

**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° 992/2012 – R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI

UDIENZA: 11.01.2017

Promossa da

omissis

Contro

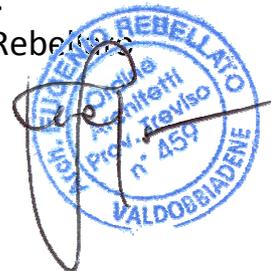
omissis

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

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. ANTONELLO FABBRO

Crocetta del Montello 03 dicembre 2016

Il C.T.U.
Arch. Eugenio Rebellato



PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 992/2012, dott. Antonello Fabbro il 14.07.2016 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, quale Esperto Stimatore per la relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dal Signor XXXXXXXXXX difeso dall'Avv. Marco Durigon con studio in Montebelluna, Via Roma n. 39, contro l'esecutato.

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. allegnerà 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 onnicomprensivo 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:

- accesso presso l'archivio del Notaio Dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene
- Agenzia del Territorio di Treviso –Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente in fascicolo
- Agenzia delle Entrate di Montebelluna per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti nell'intervallo temporale compreso tra la data di acquisto e la data di trascrizione del pignoramento;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso –Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti;
- accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cornuda (TV) al fine di verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Cornuda al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile;
- ottenimento presso il servizio internet Google Maps di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica e urbanistica dell'immobile in oggetto;
- ottenimento dei dati riguardante le quotazioni dell'Agenzia del Territorio degli immobili in Comune di Cornuda reperibili presso il servizio internet O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare";
- accesso presso l'ufficio dell'Amministratore Condominiale Arch. Marco Ballon, Via Jean Monnet n. 8 Montebelluna al fine di avere le quote millesimali della proprietà e i dati relativi agli oneri sospesi.



Previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Gianni Pretto con studio in Montebelluna, Via Montello n. 6/a, il giorno 13 settembre 2016 alle ore 16,00 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'esecutato per l'intero e risulta identificato come di seguito specificato:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Cornuda (Treviso)								
n°	Fg.	Mapp	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consist	Rendita
1	3°	379	10	3	A/2	3	vani 6,5	€637,82
2	3°	380	6	T	C / 6	2	mq 14	€ 47,00

L'unità abitativa ha diritto per la quota di 117,45/1000 alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 del Codice Civile e dal regolamento condominiale.

CONFINI

Il bene, sopra catastalmente individuato, confina a est, sud e ovest con muri perimetrali, a nord con altra unità e vano scale condominiale.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Trattandosi di un appartamento al piano terzo dotato di garage al piano terra 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 Pubb. Imm.re di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione degli esecutati, per accertare l'esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.



Dalle risultanze emerge che la ditta proprietaria dei beni immobili sopradescritti sono intestati per l'intero all'esecutata

TRASCRIZIONE A FAVORE

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

- Atto di Compravendita in data 26 aprile 1995, rep. n. 58921 –Notaio Pietro Pellizzari con studio in Valdobbiadene, trascritto a Treviso il 12 maggio 1995 ai nn. RG 12753, RP 9295.

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate in data 06 ottobre 2016 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO

- **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto a Treviso il 06 dicembre 2012 ai nn. RG 36505, RP 26447 a favore del Signor xxxxxxxxxxxxxx con provvedimento del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna in data 20 novembre 2012 n. 1692;

- **IPOTECA giudiziale** iscritta nei RR. II. Di Treviso in data 08 ottobre 2012 ai nn. RG 30133, RP 4362 a favore del Signor xxxxxxxxxxxxxx, giusta sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna in data 12 settembre 2012 n. 3425

ATTO di INTERVENTO a favore della Ditta xxxxxxxxxxxxxx rappresentata e difesa dall'Avv. Nadia Forlin con studio in Cornuda, Parco Manin n. 11, in forza alla sentenza n. 176/2012 emessa dal Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Montebelluna depositata il 18 settembre 2012, esecutiva dall'11 ottobre 2012 e depositata in Tribunale il 15 febbraio 2013.

ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI

Dal colloquio informativo avuto con l'Amministratore di Condominio le quote sono state regolarmente pagate; risulta ancora da saldare al 12 ottobre 2016, per l'anno in corso, un importo di € 139,11. Le spese condominiali attuali sono abbastanza contenute essendo l'edificio privo di ascensore e ammontano a circa €340,00/350,00 annui.

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 Cornuda.

La documentazione presente in Comune, può essere così riassunta:

- Autorizzazione per costruzioni Edilizie rilasciata dal Sindaco di Cornuda il 10 gennaio 1962;
- Autorizzazione per costruzioni Edilizie, variante alla precedente, rilasciata dal Sindaco di Cornuda il 01 agosto 1962;
- Rilasciata Abitabilità il 28 dicembre 1962.

Si sono riscontrate difformità tra il progetto approvato e quanto realizzato, riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche; le planimetrie catastali depositate all'Agencia del Territorio di Treviso in data 21 gennaio 1964 rispecchiano, salvo piccole modifiche, lo stato attuale dell'immobile. Per tali modifiche non è necessario procedere all'aggiornamento con presentazione di planimetria di variazione in quanto le stesse non modificano la rendita catastale attribuita.

Dal colloquio avuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cornuda le opere eseguite in difformità con quanto autorizzato sono sanabili presentando progetto di sanatoria edilizia per opere già eseguite con una spesa massima quantificabile, tra costo oblazione per sanzione amministrativa, valori bollati, diritti di segreteria e spese tecniche in € 3.000,00 (tremila/00).

Il fabbricato è libero da vincoli storici e artistici.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cornuda, l'immobile al civico n° 38/E di Via 8-9 maggio risulta occupato dall'esecutata.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il fabbricato, cui fa parte l'immobile, oggetto della presente perizia, si trova a circa trecento metri dal centro del Comune di Cornuda, prospiciente Via 8-9 maggio e Via Dei Colli; si sviluppa su quattro piani fuori terra e comprende sei unità residenziali con ingresso condominiale e due attività commerciali e/o artigianali.



La palazzina, vecchia tipologia degli anni sessanta, è stata realizzata in muratura tradizionale e si presenta esteticamente e internamente, quali vani comuni, in uno stato abbastanza buono per conservazione e mantenimento.

Le sei unità abitative, site rispettivamente due per piano, hanno tutte accesso dal vano scale condominiale in marmo "travertino" e portoncino d'ingresso, in legno, posto centralmente al fabbricato.

L'unità in oggetto è posta al piano terzo, lato est, e comprende un piccolo ingresso-corridoio, il soggiorno, la cucinina, due camere, studiolo, bagno, ripostiglio e due terrazze; al piano terra, staccato dalla palazzina, con accesso diretto da Via dei Colli, il garage.

I pavimenti della zona giorno sono in spaccati di marmo tipo "Palladiana" quelli del bagno i ceramica, mentre quelli delle camere in parquet di legno.

Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato in noce; i serramenti in legno in essenza di abete tinto senza vetrocamera e le chiusure esterne in tapparelle.

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 murale "Vaillant" a metano; la coibentazione dei muri perimetrali a vista risulta mediocre. Lo stato complessivo dell'appartamento, pur dimostrando la vetustà del tempo e delle finiture, appare abbastanza buono come tutte e parti comuni interne del fabbricato.

Commercialmente il bene risulta di discreta appetibilità di mercato immobiliare in quanto di medie dimensioni comodo a tutti i servizi e infrastrutture.

La superficie lorda commerciale dei vani abitativi è di mq 92,00 circa (h. 2,80), terrazze mq 08 circa, quella del garage mq 14,00 circa; La superficie commerciale di vendita calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 allegato C e indicazioni delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013 risulta la seguente:

abitazione mq 92,00 x 1,00 = mq 92,00



garage	mq 14,00 x 0,50	=	mq 7,00
<u>terrazze</u>	<u>mq 08,00 x 0,25</u>	<u>=</u>	<u>mq 2,00</u>
	totale superficie	=	mq 101,00

CLASSE ENERGETICA

In riferimento all' unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1962, 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 "D"

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'estimo, 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 condominio;
- la libertà da vincoli di affittanza;
- la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare;
- le spese di oblazione e tecniche per regolarizzare le modifiche riscontrate tra il progetto approvato e quanto realizzato;
- 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 attuale commerciale complessivo **prudenziale di € 70.000,00 (settantamila,00)** così calcolato:

$\text{mq } 101 \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 85.850,00$ ----- $\text{€ } 85.850,00 \times 0,85$ (abbattimento del 15% Circ. Trib. Di Vr e Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/6/13)
= € 72.972,50 a detrarre € 3.000,00 per oblaz. sanatoria diritti segret. e spese tecniche = € 69.972,50 arrotondato a € 70.000,00

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti e inviata a: Avv. Marco Durigon, Avv. Eliana Mezzacasa, Avv. Nadia Forlin, all'esecutata e al Custode Giudiziario Dott. Commercialista Gianni Pretto per le eventuali osservazioni.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Crocetta del Montello 03 dicembre 2016

IL TECNICO
Arch. Eugenio Rebellato



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

