

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. FRANCESCA VORTALI

ESECUZIONE N. 683/2013

PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

La sottoscritta ing. Perissinotto M.Elisabetta è stata nominata con decreto del G.E. dott. Francesca Vortali in data 28 maggio 2018 esperto stimatore per la relazione di stima ex art.173 bis disp.att. c.p.c. nella procedura promossa a carico di Esecutato1, Esecutato2, e ha prestato giuramento telematico l'11 giugno 2018.

L'incarico consiste nel:

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 e 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 e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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. L'esperto inoltre allegnerà dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 – e l'attualità;
3. descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, 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. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità e 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. qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire 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; ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art.568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
15. inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, 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 dieci 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 oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere in nessun luogo il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenti nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
 17. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), 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. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota
 18. segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 19. dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della



procedura. L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare, ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il 21/06/2018 e nei giorni seguenti ha controllato e ritirato la documentazione presente in cancelleria.

Sono state fatte le visure catastali tramite accesso telematico agli atti del Catasto edilizio urbano dell'ufficio del territorio di Treviso per reperire le planimetrie dell'immobile oggetto di pignoramento.

Successivamente il 3 luglio, dopo aver preso accordi col custode giudiziario dott.Pretto, per effettuare il sopralluogo, si è recata in situ. Purtroppo non è stato possibile accedere all'appartamento, perché risultava occupato da persona diversa dagli Esecutati e da altre al momento non presenti.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente il 24 luglio, sempre insieme al custode giudiziario, e si è svolto senza problemi. Gli Esecutati non c'erano, ma l'occupante senza titolo ha permesso la visita.

Successivamente ha richiesto al notaio Innocenti copia dell'atto di compravendita che le è stato poi consegnato in altra data.

Il 7 novembre si è incontrata col custode giudiziario, per discutere dell'entità del canone di occupazione e quindi gli ha fatto avere una nota in merito.

Dopo aver effettuato domanda di accesso agli atti si è recata nell'Archivio del comune di Treviso, per reperire la documentazione relativa al fabbricato pignorato.

Da un controllo effettuato all'Anagrafe, sempre di Treviso, ha avuto notizia che entrambi gli Esecutati sono stati cancellati dall'8 novembre 2018, perché irreperibili.

Ha fatto visita all'Agenzia delle Entrate di Treviso per verificare l'eventuale esistenza di contratti di affitto, protocollando le richieste. Il giorno seguente, tramite posta certificata, si è avuta la risposta dell'Ufficio, che certificava l'esito negativo della ricerca.

Si è recata alla Conservatoria dei Registri immobiliari della provincia di Treviso, per effettuare una visura ipocatastale dalla data della relazione notarile all'attualità. La copia è stata ritirata poi in data 5 febbraio 2019.

Ha preso contatto con l'amministratore del condominio Lazio per avere copia del bilancio consuntivo del 2017 e preventivo del 2018, la tabella millesimale e la ripartizione delle eventuali spese straordinarie.

Si allegano le copie asseverate.

Risposte ai quesiti

1 Quesito peritale

Dopo aver prestato giuramento telematicamente in data 11 giugno 2018 ha ritirato la documentazione in cancelleria nei giorni seguenti.



2 Quesito peritale

È stata verificata la completezza della documentazione.

Si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Nota di Iscrizione

Ipoteca volontaria iscritta a Treviso rep.gen n. 1923, reg.part. n. 344, del 18/01/2011 nascente da atto di mutuo del 23/12/2010, notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV), rep. n. 410918 a favore di Unicredit S.p.A.

Nota di Trascrizione

Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso reg.gen. n. 32665, reg.part. n. 22446, del 12/11/2013 nascente da verbale di pignoramento rep. n. 4370 del 16/09/2013, tribunale di Treviso, a favore di Unicredit S.p.A.

relative al seguente immobile:

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T-2, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 2, A/3, classe 4, 6,5 vani, totale 128 mq, rendita catastale € 570,68;

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 23, C/6, classe 2, 14 mq, rendita catastale € 35,43.

L'estratto delle mappe censuarie non era presente in atti, perciò, per la corretta identificazione dei beni si è provveduto a reperire le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto della presente stima.

Agli atti risulta allegata la nota di trascrizione del pignoramento e la documentazione ventennale ipocatastale.

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato acquisito per un mezzo (1/2) dall'Esecutato 1 e per un mezzo (1/2) dall'Esecutato 2, il 23/12/2010 in forza dell'atto notarile di compravendita del notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV), trascritto il 18/01/2011 n. 1349 dalla signora [REDACTED]

Questi atti si allegano.

Sono state altresì acquisite le visure ipocatastali aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile e l'attualità.

3 Quesito peritale

Il sopralluogo al fabbricato sito in Treviso, via Lazio, 1, dopo aver preso accordi col custode giudiziario dott. Gianni Pretto, è avvenuto in data 3 luglio 2018. A causa della presenza all'interno dell'appartamento di un occupante senza titolo, non ha potuto svolgersi.



Successivamente, dopo aver preso accordi con l'occupante, il 24/07/2018 la visita ha potuto avere luogo regolarmente. In entrambi i casi non erano presenti gli Esecutari.

L'immobile, a destinazione residenziale, si trova nel comune di Treviso, a nord - ovest del centro storico, nel quartiere S.Liberale, denominato Villaggio coordinato – quartiere CEP, progettato dall'INCIS – Ina Casa a cominciare dal 1958 per ospitare i residenti del quartiere S.Nicolò di Treviso rimasti senza tetto a seguito dei bombardamenti dell'ultima guerra mondiale. Esso fa parte di un gruppo di palazzine costruite in base alla concessione n. 31/20 del 1958.

Si tratta di un edificio a sette piani fuori terra, con struttura a telaio in ca., a pianta pressoché quadrata, al pianterreno si trovano l'ingresso, i negozi e la centrale termica e al piano del terrazzo condominiale sono stati ricavati lavanderia, stenditoio e altri locali tecnici. Le scale, a due rampe affiancate, e l'ascensore sono in posizione baricentrica e prendono luce da due finestre in ferro in corrispondenza di ogni pianerottolo di interpiano.

L'impianto termico è centralizzato, la caldaia, come comunicato dall'amministratore pro tempore del condominio, è stata sostituita da poco. Non è stata fornita documentazione riguardo gli impianti. Il condominio è dotato di impianto elettrico e televisivo, è allacciato all'acquedotto comunale, alla fognatura e alla rete di distribuzione del gas.

Al pianoterra sono stati anche ricavati, come già accennato, i magazzini di pertinenza degli alloggi. A quello attribuito all'unità immobiliare in oggetto, si può accedere dal primo pianerottolo delle scale tramite una rampa, posta a lato e parallela a quella che conduce agli appartamenti. Esso è dotato di finestra orizzontale continua in ferro e vetro, parzialmente apribile, il portoncino di ingresso è in legno con grata d'aerazione, il pavimento è in cemento. All'esterno della palazzina e poco discosti da essa, nel 1981 sono stati costruiti i garages, uno per ogni appartamento. Si tratta di un edificio ad un piano, modulare in lastre prefabbricate in cemento armato, con copertura piana, che si sviluppa perpendicolarmente alla facciata del condominio. I portoni sono in ferro, basculanti e dotati di sopraluca suddiviso in due elementi, il pavimento è in cemento.

L'ultimo piano, ove è stata ricavata la terrazza condominiale è protetto da muri perimetrali, ma non vi è copertura, se non nella parte centrale, allo smonto della scala dove sono state ricavate la lavanderia, lo stenditoio coperto ed altri spazi tecnici.

Ad ogni piano vi sono due appartamenti, quello oggetto della presente perizia si trova al secondo piano, e le tre facciate sono orientate secondo gli assi nord est, nord ovest e sud est. Consta d'ingresso, cucina, soggiorno, tre stanze da letto, un servizio e un ripostiglio. L'entrata, avente la forma di un rettangolo allungato, conduce verso destra alla cucina, al soggiorno, ad una camera ed al ripostiglio. Sulla sinistra invece è chiuso da una porta a vetri che immette in un piccolo disimpegno che permette di accedere alle altre due camere e all'unico servizio.



Il bagno, che probabilmente è stato rinnovato, perché la tipologia della pavimentazione in ceramica e le piastrelle del rivestimento dei muri sono successive all'epoca di costruzione, è dotato di lavandino, vaso, doccia e bidet, di una finestra che dà sulla facciata a nord ovest.

Tutte e tre le camere da letto hanno circa le stesse dimensioni.

L'unità immobiliare non ha subito grandi lavori di ristrutturazione nel corso degli anni, a parte il bagno. La pavimentazione è rimasta quella dell'epoca di costruzione, in piastrelle in graniglia di marmo, le finestre sono dotate di infissi in legno, a vetro singolo e di tapparelle, a parte quelle di una delle camere da letto e del soggiorno, cui è stata aggiunta una controfinestra in alluminio e vetro. Le porte sono in legno e vetro, all'infuori di quelle delle stanze da letto che sono in legno. I muri sono intonacati.

L'impianto di riscaldamento, centralizzato, ha i tubi esterni, i termosifoni sono dotati di valvole termostatiche.

Una delle camere e la cucina danno su una loggia coperta esposta a nord est in cui c'è lo scaldabagno, l'attacco per la lavatrice e un lavandino. In origine era aperta, ma ora è chiusa da un serramento in alluminio anodizzato e vetro. Anche il soggiorno e la camera che hanno le aperture sulla facciata opposta a quella dell'ingresso condominiale, sono dotate di un terrazzino in seguito parzialmente chiuso, sempre con un serramento in alluminio anodizzato e vetro.

La cucina inoltre ha la tramezza che la divide dal soggiorno, in parte piastrellata, lo stesso dicasi per la parete che divide la loggia dal soggiorno.

Lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene mediocre.

Di seguito si descrive l'unità immobiliare, facendo riferimento alla superficie lorda commerciale.

Essa è così individuata al Catasto Fabbricati:

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T-2, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 2, A/3, classe 4, 6,5 vani, totale 128 mq;

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 23, C/6, classe 2, 14 mq.

La superficie lorda commerciale è pari a mq 141,80.

La consistenza è pari a 97,00 millesimi.

Confini dell'unità immobiliare:

l'alloggio confina sul lato nord ovest, nord est e sud est con veduta libera, sul lato sud ovest con altra proprietà, ascensore e vano scale comune;

il magazzino al pianoterra confina sul lato nord ovest con veduta libera, a nord est e sud ovest con altre proprietà e a sud est con parti comuni.

Il garage invece confina a nord ovest e sud est con altre proprietà, a nord est e sud ovest con



veduta libera.

4 Quesito peritale .

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono identificati correttamente e corrispondono alla descrizione attuale.

Indirizzo immobile:

comune di Treviso, via Lazio n. 1

Descrizione catastale:

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T-2, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 2, A/3, classe 4, 6,5 vani, totale 128 mq, rendita catastale € 570,68;

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 23, C/6, classe 2, 14 mq, rendita catastale € 35,43.

Confini della palazzina:

l'edificio, al cui interno è ubicato l'appartamento oggetto della perizia, confina a nord est col mappale 1479, a sud est con lo slargo punto d'incontro di via Toscana con le vie Mantiero ed Emilia, a sud ovest coi mappali 1481, 1611 e 1225, a nord ovest con via Lazio.

Confini dell'unità immobiliare:

l'alloggio confina sul lato nord ovest, nord est e sud est con veduta libera, sul lato sud ovest con altra proprietà, ascensore e vano scale comune;

il magazzino al pianoterra confina sul lato nord ovest con veduta libera, a nord est e sud ovest con altre proprietà e a sud est con parti comuni.

Il garage infine confina a nord ovest e sud est con altre proprietà, a nord est e sud ovest con veduta libera.

5 Quesito peritale

Dai sopralluoghi effettuati si è appurato che esistono piccole difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Esse consistono principalmente nella mancanza di accatastamento della chiusura (condonata) delle terrazze e della porta che dal soggiorno conduceva alla loggia più grande. Inoltre le finestre del soggiorno e del bagno hanno catastalmente dimensioni diverse da quelle effettive e da quelle presenti nei disegni di progetto. Quest'ultimi dovrebbero essere errori commessi durante l'accatastamento.

Tutto questo potrà essere eseguito dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene.

6 Quesito peritale



Il comune di Treviso si è dotato di P.A.T. (piano di assetto del territorio), con delibera del Consiglio Comunale n.190 del 13/06/2012, secondo la L.R. 23 aprile 2004 n.11, esso è stato approvato dalla conferenza dei Servizi il 27/05/2015 prot. n. 59853, ratificato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 200 l'8/06/2015 e pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Veneto n. 66 del 3/07/2015. Non essendo ancora stato approvato il P.I. (piano degli interventi) è tuttora in vigore il P.R.G. (piano regolatore) del 2001 e modifiche successive, per le parti non in contrasto col piano di assetto del territorio.

Come risulta dalla Carta delle Trasformabilità del P.A.T, la zona in cui è ubicato l'immobile si trova in ambito definito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale, più precisamente nell'A.T.O. (ambito territoriale omogeneo) 9, (Monigo – S.Pelajo). Per il P.R.G. l'edificio si trova all'interno della zona B1/10, a destinazione residenziale ad alta densità, che comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità.

Dall'esame degli elaborati di piano si evince l'assenza di vincoli particolari.

7 Quesito peritale

Il condominio Lazio è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Treviso:

costruzione di palazzina facente parte del cosiddetto "gruppo Romano" concessione edilizia n.31/20-58, committente INA-CASA INCIS, abitabilità n.309/64 del 7/12/1964;

concessione edilizia in sanatoria per opere abusive (chiusura terrazze), prot. n.12694-86 dell'8/03/1991;

costruzione di garages concessione edilizia n.23/15/81 del 9/07/1981, prot.gen. n.13104 e successiva variante n.51/14-82 del 9/08/1982, prot.gen. n.15698. Dichiarata agibile il 5/08/1983, prot. n. 5547.

Sulla base di quanto reperito si è verificata la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

8 Quesito peritale

Si sono notate delle piccole disparità tra i progetti presentati, quanto accatastato e quanto verificato durante il sopralluogo.

Si è constatata l'esistenza di due modeste riseghe, una in cucina e l'altra nel corridoio in prossimità del bagno, probabilmente realizzate già in fase di costruzione della palazzina e la chiusura della porta che dal soggiorno immetteva nella terrazza a nord est. La chiusura di quest'ultima terrazza e dei due terrazzini non risultano essere state accatastate, anche se sono state sanate.



Il tutto può essere accatastato con un costo di circa 1000 €, escluse eventuali sanzioni

9 Quesito peritale

I beni pignorati consistono in un appartamento al secondo piano, un magazzino al pianterreno e un garage esterno alla palazzina. Stante la loro conformazione si potrebbero vendere sia in un unico blocco, sia staccati, ma secondo la scrivente, il magazzino e il garage sono di pertinenza dell'alloggio.

10 Quesito peritale

Le unità immobiliari di cui trattasi non sono pignorate pro quota, essendo:

Proprietà per 500/1000 dell'Esecutato 1;

Proprietà per 500/1000 dell'Esecutato 2.

11 Quesito peritale

Alla richiesta di informazioni sull'esistenza di contratti di locazione l'Agenzia delle Entrate ha risposto che la ricerca ha avuto esito negativo. L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento è comunque occupata da un certo numero di persone non aventi titolo, cui però il giudice ha concesso, pagando un'indennità di occupazione di € 300,00 di rimanere nell'alloggio fino alla sua vendita all'asta.

Una visita all'anagrafe di Treviso ha consentito di sapere che entrambi gli Esecutati sono stati cancellati dall'8 novembre 2018, perché irreperibili.

12 Quesito peritale

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità, né risultano diritti demaniali o usi civici.

13 Quesito peritale

A seguito di colloquio con l'amministratore pro tempore del condominio "Lazio", si è appurato che gli inquilini non hanno pagato regolarmente le spese condominiali.

In base al consuntivo 2017 e al preventivo per l'anno 2018 forniti, le spese condominiali ammontano a circa € 2000 all'anno. Le spese per la manutenzione straordinaria si riferiscono alla sola centrale termica e ammontano a € 4788,44 per l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, divisi in nove rate annuali, di cui la prima, che dovrà essere pagata nel 2019, è pari a € 540,43, le successive saranno di € 531,00.



La consistenza è pari a 97,00 millesimi.

14 Quesito peritale

L'immobile è censito catastalmente in:

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T-2, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 2, A/3, classe 4, 6,5 vani, totale 128 mq, r.c. € 570,68;

N.C.E.U. Treviso, via Lazio, 1, piano T, sez. A, foglio 6, particella 1480 sub 23, C/6, classe 2, 14 mq, r.c. € 35,43.

Proprietà per 500/1000 dell'Esecutato1;

Proprietà per 500/1000 dell'Esecutato2.

Indirizzo immobile:

comune di Treviso, via Lazio n. 1

La stima dei beni è condotta tenendo conto della situazione del mercato immobiliare della zona e di quanto riportato nel sito dell'OMI (osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, considerando:

vetustà dell'immobile;

manutenzione e conservazione dell'immobile;

caratteristiche strutturali, finiture, impiantistica;

destinazione d'uso e dimensioni planivolumetriche dell'immobile;

stato di occupazione dei beni pignorati.

Si è assunto come riferimento:

Per intero le superficie lorde comprensive cioè dei muri perimetrali e dei muri divisorii interni.

Per il 25% della superficie delle terrazze.

Dopo aver verificato e confrontato sia graficamente sia in situ le misure degli immobili sono state ricavate le seguenti dimensioni:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE [mq]	SUPERFICIE EQUIVALENTE [mq]
PII	Abitazione: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, servizio, ripostiglio, terrazze chiuse	135,0X1,00	135,0
PII	Terrazzini	3,7X0,25	0,9
P T	Magazzino	5,4X0,20	1,1
P T	Garage esterno	13,6X0,35	4.8



	Totale abitazione e pertinenze		141,8
--	---------------------------------------	--	--------------

Valutazione del bene

Considerando quanto sopra premesso, il valore attuale di mercato nella zona, stante la tipologia dei fabbricati, la consistenza, l'ubicazione, lo stato di conservazione e quello manutentivo, e inoltre che la vendita avverrà senza garanzia per i vizi occulti, la valutazione dei beni è riportata nella seguente tabella:

Consistenza	Sup. Equiv.	Prezzo unitario	C. R.	Prezzo Totale
Abitazione - pertinenze	141,8	€ 850,00	1,00	€ 120530,00
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto			0,10	€ 12053,00
Stato d'uso e manutenzione			0,30	€ 36160,00
Totale parziale				€ 72317,00
Spese condominiali ordinarie relative a un biennio				€ 4000,00
Spese condominiali straordinarie relative a un biennio				€ 1100,00
Sanatoria difformità				€ 1000,00
Totale				€ 66217,00

In definitiva il valore di stima è:

Lotto unico	€ 66.200,00
--------------------	--------------------

Quindi il valore a base d'asta, considerando un abbattimento del 20% è:

Lotto unico	€ 53.000,00
--------------------	--------------------

15 Quesito peritale

Il

sottoscritto CTU dichiara che, entro i termini previsti, ha inviato la bozza dell'elaborato peritale alle parti, cui ha assegnato un termine non superiore a 15 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 13 marzo 2019, per inviare osservazioni in merito.

16 Quesito peritale

Il sottoscritto CTU dichiara che l'elaborato peritale, completo degli allegati, sarà depositato nei



termini previsti.

17 Quesito peritale

Il sottoscritto CTU allega la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita. Il sottoscritto CTU dichiara che al presente elaborato peritale viene allegata la documentazione fotografica dell'intero compendio immobiliare.

18 Quesito peritale

Il sottoscritto CTU dichiara che una prima visita non ha potuto essere effettuata causa l'impossibilità di accedere all'unità immobiliare per la presenza di occupanti senza titolo. La seconda volta invece l'occupante senza titolo ha dimostrato la sua disponibilità e non ci sono state difficoltà nell'effettuare il sopralluogo, in pieno accordo col custode giudiziario. Non vi era traccia degli Esecutati.

19 Quesito peritale

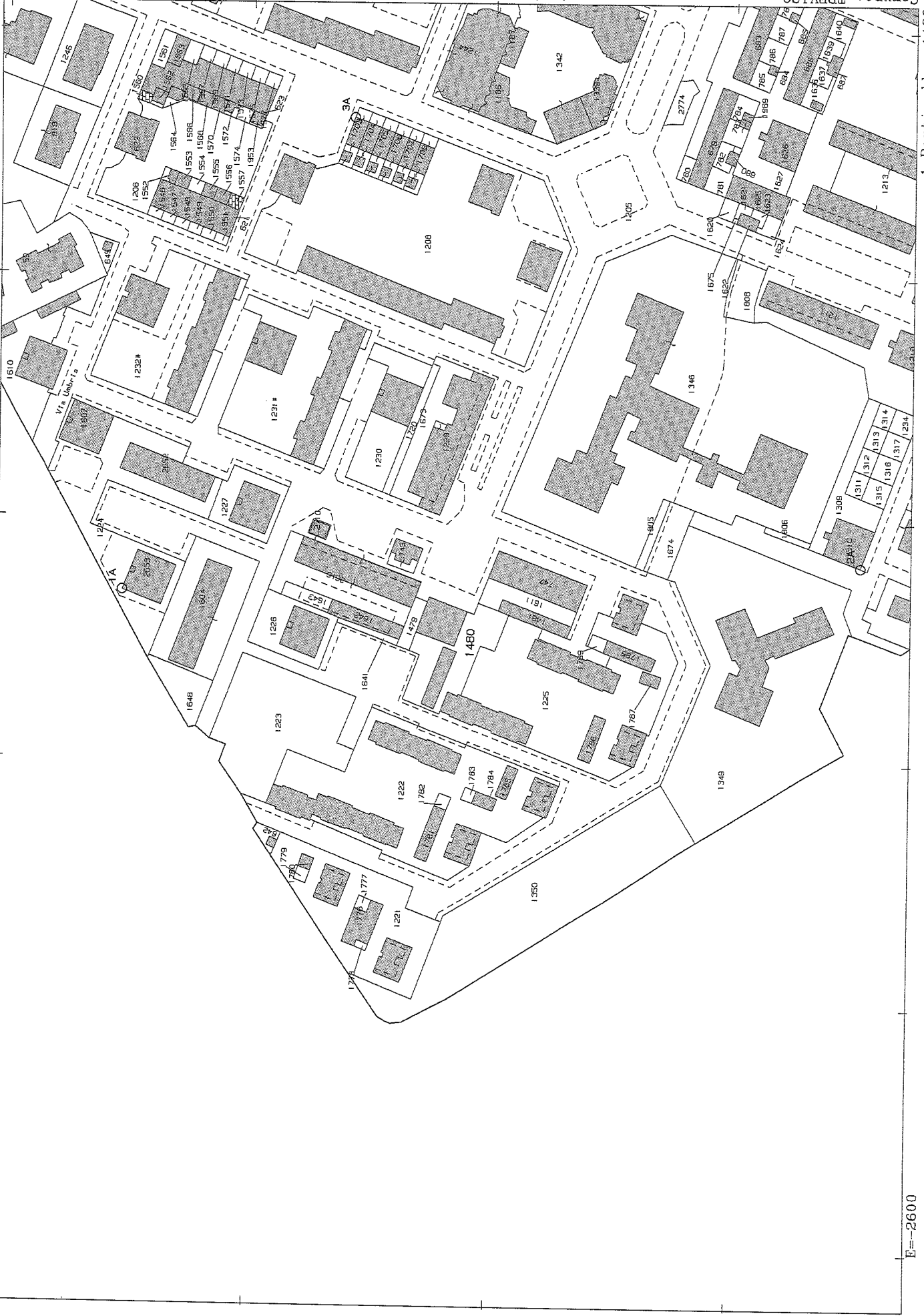
Il sottoscritto CTU si dichiara disponibile a ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica, se richiesto, dopo l'aggiudicazione.

Treviso, 11 febbraio 2019

Il Consulente tecnico d'Ufficio

Ing. M.Elisabetta Perissinotto







MINISTERO DELLE FINANZE

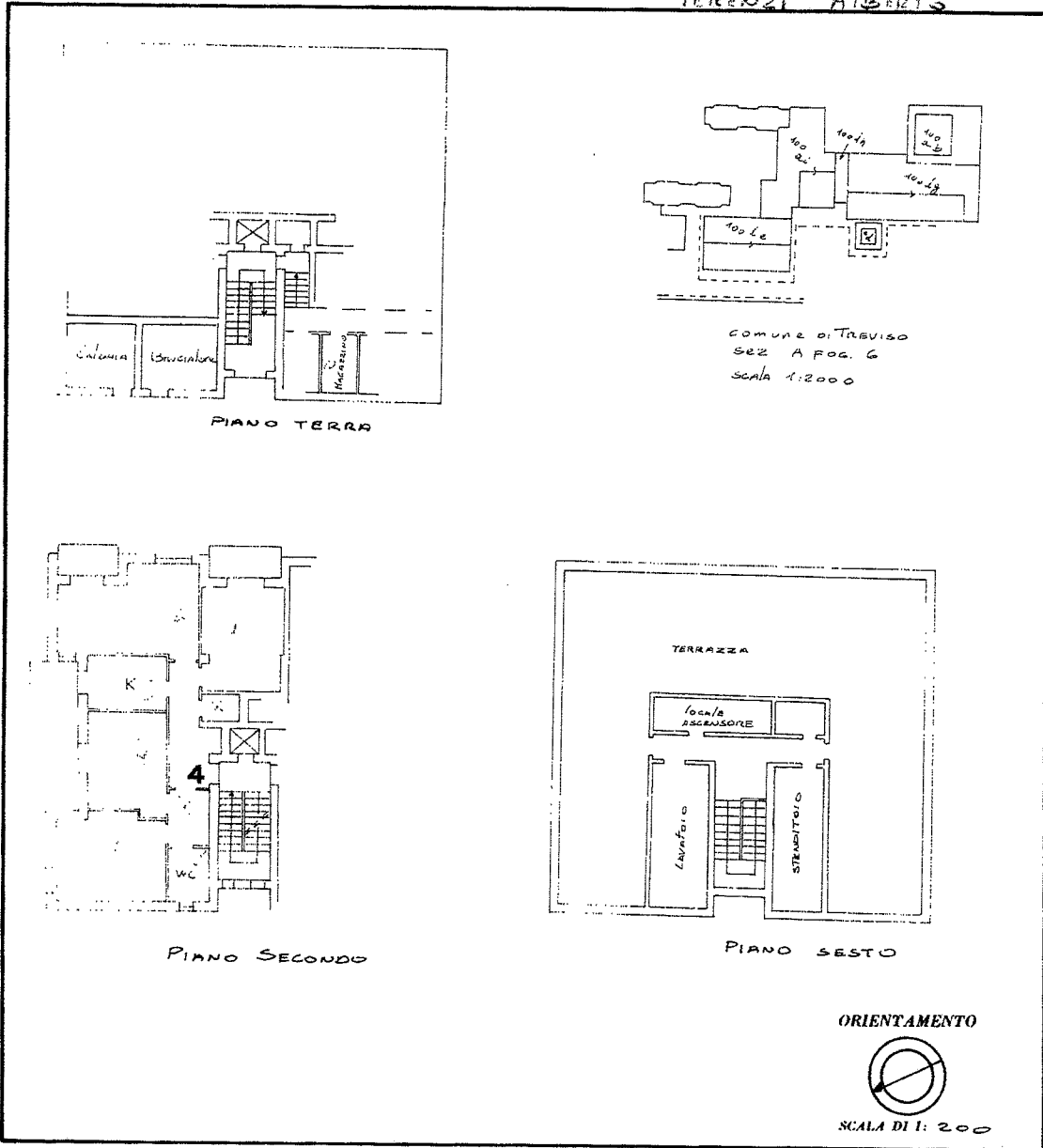
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGG. 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via LAZIO 1
Ditta ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°
TERENZI ALBERTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	A
PROT. N.°	6
	1480
	2

Compilata dallo spazio tecnico
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
I.A.C.P. TREVISO

Iscritto all'Albo de
della Provincia di _____

DATA 17-3-1982

Firma: IL DIRETTORE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2018 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 1480 - Subalterno: 2 >
VIA LAZIO n. 1 piano: T-2;

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

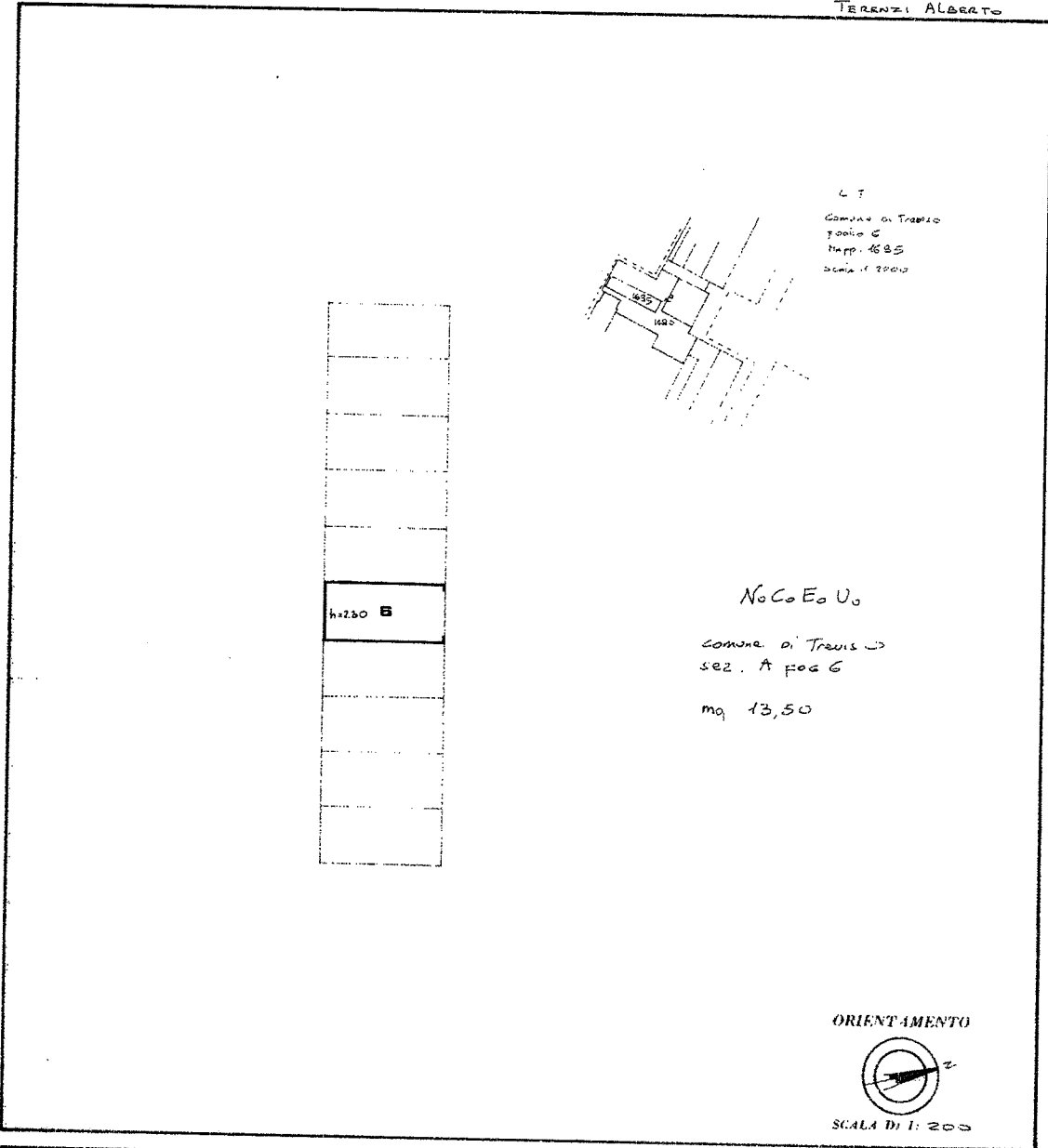
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI N. 1161 E 1162 DEL 10 APRILE 1975 N. 277)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via LAZIO n° 2
Istituto Autonomo per lo studio e l'attuazione del Catasto Edilizio Urbano - TREVISO - SACCHET MARIO - ABATE RUGGERO
Ditta TERENZI ALBERTO - LUCCHESI MARIO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N° TERENZI ALBERTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	
24/85	A C 1695 6

Computata dall'uff. PATRIGNONE
Dell' I. A. C. P.
Inserita all'Atto di
della Proprietà di TREVISO
del 22.10.1985
Firma: TR. VISI DIRETTORE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2018 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 1480 - Subalterno: 23 >
VIA LAZIO piano: T;

Ultima planimetria in atti