

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U.

Nella esecuzione promossa da

BANCA ANTONVENETA S.p.A. (ora BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.)

CONTRO

ESECUZIONE N. 65/2012

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 14/12/2015 e prestava giuramento in data 05/02/2016.

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 appartamento al primo piano con relativi cantina e garage al piano interrato di un condomino ubicato in Comune di Cornuda, via Giorgione, così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati

Comune di Cornuda, Foglio 9



- Mapp. n. 1024 sub. 56, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale 100 mq, R.C. Euro 383,47 (via Giorgione n. 38, piano S1-1, interno 6-edificio C)

- Mapp. n. 1024 sub. 65, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 28 mq, Sup. Catastale 28 mq, R.C. Euro 79,53 (via Giorgione n. 38, piano S1, edificio C)

L'immobile risulta censito a seguito delle planimetrie presentate al Catasto Fabbricati di Treviso in data 22/06/1993 prot. N. 5654.2/1993 e successivo aggiornamento dell'elaborato planimetrico in data 20/01/2012 prot. TV0012007.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con altro appartamento (mapp. 1024 sub. 55) e con vano scale condominiale (mapp. 1024 sub. 46), ad est con appartamento (mapp. 1024 sub. 57), ad ovest e a nord non spazio scoperto.

Il garage confina ad ovest con area comune esterna, a sud con altro garage (mapp. 1024 sub. 64) e con corridoio di accesso alle cantine (mapp. 104 sub. 46), a nord e ad est con murature perimetrali.

La cantina confina a sud e ad est con altre cantine (mapp. 1024 sub. 57 e sub 52), ad ovest con corridoio (mapp. 1024 sub. 46), a nord con muratura perimetrale.

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

PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED]



[redacted] ed al sig. [redacted]

[redacted] in

forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 20/05/1997, Rep. N. 18805, Racc. N. 2208, Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna il 29/05/1987 al n. 1382 serie 1V e trascritto a Treviso in data 28/05/1997 ai nn. 16164/11838 con il quale il sig. [redacted]

[redacted] acquisivano la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto ciascuno dei mapp.li 1024 sub.56 e sub.65;

- atto di compravendita in data 01/09/2005, Rep. N. 44077, Racc. N. 6320, Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), registrato a Montebelluna il 14/09/2005 al n. 3949 serie 1T e trascritto a Treviso in data 15/09/2005 ai nn. 40884/24708 con il quale il sig. [redacted]

[redacted] acquisiva la nuda proprietà dei mapp.li 1024 sub.56 e sub.65. Con atto in data 26/02/2010 Rep. N. 2333, Racc. N. 1385 notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 02/03/2010 ai numeri 7132/4497, il sig. [redacted] prometteva di vendere alla sig.ra [redacted] i mapp.li N. 1024 Sub.56 e sub.65 per le quote di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà.

Il suddetto atto è da considerarsi risolto in quanto non sono state rispettate alcune clausole contrattuali (cancellazione delle ipoteche sull'immobile entro la data del contratto definitivo di compravendita previsto entro il 31/12/2012).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI



Alla data del 21/02/2012, come risulta dalla relazione notarile ventennale (ai sensi ex art. 567 comma 2 c.p.c.) redatta dal Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (depositata in Cancelleria in data 07/03/2012), l'immobile "de quo" risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di Lire 300.000.000 a garanzia di mutuo (Atto notaio Graziella Barone di Cornuda in data 20/05/1997 Rep. 18806) iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 28/05/1997 ai nn. 16165/2208 a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.A. con sede in Vicenza – c.f. 00799960158 contro [REDACTED] per la quota di ½ di usufrutto ciascuno;

- Ipoteca volontaria di € 124.800,00 a garanzia di mutuo (Atto notaio Graziella Barone di Cornuda in data 01/09/2005 Rep. 44078) iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 15/09/2005 ai nn. 40885/9614 a favore di BANCA INTESA S.p.A. con sede in Milano – c.f. 00799960158 contro [REDACTED] per le quote di ½ della nuda proprietà e ½ della piena proprietà e contro [REDACTED] per la quota di ½ di usufrutto;

- Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna, Rep. n. 751/2010 del 15/10/2010, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 20/10/2010 ai nn. 37482/8451 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A. con sede in Padova – c.f. 03591520287 contro [REDACTED] per la quota di ½ di



usufrutto e contro [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e per la quota di ½ di usufrutto;

- Ipoteca giudiziale di € 60.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna, Rep. n. 3959/2010 del 03/11/2010, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 21/04/2011 ai nn. 14207/2944 a favore di BANCA ANTONVENETA S.p.A. con sede in Padova – c.f. 04300140284 contro [REDACTED] per la quota di ½ di usufrutto e contro [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e per la quota di ½ di usufrutto;

- Ipoteca giudiziale di € 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Castelfranco Veneto, Rep. n. 34/2012 del 17/01/2012, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso il 08/02/2012 ai nn. 4202/523 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e per la quota di ½ di usufrutto.

AUTORIZZAZIONI COMUNALI A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

Agli atti risulta che l'immobile è stato edificato in base a Concessione Edilizia n. 91/123 rilasciata dal Comune di Cornuda in data 16/10/1991 prot. n. 91-4784 e successiva variante n. 91/1123 in data 10/05/1993 prot. n. 93-2985.

Il Permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 06/07/1993 prot. N. 91-4784.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un appartamento al piano primo, una cantina ed un garage al piano interrato facenti parte del fabbricato "C" di un complesso immobiliare costituito da 3 corpi di fabbrica denominato "Residence Margherita" in Comune di Cornuda (TV) – via Giorgione al civico 38/6. Il fabbricato condominiale è stato edificato all'inizio degli anni '90 e si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada (accessibile tramite spazio comune scoperto) per un totale di 8 unità immobiliari. Al piano sottostrada sono ubicati i garage (accessibili tramite spazio comune scoperto) direttamente collegati tramite corridoio alla cantina ed alle scale interne condominiali di accesso ai piani.

L'ingresso al condominio avviene tramite vialetto pavimentato in cotto e un portoncino in alluminio; l'accesso agli appartamenti avviene tramite disimpegni e scale con pavimentazione in marmo.

L'appartamento oggetto della presente perizia, ubicato all'interno 6, è costituito da soggiorno/cucina di 31,08 mq, corridoio di 4,40 mq, due camere singole di mq 9,71 e mq 10,40, una camera matrimoniale di mq 14,38, due bagni di mq 6,28 e mq 4,09 ed un poggiolo di mq 10,14. La superficie complessiva calpestabile, compreso il poggiolo, è di mq 90,48. La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di mq 102,50.

Il garage al piano sottostrada, accessibile attraverso area scoperta condominiale, oltre che dal vano scale, ha una superficie lorda di mq 31,26; la cantina, direttamente collegata al vano scale ed al garage tramite corridoio interno, ha una superficie lorda di mq 8,47.



L'altezza netta interna dell'appartamento è di m 2,70; quella del garage e della cantina è di m 2,40.

La struttura portante è in c.a. con solai in laterocemento. Le murature di tamponamento sono in laterizio, intonacate al civile.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC.

I pavimenti del soggiorno e del corridoio sono in cotto, quelli delle camere in ceramica ad eccezione di una di esse dove è in legno. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli impianti sono quelli risalenti all'epoca della costruzione.

L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 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 Cornuda non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. E' stata comunque depositata, in data 07/10/1991, relazione di isolamento termico, redatta secondo la normativa vigente dell'epoca (Legge n. 373/76).

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 alti. 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:

appartamento	mq	$92,36 \times 1,0 =$	mq	92,36
loggia	mq	$10,14 \times 1/3 =$	mq	3,38
garage	mq	$31,26 \times 1/2 =$	mq	15,63
cantina	mq	$8,47 \times 1/2 =$	<u>mq</u>	<u>4,23</u>
			mq	115,60

A tale superficie va aggiunto il 10% per tener conto della aree e delle parti comuni del fabbricato, per cui risulta:

$$\text{mq } 115,60 \times 10\% = \underline{\text{mq } 11,56}$$

Totale superficie commerciale convenzionale mq 127,16

CONDUZIONE DEL BENE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

DIVISIBILITA' E STIMA

L'immobile è da considerarsi indivisibile.

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.

La letteratura di riferimento è la seguente:

- *ESTIMO GENERALE, CIVILE, RURALE, LEGALE, AMBIENTALE E CATASTALE* di Stefano Amicabile, edito da Ulrico Hoepli di Milano nel 2011;



- *MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli di Milano nel 2011.*

Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, consultate agenzie immobiliari locali, il sottoscritto C.T.U. stima l'immobile in esecuzione nel modo seguente:

- valore unitario alla data odierna, tenendo conto del grado di vetustà:

€ 900,00 / mq;

- valore di mercato dell'immobile in esecuzione alla data odierna:

mq 127,16 x 900,00 € / mq = € 114.444,00

arrotondati a € 114.400,00

diconsi Euro centoquattordicimilaquattrocento/00.

ALTRI ALLEGATI

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato D);
- autorizzazioni edilizie e dichiarazione di abitabilità (allegato E);
- planimetrie dell'immobile (allegato F);
- atti di provenienza dell'immobile (allegato G);
- atto preliminare di compravendita [REDACTED] (allegato H);
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita



(allegato I).

Montebelluna, 01/04/2016

Il C.T.U.

(ing. Giorgio Basso)



TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.

Nella esecuzione promossa da **BANCA ANTONVENETA S.p.A. (ora
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.)** contro [REDACTED]

[REDACTED]
ESECUZIONE N. 65/2012

Facendo seguito alla richiesta formulata dal sig. Giudice con comunicazione pec in data 06/05/2016 (allegato 1), il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, comunica quanto segue.

Lo stato di manutenzione dell'immobile di cui alla relazione di stima, trasmessa in data 22/04/2016, è da ritenersi buono. Lo stesso dicasi per la qualità delle finiture.

Va ricordato che l'anno di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile è il 1993. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo risulta che le manutenzioni successive sono state effettuate in modo appropriato al fine di mantenere un buono stato di conservazione.

Le spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario ammontano ad € 780,52 come risulta da comunicazione mail pervenuta al sottoscritto in data 09/06/2016 da parte dell'amministratore del condomino [REDACTED] (allegato 2).

Montebelluna, 23/06/2016

Il C.T.U.

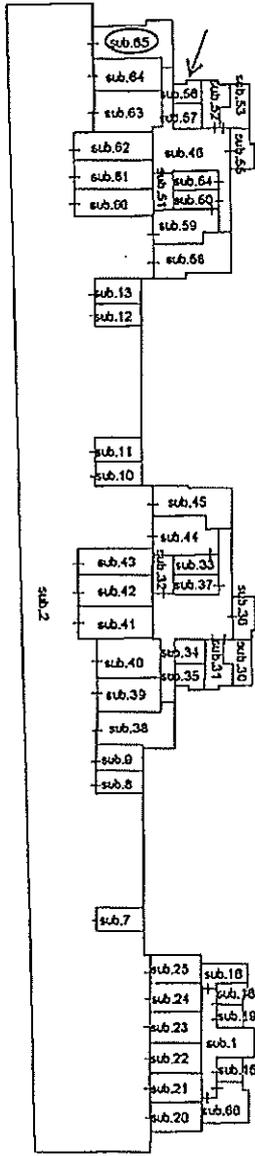
(ing. Giorgio Basso)



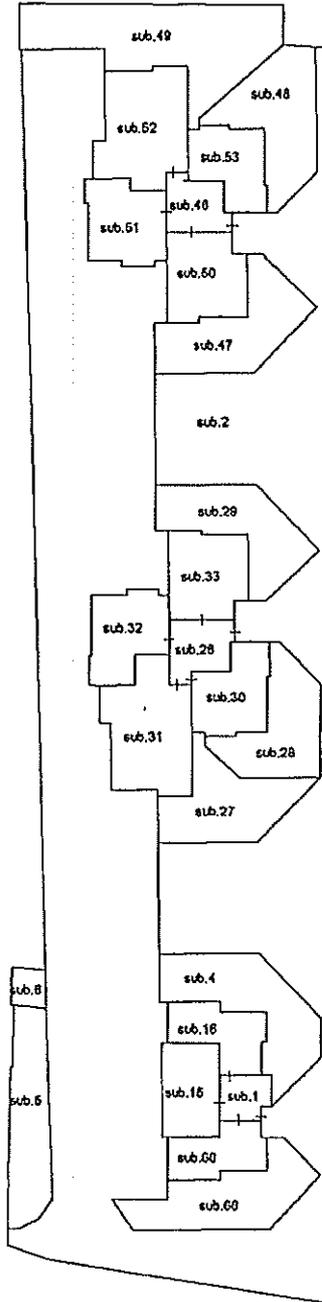
N. 2309
 Prov. Treviso
 Protocollo n. TV0012007 del 20/01/2012
 Tipo Mappale v. del Scala 1 : 500
 Iscritto all'albo: Geometri
 Particella: 1024
 Foglio: 9
 Comune di Cornuda
 Sezione:
 Elaborato PLANIMETRICO
 Compilato da: De Zen Francesco
 Disegnato da: De Zen Francesco
 Verificato da: De Zen Francesco
 Data: 03/03/2016
 Foglio: 9
 Comune di Cornuda
 Sezione:
 Dimostrazione grafica dei subalotti

Agenzia del Territorio
 Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI

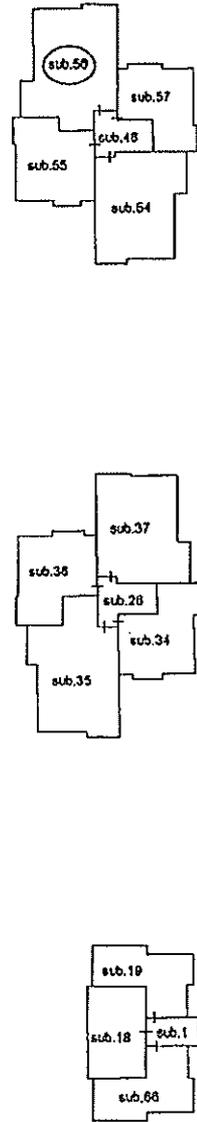
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



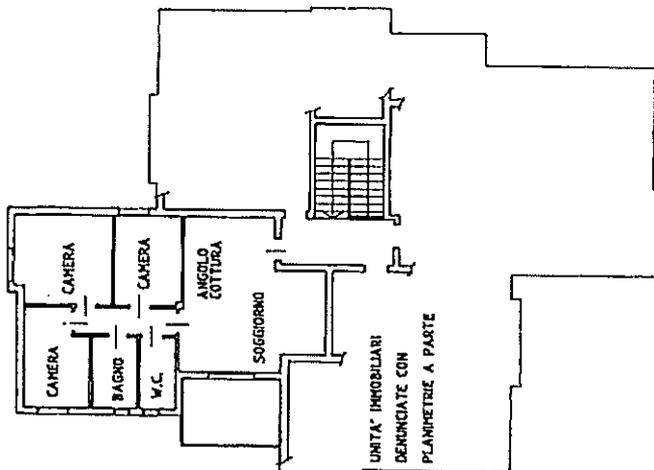
MOD. AN (CEU)
LIRE
605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEL FISCALITÀ
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

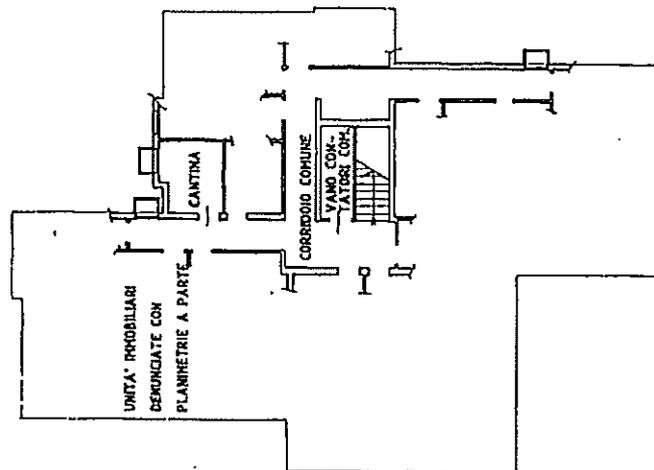


Planimetria di u.i.u. in Comune di **CORNUDA** Via **GIORGIONE** civ.

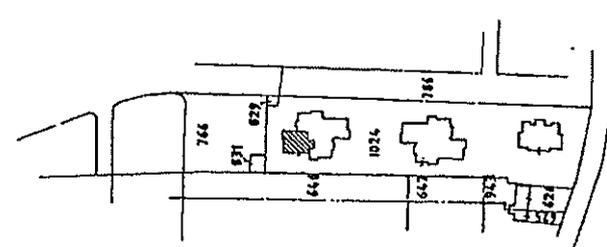
SUB 56



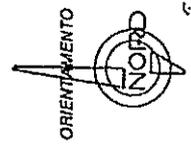
PIANO PRIMO H 2.70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H 2.40



PLANIMETRIA 1 : 2000



RESERVATO ALL'UFFICIO

Completato dal **ARCH. BALLON MARCO**
Firma dell'architetto

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. ... **SEZ. U.**
n. ... **075/1880/01-56**

Inserito all'atto di **ARCHITETTI**
Firma-provincia di **IRENASSO**
data **05/05/93** Firma **IRENASSO**

MODULARIO
F. rig. rend. 497



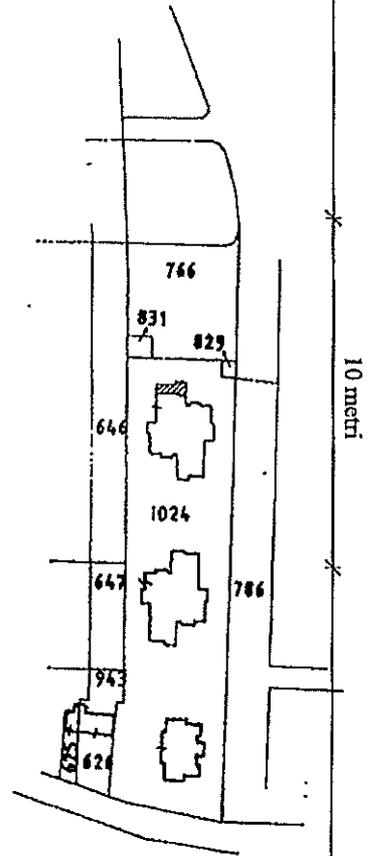
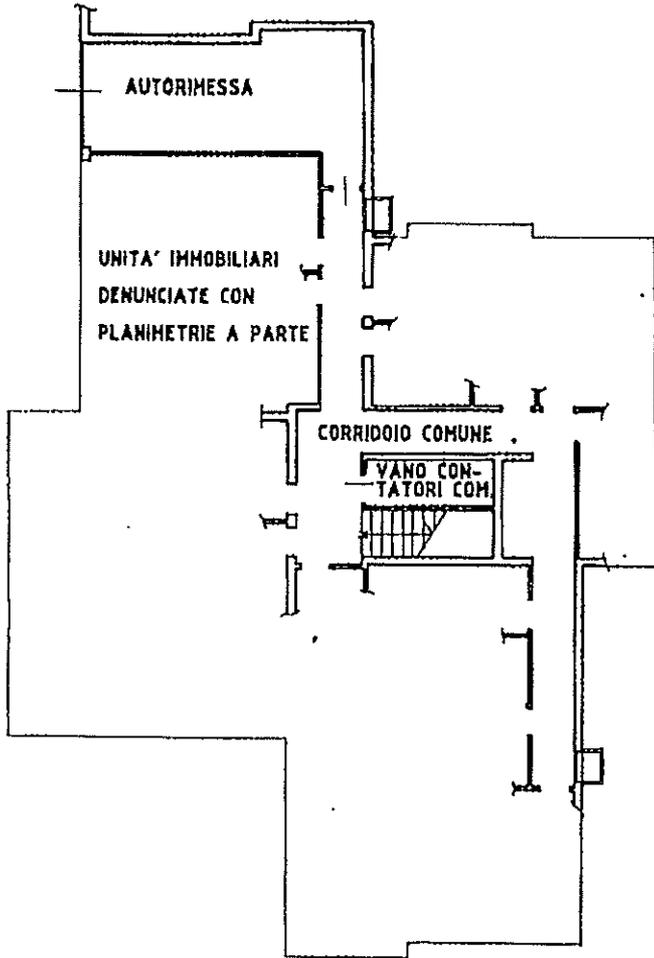
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORNUDA via GIORGIONE civ.

SUB 65



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H: 2.40

PLANIMETRIA 1 : 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di CORNUDA (PD050) - Foglio: 9 - Particella: 1024 - Subalterno: 65 - Via: GIORGIONE n. 38 piano: 1. edificio: C.

Dichiarazione di N.C.
Ultima situazione di variazioni

Compilata da **ARCH. BALLON MARCO**
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/06/1993 - Data: 03/03/2016 - n. T165830 - Richiedente: CRNNMR54B58Z602U
Sezione SEZ. II - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Revisionato stampa in ufficio: A4(210x297)

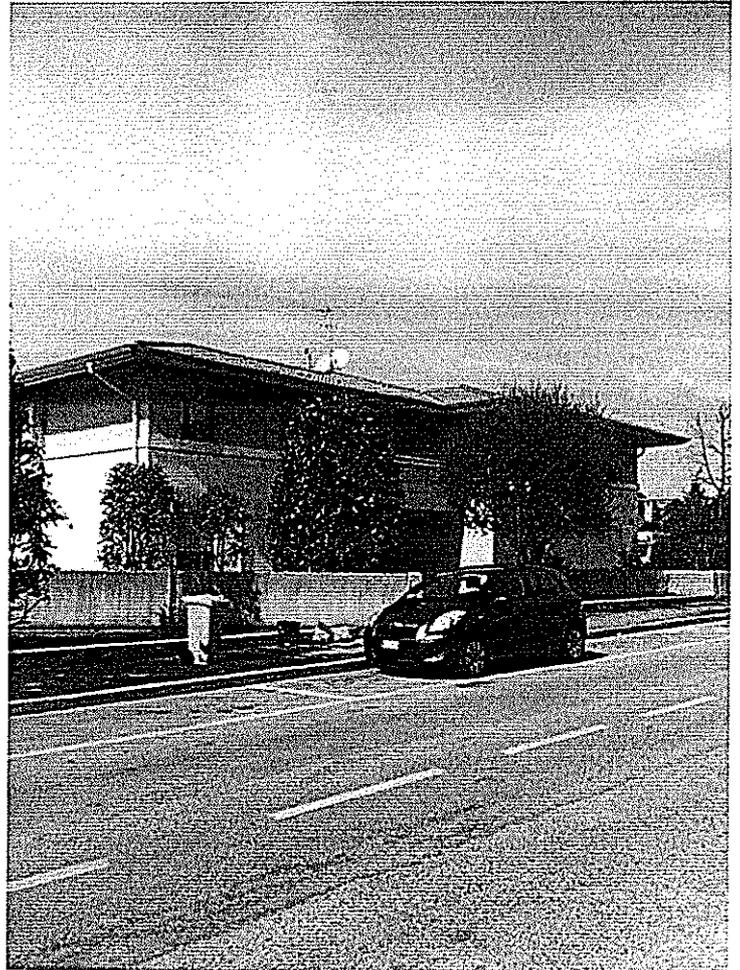
1024 sub. 65

della provincia di **REVISO**
data 05/05/93 Firma *[Signature]*

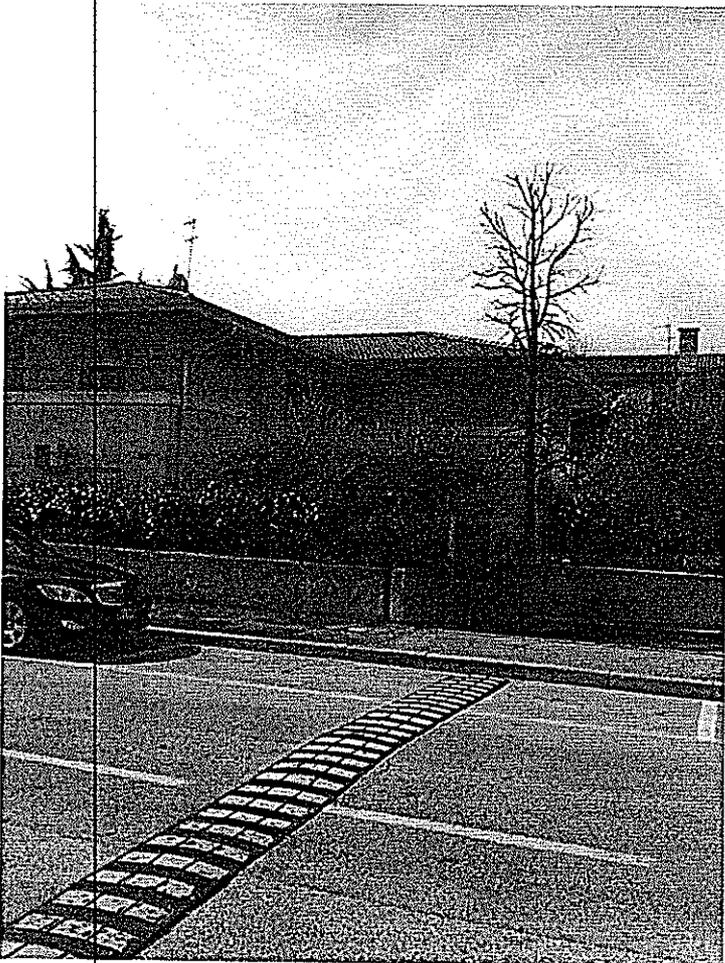




Foto_01



Foto_02



Foto_03



Foto_04