

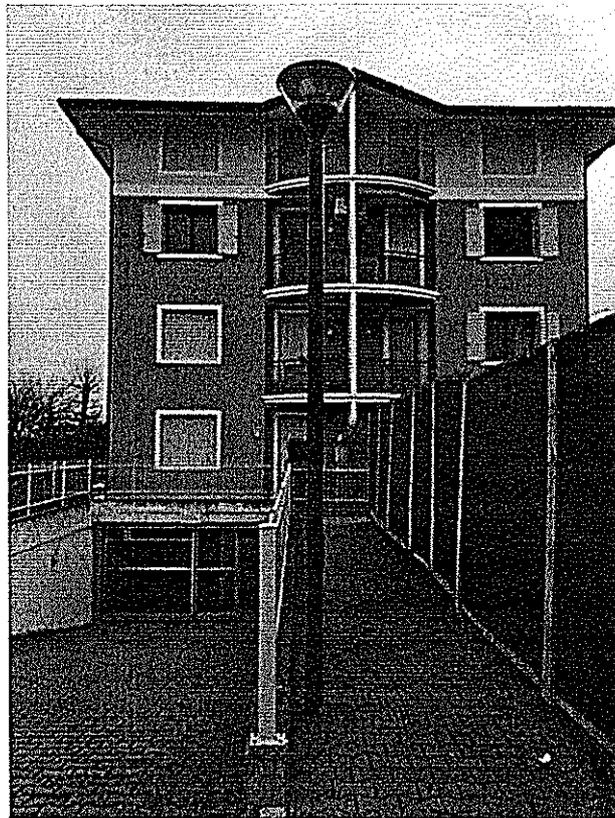
Tribunale di Treviso Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
n.122/2012 RG Esec.Imm.ri Udienza 23 aprile 2016 ore 10.00

[REDACTED]
[REDACTED]
cl
[REDACTED]
[REDACTED]

*nell'immobile pignorato in
Godega Sant-Urbano TV via Giolitti, 10 int.15*

GIUDIZIO PERITALE

Bene immobile sito in: GODEGA SANT-URBANO (TV)
Via Giolitti , civ.10 int. 15



Prospetto laterale con rampa ai garage

La sottoscritta Maria Cristina Molon, nata a Venezia il 30-6-1963, residente in Vittorio Veneto (TV), via del fante, 53 iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti Conservatori Paesaggisti della Provincia di Treviso al n°1241 il è stata nominata CTU con decreto il 30/12/2015 dalla GE dott.ssa Francesca VORTALE, a seguito del deposito di istanza di pignoramento depositato in cancelleria in data 13/02/2012, per consultare gli atti e prendere visione dei luoghi relativi alla procedura esecutiva immobiliare promossa dalla società [REDACTED]

MARIA CRISTINA MOLON ARCHITETTO

TEL.348/2556758



rispettivamente [redacted] in regime di [redacted] residenti nell'immobile pignorato [redacted] del quale si richiede la perizia di stima con indicazione del valore di vendita, nonché copia dell'atto di acquisto da parte dell'esecutato sul bene pignorato.

A. OPERAZIONI PERITALI

In data 15.01.2016 dalle ore 10.00 circa presso gli uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Treviso sono iniziate le operazioni peritali con la consegna a mani della copia dei documenti conservati agli atti.

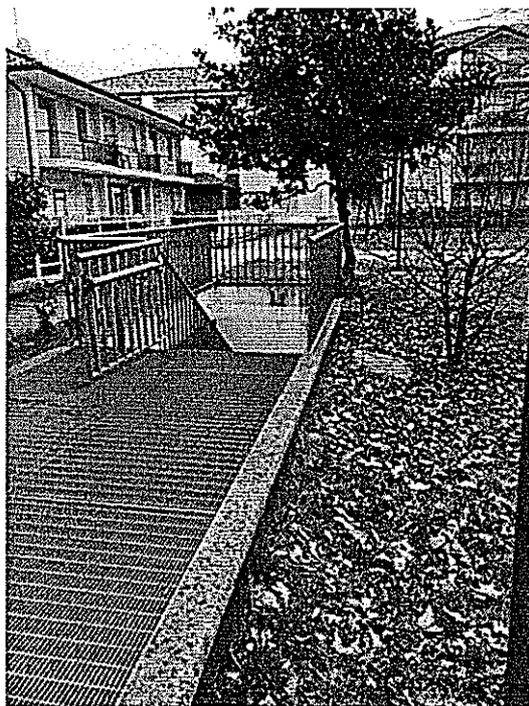
I quali sono di seguito brevemente riassunti:

- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/02/2012 nell'interesse di [redacted]*
- *Documentazione d'ispezione ipotecaria dell'Agenzia del Territorio in copia.*

Dalla documentazione depositata ad oggi risulta che gli esecutati hanno stipulato debiti per un **importo stimato di euro 156.604,16** oltre agli interessi maturati, maturandi e le spese legali sostenute per il procedimento in oggetto. Nel dettaglio leggendo gli atti depositati questo sembra essere l'importo effettivo per il quale i creditori attendono soddisfazione da parte degli esecutati.

Sul punto si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento è RESIDENZA ABITUALE degli esecutati coniugi [redacted]

Quindi si è proceduto con le verifiche presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Godega Sant'Urbano (TV) per la raccolta dei documenti ed informazioni utili e necessari allo svolgimento del giudizio per il procedimento in oggetto.



Scala ai garage dal giardino comune



B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

La consistenza degli immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è così riassunto:

B. Cespite UNICO appartamento al terzo e ultimo piano con box-garage interrato

Comune di Godega Sant'Urbano (TV) – via Giolitti, 10 int.15

Catasto Urbano:

appartamento - sez.A Foglio 6 Mappale n°915, sub.37, cat. A/2, cl 2, vani 3,5, rendita 289,22;

box garage - sez.A Foglio 6 Mappale n°915, sub.42, cat. C/6, cl 4, mq 20, rendita 30,99;

Confini: NCT nord strada comunale, a est mappale n° 893, sud mappale n°926 (corte), ovest mappale 926.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale non di lusso, ai sensi del D.M. 2 agosto 1969. La data di costruzione è 2004.

Certificato di agibilita' - abitabilita' richiesto in data 2/11/2004 e 21/12/2004 ottenuto per silenzio e assenso.



Scala condominiale

C. STORIA IPOTECARIA

Dalla certificazione redatta dal Notaio si evince che per l'immobile pignorato si trovano:

1. Atto Giudiziario in data 28/01/2012 n. rep. 40 – Nota di Trascrizione R.G. n.6459 reg.part. 4883 presentazione n.34 del 01/03/2012 relativo al verbale di pignoramento dell'immobile oggetto dell'esecuzione;



2. Dal 01/07/1991 al 11/08/1997 – sono trascritti i seguenti atti [redacted] UNICA) atto di donazione da parte della signora [redacted] a favore di [redacted] [redacted] Nota di Trascrizione dell'Atto di Donazione del [redacted] 1997 registrato a [redacted] con il quale [redacted] ha donato l'usufrutto vitalizio [redacted] in cambio della nuda proprietà a favo [redacted]
3. Dal 30/07/1997 al 12/03/2003 – risultano due trascrizioni la prima del [redacted] Atti di Convenzione Edilizia relativa alla cessione delle aree della lottizzazione tra la ditta [redacted] al [redacted] Il secondo atto è di compravendita [redacted] par [redacted] presentazione [redacted] de [redacted] favore della ditta [redacted] da parte della ditta [redacted] con contestuali obblighi di convenzione stipulati con il precedente atto.
4. Dal 30/07/1997 al 22/12/2005 - Atto di compravendita stipulato [redacted] [redacted] e i coniugi [redacted] dove oltre alla proprietà del immobile oggetto dell'esecuzione, gli acquirenti hanno acquisito i patti, gli obblighi e le servitù di cui all'atto in data [redacted] registrato a [redacted] servitù e trascritto [redacted] pari data ai [redacted] sono stati richiamati gli obblighi derivati dalla convenzione con il [redacted] in data [redacted] rep. [redacted] registrata a [redacted] e trascritta a [redacted] in data [redacted]
5. Dal 06/12/2005 al 15/06/2012 – si trovano con data [redacted] Atto Giudiziario ovvero Verbale di Pignoramento Immobili presentato dallo [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] Mentre l'Ipoteca Volontaria in Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario stipulata il [redacted] i coniugi [redacted] e [redacted] per un totale tra capitale e quota interessi di euro 211.237,50.

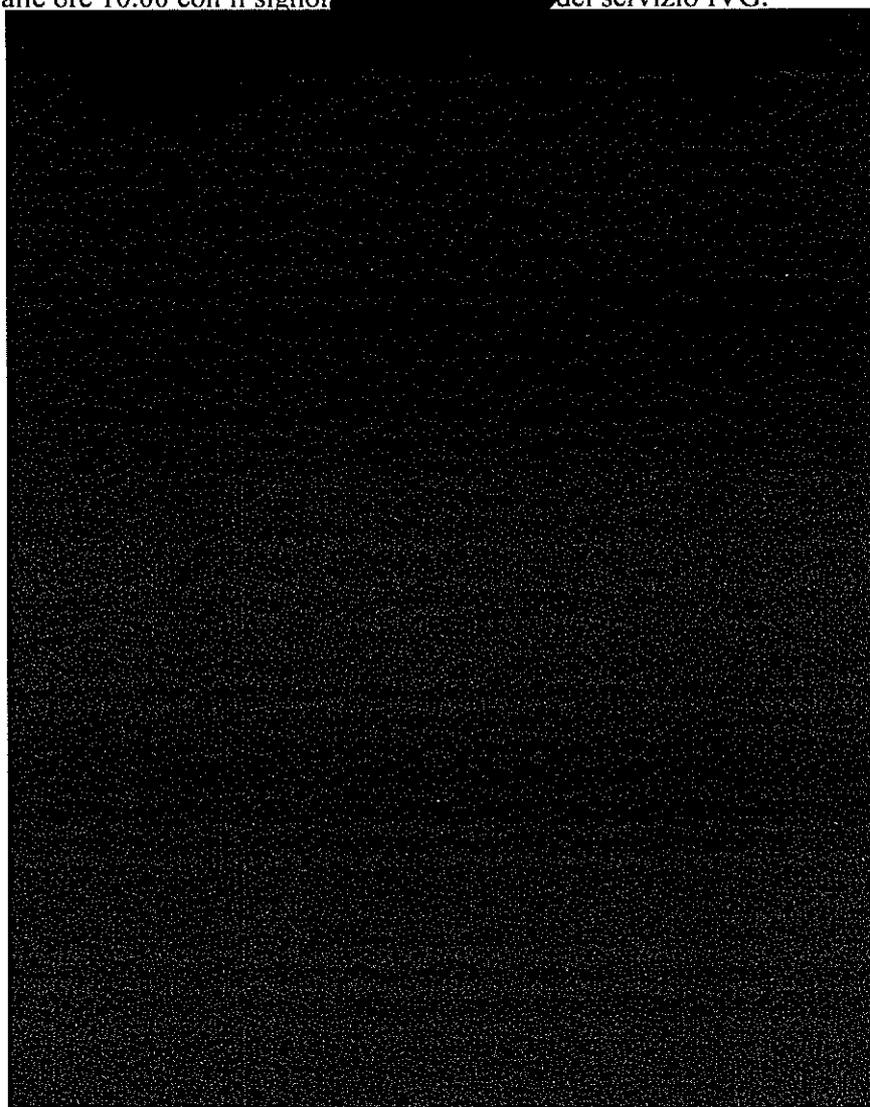
Portoncino di accesso all'appartamento



D. DESCRIZIONE DEI CESPITI

L'immobile si trova nel comune di Godega Sant'Urbano (TV), località Pianzano in via Giovanni Giolitti al civico 10, piano terzo, interno 15.

Il sopralluogo del bene pignorato si è svolto in data 16 febbraio 2016, andato deserto e il 22 febbraio 2016 dalle ore 10.00 con il signor [REDACTED] del servizio IVG.



soggiorno-pranzo

D.1 – l'immobile

Trattasi di appartamento mono affaccio lato nord su un fabbricato con tipologia a blocco su tre piani con un vano scala condominiale; la struttura portante dell'edificio è in CA, solai e tetto in laterocemento, copertura in coppi.

L'appartamento in esame si trova al terzo e ultimo piano, il vano scala è provvisto di ascensore.

La costruzione dell'edificio risale al 2004, lo stato di conservazione è discreto, sono presenti solamente alcune macchie di risalita d'umidità al piano interrato dove si trovano i locali ad uso box garage.

Il portoncino di accesso all'edificio è in alluminio e vetro, come tutto il vano scale è illuminato da un serramento dal piano terra al piano terzo in alluminio e vetro.

Il portoncino di ingresso all'abitazione è in legno del tipo blindato. L'atrio dell'appartamento di modeste dimensioni offre direttamente la vista sul soggiorno-pranzo, angolo cottura a destra con

MARIA CRISTINA MOLON ARCHITETTO

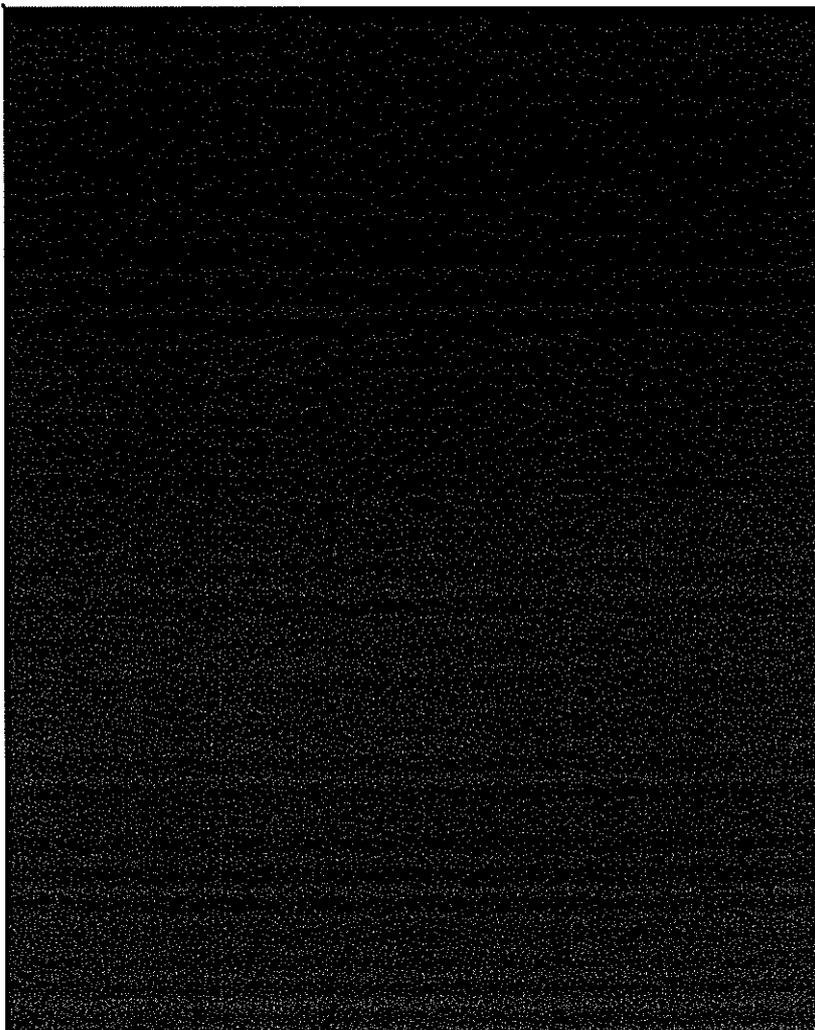
TEL.348/2556758



affaccio sul terrazzino, una stanzetta ad uso ripostiglio, ma adibita a cameretta [REDACTED] A sinistra dell'atrio si trova la camera matrimoniale ed il bagno.

Finiture del pavimento in listelli commerciali di rovere, monocottura in bagno sia come pavimento, che rivestimento, lo stesso per l'angolo cottura. Pareti dipinte con tempera lavabile di colori chiari. Serramenti delle finestre e porta finestre in legno e vetrocamera, terrazzo lungo tutta la lunghezza dell'affaccio dell'appartamento rivolto a nord, con vista lunga fino alle montagne.

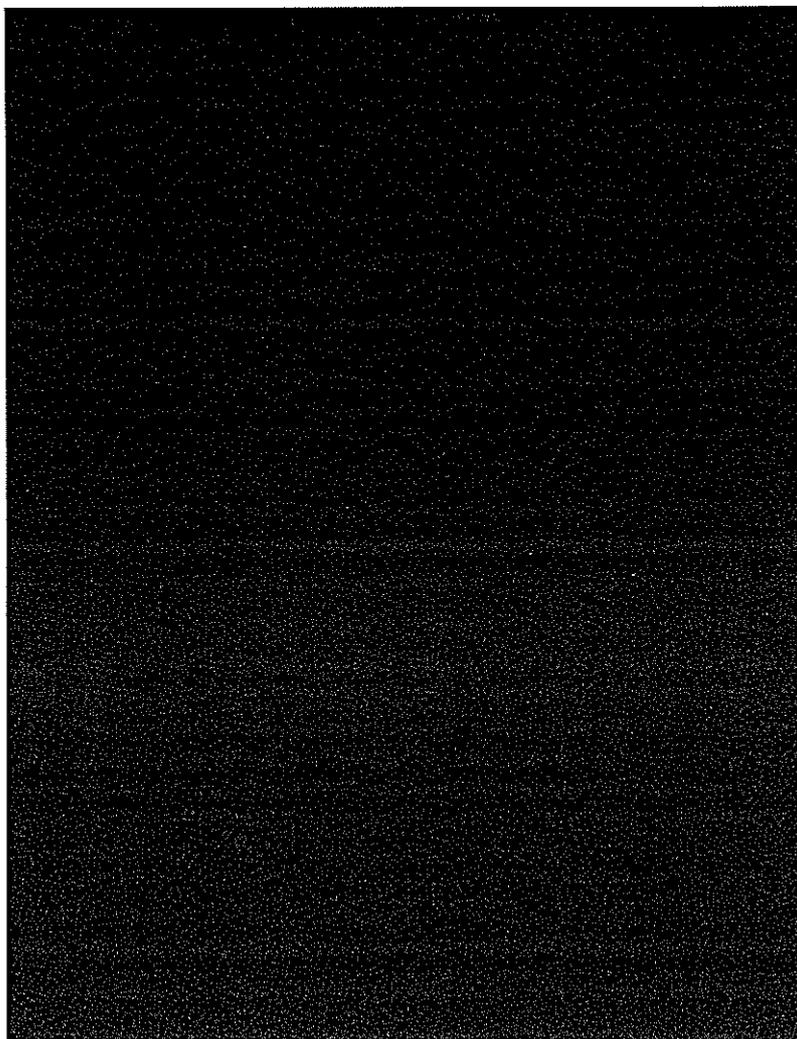
Lo stato di conservazione è buono, sono visibili solo alcune macchie di condensa sulla parete esterna del bagno.



Soggiorno-pranzo-angolo cottura

Al piano interrato si trova il box garage al quale si accede attraverso la rampa condominiale chiusa da un cancello con apertura automatica, il basculante del garage è in ferro, la dimensione del vano ha la capacità di contenere una auto standard.





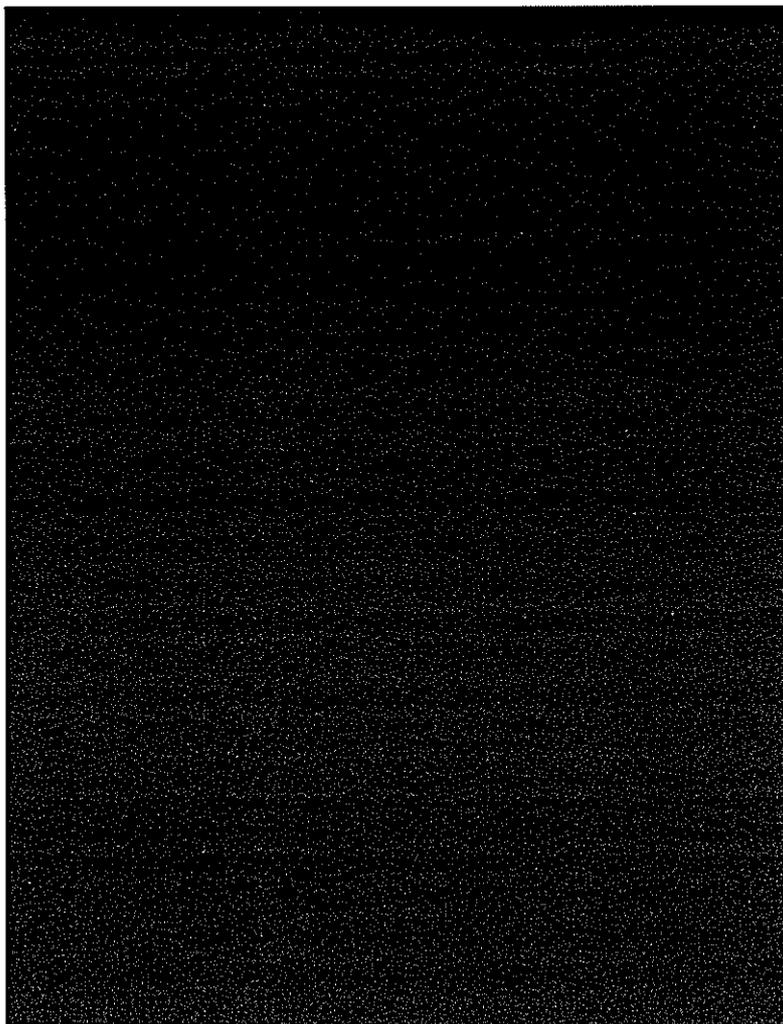
Terrazzino

Si accede al piano delle residenze attraverso il filtro delle scale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta in un armadio sul terrazzo.

La particolarità dell'appartamento è quella di avere il soffitto inclinato come in una mansarda, l'altezza minima è di circa 1.50 ml e l'altezza maggiore di circa 3.30 ml.





Soggiorno verso ingresso

E . REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

Ad oggi non risultano irregolarità o abusi nell'immobile oggetto della presente valutazione.

F. CONCLUSIONI

Riassumendo l'appartamento è di piccole dimensioni, decorso e lo stato di manutenzione è compatibile con la data di realizzazione dell'edificio. Sostanzialmente l'appartamento è ben tenuto. Le parti condominiali comprendono: vano scala con ascensore, locali contatori e rampa ai garage. Alla data attuale si stimano i costi annuali per la gestione condominiale in circa 600 eur. Il lotto di vendita deve comprendere contestualmente anche il locale garage di circa 20 mq, sul punto la superficie del box viene computata per intero perché necessaria e funzionale all'unità abitativa.

La stima del bene posto in esame ha tenuto in considerazione il valore di vendita più vicino alla attuale offerta commerciale per appartamenti con analoghe caratteristiche.

Esaminato l'attuale valore di mercato nella zona sulla quale insiste questo immobile, il suo stato di degrado, l'attuale grave svalutazione del mercato immobiliare in generale è possibile esprimere la stima così riassunta:

LOTTO UNICO: appartamento per una superficie lorda totale di circa:
55 mq di superficie calpestabile



7 mq/50 = 3.50 superficie del terrazzino

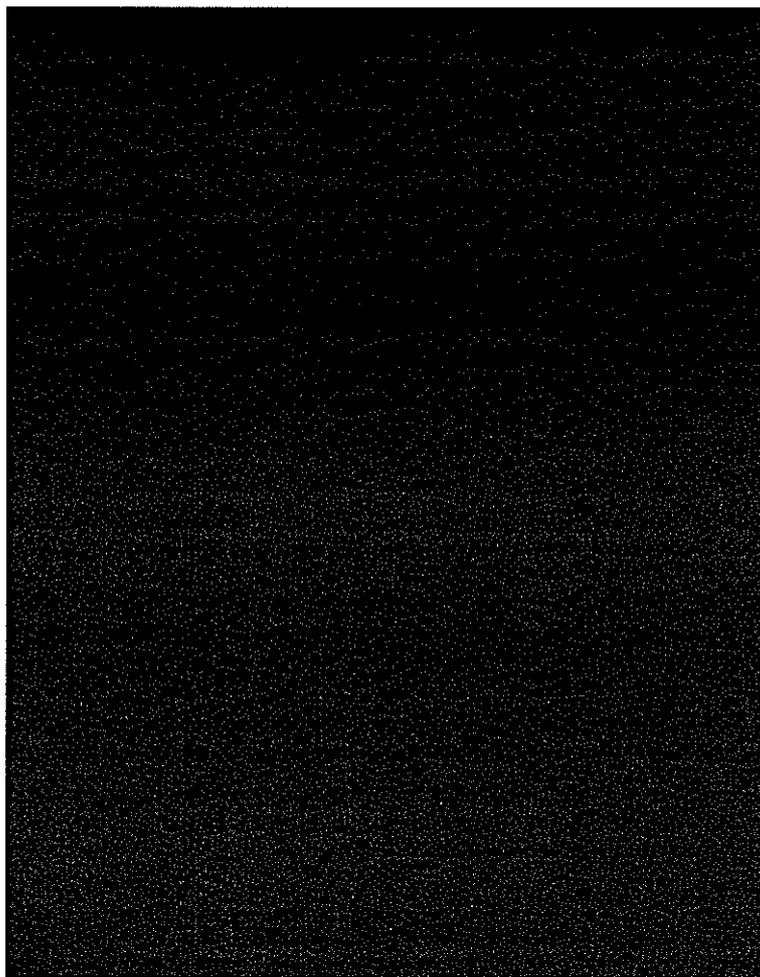
Totale appartamento = 58.50 mq circa

Totale garage = 20 mq circa

Totale superficie netta del cespite = 78.50 mq circa

Nel valore a corpo è stata inclusa la quota di proprietà delle parti condominiali e parti comuni.

Valore a corpo 95.000,00 eur (novantacinquemila eur) pari a circa 1210,00 eur a mq.



bagno



TOTALE VALORE PERITALE DEL COMPENDIO

Lotto Unico = euro 95.000,00//
(diconsi novantacinquemila euro virgola zero)

ooooooo

Confidando di aver espletato con chiarezza e completezza le operazioni peritali richieste si resta disponibili per ogni e qualsiasi chiarimento.

(arch.Maria Cristina Molon)

Vittorio Veneto, 20 marzo 2016

Allegati: planimetrie catastali dei cespiti
 Visura catastale storica dei cespiti
 copia dell'atto di compravendita





Firmato Da: MOLON MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 125da56f424c1e3356e6082207ad65ec

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 18/02/2016 - Comune di GODEGA DI SANTI URBANO (5011) - Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 915 - Subalterno: 37

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

Dichiarazione protocollo n. TV0391017 del 10/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Godega Di Sant'urbano

Via Mazzini

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 6
Particella: 915
Subalterno: 37

Compilata da:
Chies Franco

Iscritto all'albo:
Geometri

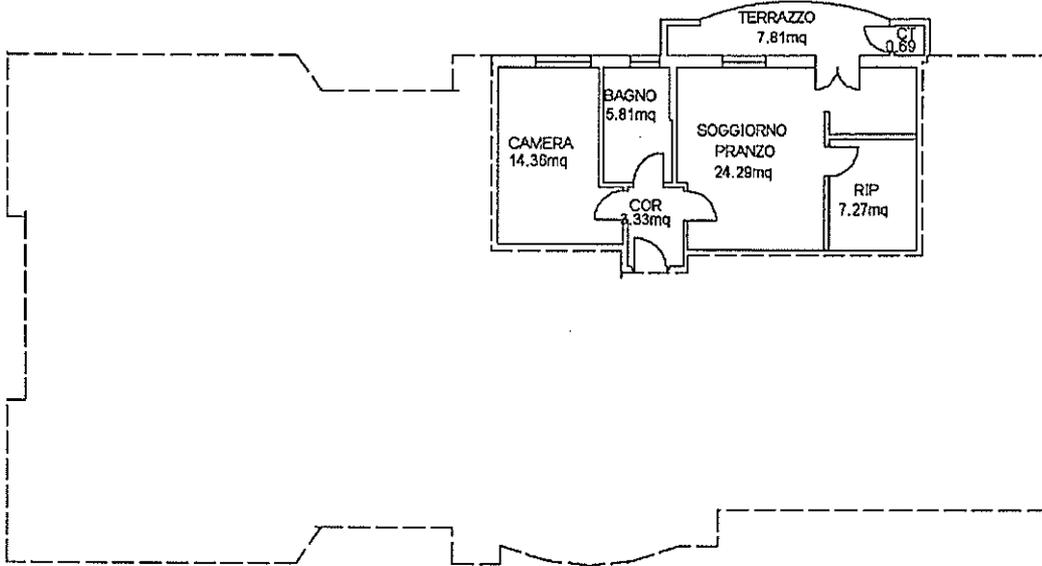
Prov. Treviso

N. 2342

cheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERZO HMED=270



Ultima Planimetria in atti





Data: 18/02/2016 - n. TV0024101 - Richiedente [REDACTED]

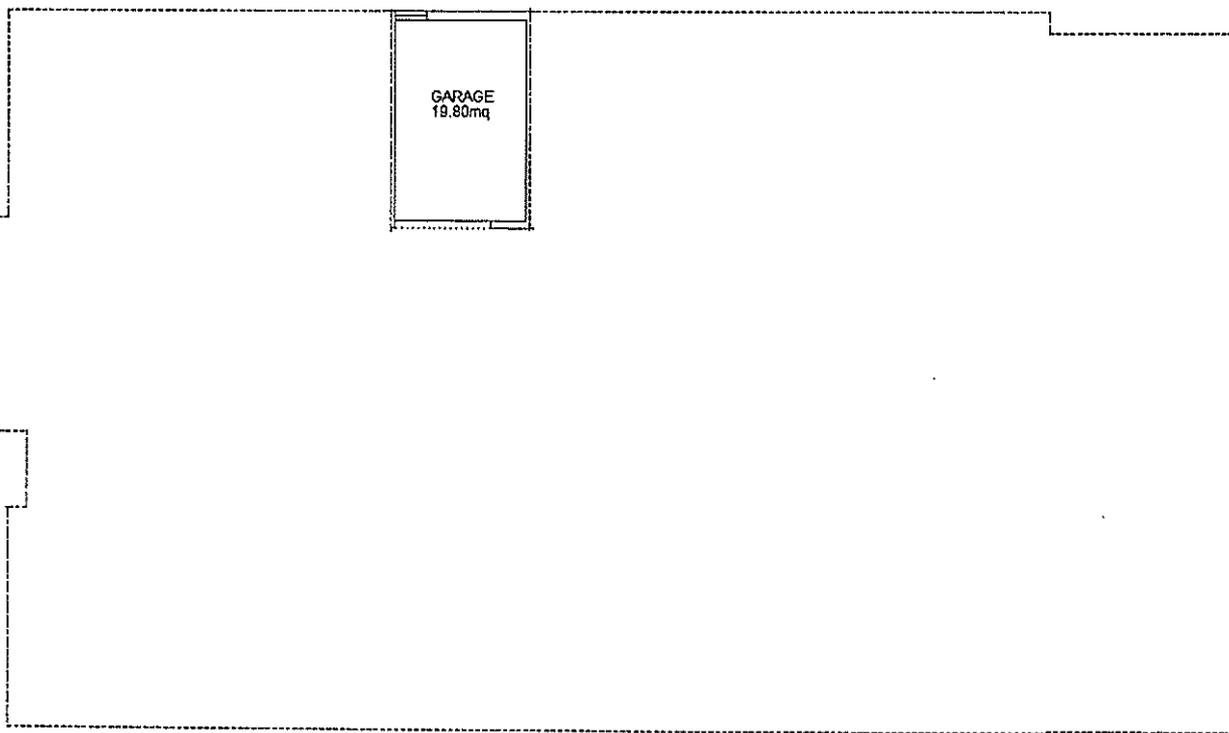
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0391017 del 10/11/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Godega Di Sant'urbano	
Via Mazzini	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chies Franco
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 6	Prov. Treviso
Particella: 915	N. 2342
Subalterno: 42	

Firmato Da: MOLON MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPREC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 125d561424c1e356e60d92307ad65ec > Scheda n. 1

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H=240



Ultima Planimetria in atti

Data: 18/02/2016 - n. TV0024101 - Richiedente [REDACTED]
Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Batt. di scala: 1:1

