

MINATI PAOLA

architetto

Via Dotti, 48 - tel / fax 0422/410490

31100 TREVISO

studiominati@gmail.com

paola.minati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 72/2015

PROMOSSA DA C

CONTRO

ESECUTATO 1

GIUDICE ESECUTANTE DOTT. A. M. FABBRO

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. ANTONELLO FABBRO, di valutare i beni immobili della ditta esecutata, la sottoscritta arch. Paola Minati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1224 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 467, con studio in Treviso, Via Dotti n. 48, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Treviso.

In data 31 gennaio 2018, eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali che delle planimetrie degli immobili, richiedendone copia conforme, costituenti l'oggetto di perizia.

(All. 3, 4, 5)

In data 5 febbraio 2018 veniva inviata richiesta di accesso atti, tramite posta elettronica certificata, al Comune di Casier, ottenendo poi appuntamento con l'ufficio tecnico e la seguente consegna della documentazione utile relativa all'immobile in oggetto (**All. 9**) il 16 febbraio 2018.

In particolare si ottenevano la licenza di costruzione, l'abitabilità e gli elaborati grafici relativi a costruzione, varianti e sanatorie dell'immobile in oggetto.

Successivamente sono state eseguite verifiche on-line, sul sito del Comune, al fine di accertare la destinazione di zona e il vigente strumento urbanistico (P.I. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano). (**All. 2**)

Nella giornata del 6 febbraio 2018 è stata fatta richiesta all'Archivio Storico di Treviso, per ottenere atto di compravendita del Notaio Spinelli, poi ottenuto in data 13 febbraio 2018.

In data 7 febbraio 2018 si sono richiesti gli atti di compravendita dei notai Salvatore Romano (arrivato via mail) e Favalaro Antonio, quest'ultimo poi ottenuto in data 19.02.2018. (**All. 8**)

Ha quindi eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile, in data 14 aprile 2018 al fine di visionarlo e di accertarne la regolarità dal punto di vista urbanistico - amministrativo.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti la scrivente espone la seguente relazione.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma prodotta con certificazione ventennale.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un immobile ubicato in comune di Casier, località Dosson, via Bergamo n. 30, laterale di via Terragliol, a sua volta, perpendicolare al Terraglio.

Il fabbricato è inserito in zona residenziale, a 1 km dall'edificio del Comune di Casier, in località Dosson, e pratico a servizi di prima necessità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI PIGNORATI)

I beni oggetto di pignoramento così come identificati nell'atto (verbale di pignoramento di immobili emesso dal Tribunale di Treviso datato 7.01.2015 e notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso in data 24.01.2015 al cron. n° 378 – dep. N. 329 del 16.01.2015) di pignoramento immobiliare, sono individuati catastalmente in:

Catasto Fabbricati

Comune di Casier – Sez. Urbana A - Foglio 1 -

Mapp. 588 sub 1 – area urbana di 499 mq - via Bergamo;

Mapp. 588 sub 2 – via Bergamo piano T - cat. A/3 – cl.2 - vani 6,5 - Sup.

Catastale Totale: 120 mq – Totale escluse aree scop.: 120 mq – RC €453,19;

Mapp. 588 sub 3 – via Bergamo piano 1 - cat. A/3 – cl.2 - vani 6 - Sup.

Catastale Totale: 133 mq – Totale escluse aree scop.: 122 mq – RC €418,33;

Mapp. 588 sub 4 – via Bergamo piano T - cat. C/2 – cl.3 - mq. 7 - Sup.

Catastale Totale: 12 mq – RC €13,01;

Mapp. 588 sub 5 – via Bergamo piano T - cat. C/6 – cl.5 - mq. 17 - Sup.

Catastale Totale: 22 mq – RC €46,53;

Mapp. 588 sub 6 – via Bergamo piano T - cat. C/6 – cl.5 - mq. 36 - Sup.

Catastale Totale: 37 mq– RC €98,54.

Per la quota di 1/2 del debitore.

^^^

CONFINI

L'area su cui insiste il fabbricato confina a NORD con via F. Baracca, a EST col mappale 589, a SUD coi mappali 1266 e 1818 e a OVEST con via Bergamo.

L'unità abitativa, ad uso civile abitazione, è costituita da piano terra e primo.

^^^

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

È riportata una servitù di passaggio e di scolo, di cui all'atto trascritto a Treviso il 6 settembre 1961 ai nn. 12265/11086 (così come riportato nell'atto del notaio Favalaro).

Servitù riportata nell'atto del notaio SPINELLI:

“Lasciare a strada pubblica una fascia di terreno della larghezza costante di metri 3 lungo il confine Nord del terreno al Mapp. n° 40/F, ed inoltre altra fascia aderente per la cunetta stradale sul lato Sud della strada medesima, a favore dei terreni interni già venduti e di quelli rimasti al venditore.

Il confine Nord del mapp. N. 40/F, corrispondente all'asse della strada suddetta;

Di lasciare a strada una fascia di terreno larga tre metri lungo il confine di ponente dei Mapp. n. 39/F 40/F, 41/m a favore di tutti i terreni rimasti in proprietà del venditore. Il confine di Ponente dei predetti mappali

corrisponde all'asse della strada esistente, che è largo metri 6.

Di scolo nella cunetta stradale già aperta sul fronte di ponente dell'appezzamento compravenduto (lato di levante dello stradone) per lo sgrondo delle acque piovane della strada e dei terreni rimasti in proprietà del venditore.

Di scolo nel fossetto a cavallo del confine di levante dell'appezzamento compravenduto (fossetto in comune con la contigua proprietà Bindoli) a favore dei terreni situati a monte.”

^^^

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata:

- per atto di compravendita di area edificabile del 28 agosto 1961 repertorio n° 10723 – raccolta n° 5882 del Notaio Gianfranco Spinelli in Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 2 settembre 1961 n° 694, vol. 204.
- per donazione della nuda proprietà in data 24 luglio 1984 al n° 5777 di rep. del Notaio Salvatore Romano di Treviso, registrato a Treviso il 13 agosto 1984 al n° 7711 Pubb.
- per atto pubblico del 25 febbraio 2008 rep. 12554 – Rogante Favalaro Antonio di Paese – Trasferimento in sede di separazione personale (n° 7110.1/2008).

^^^

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 29 marzo 2018 ad effettuare visure di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, già Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate sui beni e nominativi in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da documento presente negli allegati di perizia (**All. 6**), nel periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 28/03/2018.

Alla data del 28/03/2018 si sono trovate le sottoelencate iscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato 1.

^^^

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2014 - Registro Particolare 805
Registro Generale 5653 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE
Repertorio 2344/2013 del 17/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Casier (TV).
SOGGETTO DEBITORE.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2008 - Registro Particolare
7110 Registro Generale 10920 Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO
Repertorio 12554/6566 del 25/02/2008.
ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO IN SEDE DI SEPARAZIONE
PERSONALE.
Immobili siti in Casier (TV).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2015 - Registro Particolare
1934 Registro Generale 2625 Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 378 del 24/01/2015.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Casier (TV).

^^^

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile, come detto, è ubicato in comune di Casier, località Dosson, via Bergamo n. 30 (AII.1), laterale di via Terragliol, a sua volta, perpendicolare al Terraglio.

L'accesso alla proprietà avviene da via G. Bergamo tramite un cancelletto pedonale e da via F. Baracca tramite un ampio cancello, automatico, per l'accesso carraio.

L'immobile ha orientamento Est-Ovest. La facciata principale in cui si trova l'accesso è il lato Ovest.

Più precisamente il fabbricato, oggetto di pignoramento, consiste in una abitazione bifamiliare a due piani fuori terra, collegati da una scala interna e una esterna.

Il piano terra è posto ad una quota d'imposta pari a $\pm 0,00$. L'altezza utile del piano terra è circa pari a 230 cm, si fa tuttavia presente che nei progetti successivi di ampliamento è stata riportata erroneamente l'altezza di 260 cm. Tale valore risulta anche nelle planimetrie catastali.

L'ingresso al piano terra avviene tramite un portoncino in legno vetrato a due ante, e protetto da ulteriore infisso in vetro, riparato dalla sovrastante scala che conduce al piano primo.

Il piano è composto da un piccolo ingresso che adduce ad un ampio corridoio sul quale si affacciano dei vani, attualmente utilizzati come

soggiorno, pranzo, camera da letto e ripostiglio sottoscala, a proseguire, troviamo un locale destinato a cucina da cui si accede agli altri locali utilizzati come magazzino, collegato con il box/garage (identificato come garage 1), bagno, finestrato, tramite anti wc, il locale centrale termica, ove trova posto la caldaia asservente radiatori in lamiera di acciaio, e la scala interna che collega il piano primo.

Sempre dalla cucina, tramite scala interna, si arriva al piano primo abitativo, alla quota di + 2,85 m e con un'altezza interna pari a 2,95 m, tale piano è ulteriormente, raggiungibile anche attraverso la scala esterna di copertura dell'ingresso al piano terra.

Gli spazi sono così organizzati: un soggiorno (con accesso ad una terrazza), il locale pranzo con annesso cucinino (da qui si accede alla seconda terrazza e alla veranda in alluminio anodizzato, condonata), due camere da letto (da una si accede alla terza ampia terrazza) ed un bagno finestrato, oltre, ovviamente, la scala di discesa al piano sottostante.

Adiacente all'abitazione vi è una struttura, destinata ad ulteriore garage (oggetto di ulteriore condono).

La costruzione dell'edificio risale ai primi anni 60, ed è stata oggetto di altri lavori a metà degli anni 80, la tipologia costruttiva risente senz'altro del periodo tipico degli anni sessanta.

L'esterno dell'abitazione comprende un ampio giardino di 499 mq (catastali).

La superficie lorda dell'immobile al piano terra corrisponde a mq. 159,39 (comprensivo di garage e centrale termica), quella del piano primo a mq. 115,30, della veranda a mq. 3,40 e quella del garage prefabbricato a mq.

37,18.

Superfici calpestabili:

L'alloggio ha superficie utile-calpestabile dei locali accessori al piano terra pari a mq. 133,09 (compresi garage e c.t) e della zona abitativa pari a mq. 100,41 (compreso terrazza/veranda ed escluse le terrazze).

Adiacente all'abitazione troviamo un box esterno, adibito a garage, in lamiera ondulata, di mq. 37,18 lordi e mq 34,65 netti.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Locali accessori P.T. INAGIBILE	135,32	0,00	0,00
Garage (collegato ai vani principali) INAGIBILE	24,08	0,00	0,00
Box/Garage prefabbricato	37,18	0,50	18,59
Abitazione P.1	115,30	1,00	115,30
Veranda	3,40	0,50	1,70
Terrazze (2,18+6,00+44,00)	52,18	0,35	18,26
Aree scoperte	499,00	0,08	39,92
SOMMANO	707,06		193,77

Le finiture dell'alloggio sono di media qualità, presentano segni di deterioramento, vetustà e cattiva manutenzione, oltre ad una impiantistica obsoleta e non a norma. La tipologia di costruzione, come già detto in precedenza, è tipica dei fabbricati costruiti intorno alla fine degli anni sessanta (con tipologie costruttive tipiche dell'epoca), che risentono, in

assenza di ristrutturazioni sostanziali, del trascorrere del tempo.

Si possono così riassumere:

- intonaco esterno con visibili segni di umidità;
- le pareti ed i soffitti del soggiorno e delle camere sono intonacati a civile e tinteggiati, le pareti e i soffitti dei bagni presentano con zone annerite a causa di condensa che ha generato muffe;
- i pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine;
- scale esterne in graniglia;
- i serramenti al piano terra, sono in alluminio in vetro semplice, risalenti alla casa originale, quelli al piano primo sono in legno sempre con vetro semplice anche se leggermente più recenti, con serrande in legno.
- I portoncini di ingresso sono in legno vetrato e protetti da ulteriore infisso vetrato, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, battiscopa in legno;
- Gli allacciamenti di cui dispone sono acquedotto, energia elettrica. Gli impianti presenti, risalenti all'epoca della costruzione, sono: impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto di fognatura allacciato alla fognatura comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a gas metano con radiatori. Tali impianti erano a norma al momento del rilascio dell'agibilità, ora non più conformi e, probabilmente, risultano manomessi;
- Al piano terra troviamo, come detto, il garage 1, cui si accede o tramite il magazzino o basculante esterno in legno e il box/garage 2,

- in lamiera metallica, con accesso dall'esterno. I pavimenti sono, rispettivamente, in graniglia di marmo, e in battuto di cemento;
- sempre al piano terra, posto in apposito vano, vi è la c.t., dove il generatore serve l'unità abitativa.
 - l'area scoperta, ad uso esclusivo, è parzialmente mantenuta a giardino con piante, arbusti e tappeto erboso e, in parte, ricoperta da piastrelle di ceramica, effetto cotto, che corrono anche attorno all'abitazione e accompagnano le entrate sia carrabili che pedonale. Il lotto è recintato da una muretta, rivestita con elementi ceramici convessi, tipo "tegolato" e con copertina in marmo o gres;
 - Lo stato di conservazione dell'alloggio è da considerarsi bisognoso di un generale intervento di ripristino e manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'abitazione:

Il fabbricato è realizzato con sistemi costruttivi e materiali tradizionali tipici dell'epoca: strutture portanti esterne ed interne in muratura in bimattoni.

Murature perimetrali: intonacate a civile e prive di coibentazione.

Copertura: il tetto è a due falde costituito da tramezze e tavelloni.

Manto di copertura: il manto di copertura è in coppi;

Pareti esterne: sono tutte intonacate e con tinteggiatura deteriorata;

Pareti interne: i divisori sono costituiti da pareti in forate da 10-15 cm, intonacate a civile.

Solai e tetto in laterocemento, intonaci in malta.

Isolamento con strato isolante di asfalto e cartonfeltro bitumato su letto di malta.

Il tetto è a due falde.

^^^

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile insiste, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.I.) in zona ZTO B/35, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, (art. 22 NTO). (All. 2)

^^^

VINCOLI

Non è interessato da vincoli urbanistici.

^^^

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari risulta edificato giuste:

- Nulla Osta Esecuzione lavori edili 75/63 dell'8/07/1963;
- Abitabilità 75/963 del 18/09/1964
- Nulla Osta Esecuzione recinzione 59/966 dell'8/8/1966;
- Licenza di costruzione per Magazzino e deposito attrezzi 33/76 del 9/03/1976;
- Autorizzazione esecuzione ampliamento 2/85 del 1/02/1985;
- Prima variante a concessione 2/85/VR del 12/02/1986;
- Seconda variante a concessione 2/85/VR II del 22/07/1986;
- A seguito di successiva esecuzione di lavori non autorizzati, seguono presentazione di domande per la sanatoria degli abusi del 21/12/1995: Prot. 4872 Prat. Ed. 85/124 e Prot. 505 Prat. Ed. 86/017;
- Autorizzazione per esecuzione recinzioni ed accessi 92/063 del 17/06/1992.

Accertamenti

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto e di quelli catastali, è stata rilevata la non conformità dell'immobile per quanto riguarda il piano superiore, relativamente ad alcune modeste diversità da ricondurre, presumibilmente in fase di costruzione dell'edificio, che riguardano la larghezza delle scale interne, ridotte per dare più spazio alle altre stanze. Attualmente vi sono anche dei lavori sulle tramezzature interne alla casa nel piano primo.

La parte più critica, dal punto di vista urbanistico, riguarda il piano terra e l'altezza quivi rilevata; come si diceva prima, mentre sia sugli elaborati progettuali concessionati e sulle planimetrie catastali l'altezza riportata è pari a 250/260 cm, e dunque, quantomeno destinabile a locali accessori (altezza minima utile da normativa almeno pari a cm 240), ora, avendo misurato un'altezza utile interna pari a cm 230 circa, i **LOCALI**, dopo essersi anche confrontati con l'ufficio tecnico del comune di Casier, risultano **IMPRATICABILI E NON SANABILI**.

Sanabilità degli abusi:

Secondo l'Ufficio Tecnico del Comune di Casier le difformità edilizie accertate potrebbero essere regolarizzate:

- Per quanto riguarda il piano primo mediante presentazione di "Segnalazione Certificata di inizio attività" (SCIA) in sanatoria, riguardando parti strutturali (le scale). Alla data odierna la sanzione ammonterebbe a €516,00 oltre a €100,00 per diritti di segreteria, con spese di svolgimento della pratica al Comune di Casier da parte di un tecnico per la gestione della pratica, iva ed oneri di legge esclusi, pari circa a Euro 2.500,00.

- Per quanto riguarda il piano terra mediante presentazione di CILA per la regolarizzazione con ritorno a quanto previsto nel progetto originario, con art. 34 comma del DPR 380/2001 “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”. Alla data odierna la sanzione ammonterebbe a €516,00 oltre a €100,00 per diritti di segreteria, con spese di svolgimento della pratica al Comune di Casier da parte di un tecnico per la gestione della pratica, iva ed oneri di legge esclusi, pari circa a Euro 2.500,00.

Peraltro, attraverso tale pratica edilizia, **non si ottiene la sanabilità del piano terra.**

Solo in una successiva fase, il Comune potrà prendere in esame la regolarizzazione del bene, determinando la modalità di intervento, la sanzione e, comunque, i locali rimarrebbero con destinazione ad annessi.

Oltre a queste procedure, necessita una regolarizzazione catastale del piano terra. L'importo ipotizzato potrebbe ammontare, compresi accessori relativamente alla indicazione dell'altezza dei locali, peraltro **NON SANABILI**, a circa € 900,00 oltre ad oneri accessori, ipotizzabili in € 150,00.

^^^

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Non risultano esserci contratti di locazione registrati sui beni oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 12 febbraio 2018 (**Al. 12**).

^^^

DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile sarebbe ipoteticamente divisibile in quanto già composto da n° 2 unità sovrapposte, ciascuna con una propria identificazione catastale, ma la sua grave difformità registrata non lo rende più tale e, dunque, per questi motivi, la CTU ritiene che il bene non sia divisibile.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo della zona in cui è inserito, tipologia di edifici nella zona, contesto residenziale circondante il fabbricato. Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (con riferimento all'epoca della costruzione ed a oggi) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua mediante un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa la sottoscritta 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, tenendo anche conto dei dati della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare. 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.

Si è quindi considerata la distanza dal centro di Casier e dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacia, scuole, asili ecc.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale, visto anche l'odierno momento di crisi economica, della vetustà ai livelli di finitura, decoro ed energetici del bene e che presentano delle criticità.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La valutazione di stima dell'immobile risulta la seguente:

- immobile mq. 193,77x 1.400,00 €	€ 271.278,00.=
- detrazione spese necessarie per pratica SCIA in sanatoria , per sanare le difformità	€ 2.500,00.=
- detrazione spese sanatoria Comune	€ 516,00.=
- detrazione spese diritti di segreteria circa	€ 100,00.=
- detrazione spese necessarie per pratica CILA in sanatoria , per sanare le difformità	€ 2.500,00.=
- detrazione spese sanatoria Comune	€ 516,00.=
- detrazione spese diritti di segreteria circa	€ 100,00.=
- detrazione spese per regolarizzazione catastale	€ 900,00.=
- diritti catastale	€ 150,00.=
- ulteriore decremento , trattandosi di bene soggetto a vendita forzata pari al 15%	

(271.278,00-2.500,00-516,00-100,00-2.500,00-516,00-100,00-900,00-150,00)

x15% € 39.599,40.=

Residuo totale € 224.396,60.=

che si arrotondano in	€ 220.000,00.=
-----------------------	-----------------------

(diconsi Euro duecentoventi/00)

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: €220.000,00 (euro duecentoventimila/00)

^^^

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e negli anni non sono stati eseguiti lavori che possono aver migliorato la prestazione energetica.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casier, inoltre, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica elevata, indice di scarsa qualità energetica. Dopo una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche, si presuppone che l'immobile appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

La scrivente provvederà a redigere apposito l'APE su richiesta del Signor Giudice.

^^^

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

In data 28 maggio 2018 dall'accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso si è verificato se c'erano altri creditori intervenuti. Si è provveduto, quindi, a inviare l'elaborato peritale, in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata, alle parti.

Treviso, lì 01.06.2018

IL CTU

(arch. Paola Minati)

^^^

ALLEGATI:

- Inquadramento planimetrico – **allegato n. 1**
- Estratto Piano Vigente con relative tabelle e legenda con norme tecniche d'attuazione – **allegato n. 2**
- Estratto di mappa – **allegato n. 3**
- Visure catastali dei beni – **allegato n. 4**
- Planimetrie Catastali – **allegato n. 5**
- Ispezione ipotecaria – **allegato n. 6**
- Documentazione fotografica immobile con planimetria con visuali – **allegato n. 7**
- Atti di provenienza – **allegato n. 8**
- Pratiche edilizie – **allegato n. 9**
- SCHEDE SINTETICHE necessarie per l'ordinanza di vendita - **allegato n. 10**
- Dati sensibili – **allegato n. 11**
- Disponibilità beni - **allegato n. 12**