

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. n° 328/2008

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI C.T.U.

INCARICO

Il sottoscritto ZUSSA GEOM. DIEGO, con sede in Arcade (TV) in Via Indipendenza, n. 89, iscritto al Collegio dei Geometri di Treviso al n. 1692 ha ricevuto comunicazione di nomina, a mezzo servizio postale, recapitata in data 08.03.2010, relativamente all'esecuzione immobiliare di cui a margine.

Accettato l'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, effettuati i sopralluoghi ed i rilievi, il C.T.U. espone quanto segue:

SOPRALLUOGO

A seguito accesso all'ufficio anagrafe del Comune di Trevignano in data 30.03.2010 si è accertato che lo stesso ufficio ha aperto in data 29.10.2009, a carico dei sigg. [REDACTED], un procedimento di irreperibilità degli stessi e che si concluderà, passato un anno, con la cancellazione d'ufficio della loro residenza in Trevignano.

A seguito sopralluogo sull'immobile in data 30.03.2010 (appartamento al piano primo ed ultimo su fabbricato sito nella frazione di Signoressa di Trevignano – Via L. Einaudi, 10) si è constatato quanto di seguito descritto.

A seguito accesso presso il Catasto di Treviso ho provveduto a recuperare copia delle planimetrie catastali oggetto dell'esecuzione.

A seguito richiesta presso il notaio [REDACTED] di Cornuda ho provveduto a recuperare la copia dell'atto di compravendita.

A seguito accessi all'Agenzia delle Entrate di Treviso e di Montebelluna ho provveduto e richiedere e ritirare copia del contratto di locazione.

A seguito accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano ho provveduto a verificarne la conformità urbanistica e ritirare il Permesso di Abitabilità.

Contestualmente si è proceduto inoltre ad eseguire i rilievi all'immobile, da parte di tecnico professionista competente, al fine del rilascio dell'Attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare interessata.

RISPOSTA AI QUESITI

1) "Identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini."

I beni oggetto di stima sono siti in località Signoressa di Trevignano (TV) in Via L. Einaudi, 10 interno 3, piano primo ed ultimo e facenti parte di un immobile condominiale posto nel centro edificato della stessa Signoressa, a circa 100 metri dalla SS Feltrina.

Trattasi di appartamento bicamere posto al piano primo ed ultimo, di un immobile condominiale con destinazione artigianale al piano terra e n. 6 appartamenti al piano, con cantina-magazzino ed un posto auto scoperto al piano terra.

L'appartamento è costituito da soggiorno-cucina, corridoio, bagno e n. 2 camere di cui una singola ed un matrimoniale ed un terrazzo.

La superficie lorda in pianta dell'appartamento (sub 24) è pari a mq 62,03, quella del terrazzo è di mq 22,10, quella della cantina-magazzino (sub 37) è pari a mq 6,60, mentre la superficie commerciale degli immobili è pari a mq 75,96, più le parti comuni condominiali. L'appartamento ha anche collegato, al piano terra, un posto auto scoperto (sub 13) della superficie di mq 14,00.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale Via Einaudi, civico 10.

L'accesso all'appartamento avviene da vano scala e corridoio interno all'edificio al servizio di n. 6 alloggi.

L'area scoperta condominiale comune è pavimentata ed adibita a parcheggio.

Tipologia costruttiva: struttura portante in c.a. e murature di tamponamento in laterizio.

Solaio di piano in laterocemento. Struttura di copertura a padiglione in muratura. Manto di copertura in tegole di cemento e lattenerie in lamiera zincata preverniciata. I prospetti esterni sono intonacati al civile e tinteggiati. La scala di accesso interna è rivestita in marmo.

L'accesso avviene da portoncino d'ingresso blindato. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica per la zona giorno ed il bagno, mentre sono in parquet di legno per le due camere. I serramenti di finestra sono in legno e vetrocamera isolante con persiane avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori lamellari in acciaio.

L'impianto elettrico è a norma.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e degli esterni è normale.

La documentazione fotografica dell'immobile, composta da n. 6 foto (3 esterni e 3 interni) è posta in Allegato 01) alla presente.

L'estratto di mappa catastale terreni dell'immobile di cui trattasi è posto in Allegato 02) alla presente.

Dati catastali

Catasto Fabbricati

Comune di TREVIGNANO (TV)

Cod. Comune : L402

Ditta intestata:

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita
[REDACTED]								

C	2	417	13	Via L. Einaudi	area scoperta di mq 14			
C	2	417	24	Via L. Einaudi	A/2	1	3	201,42
C	2	417	37	Via L. Einaudi	C/2	7	6	13,63

Confini: a Nord con via pubblica, ad Est mn 416, a Sud mn 416, ad Ovest con via pubblica.

Le planimetrie catastali sopra citate relative all'immobile esecutato sono poste in Allegato 03) alla presente.

La visura catastale delle unità immobiliari sopra citate è posta in Allegato 04) alla presente.

Destinazione urbanistica

Secondo il P.R.G. vigente gli immobili ricadono in zona D2 industriale-artigianale.

Copia della planimetria è posta in Allegato 06) alla presente.

2) "Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza.

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."

Provenienza:

- Atto di compravendita in data 12.10.2004 al rep. 41381 Racc. n. 5725 del Notaio [REDACTED] [REDACTED] in Cornuda, registrato a Montebelluna in data 19.10.2004 al n. 3975/1T, trascritto a Treviso il 21.10.2004 al n. 43654 reg. gen. ed al n. 28377 reg. part; a favore di [REDACTED] (come sopra identificati) e contro [REDACTED]

Unità negoziale 1 : per la quota dell'intero 1/1 Comune di Trevignano, Fg. C/2 MN 417 sub 24, MN 417 sub 13, MN 417 sub 37;

Copia dell'atto di provenienza di compravendita sopra citato è posta in Allegato 05) alla presente.

Iscrizioni

[REDACTED]

Trascrizioni

[REDACTED]

[REDACTED]

3) "Il C.T.U. 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."

Vedasi quanto già descritto al punto 1).

La proprietà per l'intero 1/1 è in capo agli esecutati [REDACTED] (come sopra identificati), così come riportato al precedente punto 2).

L'appartamento è affittato.

3.1) "Accerterà pertanto il C.T.U. se i beni siano affittati o locati."

Alla data del sopralluogo i locali risultano affittati.

A seguito accessi all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna è stato possibile estrarre copia del contratto di locazione, posta in Allegato 08) alla presente.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo in data 20.08.2009, registrato a Montebelluna in data 21.08.2009 al n. 4338, tra il locatore [REDACTED] e la conduttrice [REDACTED]

Il contratto ha una durata di anni 3 dal 20.08.2009 al 19.08.2012 ed un canone annuo di locazione di € 3.000,00 pari ad € 250,00 al mese. Il canone annuo è soggetto ad aggiornamento ISTAT pari al 75%.

3.2) Accerterà pertanto il C.T.U. quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello ex Legge 392/1978.

Come anzidetto il canone praticato e pagato dalla affittuaria [REDACTED] è di € 250,00 mensili.

Si ritiene che il canone di locazione mensile e normale di mercato per l'appartamento di cui trattasi possa attestarsi in € 320,00 circa.

In canone quindi pagato dall'attuale conduttore [REDACTED] non è inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato.

3.3) Accerterà pertanto il C.T.U. quale sia la scadenza dei relativi contratti."

Come anzidetto il contratto ha una durata pattuita di anni 3 decorrente dal 20.08.2009 e con scadenza al 19.08.2012. Alla prima scadenza, se non interviene disdetta, il contratto sarà rinnovato tacitamente per ulteriori due anni

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 sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori."

A seguito accesso all'ufficio tecnico del Comune di Trevignano si è potuto accertare che il complesso condominiale è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati a nome della società [REDACTED] con sede in Treviso:

- concessione edilizia n. 318 del 25.11.1992 per voltura-rinnovo-variante in sanatoria della precedente concessione edilizia n. 200 del 22.09.1987

A seguito di tali provvedimenti il Comune di Trevignano ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 42 del 30.06.1993, posto in Allegato 07) alla presente.

Non si rilevano negli immobili varianti, nè procedure amministrative sanzionatorie in corso.

5) “Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.”

I beni risultano già censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, come da precedente punto 1).

5.1) “Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se sia già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti previo eventuale frazionamento.”

Nessun rilievo in quanto trattasi di immobili residenziali.

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

Si tratta di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

A tal fine si ricorre ad un procedimento sintetico per confronto diretto mediante l'uso del parametro più significativo, ovvero il metro quadrato commerciale.

Tale metodologia comporta la formazione di un campione sufficiente di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di valutazione, dei quali siano noti i reali e recenti valori di compravendita.

Il momento di stima cui si riferisce la valutazione è all'attualità.

Nella definizione dei valori di stima si consideravano le caratteristiche proprie del fabbricato, lo sviluppo dimensionale, la qualità delle finiture riferite alla tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, la promiscuità esistente tra le unità, la presenza dell'area a cortile, la facilità di accesso, la posizione rispetto al centro, la morfologia urbanistica del luogo e del comune di appartenenza, l'appetibilità nel mercato immobiliare.

Valutazione

Appartamento (part. n° 417 sub 24-37-13) + posto auto scoperto
superficie commerciale mq 76,00 x €/mq 1.100,00 = € 88.000,00

Valore totale Lotto: € 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).

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.”

I beni considerati (appartamento + garage) costituiscono un unico lotto.

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,...).”

La descrizione dei beni è stata effettuata nel corso dell'elaborato peritale.

APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO PRIMO ED ULTIMO SU IMMOBILE CONDOMINIALE A DESTINAZIONE MISTA ARTIGIANALE AL PIANO TERRA E RESIDENZIALE (N. 6 ALLOGGI) AL PIANO PRIMO. DOTAZIONE DI POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA DI MQ 14. L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 62,03, UN TERRAZZO DI MQ 22,10 ED UNA CANTINA-MAGAZZINO DI MQ 6,60 PIU' LE PARTI COMUNI CONDOMINIALI. IL RISCALDAMENTO E' AUTONOMO. L'APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA SOGGIORNO-CUCINA, CORRIDOIO, BAGNO E N. 2 CAMERE (UNA MATRIMONIALE ED UNA SINGOLA). IL FABBRICATO E' IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE ED E' SITUATO NEL CENTRO EDIFICATO DELLA FRAZIONE SIGNORESSA DEL COMUNE DI TREVIGNANO.

9) "Accerti e provveda a fornire la Certificazione e/o Attestazione energetica ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 (Linee Guida Nazionali sulla Certificazione Energetica – Direttiva Europea 2002/91/CE).

L'Attestato di Certificazione energetica dell'edificio, redatta dal tecnico incaricato per Achille Perin in data 26.04.2010 è posto in Allegato 09) alla presente.

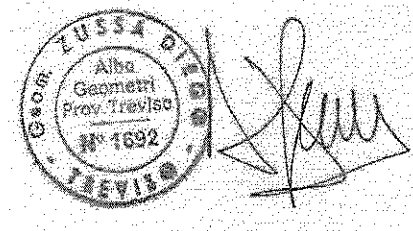
Dal suddetto attestato il fabbricato risulta classificato in classe energetica D.

CONCLUSIONI

Per quanto sopraddetto, il sottoscritto Geom. Diego Zussa afferma che il più probabile valore di mercato del Lotto è pari a : **€ 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).**

Treviso, li 14.05.2010

Il C.T.U.
Geom. Diego Zussa



Allegati:

- 01) Documentazione fotografica (3 esterni – 3 interni)
- 02) Estratto di mappa Catasto Terreni
- 03) Planimetrie catastali
- 04) Visura catastale
- 05) Copia atto di compravendita di provenienza
- 06) Estratto di PRG
- 07) Permesso di Abitabilità
- 08) Contratto di locazione ad uso abitativo
- 09) Attestato di Certificazione energetica

MODULARIO
F. mg. mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

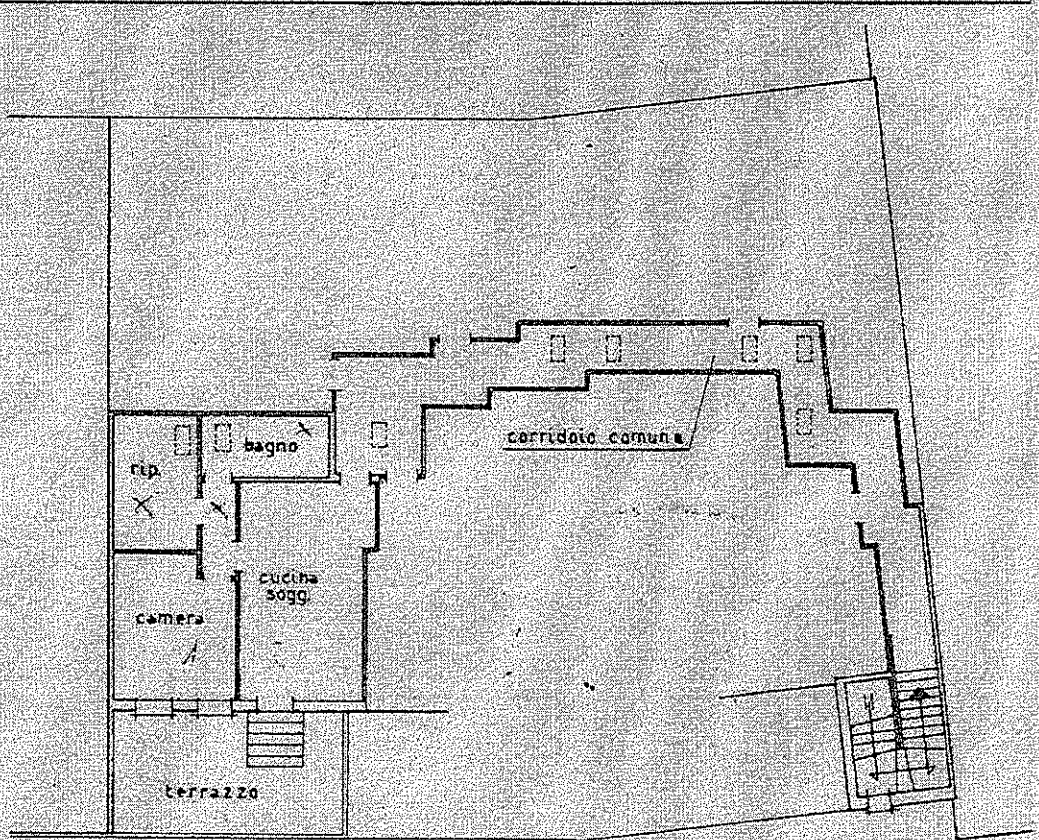
MOD. BM ICE

LIRE
500

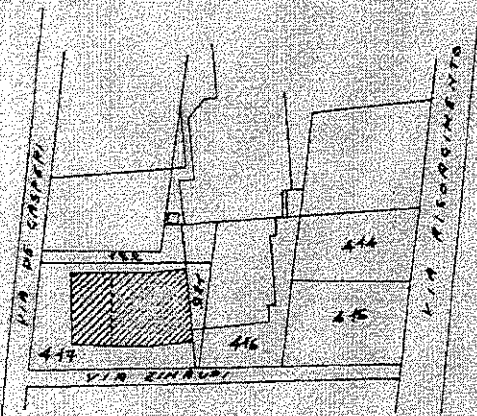
Planimetria di u.i.u. in Comune di **TREVIGNANO** via **SINAUDI** CIV

PRIMO PIANO

h = m 2.70

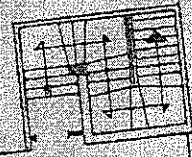


Scala 1:2000

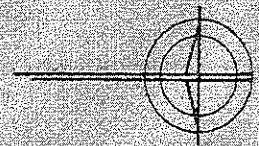


PIANO TERRA

vano scale comune



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/03/2010 - Comune di TREVIGNANO (0402) - < Sezione Urbani > Foglio: 2 Particella: 417 - Subaliquota 24 - VI. S. PIETRO BATTISTA 11

Dichiarazione di N.C.
Deposito di variazione
Ultima terminata in data

Completata dal _____
(Cognome, nome e numero)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data pres. (datificativa) 10/06/1993 - Data (scritta al buro) 15/03/2010 - n. TV006653 - Richiedente ZUSSA
Fot. scheda n. 417 - Formato di 28.24 (20x297) - Ed. del 1939
n. 417
Scheda N° 18

Geometri
Trevigiso

data _____ Firma _____

5600

MODULARIO
F. rig. rend. 487



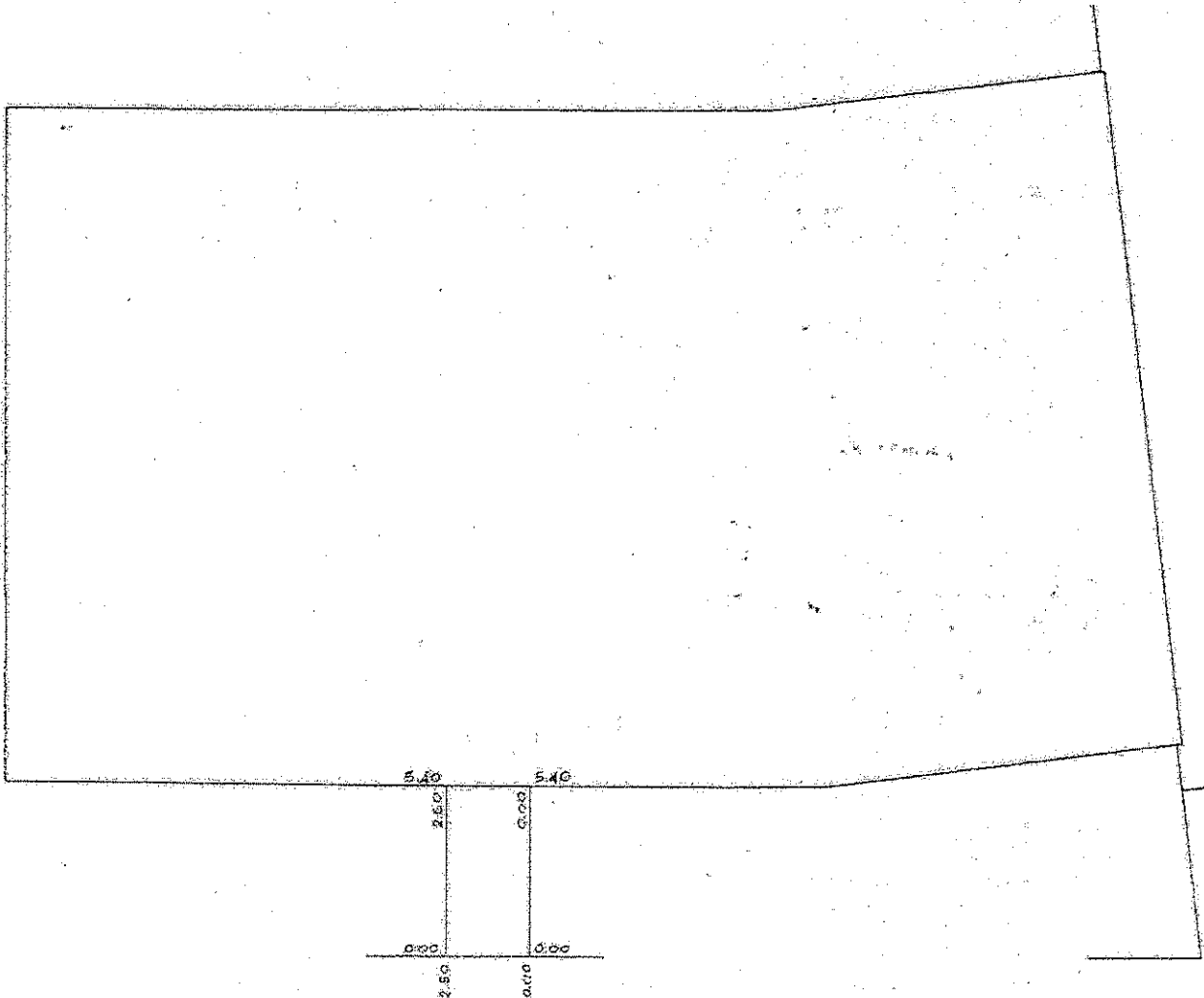
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
500

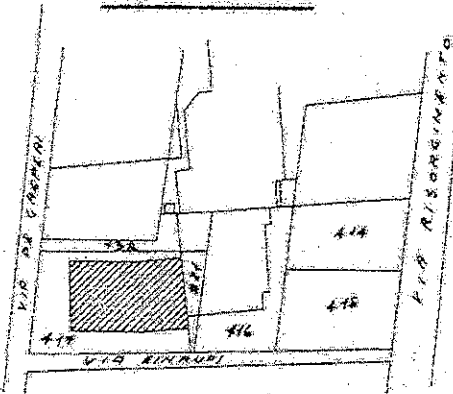
Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVIGNANO Via EINAUDI

civ.



Scala 1:2000

AREA SCOPERTA mq. 14



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

RISERVATO AL CUFFICIO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/03/2010 - Comune di TREVIGNANO (L402) - Sezione 11 - Foglio 417 - Subalterno 13

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Completata dal [Redacted]
Titolo: [Redacted]
Geometra [Redacted]
Foglio 1339
sub. 13
Schada No 7

Data presentazione: 10/06/1993 - Data: 15/03/2010 - n. TV006652 - Richiedente ZUSSA
Tot. schede: 1 - Formato di fog. A4 (210x297) - Fogli: 1
n. sub. 13
Data: 15/03/2010 Firma: [Signature]

5409

MODULARIO
F. riq. rend. 407



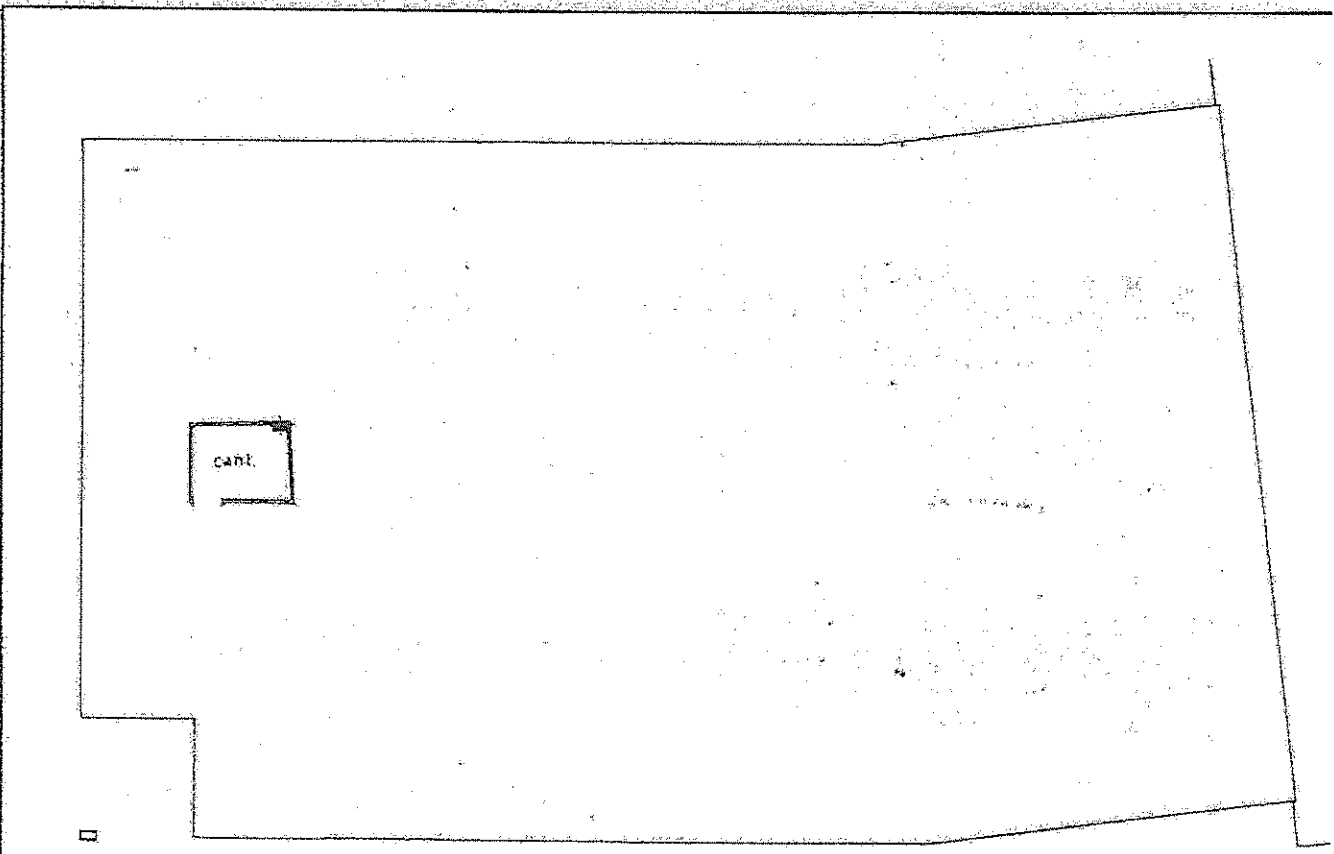
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

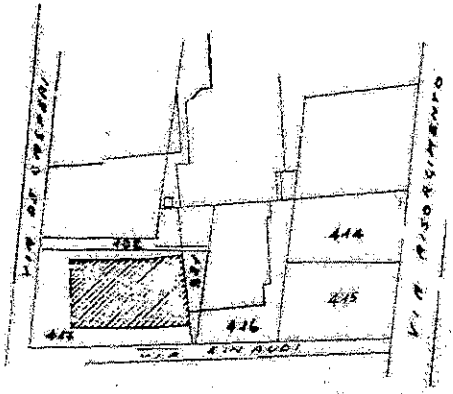
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TREVIGNANO** via **EINAUDI**

civ.

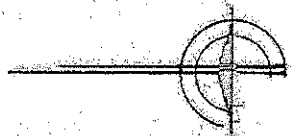


PIANO TERRA
h = m 3.45



Scala 1/2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 15/03/2010 - Comune di TREVIGNANO (I.402) - Sezione Urbana C Foglio: 2 Particella: 417 - Subalterno: 37

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atto

Compilata dal _____
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/11/1993 - Data: 15/03/2010 - n. TV0066656 - Richiedente ZUSSA
Identificativo catastale: 1201
Tot. schede: 1 - Formato: 3 - Acq.: A4 (280x297) - Contorni di scala: 1:339
n. 417 sub. 37

Geometri
Trevigiano
Firma: *[Signature]*

1993
14575