

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. N.rg. 915/2012

promossa da



contro



- PREMESSA

In data 23/05/16, per effetto del provvedimento di nomina emesso il 04/04/16 dall'Ill.ma Sig. G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, è stato conferito al sottoscritto Ing. Mario Casagrande, avente studio in Treviso - Via Gradenigo n. 6, il seguente incarico:

"L'esperto nominato provvederà a:

- 1. Ritirare la documentazione in Cancelleria.*
- 2. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento). Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza*



ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

- 3. Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato -, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*
- 4. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 5. Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*



6. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
7. *Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*
8. *Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..*
9. *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*
10. *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*
11. *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*
12. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto*



- 8), disp. att. c.p.c..
13. accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9), disp. att. c.p.c.
14. Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
15. Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.
16. Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 C.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione degli eventuali interessati all'acquisto del bene.
17. Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna



dell'intero compendio pignorato.

18. Allegare scheda sintetica contenente 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 edilizie; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19. Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

20. Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo.

Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario omnicomprendivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato”.

Ciò premesso, il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 22/07/16, delle informazioni assunte e degli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto di esecuzione formano un unico lotto.

LOTTO UNICO



1-2. DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La documentazione ipotecaria e catastale depositata in atti è completa.

Si allega copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato (v. allegato 1).

Dalla relazione notarile ventennale, aggiornata al 20/02/2013, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 02/02/2012 ai n.ri 3537/442 a favore di [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Treviso – Sez. distaccata di Conegliano, in data 26/01/2012 n. 119.
2. Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 16/01/2012 ai n.ri 1613/164 a favore della [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Treviso – Sez. distaccata di Conegliano, in data 05/12/2011 n. 1313.
3. Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 08/07/2011 ai n.ri 24068/5004 a favore della [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Milano in data 16/02/2011 n. 4821.
4. Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 04/07/2011 ai n.ri 23300/4831 a favore della [REDACTED] giusta provvedimento del Tribunale di Monza in data 31/05/2011 n. 2331.
5. Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 30/10/2009 ai n.ri 40519/9254 a favore di [REDACTED]



[REDACTED] giusta contratto di mutuo a rogiti
notaio Antonio Gagliardi in Castelfranco V.to, in data 20/10/2009 rep. n. 200005.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Treviso in data 21/11/2012 ai n.ri 34762/25206 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: provvedimento del Tribunale di Treviso – Sez. distaccata di Conegliano, in data 24/10/2012 n. 2308.

Si fa presente che nel periodo successivo alla suddetta relazione notarile, risulta da una visura di aggiornamento la seguente ulteriore trascrizione:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 25/02/2014 ai n.ri 4879/3673 a favore dei creditori del fallimento [REDACTED] con annotazione di inefficacia totale presentata il 13/11/2015 ai n.ri 33306/4203.

Titolo: atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso il 12/06/2012 n. rep. 105/2012.

- ***TITOLO DI PROVENIENZA***

Il lotto è pervenuto all'esecutato con atto di donazione a rogiti notaio Licia Brescancin in Pieve di Soligo, in data 13/06/2008 rep. 30175, registrato a Conegliano il 27/06/2008 al n. 3580 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30/06/2008 ai n.ri 25460/16117 (v. allegato 1).

3. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Casa singola di abitazione ubicata in Pieve di Soligo, Via San Martino n. 22/2.

Descrizione catastale

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO – SEZIONE B - FOGLIO 1



- mapp. 2070 – Via San Martino, SNC - piano T-1 - cat. A/3 - Cl. 4 – vani 7

R.C. € 506,13 – Sup. cat. totale 195 mq.

Si precisa che il mapp. 2070 corrisponde all'ex mapp. 2059 della Sez. B – Foglio 1 del Catasto Fabbricati (area urbana di 556 mq) di cui all'atto di pignoramento.

Confini

Il lotto confina a nord con mapp. 2175, a est con mapp. 460, a sud con mapp. 2060, a ovest con mapp. 457 (v. allegato 3 – estratto di mappa).

- DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di casa singola di abitazione con area scoperta di pertinenza, situata in Pieve di Soligo (TV) – Via San Martino n. 22/2, a circa 1 Km dal centro.

Si accede all'immobile percorrendo un vialetto di 130 m che si imbecca dalla via suddetta, gravato da servitù di passaggio.

La casa, edificata negli anni 2008-2009, si eleva su piano terra e primo; la struttura portante è in muratura e cemento armato, i solai sono in latero-cemento.

Il piano terra comprende ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, lavanderia per complessivi **76 mq** utili; un portico sul fronte anteriore, di **8 mq**, e un portico sul lato est, di **15 mq**.

Il primo piano comprende tre camere, bagno e disimpegno, per complessivi **48,5 mq** calpestabili.

Si precisa che il soggiorno è situato in una porzione dell'immobile estesa solo al piano terra e dispone di soffitto mansardato.

Il grado delle finiture interne è buono.

Al piano terra i pavimenti sono ovunque in marmo biancone, eccettuato il bagno e la lavanderia, pavimentati con piastrelle in ceramica; al primo piano, le camere dispongono di un pavimento in laminato, il bagno è pavimentato con piastrelle in



ceramica.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; nei due bagni e nella lavanderia sono rivestite con piastrelle in ceramica sino a 2,40 m.

Le finestre sono in legno di abete lamellare, con vetrocamera, e persiane in alluminio a comando elettrico; le porte interne sono in legno laccato bianco; il portoncino di ingresso, in legno, è blindato.

Il bagno al piano terra è provvisto di box doccia, quello al primo piano di vasca; entrambi dispongono di sanitari di buona qualità.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato con caldaia a metano installata nella lavanderia, impianto di condizionamento e allacciamento ad acquedotto; l'impianto fognario consiste di fosse condensa-grassi e Imhoff.

L'unità è in regola per quanto riguarda la certificazione degli impianti.

All'esterno, alcune opere sono da completare: la finitura alla base delle pareti, una parte delle tinteggiature sul lato ovest, la recinzione sul fronte anteriore (sud).

Il portico sul lato est, di 15 mq, è realizzato con una copertura a struttura lignea sorretta da due pilastri in c.a..

L'area scoperta, di 428 mq, è tenuta a prato con alcune piante basse e di medio fusto; sul fronte anteriore, come detto, l'area è priva di recinzione, a ovest è delimitata da una siepe, sui rimanenti lati è delimitata da un muretto, interrotto da un tratto di rete metallica sul confine nord.

4-5. CONFORMITA' PIGNORAMENTO / DESCRIZIONE CATASTALE

Si precisa che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento non sono aggiornati.

Il mapp. 2059 di cui all'atto di pignoramento (area urbana di 556 mq) è stato soppresso e sostituito dal mapp. 2070, che individua il fabbricato edificato nella



stessa area; variazione avvenuta con tipo mappale n. 31314 del 04/02/2009.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Pieve di Soligo classifica l'area in cui è situato l'immobile come "zona C1 Estensiva" (art. 20 N.T.A.).

L'edificazione è subordinata alla realizzazione preventiva delle opere di urbanizzazione previste dal P.R.G., previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella quale verranno pure definite e quantificate le opere.

In ogni caso, per interventi sia di nuova costruzione che di ristrutturazione, devono essere rispettati gli standards minimi di cui all'art. 25, commi 6 e 9 e all'art. 29, comma 7 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tipologia edilizia: edifici isolati o a schiera.

Indice di fabbricabilità fondiario: If = max 1.20 mc/mq.; min. 1.00 mc/mq.

Superficie coperta: Sc = 30%.

Numero di piani: Np = 1 + T.

Altezza massima fabbricati: H max = ml. 7.50.

Distanza minima dai confini : Dc = ml. 5.00.

Distanza minima dalla strada: Ds = ml. 8.00 salvo particolari allineamenti.

Distanza minima dagli edifici: Df = ml. 10.00.

Lunghezza massima delle fronti: ml. 40.00.

La superficie scoperta deve essere tenuta a lastricato oppure a giardino o orto con alberature.

7-8. REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è in regola sotto l'aspetto urbanistico.

Le pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sono le seguenti:

- Permesso di costruire n. 117 del 28.06.07 a nome [REDACTED]



██████████ per la costruzione di una civile abitazione.

- Permesso di costruire n. 2009-0025 del 13.02.09 a nome ██████████ per varianti prospettiche ed interne al precedente Permesso n. 117/07.
- Permesso di costruire n. 2009-0110 del 19.10.09 a nome ██████████ per modifiche prospettiche in sanatoria al precedente Permesso n. 117/07.

I lavori si sono conclusi in data 05.11.09.

L'agibilità dell'immobile è stata rilasciata in data 03.08.10 al n. 2010-0031.

Lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme con il progetto approvato e con la planimetria catastale (v. allegato 4).

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si propone la formazione di un unico lotto.

10. DIVISIBILITA'

Il lotto è stato pignorato per l'intero della piena proprietà.

11. ATTUALE OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

12-13. SERVITU' - VINCOLI

Il lotto gode di servitù di passaggio con ogni mezzo e per ogni uso a carico del confinante mapp. 2060 da esercitarsi su una fascia di terreno di larghezza 5 m circa, corrente lungo il lato ovest del fondo servente, costituita con atto a rogiti notaio Licia Brescancin in Pieve di Soligo, in data 30/06/2008 rep. 30175, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30/06/2008 ai n.ri 25461/16118.

14. STIMA DEL LOTTO

Come criterio di valutazione si adotta il procedimento sintetico-comparativo, sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e dei correnti prezzi di mercato.



Tenuto conto della perdurante fase di stagnazione del mercato immobiliare, si ritiene congrua la seguente valutazione, riferita alla superficie commerciale del lotto.

Superficie commerciale :

	mq	coeff.	mq comm.
Piano terra	105,00	1,0	105,00
Piano primo	64,00	1,0	64,00
Portici	23,00	0,3	6,90
Area scoperta	428,00	0,05	21,40
TOTALE			197,30

La superficie commerciale complessiva si arrotonda a **197,00 mq.**

Valore commerciale del lotto:

- 197,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 197.000,00

(euro centonovantasettemila/00).

15. CREDITORI INTERVENUTI

Risulta il seguente:

- 


In data 16/09/2016 il sottoscritto ha trasmesso al creditore precedente, al suddetto creditore intervenuto, al debitore e al custode nominato copia della presente relazione; non sono state formulate osservazioni.

Treviso, 11/10/2016

Il C.T.U. Ing. Mario Casagrande

Allegati:

1. Titolo di provenienza.
2. Visura catastale.
3. Estratto di mappa.



4. Planimetria catastale.
5. Documentazione fotografica.



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

Dichiarazione protocollo n. TV0118486 del 12/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo

Via San Martino

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 2070

Subalterno:

Compilata da:
Lorenzon Luciano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

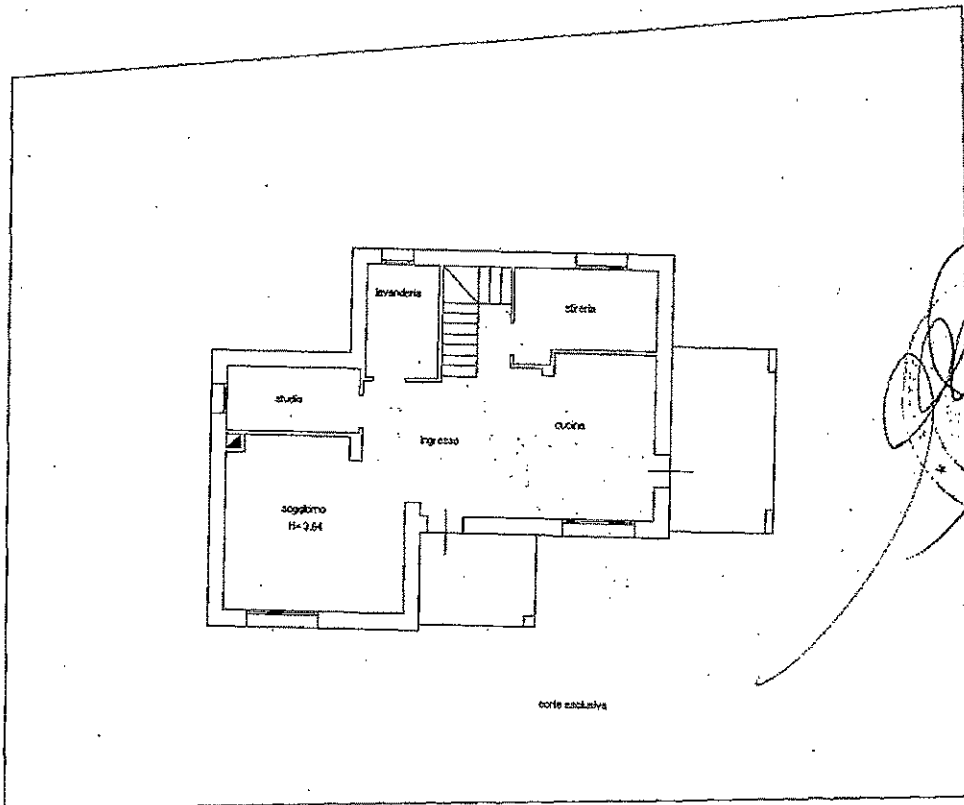
N. 1936

cheda n. 1

Scala 1:200

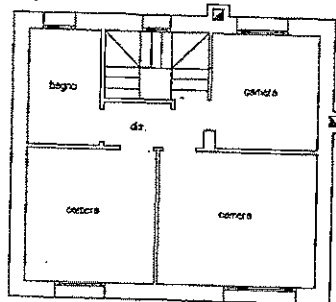
PIANO TERRA

H=2,70m



PIANO PRIMO

H=2,70m



VIA SAN MARTINO SNC piano: 1-1;