

GEOMETRA MARCELLO FURLAN
STUDIO TECNICO

*Fabbricati civili e industriali
Perito della Corte d'Appello di Venezia e del Tribunale di Treviso
Specializzato nelle materie di prevenzione incendi e sicurezza
Accreditato al rilascio di certificazioni energetiche*

*Membro del Consiglio Nazionale di Confedilizia (Roma)
Presidente di Confedilizia (Treviso)*

Tribunale di Treviso

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.927/12

Promossa da:



Contro

1-ESECUTATO N.1

2-ESECUTATA N.2

(Cfr allegato n.1 - foglio identificativo degli esecutati)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente geometra Marcello FURLAN, libero professionista in Treviso, con studio tecnico in Strada dei Gelsomini n. 12/b, iscritto con il n.1951 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, in seguito a nomina a esperto estimatore, procedeva alla stesura del presente elaborato

Svolgimento delle operazioni peritali (principalmente)

Lo scrivente dopo il giuramento, avvenuto il 06/06/2016, effettuava:

1-in data 08/06/2016 opportuna indagine catastale con richiesta della documentazione necessaria all'espletamento del presente elaborato;

- 2-In data 11 luglio 2016 il sopralluogo con il Custode Giudiziario in occasione del quale effettuava il rilievo completo dell'immobile in esecuzione;
- 3-in data 14 ottobre 2016 ispezione ipotecaria su atti;
- 4-in data 14/10/2016 domanda di accesso agli atti presso il Comune di Fonte su fascicoli edilizi presentati per la costruzione e l'agibilità dell'immobile;
- 5-in data 25 ottobre 2016 veniva presentata al Tribunale richiesta motivata di proroga;
- 6-in data 7 dicembre 2016 richiedeva all'amministratore il resoconto spese condominiale sollecitato in data 23/01/2017 ed ottenuto solamente in data 28 febbraio 2017;
- 7-in data 30 gennaio 2017 ulteriore richiesta di proroga motivata al 15 marzo 2017;
- 8-in data 06/03/2017 secondo sopralluogo presso l'immobile;
- 9-in data 06/03/2017 secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 8-in data 07/03/2017 accesso presso l'agenzia delle entrate di Treviso per verifiche sull'esistenza di eventuali contratti;
- 9-in data 20/03/2017 inviava via mail la predisposta bozza concedendo gg 30 alle parti riceventi per le eventuali loro osservazioni (inviata sia al Custode Giudiziario che al precedente)
- 10- in data 21/03/2017 inviava via raccomandata RR copias della predisposta bozza alla parte esecutata.
- Nessuna osservazione perveniva allo scrivente



0-FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni in esecuzione sono un appartamento e il relativo garage: rappresentano, commercialmente parlando, un unico lotto comprensivo di entrambi.

Quanto sopra risultante anche dalle esigenze di mercato in loco in rapporto alla localizzazione dell'immobile: unità considerate indipendenti porterebbero a una peggiore negoziazione di entrambe.

LOTTO UNICO:

(Catasto Fabbricati)

Comune di Fonte, foglio 9,

-mappale n.137 sub. 107, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq. 81, Rendita € 392,51, via Castellana piano primo;

-mappale n.137 sub. 51, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, superficie mq.13, Rendita € 26,65, via Castellana piano S1 (piano primo sottostrada).

Con ogni accessione, costruzione, e pertinenza nonché le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato denominato "Residence La Castellana" ai sensi dell'art 1117 ss.codice civile

1-UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Trattasi di due unità immobiliari (abitazione in appartamento e garage) inserite all'interno del residence " La Castellana" sito in Comune di Fonte, via Castellana alla distanza di circa 600 metri dalla sede Municipale del Comune di Fonte in direzione sud, ottimamente servite tramite la vicinissima piazza posta all'incrocio tra via Castellana, via Monte Grappa e via Asolana da istituti di credito, negozi di vario genere e fermate per mezzi pubblici.



L'accesso all'unità abitativa avviene da Via Castellana tramite spazio condominiale e cancello di accesso alla corte interna condominiale dal quale si accede al vano scale condominiale

(Cfr allegato n.2- foto nn.1-2-3-4-5)

L'accesso al garage avviene tramite rampa e spazio condominiale.

(Cfr allegato n.2-foto nn.14-15)

Internamente le unità comunicano con vano scala e ascensore condominiali

2-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono così descritte al Catasto Fabbricati:

Comune di Fonte, foglio 9,

-mappale n.137 sub. 107, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq.81, Rendita € 392,51, via Castellana piano primo;

-mappale n.137 sub. 51, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, superficie mq.13, Rendita € 26,65, via Castellana piano S1 (piano primo sottostrada)

(Cfr: allegato n.3 visura catastale mappali 137 sub 51 e sub 107; allegato 4 due relative planimetrie catastali)

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in un grande complesso immobiliare residenziale eretto sul terreno catastalmente – catasto terreni- così descritto:

Comune di Fonte, foglio 9, mappale n.137, ha 00.26.80

(duemilaseicentottanta metriquadrati)

(Cfr: allegato n.5 – estratto di mappa con in evidenza l'intero lotto sul quale risulta costruito l'intero complesso immobiliare; allegato 6 visura catastale mappale 137)



Le unità abbisognano, prima della vendita, di presentazione di nuove planimetrie aggiornate con l'inserimento delle piccole opere riscontrate in fase di sopralluogo (vedasi il capitolo regolarità dell'immobile).

3-CONFINI

L'unità abitativa confina a nord con parete esterna, a est con vano scale, a sud con vano scale e appartamento, a ovest con parete esterna

Il garage confina a nord con rampa condominiale, a est con sub 42, a sud con sub 50 e a ovest con spazio di manovra condominiale.

4-SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non sono state ritrovate servitù attive e passive oltre a quanto previsto in termini di condominio.

Dalle tabelle millesimali del condominio risulta:

l'appartamento m.n. 137 sub 107 (ex sub 69) partecipa a 22,33 millesimi;

il garage m.n.137 sub 51 partecipa con la quota di 1,72 millesimi.

(Cfr allegato n.7-regolamento di condominio e tabelle millesimali)

5-DITTA INTESTATARIA – PROVENIENZA- POSSESSO-

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono pervenute agli esecutati in ragione di ½ ciascuno come da atto di compravendita n.112899 di repertorio del notaio Francesco Imparato per il prezzo dichiarato di €105.000,00

In fase di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato non esserci contratti di locazione o altri atti aventi rilevanze ai fini del possesso dei beni immobili

(Cfr allegato n.8-atto di provenienza)



6-TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

In seguito all'indagine storica ipotecaria espletata dallo scrivente in data 14/10/2016 si elencano le iscrizioni e trascrizioni ritrovate:

**1-Trascrizione a favore del 20/01/2006- Registro Particolare 1776;
Registro Generale 2736.**

Atto di compravendita (provenienza) già allegato alla presente con il quale gli esecutati sono divenuti proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile in esecuzione (Comune di Fonte, foglio 9, mappale n.137 subb 107-51)

Nell'atto sono incluse le comproprietà su tutte le parti, cose e impianti comuni dell'intero fabbricato

(Cfr: allegato n.8 atto notarile di provenienza)

**2-Iscrizione contro del 20/01/2006- Registro Particolare 710;
Registro Generale 2737.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di €234.000,00 (complessivi) per il mutuo di € 130.000,00 da rimborsare in 15 anni;

**3- Trascrizione contro del 12/11/2012- Registro Particolare 24567;
Registro Generale 33799.**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili già in atti

7-CONFRONTO TRA RELAZIONE NOTARILE E PIGNORAMENTO PER VERIFICA DELLE INCONGRUENZE

Non sono state riscontrate incongruenze

7-DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE



Il lotto unico è composto da appartamento al piano primo e garage catastalmente così censiti:

Comune di Fonte, foglio 9,

-mappale n.137 sub. 107, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq.81, Rendita € 392,51, via Castellana piano primo;

-mappale n.137 sub. 51, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.12, superficie mq.13, Rendita € 26,65, via Castellana piano S1 (piano primo sotto strada)

Trattasi di due unità immobiliari (abitazione in appartamento e garage) inserite all'interno del residence " La castellana" sito in Comune di Fonte, via Castellana alla distanza di circa 600 metri dalla sede Municipale del Comune di Fonte in direzione sud, ottimamente servite tramite la vicinissima piazza posta all'incrocio tra via Castellana, via Monte Grappa e via Asolana da istituti di credito, negozi di vario genere e fermate per mezzi pubblici.

L'immobile ove sono inserite le due unità in valutazione, è un immobile di recente edificazione (inizi 2000 ultimato nel 2005) che si sviluppa su un piano interrato adibito a autorimesse (n.45 autorimesse) e spazi di manovra, e quattro piani fuori terra adibiti ad abitazioni in appartamento (n.41 appartamenti)

Esternamente, si presenta in medio stato manutentivo tinteggiato in vari toni con poggioni in cemento lavorato a faccia vista e fori finestra dotati di balcone esterno color verde. Le grondaie e i tubi pluviali verticali sono in lamiera e appaiono in buono stato.

(Cfr: allegato n.2 foto numeri 2-3-4)



L'esterno condominiale dell'immobile ha piante d'alto fusto in prossimità della recinzione ed è adibito a parcheggio-spazio di manovra anche per l'accesso e il recesso dal piano interrato con scala. E' pavimentato con materiali misti: asfalto, erborella e recinzione frontale su via Castellana in muretto di cemento con sovrastante rete stampata oltre agli spazi comuni per l'accesso alle unità

(Cfr: allegato n.2 foto numeri 1-2-3-4-5)

E' dotato di due accessi carrai da via Castellana ed uno pedonale centrale

Il vano scale è rifinito con materiali di buona qualità e fattura in buono stato manutentivo: pavimentazione in lastra di marmo bianco e rosso alternato, zoccolo battiscopa in marmo rosso, pareti intonacate e ascensore in acciaio inox

(Cfr: allegato n.2 foto numeri 5-6)

L'unità abitativa situata sul lato nord e al piano primo del complesso immobiliare è costituita dai seguenti locali: soggiorno con terrazza, cucina, wc giorno completo di lavello e tazza wc, disimpegno, camera, bagno completo di vasca, bidet, tazza wc, lavandino e presa per lavatrice, camera di altezza utile pari a mt.2.71/2.73 a seconda dei locali.

Misura mq.79,00 (arrotondati) lordi commerciali oltre a mq 5,00 (arrotondati) adibiti a terrazzo

E' dotata di impianto autonomo di riscaldamento tramite caldaia su poggolo e radiatori nelle stanze in acciaio stampato color bianco



Internamente è mediamente ben tenuta con porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di media fattura nella zona giorno e in legno nella zona notte, i fori finestra sono dotati di serramenti in legno con vetrocamera e balconi di legno con alcune inferriate.

La pareti sono intonacate e dipinte ma abbisognano di ritinteggiatura

(Cfr: allegato n.2 foto numeri 7-8-9-10)

Il garage situato al piano primo sotto strada è localizzato a sinistra della rampa di accesso non si presenta in buono stato perché l'intero piano sotto strada dell'immobile risulta, come da dichiarazioni verbali fornite dagli esecutati, spesso allagato con fenomeni d'ingresso di acqua e di umidità anche provenienti dal soffitto

(Cfr: allegato n.2 foto numeri (11-12-13-14)

Ha pavimento in cemento liscio, pareti intonacate e dipinte da ritinteggiar, basculante in lamiera grecata di tipo economico, infiltrazioni provenienti dal soffitto, impianto elettrico esterno di tipo industriale

Misura mq. 13.00 (arrotondati) lordi complessivi

(Cfr: allegato n.9 piante dei locali-da accesso atti-ultimo stato licenziato-in evidenza il perimetro delle unità)

8-CONFORMITA' EDILIZIA

L'intero complesso immobiliare è stato eretto in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia per la ricostruzione del fabbricato residenziale n.99/62 del 20/02/2001;
- Permesso di costruire n.99/62 n.3595 del 19/03/2005;
- Sanatoria edilizia n.44 del 12/10/2015



Dichiarato agibile da 30/12/2005

Dalla sovrapposizione tra lo stato ultimo licenziato (condono n.44/2005) e lo stato attuale rilevato dallo scrivente sono emerse a carico delle unità immobiliari lievi opere non valutabili in termini di superficie:

-per l'appartamento-piccoli spostamenti di tramezza, pilastro interno;

-per il garage: pilastri interni;

tutti rientranti nell'applicazione art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 che si riporta: *ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*

L'immobile, collaudato il 15/07/2005, è stato dichiarato agibile dal 30/12/2005

(Cfr: allegato n.9: piante dei locali- ultimo stato licenziato; 10-collaudato statico 15/07/2005; 11 dichiarazione di conformità impianto idrico appartamenti ; 12: dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento appartamenti; 13 dichiarazione di conformità impianto di adduzione gas appartamenti; 14- dichiarazione di conformità impianto)

9 SITUAZIONE ENERGETICA COSTRUTTIVA DELL'IMMOBILE ABITATIVO

Dall'esame del fascicolo legge 10 depositato presso il Comune di Fonte si evince principalmente che:



- la muratura esterna è realizzata con muratura in doppio UNI con isolante intermedio e contro parete in forati, intonaco interno in gesso esterno in sabbia e cemento dello spessore di cm 45 con trasmittanza 0,460W/m²k;
- il serramento esterno è in legno con doppio vetro con trasmittanza 2,703 W/m²k;
- le murature interne portanti sono in laterizio dello spessore di cm.25 e trasmittanza 1,013 W/m² k;
- i muri divisorii interni in laterizio dello spessore di cm.14 e trasmittanza 1,776 Wm² k; ,
- i solai interpiano in laterizio dello spessore totale di cm.32,5 e trasmittanza 0,943 W/m²k.

10-DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dagli esecutati

In seguito all'indagine svolta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso è stato ritrovato un contratto di affitto in data 10/08/2006 registrato in data 16/08/2006 al n.3565 serie 3 scaduto il 15/08/2009.

Gli esecutati in fase di sopralluogo hanno dichiarato allo scrivente l'immobile libero

(Cfr: allegato n.15 interrogazione agenzia delle entrate)

10-SITUAZIONE CONTABILE DELL'ESECUTATO, TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dal resoconto dell'amministratore risultano:

- debito al 30/03/2015 € 2.674,36;
- debito al 30/06/2016 € 3.295,34;
- debito al 30/06/2017 € 4.035,24.



(Cfr: allegato n.16 resoconto gestioni)

12-STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla scorta di tutti gli elementi sopra descritti, considerando inoltre:

1. le caratteristiche intrinseche delle proprietà oggetto di valutazione;
2. il contesto immobiliare, inserito in buona posizione fronte strada servito da piazzetta con negozi e sosta mezzi pubblici,
3. le caratteristiche estrinseche valutate in base al valore dei prezzi attuali di vendita sul mercato in rapporto all'attuale destinazione d'uso; alle proprietà vengono assegnati i seguenti valori:

- **lotto unico**

Si ritiene che all'intero lotto possa essere attribuito il valore commerciale di € 77.850 (diconsi euro settantatremilacinquecentoventicinque) così da suddividere

A) Appartamento

Superficie mq.79 + mq.5 di terrazzo pari alla superficie convenzionale di :

$\text{mq.79} + \text{mq.5} \times 0,25$ (rapporto mercantile) = mq. 80 arrotondati.

$\text{mq.80} \times 900 \text{ €/mq} = 72.000,00$

B) garage

Superficie mq.13 pari alla superficie convenzionale di:

$\text{mq.13} \times 0,50$ (rapporto mercantile) = mq. 6.5 arrotondati

$\text{Mq.6,5} \times 900 \text{ €/mq.} = \text{€ 5.850,00}$

13-STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Al valore complessivamente valutato in € 77.850 occorre detrarre il sospeso per oneri condominiali che si quantificano approssimativamente e mediamente (essendo l'asta prevista non



a breve tempo) in € 750/anno e quindi pari ad € 1.500 con il seguente calcolo:

$$€ 77.850,00 - € 1.500,00 = € 76.350,00$$

Lo scrivente stima l'immobile per vendita forzata applicando il deprezzamento prudenziale del 20% con il calcolo seguente:

$$€ 76.350,00 - 20\% (15.270,00 €) = € 61.080 \text{ (diconsi euro sessantunmilaottanta)}$$

In ossequio all'incarico ricevuto

Treviso, 26 aprile 2017

Il CTU

Geom. Marcello FURLAN

Elenco allegati:

- 1 - foglio identificativo degli esecutati (1+1);
- 2 - documentazione fotografica - foto dal n.1 al n.15;
- 3 - visura catastale mappali 137 sub 51 e sub 107 (TV0076882 del 08/06/2016);
- 4 - due relative planimetrie catastali (appartamenti TV0076893; garage TV0076891 del 08/06/2016)
- 5- estratto di mappa con in evidenza l'intero lotto sul quale risulta costruito l'intero complesso immobiliare (TV0076886 del 08/06/2016)
- 6- visura catastale mappale 137(T199497)
- 7-regolamento di condominio e tabelle millesimali (come trasmesse per posta certificata dall'amministratore);
- 8-atto di provenienza (n.112899 di repertorio notaio Imparato)



- 9-piante dei locali (appartamento e garage 12/10/2005)
- 10-collaudato statico (15/07/2005 n.7619)
- 11-dichiarazione di conformità 23/12/2004 -impianto idrico sanitario;
- 12-dichiarazione di conformità 23/12/2004-impianto di riscaldamento;
- 13-dichiarazione di conformità 23/12/2004-adduzione gas;
- 14-dichiarazione di conformità 20/06/2005 immobili 20/06/2005, integrazione 29/08/2005
- 15)-interrogazione agenzia delle entrate
- 16) resoconto gestioni
- 17) scheda sintetica



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

Dichiarazione protocollo n. TV0357982 del 07/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fonte

Via Castellana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 137
Subalterno: 107

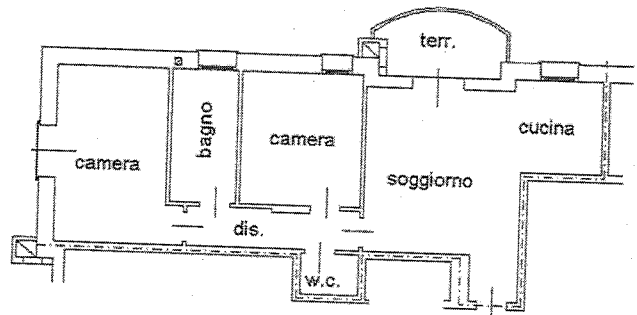
Compilata da:
Busnardo Giampaolo

Iscritto all'albo:
Geometri

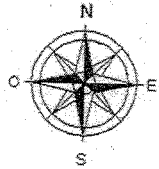
Prov. Treviso

N. 2546

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
H= 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2016 - Comune di FONTE (TV0357982) - < Foglio: 9 Particella: 137 - Subalterno 107 >
VIA CASTELLANA piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: FURLAN MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d50212ed8cfd110eaa7e107319cd8

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

Dichiarazione protocollo n. TV0023699 del 25/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fonte

Via Castellana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 137

Subalterno: 51

Compilata da:

Busnardo Giampaolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2586

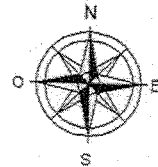
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H= 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2016 - Comune di FONTE(D680) - Foglio: 9 Particella: 137 - Subalterno 51 - VIA CASTELLANA piano: S1

Ultima Planimetria in atti

Firmato Da: FURLAN MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d50212ed8cfd110ead7e107319cd8