

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **823/2011** promossa da

ITALFONDIARIO SPA

quale mandatario di
INTESA SAN PAOLO SPA

con l'avv.to Fiorella Malinconico

CONTRO

[REDACTED]

con l'avv.to Paola Pisani

G.E dott.ssa Alessandra Burra

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

23.03.2016

Treviso, 30.01.2016

il CTU

geom. Bruno Cisterna



ELENCO DEI CAPITOLI

01	PREMESSA.....	pag.	03
02	COMPENDIO IMMOBILIARE.....	pag.	03
03	QUESITO PER PERIZIA.....	pag.	03
04	RELAZIONE PERITALE.....	pag.	04
	4.1 Identificazione.....	pag.	04
	4.2 Titolo di provenienza.....	pag.	05
	4.3 Iscriz. e trascr. Pregiudizievoli.....	pag.	05
	4.4 Servitù.....	pag.	05
	4.5 Descrizione.....	pag.	05
	4.6 Locazione e occupazione.....	pag.	07
	4.7 Dati urbanistici ed edilizi.....	pag.	08
	4.8 Conformità urbanistica.....	pag.	08
	4.9 Conformità catastale.....	pag.	09
	4.10 Divisibilità.....	pag.	09
	4.11 Valore.....	pag.	09
	ELENCO ALLEGATI,...	pag.	11



01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare n. 4335/2011 di rep. del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 06.10.2011 (reg. gen 33799/21722 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

02 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

ai signori [REDACTED] per la piena
proprietà di 1/1

Costituito da fabbricato ad uso civile abitazione con annessi garage ed area scoperta di pertinenza **ubicato in comune di Istrana (TV) – via della Chiesa n° 24/B.**

03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto C.T.U. , a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, veniva notificato in data del 27.08.2015, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 28.09.2015.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c. con le modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Istrana, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con



le necessarie verifiche e misurazioni, il C.T.U. è in grado di redigere la seguente

04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'immobile è costituito dalla porzione immobiliare ad uso civile abitazione con annessi garage ed area scoperta di pertinenza facenti parte più ampio fabbricato ad uso civile abitazione, composta da piano terra e primo, situata nel **Comune di Istrana – loc. Ospedaletto, via della Chiesa n. 24/B** e risulta catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati

Comune di Istrana - Sez. D - Foglio 4 - via della Chiesa

- M.n. 708 sub 2 P.T-1 – cat. A/3 Cl. 2 Vani 6 RC €. 418,33

- M.n. 708 sub 3 P.T – cat. C/6 Cl. 2 mq.20 RC €. 52,68

Beni Comuni:

- M.n. 708 sub 1 (BCNC) area scoperta di mq 254 comune ai sub. 2-3.

Sedime e scoperto corrispondono all'area censita al Catasto Terreni come segue:

Comune di Istrana - Foglio 24 - Mappale n. 708 Ente Urbano di mq 340.

Tra i dati catastali attuali del bene e quelli contenuti nel pignoramento c'è conformità.

Confini, in senso orario con inizio da nord, mappali n. 92, 590, 252, 251,



970, 837, e 839.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare suddetta è intestata, in regime di comunione legale, per l'intero ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'Atto Notarile – allegato in copia - a rogito del Notaio dr. Francesco Candido Baravelli in Treviso, rep. 52160 del 07.03.2003, registrato a Treviso il 21.03.2003 n. 2349, trascritto a Treviso il 12.03.2006 n.ri 10191/7196.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 27.01.2016 non risultano Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli ulteriori a quelle indicate dal Notaio Dott.ssa Marcellino Palladina nella Relazione Ipotecaria Ventennale allegata al fascicolo dell'esecuzione.

4.4 SERVITU'

Non risultano servitù a carico.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitazione, composta da piani terra e primo, con annessa area scoperta esclusiva pertinenziale di mq 250 circa, **completamente ristrutturata nella seconda metà degli anni '90**, ubicata nel Comune di Istrana (fraz. Ospedaletto), in via della Chiesa al civico n. 24/B, in "zona suburbana/frazione di Ospedaletto" (secondo fonte OMI).



L'accesso avviene dalla via pubblica attraverso stradina privata (servitù di passaggio) sulla quale prospetta direttamente l'accesso, senza recinzioni, a differenza della corte esclusiva, retrostante, quasi completamente a prato erboso, che è invece completamente recintata con paletti e rete metallici e munita di cancello con accesso dalla predetta stradina privata. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, anche per quanto riguarda lo scoperto (vedi documentazione fotografica).

Le strutture portanti sono costituite da muratura in laterizio, solaio in latero-cemento, copertura in legno con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame

Le murature perimetrali sono coibentate dall'interno mediante materassino isolante rivestito da tramezze in laterizio.

Le pavimentazioni del piano terra sono in piastrelle di colore chiaro, mentre la scala interna ed il piano primo (zona notte), ad eccezione del bagno, sono rivestiti con pavimenti in legno; i serramenti esterni, muniti di vetrocamera ed i relativi oscuri sono in pvc. Vedasi documentazione fotografica.

Gli impianti tecnologici appaiono a norma. Nello specifico, l'impianto termo-idraulico è caratterizzato da caldaia alimentata a gpl (con relativo bombolone esterno interrato) e radiatori lamellari. Attualmente il



bombolone è scollegato ed il riscaldamento interno avviene attraverso una stufa a pellet.

Nello specifico, l'abitazione in oggetto è disposta su un due livelli fuori terra. Si compone, al piano terra (altezza interna mt 2.70) di ingresso-soggiorno di circa mq 21, cucina di mq 13.50, ripostiglio di mq 3, corridoio di mq 6 e lavanderia di mq 5. Dal corridoio, attraverso la scala interna, si raggiunge il piano primo (altezza variabile, comunque abitabile) in cui si trovano un corridoio di circa mq 6.60, un ripostiglio di mq 19, un poggiolo di mq 4, un secondo corridoio di mq 8.80 dal quale si accede ad un bagno di mq 6, una camera di mq 14.20 ed un ripostiglio di mq 9.00.

Adiacente alla lavanderia al piano terra, ma accessibile dalla corte esclusiva, il garage/magazzino di mq 20 circa.

Per l'esatta rappresentazione grafica vedasi la planimetria catastale allegata.

La superficie calpestabile totale, escluso il poggiolo, risulta circa mq 130.

La superficie commerciale dell'immobile, ragguagliandone alla principale gli accessori e scoperti esclusivi, risulta di circa mq 165.

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (03.11.2015) effettuato con il custode, l'immobile risultava occupato dalla famiglia degli esecutati.



Da verifiche fatte presso l'agenzia delle entrate, non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato per l'immobile in questione.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono, secondo il Piano degli Interventi del comune di Istrana, in zona A/8 (**centro storico**) normata dall'art. 28 e seguenti delle Norme Tecniche Operative. Al fabbricato in esame il Piano degli Interventi attribuisce un grado di protezione "2" (edifici di epoca più recente, privi di carattere intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione.), con possibilità di ristrutturazione totale, anche con preventiva demolizione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana si riscontrano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 89 in data 25.07.1996;
- Concessione Edilizia n. 24 in data 21.02.1997;
- Certificato di Abitabilità in data 05.08.1997.

Nessun altro provvedimento successivo risulta.

4.8 CONFORMITA' URBANISTICA.

In sede di sopralluogo non sono apparse difformità rispetto al progetto assentito; dalle misure di controllo si è accertato che il dimensionamento rientra nelle tolleranze ammesse.



4.9 CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto è correttamente rappresentata sulle relative planimetrie catastali.

Anche l'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

4.10 DIVISIBILITA'

Tenuto conto che l'immobile è costituito da una singola abitazione e modeste pertinenze intestate per l'intero in regime comunione legale, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

4.11 VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di



riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che valore di mercato del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 165 x € 800/mq = € 132.000,00.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari nell'immediato futuro (particolare periodo di grave stagnazione caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima), della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario che, per l'immobile in questione si ritiene correttamente valutabile nella misura del 25% e, quindi
valore vendita forzata = € 132.000,00 x 0,75 = € 99.000,00
che si arrotondano, per eccesso, a **€ 100.000,00.**

Treviso, lì 30.01.2016

Il C.T.U.

geom. Bruno Cisterna



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO n. 1 – Relazione fotografica
- ALLEGATO n. 2 – Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO n. 3 – Planimetrie Catastali
- ALLEGATO n. 4– Visure catastali
- ALLEGATO n. 5- Copia atto notarile di provenienza



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

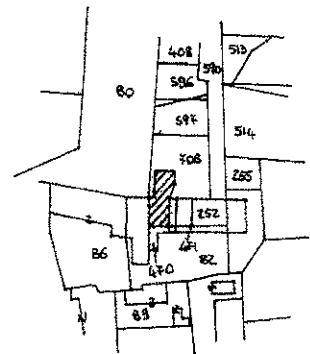
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ISTRANA via DELLA CHIESA civ.

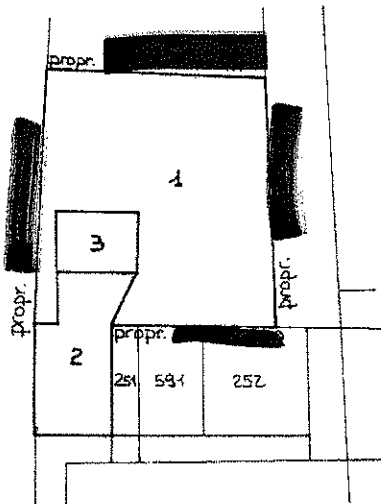
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI NUMERICI
TIPO MAPPALE PROT. N. 26120 DEL 18.09.1995

N.C.T.		N.C.E.U.		
FOGLIO	MAPPALE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE
24	708	D	4	708

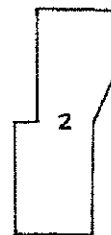


COMUNE DI ISTRANA
Estratto mappa scala 1:2000

- SUB. 1 = B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ. 254
COMUNE AI SUB. 2-3
- SUB. 2 = ABITAZIONE P. T-1
- SUB. 3 = GARAGE P. T

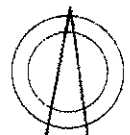


PIANO TERRA e
CORTE ANNESSA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO
NOAD



SCALA DI 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2016 - Comune di ISTRANA (E37/3) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 708 - Elaborato planimetrico >

Dichiarazione di N.C.
Utilizzo planimetrico

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
PAYANETTO GIULIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/03/1996 - Data: 02/01/2016 - n. T8556 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

n. 708 sub. 4990

data 15.04.1996 Firma [Signature]

30 MAR 1996
2305

MODULO 4/11
19/0007/497



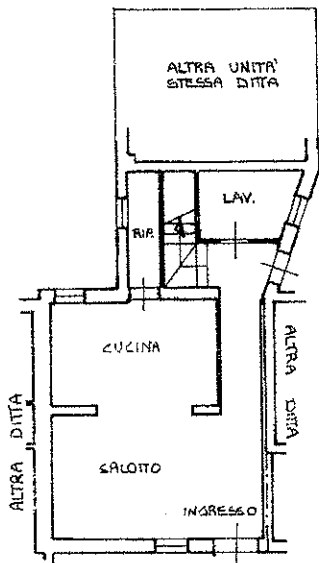
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.I. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

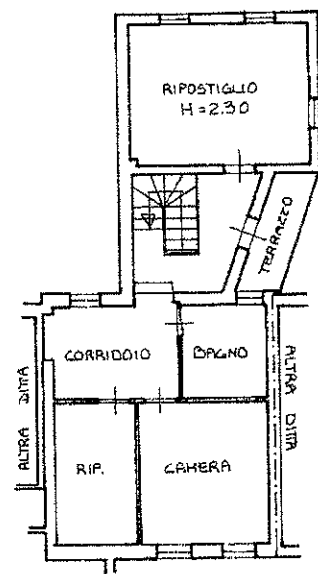
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ISTRANA** via **DELLA CHIESA** civ.

N.C.T.		N.Z.E.U.		
FOGLIO	MAPPALE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE
24	708	D	4	708



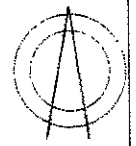
PIANO TERRA
H = 2.70



PIANO PRIMO
H = 2.65

10 metri

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2016 - Comune di ISTRANA (E373) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 708 - Subalterno: 2 >
VIA DELLA CHIESA piano: 1-1,

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti

Computata dal **Geometra**
PAYANETTO GIULIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/03/1996 - Data: 02/01/2016 - n. T8089 - Richiedente: CSTBRN59A01L219Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
708 sub 2 della provincia di **TREVISO** data **15.04.1996**

MODULARIO
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

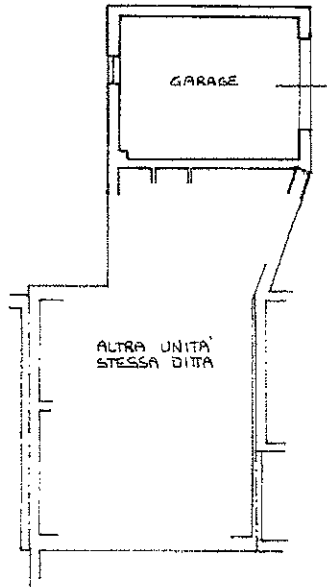
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD) 13-4-1939, n. 652

MOD. BN (CEU)

500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ISTRANA** via **DELLA CHIESA** civ.

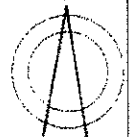
N.C.T.		N.C.E.U.		
FOGLIO	MAPPAL	SEZIONE	FOGLIO	MAPPAL
24	708	D	4	708



PIANO TERRA
H=2.40

10 metri

ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2016 - Comune di ISTRANA (E373) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 708 - Subalterno: 3 >
VIA DELLA CHIESA piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti

Compiuto dal **Geometra**
Titolo originale e firma
PAVANETTO GIULIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/03/1996 - Data: 02/01/2016 - n. T8090 - Richiedente: CSTBRN59A01L219Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

108 sub 3

data 15.04.1996 Firma *[Signature]*



30-Dic-2015 16:52:50
Prot. n. 1161894/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: ISTRANA
Foglio: 24

1 Particella: 708

E=-2100

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **823/2011** promossa da

ITALFONDIARIO SPA

quale mandatario di
INTESA SAN PAOLO SPA

con l'avv.to Fiorella Malinconico

CONTRO

[REDACTED]

con l'avv.to Paola Pisani

G.E dott.ssa Alessandra Burra

RELAZIONE FOTOGRAFICA

Treviso, lì 30.01.2016

Il C.T.U.

geom. Bruno Cisterna



Foto n. 1 – esterno – sud (Ingresso)



Foto n. 2 – esterno – est



Foto n. 3 – Esterno – nord/est



Foto n. 4 – Particolare scoperto esclusivo