caratteristiche, buone dimensioni e godere di buona vista, sono sovrabbondanti rispetto alle necessità medie ed ordinarie di un appartamento di due/tre camere.

Si precisa inoltre che nella valutazione generale dell'immobile che segue non si sono tenuti in considerazione gli oneri per sanatoria edilizia e ripristini della regolarità edilizia, rimanendo tali oneri a carico della parte acquirente; si precisa inoltre che nella valutazione non si tiene conto dell'attuale stato di occupazione dell'immobile.

Va inoltre ricordato che nel valore unitario di mercato a metro quadrato, sono ricompresi anche i valori relativi alle quote di proprietà condominiale.

Nell'atto di provenienza del bene oggetto della presente i cui estremi sono sopra riportati, si informa che ai sensi dell'art. 1062 C.C. sussiste servitù di passaggio pedonale in ogni ora del giorno e della notte a carico del sub 2 mapp. 1181 a favore delle unità abitative e dei garages con relative parti comuni, facenti parte dell'edificio "ZIQURAT".

4.3 Valutazione finale

- 1) Calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie Lorda		Superficie Commerciale
Piano Interrato	Mq 120,00	40%	Mq 48,00
Piano Terzo Abitabile	Mq 129,50	100%	Mq 129,50
Piano Quarto Soffitte/C.T./Bagno	Mq 42,00	50%	Mq 21,00
Piano Quarto Terrazze	Mq 96,00	20%	Mq 19,20
Totale superficie commerciale:			Mq 217,70

- 2) Determinazione prezzo o valore unitario del bene a metro quadrato: da analisi del mercato nel momento in cui viene effettuata la stima si può ritenere che il più probabile valore unitario a metro quadrato del bene oggetto di stima sia di Euro 1.000/00 (mille/00).
- 3) Determinazione del più probabile valore commerciale dei beni:

come sopra specificato esso deriva dal prodotto della superficie commerciale per il valore unitario a metro quadrato, come segue:

Mq 217,70 x €/mq 1.000/00 = 217.700/00 €(duecentodiciassettemilasettecento/00)

Al lordo dei stimati 6.016,00 € relativi al ripristino della regolarità urbanistica.

5 – Conclusioni

Sono stati descritti i beni pignorati oggetto della presente esecuzione immobiliare rispondendo al quesito del Giudice e formati da un unico lotto.

E' stata redatta la Certificazione Energetica ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/06/2009 che viene alla presente allegata.

Fa parte della presente relazione il fascicolo "allegati".

Treviso, 01 settembre 2010

IL C.T.U.
Dott. Claudio Rossi

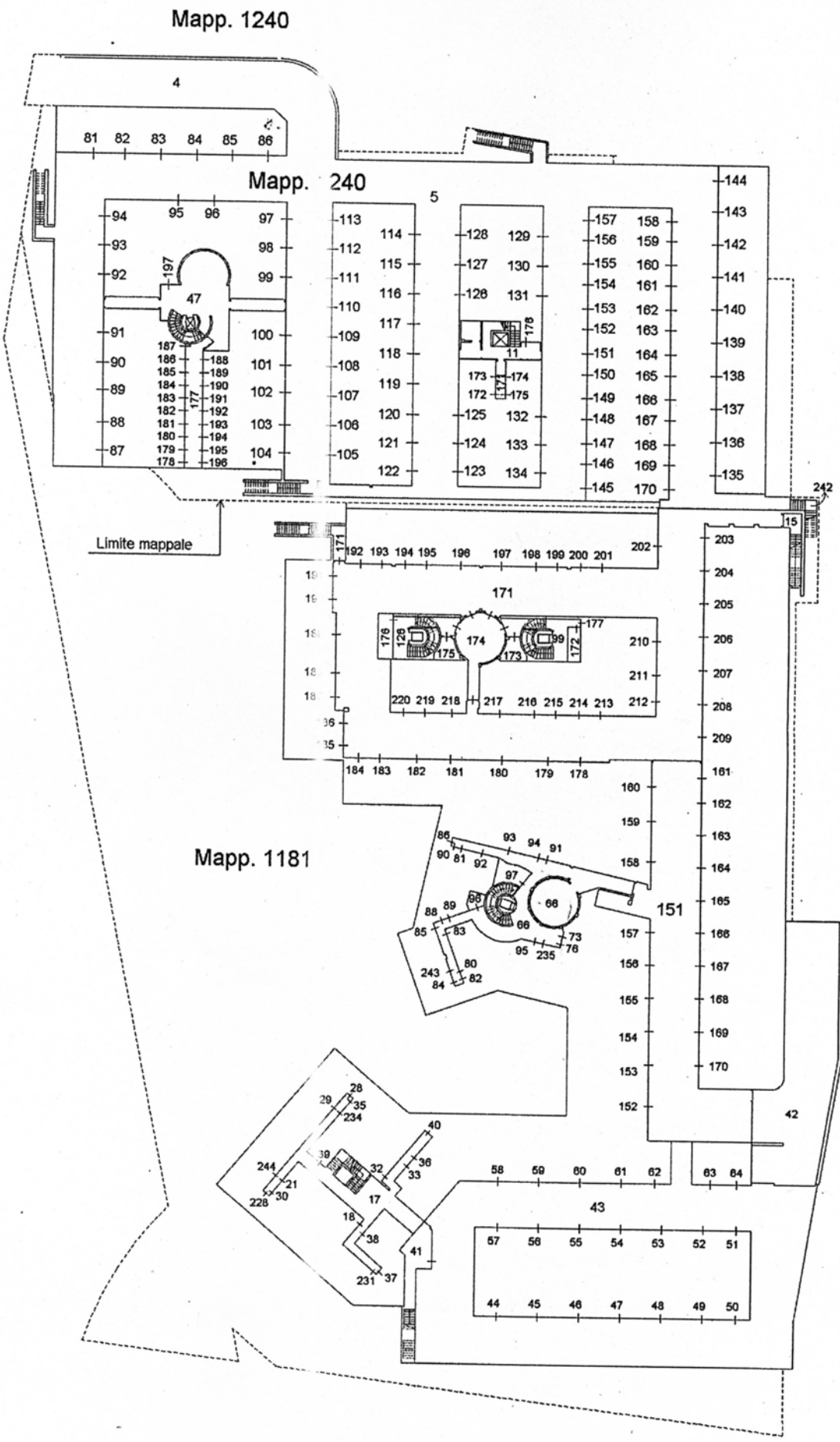




Comune di Paese
 Sezione: D
 Foglio: 14
 Particella: 1181
 Protocollo n. TV0353400 del 06/11/2008
 Prov. Treviso N. 3032
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500
 Dimostrazione grafica dei subalterni

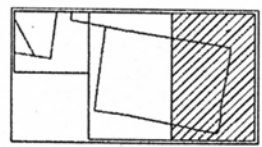
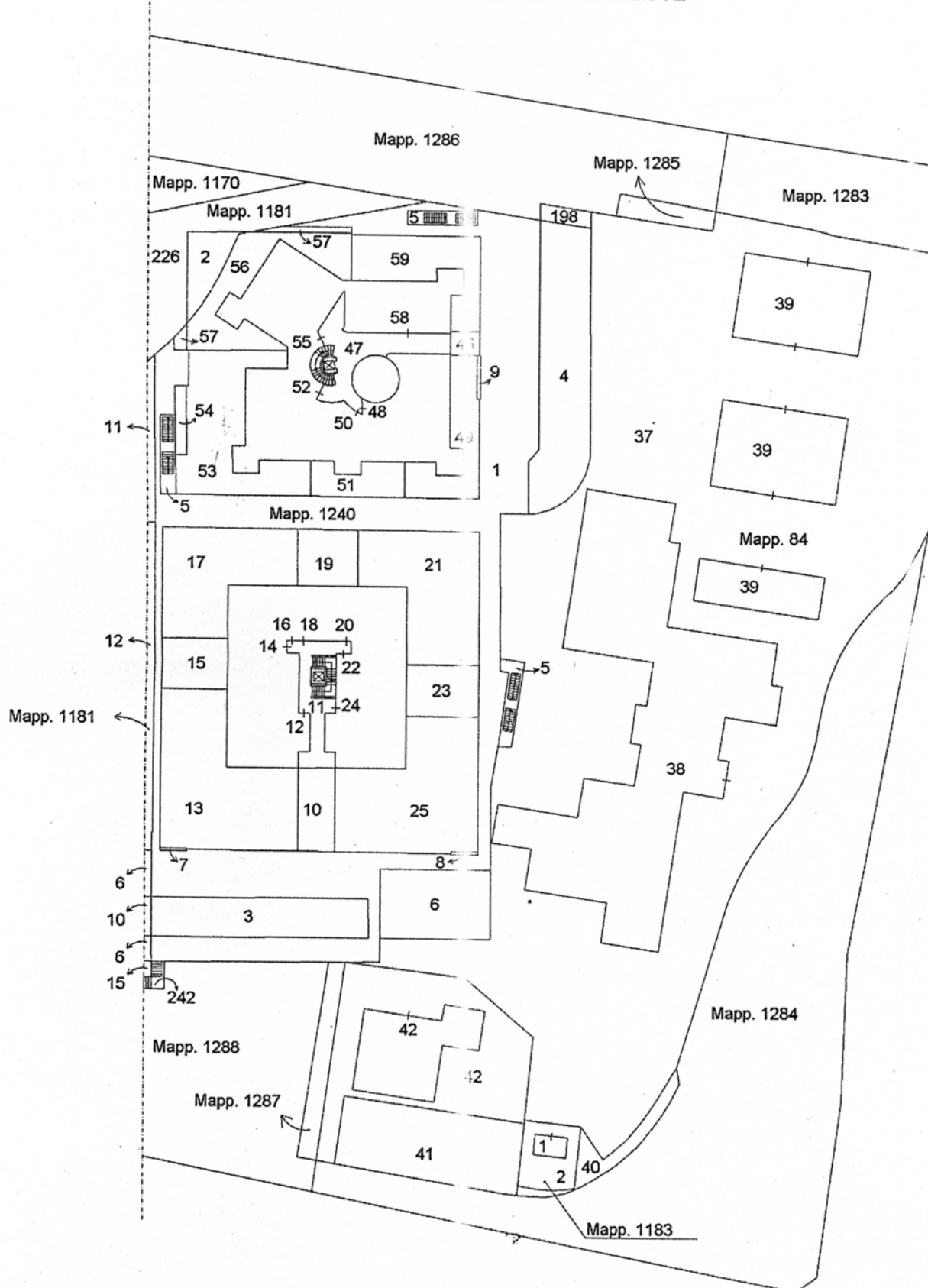
Catasto dei Fabbricati della Provincia di Treviso
 Catasto FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso

PIANO INTERRATO



Comune di Paese		Prov. Treviso		N. 3032	
Sezione: D		Foglio: 14		Particella: 1181	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		Scala 1 : 500	
LABORATORIO DI PLANIMETRIA - Elaborato planimetrico alla scala: Geometri					
Protocollo n. TV0353400 del 06/11/2008					

PIANO TERRA CON CORTI ANNESSE

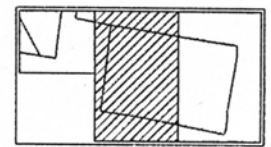
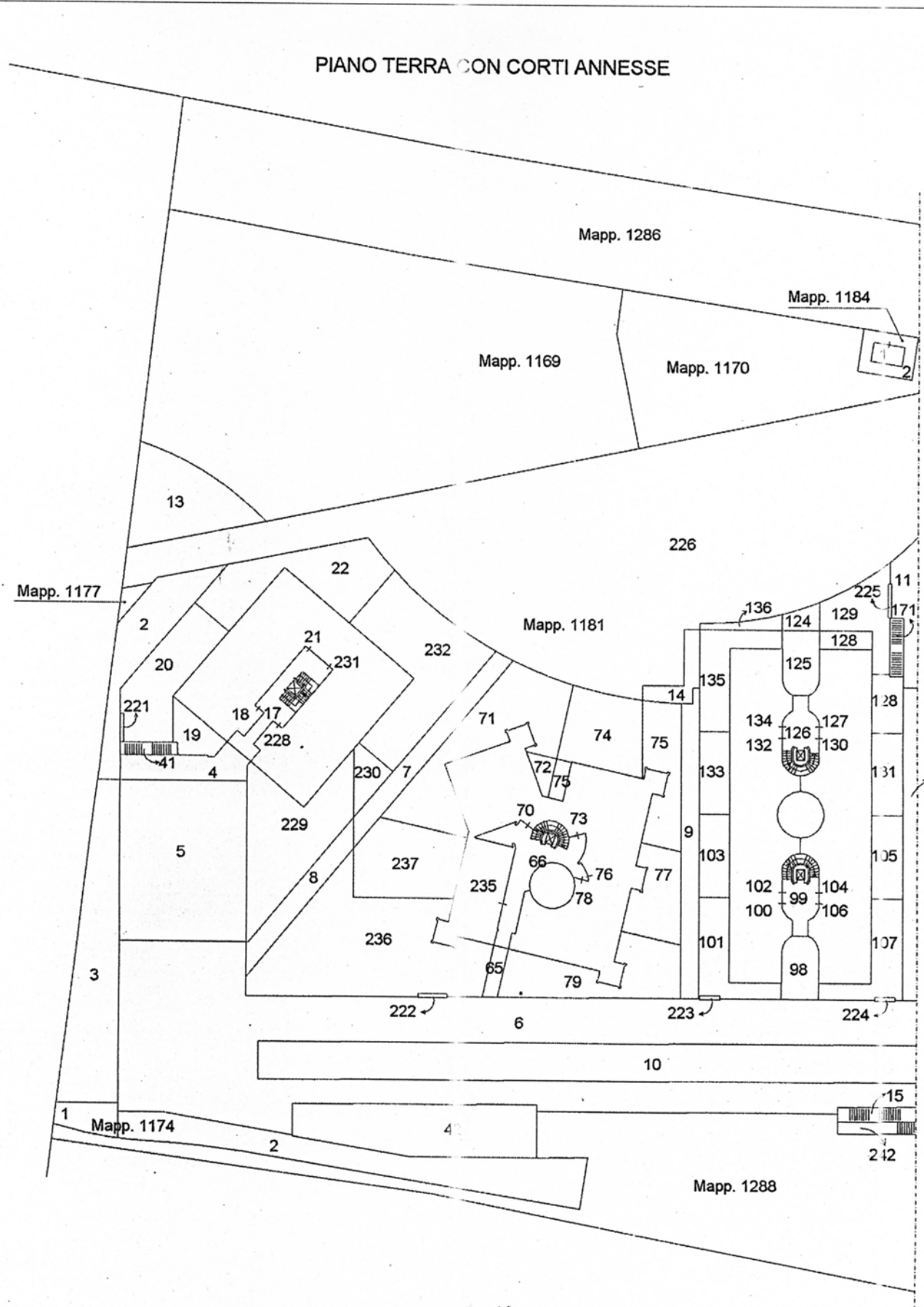


PIANO TERRA CON CORTI ANNESSE

Prov. Treviso N. 3032
 Protocollo n. TV0353400 del 06/11/2008
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500

Comune di Paese Sezione: D Foglio: 14 Particella: 1181
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Agenzia del Catasto
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso



NORD

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cendron Graziano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 2121

Comune di Paese

Protocollo n. TV0203487 del 30/03/2007

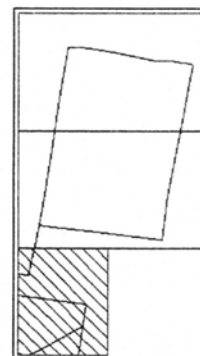
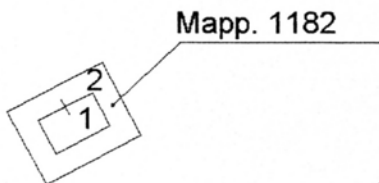
Sezione: D Foglio: 14 Particella: 1181

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



Ultima Planimetria in atti

Data: 30/09/2008 - n. PD0261992 - Richiedente

Scheda 1 di 8 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/09/2008 - Comune di PAFSE(GZZ9) - < Sezione Urbana: D Foglio: 14 Particella: 1181

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cendron Graziano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2121

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

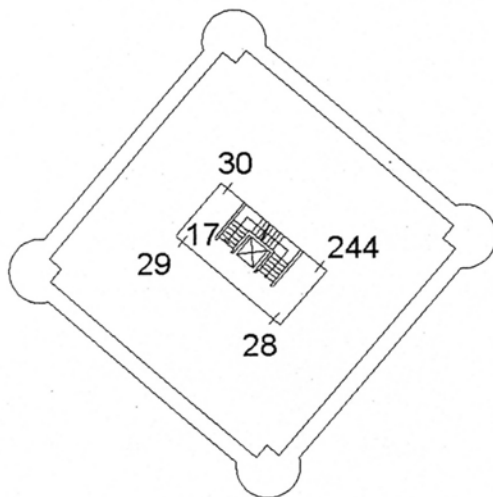
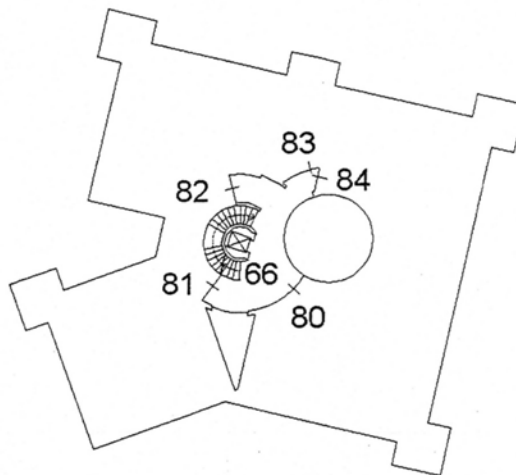
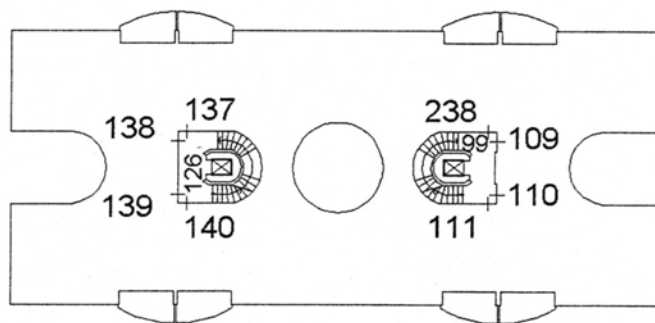
Comune di Paese
Sezione: D Foglio: 14 Particella: 1181

Protocollo n. TV0203487 del 30/03/2007
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO Mapp. 1181



NORD

Ultima Planimetria in atti

Data: 30/09/2008 - n. PD0261992 - Richiedente

Scheda 5 di 8 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto del fabbricati - situazione al 30/09/2008 - Comune di PAESE (G229) - < Sezione Urbana: D Foglio: 14 Particella: 1181

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cendron Graziano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2121

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

Comune di Paese

Sezione: D Foglio: 14 Particella: 1181

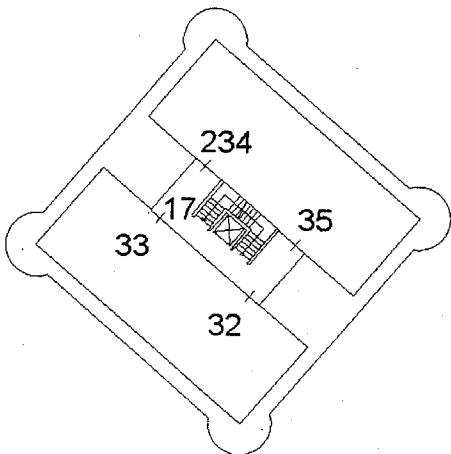
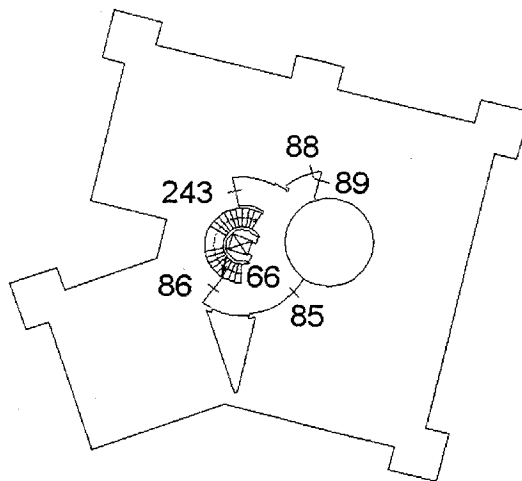
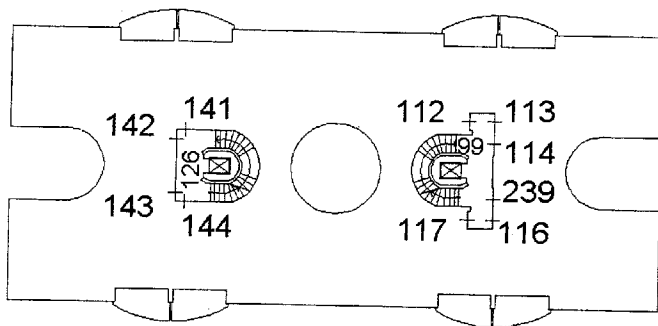
Protocollo n. TV0203487 del 30/03/2007

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO SECONDO Mapp. 1181



NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/09/2008 - Comune di PAESE (GZ29) - < Sezione Urbana: D Foglio: 14 Particella: 1181

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cendron Graziano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 2121

Comune di Paese

Sezione: D Foglio: 14 Particella: 1181

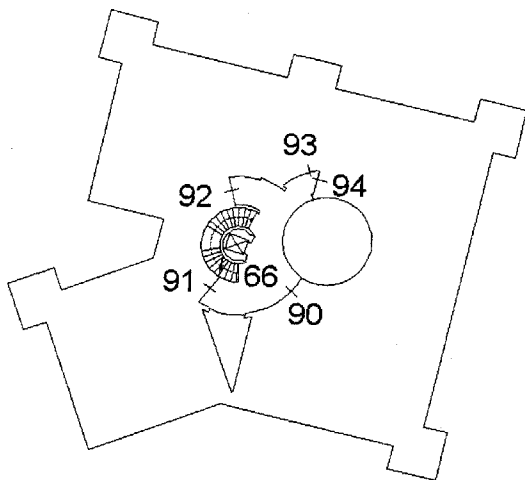
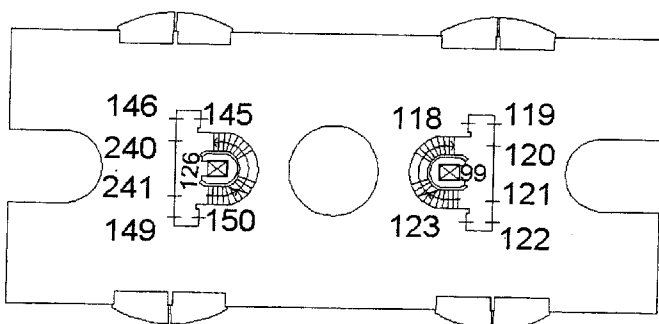
Protocollo n. TV0203487 del 30/03/2007

Tipo Mappale n. del

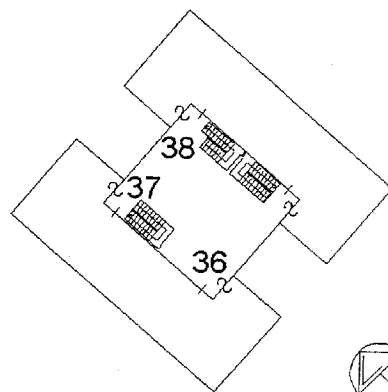
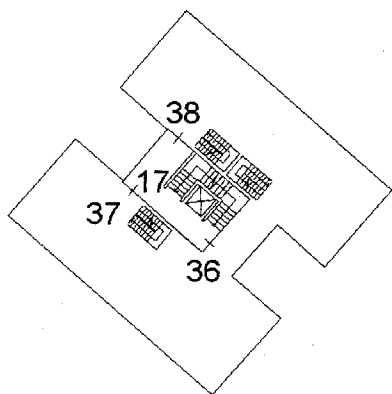
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERZO Mapp. 1181



PIANO QUARTO Mapp. 1181



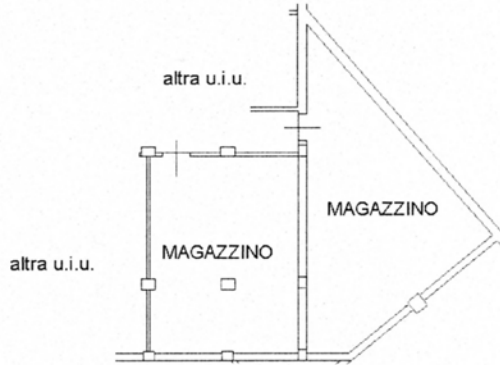
NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/09/2008 - Comune di PAESE (G229) - < sezione Urbana: D Foglio: 14 Particella: 1181

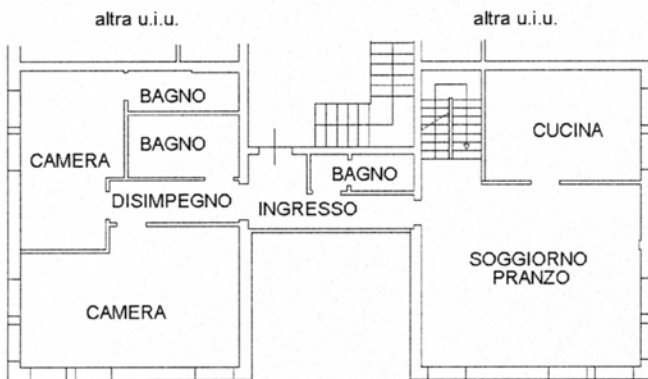
Identificativi Catastali:
 Sezione: D
 Foglio: 14
 Particella: 1181
 Subalterno: 36

Compilata da:
 Claudio Rossi
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 2297

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO H.ml 300



PIANTA PIANO TERZO H.ml 270



PIANTA PIANO QUARTO H.ml 240



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

Dichiarazione protocollo n. 237157 del 15/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Paese

Via Brondi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 14
Particella: 1181
Subalterno: 55

Compilata da:
Cendron Graziano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 21

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO H= 2.40

garage

Catasto dei fabbricati - Situazione al 01.06.2010 - Comune di PAESE (G229) - Sezione Urbana: D Foglio: 14 Particella: 1181 - Subalterno 55
VIA BRONDI piano: SI



Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 237157 del 15/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Paese

Via Brondi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 14

Particella: 1181

Subalterno: 60

Compilata da:

Cendron Graziano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2121

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO H= 2.40

garage



NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/06/2010 - Comune di PAESE (G2229) - Sezione Urbana: D Foglio: 14 Particella: 1181 - Subalterno 60 - VIA BRONDI piano: S1

Ultima Planimetria in atti