

**EUGENIO REBELLATO
ARCHITETTO**

Via Erizzo n. 137 - 31035 Crocetta del M.llo (TV)

tel/fax 0423.868557 p.i. 01673610265

arch.rebellato@libero.it

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

N° 610/2012 – R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI

UDIENZA: 15.06.2016

Promossa da

Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A.

Contro



RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA di STIMA

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. ANTONELLO FABBRO

Crocetta del Montello 05 maggio 2016

Rebellato

Il C.T.U.
Arch. Eugenio



PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell' Esecuzione n° R.G.E. 610/2012, dott. Antonello Fabbro il 03.02.2015 veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla Cassa di Risparmio del Veneto con sede legale in Padova, Corso Garibaldi n. 22/26 (P.I. 03591520287) in persona dei Procuratori Francesco Brunetti e Francesco Paolo Iacono rappresentati e difesi dall' Avv. Lorenzo Sternini con studio in Treviso, Viale Monte Grappa n. 6, contro [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED]

QUESITO DELLA PERIZIA

l' esperto nominato ex art.569 c.p.c. 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.



allegherà 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, 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 edilizia e urbanistica 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 regolarmente, 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' art. 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 degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte 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 edilizi, 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, di regola un compenso forfetario omnicomprensivo 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.

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia delle Entrate di Montebelluna per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello al fine di richiedere e ritirare estratto del P.R.G. centro storico, verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Crocette del Montello al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile.

Previo accordo con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode nominato, nel giorno 25 marzo 2016 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà all'esecutata risulta identificato come di seguito specificato:



[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l' intero

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Crocetta del montello (Treviso)								
n°	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	categoria	Classe	consist	Rendita
1	B	VII°	1209	6	A3	3	vani 5	€ 322,79

CONFINI

Il bene, sopra catastalmente individuato, confina a nord ed est con strada Via Unione, a sud con il mn. 1209 sub 7 e ovest con altro fabbricato.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di un piccolo appartamento al piano primo si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

RICERCHE presso il SERVIZIO di PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione dell' esecutata, per accertare l' esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che la proprietaria dei beni immobili sopradescritti sono intestati ai seguente soggetto:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per l' intero.

TRASCRIZIONE A FAVORE

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:

- Atto di Compravendita in data 25 settembre 2003 a rogiti del Notaio Matteo Contento n. 81/34 di Repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 09 ottobre 2003 ai nn. 42687/28706



Circa i vincoli gravanti sull' immobile, dalle indagini effettuate in data 31 marzo 2016 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Contento Matteo n. 83 di Repertorio del 25 settembre 2003, iscritta presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 13 ottobre 2003 ai nn.43180/9728 a favore CASSA di RISPARMIO di Padova e Rovigo SPA, con sede in Montebelluna (TV) per un importo di € 160.000,00 (centosessantamila) – capitale € 80.000,00 (ottantamila) durata anni 20.

- **ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 03 agosto 2012 ai nn. 24516/17975, atto Ufficiale Giudiziario di Montebelluna (TV), Repertorio n. 843/2012 del 25 giugno 2012 a favore CASSA RISPARMIO del VENETO SPA con sede in Padova.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - Pratiche edilizie del fabbricato

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è preso visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Crocetta del Montello presso l' Ufficio Tecnico, edilizia privata.

La documentazione presente in Comune, può essere così riassunta:

- Condono Edilizio n. 458/1985 rilasciato il 20.03.1997;
dell' unità in oggetto, non si sono riscontrate difformità tra progetto approvato, e quanto realizzato mentre la planimetria catastali depositate all' Agenzia del Territorio di Treviso con Protocollo n. 371188 del 16/07/2003 porta una paretina divisoria tra la cucina e il soggiorno; non serve procedere alla variazione catastale in quanto ininfluenza dal punto di vista della rendita catastale.

Il fabbricato è libero da vincoli storici e artistici ma inserito urbanisticamente nel Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ciano



del Montello con un grado di intervento “ 3” regolato dall’ art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

DISPONIBILITA’ DELL’ IMMOBILE

Dalla ricerca eseguita presso l’ Ufficio Anagrafe del Comune di Crocetta del Montello, l’ immobile al civico n° 10/A di Via Unione risulta occupato dall’ esecutata.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

L’ immobile, oggetto della presente perizia, si trova a Ciano, frazione a circa tre chilometri dal centro del Comune di Crocetta del Montello e riguarda un’ unità abitativa, con forma irregolare, sita al piano primo di un vecchio fabbricato in linea di due piani con accesso indipendente, comprendente due appartamenti.

Il fabbricato si compone di ingresso con scala autonoma in marmo, cucina, soggiorno, due camere e bagno e terrazza.

L’ immobile, costruita prima del 1950 con struttura in mattoni, è stato ristrutturato una quarantina di anni fa e successivamente è stato oggetto di qualche manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato esteticamente e internamente, si presenta in uno stato mediocre per conservazione e mantenimento.

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle tipo monocottura, quelle del bagno in ceramica, quelle delle camere in parquet di legno con segni di degrado.

Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato in pioppo; i serramenti in pvc color bianco con vetrocamera e le chiusure esterne in tapparelle in plastica.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti e risalenti all’ età dell’ edificio quindi per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da rivedere; l’ impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ferro lamellare con caldaia a metano ed è stato eseguito con tubature esterne a vista. La coibentazione dei muri perimetrali a vista risulta carente.



Commercialmente il bene risulta di scarsa appetibilità di mercato in quanto senza scoperto, sprovvisto di posto auto e contiguo a due strade.

La superficie lorda commerciale di vendita può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

abitazione p. primo (h.2,65) circa	mq	71,00 x 1,00 =	mq	71,00
ingresso-vano scale (h.2,65) circa	mq	2,20 x 0,50 =	mq	1.10
terrazze	mq	16,0 x 0,25 =	mq	4,00
totale superficie lorda-commerciale			= mq	76,10

CLASSE ENERGETICA

In riferimento all' unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito prima del 1950, precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto " Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerati, quindi, la consistenza dell' immobile, lo 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, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone che il bene appartenga alla classe " F"

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall' estimi, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un' indagine di mercato immobiliare, attraverso l' esperienza personale e per la



conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l' immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini

eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, considerato:

- l' ubicazione, la consistenza, l' aspetto estetico del fabbricato;
- la libertà da vincoli di affittanza;
- l' impiantistica da rivedere e i lavori da fare;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l' attuale scarso andamento del mercato immobiliare per beni simili;
- la probabile classe energetica.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all' immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all' ispezione peritale, per la sua intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, il valore

Commerciale prudentiale attuale complessivo a corpo di € 50.000,00= (duecentomila/00) così calcolato:

immobile	Sup. Comm.	€ mq	Totale
Abitazione	mq 76,10	800,00	€ 60.880,00
VALORE PRUDENZIALE IMMOBILE			€ 50.000,00

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti - Tanto dovevasi ad evasione dell' incarico ricevuto.

Crocetta del Montello 05 maggio 2016



IL TECNICO
Arch. Eugenio Rebellato



Si allegano i seguenti documenti:
relazione fotografica (n° 10 foto);
planimetrie catastali;
visura catastale:



**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA presentata il 03/05/16 – Tribunale di Treviso
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 610/2012 – Giudice Dott. Antonello Fabbro**

In riferimento all'attestazione dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Crocetta del Montello (TV) In data 28 dicembre 2016 risulta che il numero civico dell'immobile pignorato è il 10 (Piano Primo) e non il 10/a (Piano Terra).

Pertanto ad integrazione/correzione di quanto riportato a pagina nove della perizia si precisa quanto segue in riferimento alla "DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE":

l' immobile pignorato riguarda il civico n° 10 di Via Unione, che risulta in uso all'esecutata che però è residente al civico 10/a.

Crocetta del Montello 29 dicembre 2016

IL CTU

