

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U.

Nella esecuzione promossa da

CONTRO

ESECUZIONE N. 651/2011

\*\*\*\*\*

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare suddetta con comunicazione in data 24/08/2015 (notifica tramite PEC in data 02/09/2015) e prestava giuramento in data 05/10/2015.

L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta, rispondendo al quesito che viene allegato alla presente sotto la lettera "A", sul valore degli immobili pignorati.

DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI (Allegato "B")

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione, facente parte di una schiera di case, di due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e ad un garage, ubicata in Comune di Montebelluna in via G. Marcon n. 21, così catastalmente identificata:

Catasto Fabbricati

Comune di Montebelluna, Sez. F, Foglio 2;

- Mapp. n. 1435 sub. 1, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 7 vani, R.C. Euro 686,89  
(Piano S1-T-1);

- Mapp. n. 1435 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 mq, R.C. Euro 51,34  
(Piano T);

- Mapp. n. 1435 sub. 3, area scoperta di 93 mq.

L'immobile risulta censito a seguito delle planimetrie presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 27/09/1983 prot. nn. 2377, 2378, 2379 e successive variazioni in data 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) ed in data 04/12/2013 prot. n. TV0265799 (bonifica del classamento dell'area scoperta).

#### CONFINI

L'abitazione confina a nord e a sud con altre abitazioni della stessa schiera di case (Mapp.li 1434 e 1436), ad ovest con via Marcon e ad est con il Mapp. 2446.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto della presente perizia.

#### PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà, in forza al seguente atto:

- atto di compravendita in data 20/11/2006, Rep. N. 122135, Racc. N. 7949, Notaio Elia Novelli di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 30/11/2006 ai nn. 59129/34016.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 12/09/2011, l'immobile "de quo" risulta gravato dalle



Comune di Montebelluna alla [REDACTED]

[REDACTED], con diritto di superficie, allo scopo di costruire alloggi di edilizia residenziale ai sensi della legge 18/04/1962 e s.m.i., in base alla convenzione stipulata in data 12/09/1980 Rep. N. 4071 del segretario comunale di Montebelluna, registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna il 15/09/1980 al N. 3169.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione, facente parte di una schiera di case in Comune di Montebelluna (TV) – via G. Marcon, edificate agli inizi degli anni '80.

L'abitazione oggetto della presente perizia, ubicata al n. civico 21, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è costituita da cantina e ripostiglio al piano interrato, cucina-pranzo, soggiorno, locale C.T., w.c. e garage al piano terra, due camere matrimoniali, una camera singola ed un bagno al piano primo.

La superficie complessiva lorda dell'abitazione è di mq 179,90 dei quali mq 40,75 al piano interrato, mq 69,25 al piano terra e mq 69,90 al piano primo; al piano terra vi sono anche due logge coperte (lati ovest ed est) della superficie complessiva di mq 8,80.

Il garage al piano terra, direttamente collegato all'abitazione tramite il locale C.T. ed il w.c., ha una superficie lorda di mq 16,73.

L'abitazione dispone anche di due aree scoperte di proprietà dislocate sui lati ovest ed est, per complessivi mq 93.

L'accesso principale all'abitazione avviene da via Marcon (lato ovest), tramite una delle due predette aree scoperte di proprietà.



all'8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

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

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1.000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

La superficie lorda commerciale convenzionale dell'immobile viene calcolata come segue:

Piano interrato	mq	$40,75 \times 1/2 =$	mq	20,38
Piano terra	mq	$69,25 \times 1,0 =$	mq	69,25
Piano primo	mq	$69,90 \times 1,0 =$	mq	69,90
Logge piano terra	mq	$8,80 \times 1/3 =$	mq	2,93
Garage	mq	$16,73 \times 1/2 =$	mq	8,37
			mq	170,83
Area scoperta	mq	$93,00 \times 0,1 =$	mq	9,30
Totale superficie commerciale convenzionale			mq	180,13

### **CONDUZIONE DEL BENE**

L'immobile risulta disabitato.





**ALTRI ALLEGATI**

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato E);
- autorizzazioni edilizie e dichiarazione di abitabilità (allegato F);
- convenzione per la cessione in proprietà e la concessione del diritto di superficie a favore della [REDACTED] (allegato G)
- planimetrie dell'immobile (allegato H);
- atto di provenienza dell'immobile (allegato I);
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato L).

Montebelluna, 18/01/2016

Il C.T.U.

(ing. Giorgio Basso)

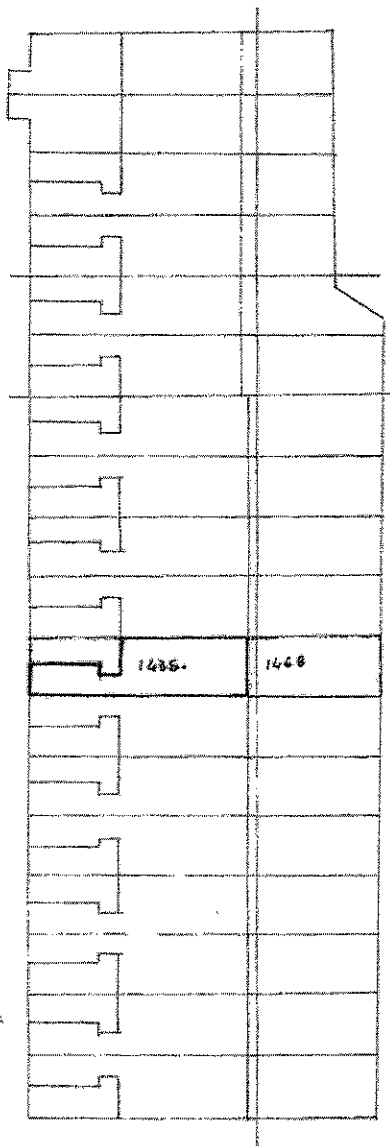






MINISTERO DELLE FINANZE Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI (16 b)  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEBELLUNA Via MARCON  
Ditt. [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TARVIZO Scheda N.°



area coperta MQ. 92  
area scoperta MQ. 93

COMUNE DI MONTEBELLUNA  
Foglio 39 n. 70°  
Mapp. 1435-1448  
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO  
  
SCALA DI 1:500

Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb. F - Foglio: 2 - Particella: 1435 - Subalterno: 3 >  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2015 - n. T145453 - Richiedente: [redacted]  
GIOVANNI BATTISTA MARCON piano T.

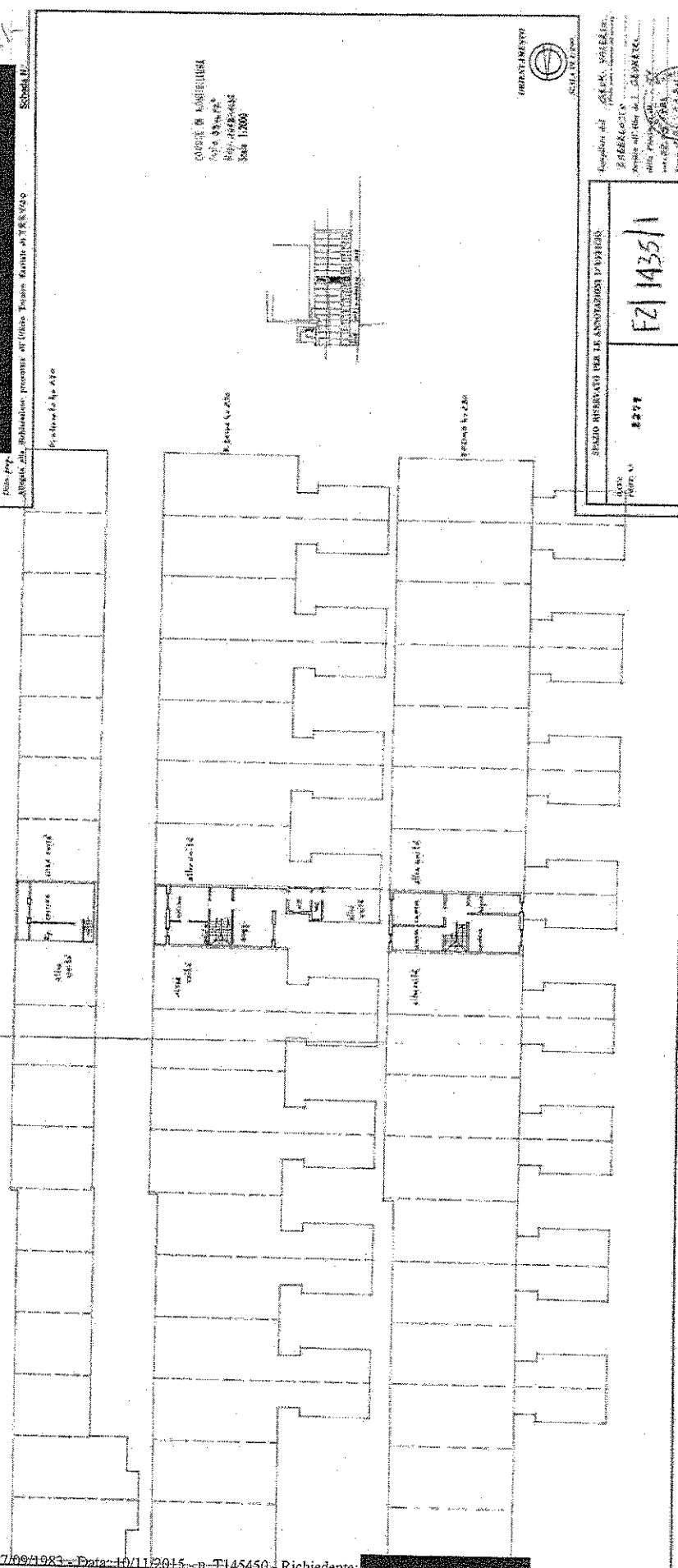
10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DATI: 27/09/83  
PRONTI: 0079  
TARVIZO  
FZ/1435/3

Compilata dal GEOM. VALERIO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CABERLOTTO  
Iscritto all'Albo dei GEOM.  
della Provincia di TVO  
DATA 22.09.1983  
Firma: Valerio Corbelli

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Situazione al 10/11/2015 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb.: F - Foglio: 2 - Particella: 1435 - Subalterno: 1 >  
Catasto dei Fabbricati - GIOVANNI BATTISTA MARCON piano: S1-T-1;



Spazio riservato per le annotazioni pertinenti  
FZ 1435/1  
S.P. - CATANO

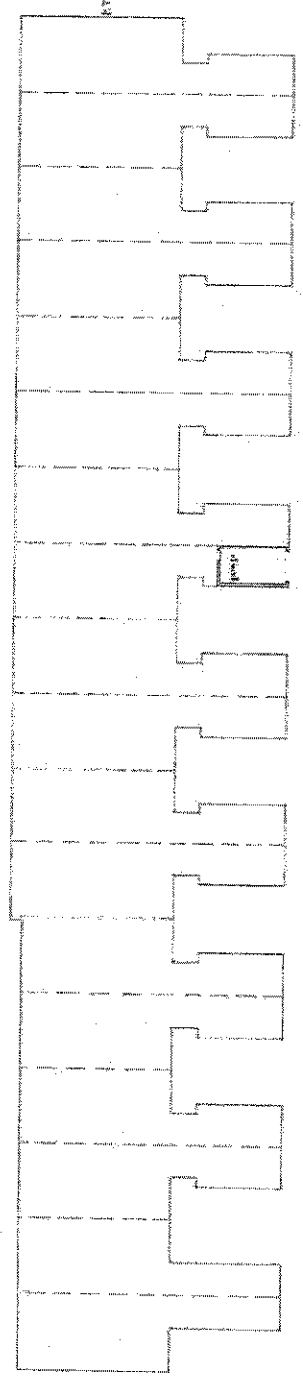


10 metri

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
Mappa per urbanistica: Provincia di [REDACTED] - Foglio: 2 - Particella: 1435 - Subalterno: 2 >



CORRISPONDENZA  
Foglio: 2 - Particella: 1435 - Subalterno: 2  
Scala: 1:1000



TERZA ALZATA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PRELIMINARI  
F2/1435/2  
8888

Stampato in conformità con il regolamento del Catasto Edilizio Urbano, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica n. 237 del 28/02/1983.