

ok

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **861/2010** promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

27.05.2015

Treviso, 13.05.2015

il CTU

geom. Bruno Cisterna



ELENCO DEI CAPITOLI

01	PREMESSA.....	pag. 03
02	COMPENDIO IMMOBILIARE.....	pag. 03
03	QUESITO PER PERIZIA.....	pag. 03
04	RELAZIONE PERITALE.....	pag. 04
	4.1 Identificazione.....	pag. 04
	4.2 Titolo di provenienza.....	pag. 05
	4.3 Iscriz. e trascr. Pregiudizievoli.....	pag. 05
	4.4 Servitù.....	pag. 08
	4.5 Descrizione.....	pag. 08
	4.6 Locazione e occupazione.....	pag. 11
	4.7 Dati urbanistici ed edilizi.....	pag. 11
	4.8 Conformità urbanistica.....	pag. 12
	4.9 Conformità catastale.....	pag. 12
	4.10 Divisibilità.....	pag. 13
	4.11 Valore.....	pag. 13
05	CERTICAZIONE ENERGETICA.....	pag. 15
	ALLEGATI.....	pag. 15



01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare n. 7014 di rep. del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 11.02.2011 (reg. gen 5144/3442 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

02 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

[REDACTED] per la piena proprietà di 1/1

Costituito da porzione di fabbricato bifamiliare con garage e annessa area scoperta **ubicato in comune di Istrana (TV) – via Fabio Filzi n. 61/A**

03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto C.T.U. , a seguito della nomina del G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi, veniva notificato in data del 24.11.2014, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 16.12.2014.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Istrana, nonchè i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni, il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso abitazione (porzione di costruzione bifamiliare), a due piani fuori terra oltre all'interrato, con annessa area scoperta, situato nel **Comune di Istrana (TV), via Fabio Filzi n. 61/A** e risulta catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Istrana - Sez. C - Foglio 5 - via Fabio Filzi

- **M.n. 524 sub 3 P.S1-T-1 – cat. A/7 Cl. 1 Vani 8 RC €.** 826,33

- **M.n. 524 sub 4 P.S1 – cat. C/6 Cl. 1 Mq 14 RC €.** 31,09

Beni Comuni:

- **M.n. 524 sub 1 PT – Area scoperta di mq 1012 – BCNC ai sub.**
3-4

- **M.n. 524 sub 2 P.S1– Area accesso BCNC ai sub. 3-4**

Con la precisazione che sedime e scoperto corrispondono all'area censita al Catasto Terreni come segue:

Comune di Istrana - Foglio 18 - Mappale n. 524 Ente Urbano di mq 1130.

Tra i dati catastali attuali del bene e quelli contenuti nel pignoramento c'è conformità.

Confini, in senso orario partendo da N/O, mappali n. 283, 525 (corrispondente all'altra porzione di bifamiliare adiacente, 501,123,351, e 286.



4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare suddetta è intestata per la piena proprietà al signor [REDACTED] in forza dell'atto di donazione – allegato in copia - a rogito del Notaio dr. Francesco Giopato in Treviso, rep. 51263 del 22.07.1997, trascritto a Treviso il 01.08.1997 ai n.ri 24675/17609.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI A FAVORE

nota in data 01.08.1997 ai nn. 24673/17607 dell'atto di donazione in data 22.07.1997 repertorio n. 51263 notaio Francesco Giopato in Treviso con cui il signori [REDACTED] per l'usufrutto ed il signor [REDACTED] per la nuda proprietà, donavano al signor [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile:

Catasto Terreni – Comune di Istrana – Foglio 18

Particella n. 526 (ex 284/a) – natura T – are 9.00

nota in data 01.08.1997 ai nn. 24675/17609 dell'atto di donazione in data 22.07.1997 repertorio n. 51263 notaio Francesco Giopato in Treviso con cui il signori [REDACTED] per l'usufrutto ed il signor [REDACTED] per la nuda proprietà, donavano al signor [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile:

Catasto Terreni – Comune di Istrana – Foglio 18



Particella n. 524 (ex 283/b) – natura T – mq 230

altresì identificata

Catasto Fabbricati – Comune di Istrana – Sez. C Foglio 5

Particella n. 524 – natura EU – mq 230

nota in data 01.08.1997 ai nn. 24677/17611 dell'atto di in data 22.07.1997 repertorio n. 51263 notaio Francesco Giopato in Treviso – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO- con si cui il si istituiva una servitù di passaggio ed installazione di tubi sui Mappali n. 283 e 525 a favore del mappale n. 524 (di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED])

nota in data 28.07.1967 ai nn. 12639/11223 dell'atto di divisione in data 06.07.1967 repertorio n. 30502 notaio Gustavo Franco in Treviso con il quale venivano effettuate le seguenti assegnazioni:

- Al condividente signor [REDACTED] il seguente immobile:

Catasto Terreni – Comune di Istrana -Sez. C fg. 5 (ora foglio 18)

Particella n. 119/b Sem .Arb. III^ di Ha 0.10.30 (effettivi Ha 0.10.50)

- Al condividente signor [REDACTED] il seguente immobile:

Catasto Terreni – Comune di Istrana -Sez. C fg. 5 (ora foglio 18)

Particella n. 119/c Sem .Arb. III^ di Ha 0.18.00 (effettivi Ha 0.18.40)

nota in data 01.03.1965 ai nn. 3061/2835 dell'atto di compravendita in data 8.02.1965 repertorio n. 15096 notaio Gianfranco Spinelli in Treviso con cui il signor [REDACTED] vendette, quanto ai



ai signori [REDACTED] congiuntamente,
l'usufrutto vitalizio e quanto ai signori [REDACTED]
congiuntamente, la nuda proprietà del seguenti appezzamento di terreno:
Catasto Terreni – Comune di Israna -Sez. C fg. 5 (ora foglio 18)
Particella n. 119/b Sem .Arb. III^ di Ha 0.28.30

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

nota in data 11.02.2011 ai nn. 5144/3442 trascritta nei RR.II.
di Treviso di cui all'atto di pignoramento immobiliare a favore della signora
[REDACTED] con provvedimento
del Tribunale di Treviso in data 09.12.2010 n. 7014 sui seguenti immobili
Catasto Fabbricati – Comune di Istrana – Sez. C – Fg. 5
Particella n. 524 sub. 3 – natura A7 – consistenza 8 vani– via F.Filzi 61/A
Particella n. 524 sub. 4 – natura C6– consistenza 14 mq– via F.Filzi 61/A

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nota in data 13.03.2009 ai nn. 8887/1771 trascritta nei RR.II.
di Treviso – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO - atto in data 11.03.2009 repertorio n. 89548 notaio
Ada STIZ di Treviso a favore della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] sulla piena proprietà dei



seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di Istrana – Sez. C – Fg. 5

Particella n. 524 sub. 3 – natura A7 – consistenza 8 vani– via F.Filzi

Particella n. 524 sub. 4 – natura C6– consistenza 14 mq– via F.Filzi

Contro

4.4 SERVITU'

Non risultano servitù a carico degli immobili oggetto del procedimento.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare, a due piani fuori terra oltre all'interrato, costituita da abitazione e garage annesso, con area scoperta pertinenziale, **completata nell'anno 2003**, ubicato in fascia rurale/case sparse (fonte OMI) nel comune di Istrana, in prossimità della frazione di Villanova, in via Fabio Filzi al civico n. 61/A.

L'accesso dalla strada avviene attraverso una servitù di passaggio, gravante su due limitrofe proprietà costituite, rispettivamente, dalla porzione di bifamiliare unita a quella in oggetto e da una villetta singola, le quali, unitamente alle rispettive corti pertinenziali, ricadono un'unica area recintata e provvista di unico accesso munito di cancello. All'interno di quest'area le rispettive proprietà, ancorché catastalmente singolarmente identificate, non sono fisicamente delimitate.

Lo scoperto esclusivo della proprietà oggetto del procedimento è di circa mq 1000.



L'immobile, provvisto anche di talune finiture di pregio, si presenta in uno stato di buona conservazione per quanto riguarda i piani fuori terra mentre, per quanto attiene al piano interrato, presenta alcune carenze. Lo scoperto è quasi tutto pavimentato, parte in betonelle di calcestruzzo vibrato e parte in calcestruzzo colorato e lisciato, ad eccezione della zona a giardino posta a sud. La rampa per accedere ai garages è in comune. Le strutture portanti sono costituite da muratura in laterizio e solai in latero-cemento. Copertura con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame. Le murature perimetrali sono coibentate dall'interno mediante materassino isolante rivestito da tramezze in laterizio. Le pavimentazioni del piano terra e dell'interrato sono in piastrelle di varia pezzatura e colore, mentre il piano primo (zona notte) è rivestito con pavimenti in legno; i serramenti esterni, muniti di vetrocamera ed i relativi oscuri sono in pvc. Vedasi documentazione fotografica. Gli impianti tecnologici sono a norma. Nello specifico, l'impianto termoidraulico è caratterizzato da caldaia alimentata a metano e radiatori lamellari. Si evidenzia l'installazione di impianto fotovoltaico, sviluppante una potenza complessiva di 6 Kw, con pannelli integrati alla copertura. Nello specifico, il fabbricato si compone, al piano terra (altezza interna mt 2.70) di soggiorno, cucina, bagno, vano scala ed una piccola loggia. Totale superficie netta del piano terra circa mq 97 (esclusa la loggia). E' stato inoltre realizzato abusivamente un porticato con struttura in legno,



posto a confine con la limitrofa proprietà e non computato nelle superfici in quanto non sanabile.

Al piano primo (altezza utile mt 2.70), vano scala, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta (o guardaroba), due poggiosi e un bagno. Tale bagno, ancorché completamente provvisto di pavimenti e rivestimenti, è ancora sprovvisto dei sanitari. Superficie netta del piano primo circa mq 56. Si evidenzia inoltre che, sempre al piano primo, è stato ricavato abusivamente un vano nel sottotetto, di altezza media di circa mt 1.60, accessibile ma non abitabile e comunque sanabile. Superficie netta circa mq 34.

Al piano interrato (altezza utile mt 2,40) vano scala, disimpegno, magazzino, lavanderia, bagno, centrale termica e garage. Superficie netta del piano interrato circa mq 107. Anche qui si rileva un abuso costituito dalla maggiore superficie del garage rispetto a quanto licenziato. Tale difformità e comunque sanabile.

La superficie calpestabile totale, esclusi poggiosi, loggia e sottotetto non abitabile, è di circa mq 260.

Nell'area pertinenziale sono presenti alcune tettoie, utilizzate prevalentemente per ricovero automezzi, realizzate a confine con altre proprietà e, anche per questo, non regolarizzabili.

La superficie commerciale dell'immobile, ragguagliandone alla principale gli accessori e scoperti esclusivi nei limiti, questi



ultimi, di un'entità massima pari al doppio dell'area coperta, risulta di circa mq 280. L'eccedenza della superficie scoperta (circa mq 760), ricadente peraltro in zona agricola, sarà valutata a parte.

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato e non risultano contratti di locazione.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono, secondo lo strumento urbanistico del comune di Istrana, **per circa mq 300 in zona residenziale C1/27**, normata dall'art 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Per questa porzione non è prevista ulteriore possibile edificabilità. **L'area rimanente ricade in zona agricola**, sottozona E/2, normata dagli articoli n. 44 e seguenti delle Norme Tecniche d'Attuazione. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 10900 del 20.04.1998;
- Concessione Edilizia n. 2405 del 27.06.2000 (variante);
- Concessione Edilizia n. 216 del 04.04.2003 (lavori di completamento);
- Abitabilità n. 6504 del 29.04.2003;
- Autorizzazione allo scarico n. 72 del 29.04.2003.

Nessun altro provvedimento successivo risulta.



4.8 CONFORMITA' URBANISTICA.

Rispetto allo stato licenziato si sono rilevate alcune difformità che di seguito si espongono.

a) Maggior superficie del garage interrato e realizzazione, nel sottotetto del piano primo, di un vano con altezza utile media di mt 1,60 e lievissime modifiche dei divisori interni.

Tali difformità possono essere sanate, ai sensi dell'art. 37 comma 3 del DPR 380/01. Il costo previsto per tali incombenze è forfetariamente quantificabile in **€. 3.000,00** per spese tecniche e sanzioni amministrative.

b) Realizzazione di un porticato in legno a ridosso dell'abitazione e di alcune tettoie, il tutto a confine con altre proprietà. Tali manufatti non sono urbanisticamente sanabili. Si prevede la loro rimozione con una spesa forfetaria per demolizioni e smaltimenti di **€. 3.500,00.**

4.9 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari in oggetto, anche per le difformità indicate al punto precedente, non sono correttamente rappresentate sulle relative planimetrie catastali.

Costo previsto per la regolarizzazione **€. 1.500,00** compresi oneri fiscali e diritti catastali.

Per quanto riguarda l'intestazione catastale riportata in visura, la stessa è corretta.



4.10 DIVISIBILITA'

Tenuto conto che l'immobile è costituito da una singola abitazione e modeste pertinenze intestate per l'intero ad un unico soggetto, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

4.11 VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona. **Si evidenzia, come riportato in perizia, la considerevole situazione di promiscuità del bene con le limitrofe proprietà, originata da edificazione derivante da unico nucleo familiare.**

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo



l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi. Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari nell'immediato futuro (particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima) dell'occupazione dell'immobile, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 280 x € 620 /mq =	€ 173.600,00.
Scoperto eccedente (in zona agricola)	
mq 760 x € 8,50/mq =	€ <u>6.460,00.</u>
sommano	€ 180.060,00.

A tale importo si detrae l'onere presunto delle sanzioni amministrative, demolizioni, spese tecniche relative alle pratiche edilizie, catastali, ed ogni altra incombenza, ossia



€. 3000,00 + 3.500,00 +1.500,00 € 8.000,00.
Valore vendita forzata € 172.060,00.
Che si arrotondano, per difetto, a **€ 170.000,00.**

5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

A tal fine si è quindi provveduto a predisporre delle verifiche per determinare la situazione energetica dell'edificio **risultato in CLASSE E.**

L'Attestato viene depositato unitamente al presente elaborato.

Treviso, lì 13.05.2015

Il C.T.U.

geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

- ALLEGATO n. 1 – Relazione fotografica
- ALLEGATO n. 2 – Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO n. 3 – Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico
- ALLEGATO n. 4– Visure catastali
- ALLEGATO n. 5- Copia atto notarile di provenienza
 - Attestato di Prestazione Energetica



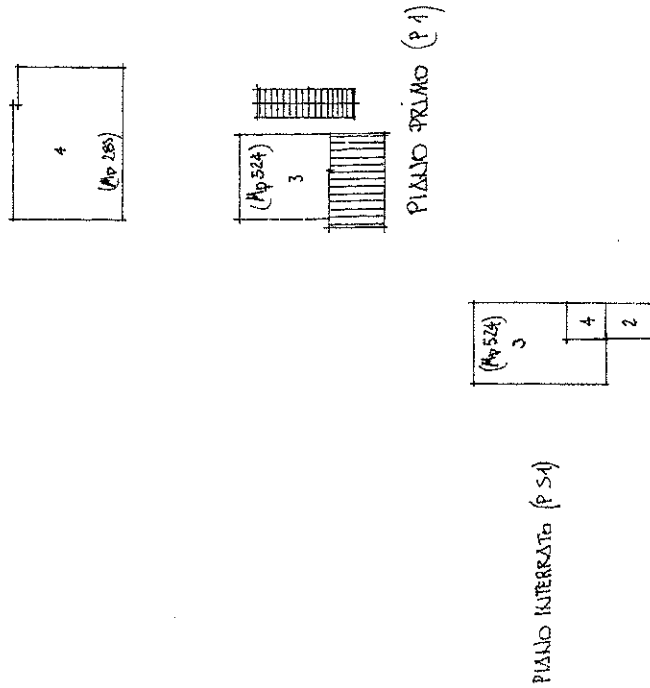
Ufficio Tecnico Erariale di TREMISO

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune ISTRANNA Sezione C Foglio 5 Numero 524 Tipo mappa n. 50167 Pag. n. 1 di 1 del 26.06.2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



(127) INTERRATO

(127) CANTINA

Via Fabio Filzi

AREA SCOPERTA E
CANTINA

IL TECNICO

L'operatore

Ritornato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 1588/071

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 1588/071

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. 1588/071

MODULARIO
F. rig. rend. 497

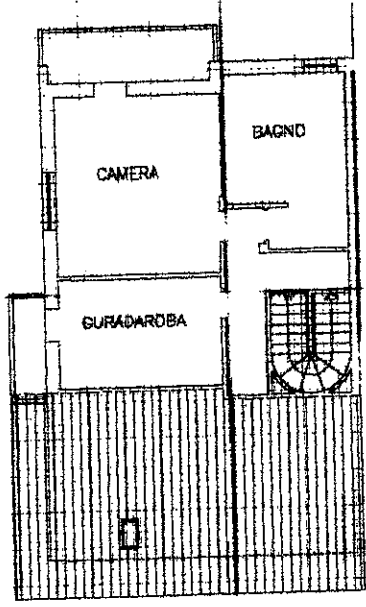
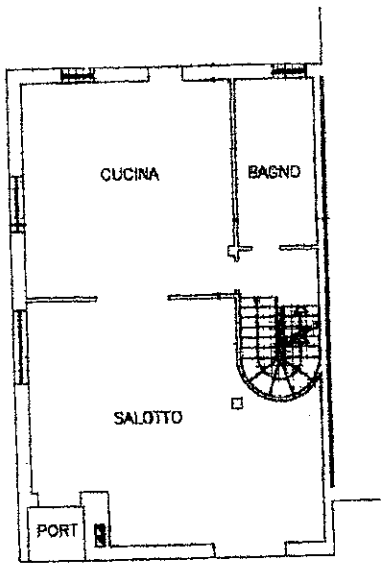


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

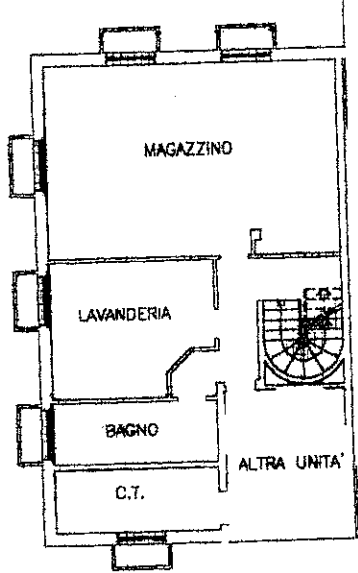
Planimetria di u.i.u. in Comune di ISTRANA via FABIO FILZI civ.

PIANO TERRA (PT) H= 2.70



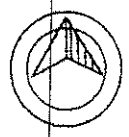
PIANO PRIMO (P1) H= 2.70

PIANO INTERRATO (PSI) H= 2.40



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:21

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di ISTRANA (E373) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 524 - Subalterno: 3 >
VIA FABIO FILZI piano: S1-T-1;

Bons. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 16/08/2000 - Data: 03/02/2015 - n. T133458 - Richiedente: CSTBRN59A01L219Q
Totale schede: 1 - (18) - 2 - 5
E. 18 sub. 3
n. 524 sub. 3

Compilata dal Geom. PEROTTO GIUSEPPE
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo dei geometri
della provincia di ISTRANA
data 02.08.2000 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO
79894