

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare: **N° 206/2022 R.G. Esec. Imm.ri**

Promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, Via
Santa Brigida n° 39**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. LEONARDO BIANCO**

Perito (C.T.U.) **geom. RINALDO DE BORTOLI**

**PERIZIA DI STIMA DI BENE
IMMOBILE**



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Relazione – Risposta ai quesiti	pag. 5
verifica della documentazione	pag. 5
vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 6
ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 8
individuazione catastale	pag. 9
descrizione degli immobili	pag. 9
consistenza	pag. 13
confini	pag. 15
certificazione impianti	pag. 15
attestato di prestazione energetica	pag. 16
conformità dati	pag. 17
oneri e vincoli condominiali	pag. 17
destinazione urbanistica	pag. 18
conformità urbanistica	pag. 19
conformità catastale	pag. 20
stato di possesso del bene ed occupazione	pag. 20
divisibilità – formazione lotti	pag. 21
3. Valutazione degli immobili	pag. 20
4. Allegati	pag. 24



1. PREMESSA

Con “atto di pignoramento immobiliare” del 11 aprile 2022 al quale ha fatto seguito il relativo verbale rep. 2730 in data 05 maggio 2022 dell’Ufficiale Giudiziario addetto all’UNEP del Tribunale di Treviso, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 maggio 2022 al n° 20644 Registro Generale e n° 14562 Registro Particolare, la “**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, Via Santa Brigida n° 39 (parte procedente)**” richiede al Tribunale di Treviso che siano sottoposte a pignoramento **le quote di proprietà e/o di altri diritti di competenza di ESECUTATO** e precisamente:

- **Piena proprietà per 1/1 di ESECUTATO: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Oderzo, Via M. Teresa di Calcutta, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 862, sub 9, Sez. C, categoria C/6, piano n. S1, mq. 25;**
- **Piena proprietà per 1/1 di ESECUTATO: abitazione di tipo civile in Comune di Oderzo, Via M. Teresa di Calcutta, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 862, sub 16, Sez. C, categoria A/2, vani 3, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 1;**
- **Piena proprietà per 1/1 di ESECUTATO: abitazione di tipo civile in Comune di Oderzo, Via M. Teresa di Calcutta, censito all’NCEU di detto Comune, al foglio 2, part. 862, sub 17, Sez. C, categoria A/2, vani 3, piano n. T, immobile graffato gruppo n. 1;**

Accedendo a tale richiesta il Dott. Leonardo Bianco, con provvedimento in data 29 aprile 2023, ha nominato quale C.T.U. il sottoscritto geom.



RINALDO DE BORTOLI che con dichiarazione in data 03.05.2023 inviata tramite mail pec in data 03 maggio 2023 e conseguente comunicazione di avvenuta accettazione del deposito in data 03.05.2023 (IDBUSTA 106401812), gli veniva affidato il quesito che viene allegato alla presente relazione (**All.to 1**) a cui, per comodità e completezza della presente, si rinvia per la specifica dei quesiti formulati ed infine, sempre con il medesimo provvedimento del G.E., veniva nominato custode ex lege del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione dell'esecutato, la società "ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TREVISO" con sede in Treviso.

L'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il giorno 10 gennaio 2024.

Al fine della relazione della consulenza il C.T.U. ha eseguito l'accesso presso l'immobile posto in Oderzo - Via Madre Teresa di Calcutta, oltre che dallo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Gianluigi De Bortoli, dall'incaricato della società "IVG di TREVISO" (Custode Giudiziario) con la quale era stato preventivamente concordato giorno ed ora del sopralluogo e con la continua presenza di ESECUTATO, a cui era stata inviata regolare comunicazione (come da "verbale di sopralluogo" **All.to 2**).

Nell'occasione specifica, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di valutazione verificandone consistenza e caratteristiche, eseguendo rilievi e misurazioni ed effettuando un'ampia documentazione fotografica (**All.to 3**) dell'interno dei locali e della parte esterna del fabbricato al fine di documentarne, con sufficiente chiarezza ed esaustivamente, le peculiarità intrinseche ed estrinseche.



Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica oltre all'atto di acquisto della proprietà e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, accedeva anche telematicamente:

- all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio per richiedere la visura ed estrarre planimetrie delle unità immobiliari;
- al Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificare le iscrizioni e le trascrizioni immobiliari;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo per recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica dell'immobile secondo il vigente strumento urbanistico, verificare ed estrarre copia di eventuali autorizzazioni, licenze o concessioni edilizie rilasciate per interventi sull'immobile, nonché verificare eventuali procedure amministrative e/o sanzionatorie;
- all'ufficio dell'Amministratore Condominiale per conoscere la situazione contributiva in capo all'ESECUTATO dell'unità immobiliare.

2. RELAZIONE – RISPOSTA AI QUESITI

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In base alle disposizione del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione risulta allegato il “CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE DI BOLLO IN QUANTO ATTO ‘NECESSARIO E FUNZIONALE’ AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18



DPR 115/2002)” redatto dalla dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 14 giugno 2022, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, che si allega (**All.to 4.1**).

Sono state eseguite poi le ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino alla data del 20 novembre 2023 (**All.to 4.2**), come detto sopra si è ottenuta copia dell’atto di provenienza in capo all’ESECUTATO degli immobili oggetto di pignoramento (**All.to 5**).

Sono state acquisite inoltre la mappa catastale, le planimetrie e le visure catastali per gli immobili (**All.to 6**).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall’esame della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione di bollo in quanto atto ‘necessario e funzionale’ ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)” del Notaio Niccolò Tiecco in Perugia datato 14.06.2022, già allegato agli atti e deposito in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 20 novembre 2023 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione e che qui, per comodità si riportano:

ISCRIZIONI ***IPOTECA VOLONTARIA***

1. n° 58833 gen. e n° 14201 part. in data 27 dicembre 2005 - Conservatoria RR.II. di Treviso
- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 200.000,00 (capitale Euro 100.000,00) a favore della “BANCA ANTONVENETA S.P.A.” con sede in Padova (cod. fis.



02691680280) in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Enrico Fumo, già di Treviso, del 23 dicembre 2005 rep. 93636 racc. 34140.

- L'iscrizione risulta a carico di VENDITORE per l'intero della piena proprietà, l'ESECUTATO risulta l'attuale debitore in quanto si è accollato il debito residuo al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto quale pagamento dell'intero prezzo pattuito.

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Intero lotto.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

2. n° 20644 gen. e n° 14562 part. in data 30 maggio 2022 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Verbale di pignoramento immobili a favore di "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." con sede in Napoli (cod. fis. 05828330638) dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 05 maggio 2022 n° 2730 di repertorio.

- La trascrizione risulta contro il debitore ESECUTATO per l'intero della piena proprietà.

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Intero lotto.

SERVITU'

1. n° 34022 gen. e n° 23223 part. in data 12 novembre 1998 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Servitù di passaggio costituita con atto a rogito notaio Enrico Fumo, già di Treviso, rep. 80270/25277 del 10 novembre 1998 registrato a Treviso il 24 novembre 1998 al n° 7278/V Pubbl.



2. Quelle nascenti a seguito della vendita frazionata del fabbricato condominiale.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione dei registri presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che gli immobili pignorati **sono in capo ad ESECUTATO (All.to 7) per la piena proprietà relativamente a**

Comune di ODERZO

Sez. C – Fg. 02 particella n. 862

sub 9 Via M. Teresa di Calcutta p.S1 cat. C/6 cl. 5 25 mq. Rc€ 80,95

sub 16 Via M. Teresa di Calcutta p.T cat. A/2 cl. 2 vani 3. Rc€ 271,14

sub 17

Gli immobili con la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato, ai sensi dell’art. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo - in particolare con il m.n. 862 sub 1 (area scoperta di mq. 312) comune al solo alloggio, il m.n. 862 sub 2 (rampa d’accesso-corsia di manovra) comune solo al garage posto al piano interrato ed il m.n. 862 sub 3 (vano scale) comune solo all’alloggio - sono pervenuti in data 24 febbraio 2012 giusto il seguente titolo:

- atto di compravendita del notaio Enrico Fumo, già di Treviso, rep. 100616/39100, registrato a Treviso il 24 febbraio 2012 al n° 2518 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 27 febbraio 2012 ai nn. 6054/4596.

Si precisa che l’ubicazione catastale degli immobili riportata nel suddetto atto di compravendita era la seguente:

Via Fraine Lott. Zara-Rech



come allora riportato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorioi corrispondente anche a quanto indicato nell’elenco dei subalterni depositato.

In data 01.10.2014 con Variazione Toponomastica pratica n° TV0233359, in atti sempre dal 01.10.2014, è stato modificato l’indirizzo degli stessi immobili per cui **attualmente nella visura catastale vi è la corretta indicazione dell’ubicazione degli immobili corrispondente con quella oggetto dell’esecuzione immobiliare.**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati risultano così catastalmente identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio nel

Comune di ODERZO

Sez. C – Fg. 02 particella n. 862

sub 9 Via M. Teresa di Calcutta p.S1 cat. C/6 cl. 5 25 mq. Rc€ 80,95

{ sub 16 Via M. Teresa di Calcutta p.T cat. A/2 cl. 2 vani 3. Rc€ 271,14
{ sub 17

presso il quale risultano presentate in data 11 maggio 2000 con prot. n° A01736.1/2000 le schede planimetriche relative agli stessi immobili in oggetto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il provvedimento esecutivo è relativo ad un alloggio al piano terra con relativa corte esclusiva della superficie di mq. 56 oltre al garage posto al piano interrato ed inoltre alla proporzionale quota delle parti comuni di un fabbricato condominiale, il contesto urbanistico di zona è quello periferico a sud dell’abitato di Colfrancui, località del Comune di Oderzo,



distante circa mt. 2.600 dal centro amministrativo (municipio), sull'area territoriale prettamente a carattere residenziale, attestato su due lati sulla strada comunale Via Madre Teresa di Calcutta, la dotazione di impianti e servizi primari e secondari della zona può essere definita non sufficiente, i servizi principali sono invece reperibili nello stesso centro del Comune di Oderzo.

Trattasi di un appartamento incluso nel complesso condominiale denominato "RESIDENCE CASA ELISABETTA" di totali dieci abitazioni – suddivise su due entrate con rispettive scale – con tre abitazioni al piano terra e tre al primo piano nella porzione di cui fa parte anche l'appartamento in oggetto (civico 22), nell'altra scala (civico 20) sono ricavati gli altri quattro appartamenti (due al piano terra e due al primo piano), tutti con relativo locale garage ricavati al piano interrato ai quale si accede sia internamente che esternamente tramite l'unica rampa realizzata sul terreno mappale n° 862.

L'edificio condominiale, composto dalle due scale ognuna con accesso indipendente dalla strada, sorge su un lotto di terreno (della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.221 - comprendente del Fg. 10 il mappale n° 861 di mq. 597 ed il mappale n° 862 di mq. 624), completamente recintato, in parte destinato a "corte esclusiva" riservata agli alloggi posti al piano terra, in parte destinato alla viabilità carrabile (rampa di accesso ai garage) per l'accesso ed il regresso degli autoveicoli dalla via pubblica, in parte alla viabilità pedonale (percorsi pedonali per accesso ai relativi ingressi condominiali) oltre ad una modesta zona di "verde" comune.



La struttura portante della palazzina è sicuramente costituita da pilastri e travi a spessore in cemento armato, muratura piano interrato in calcestruzzo armato e muratura perimetrale e di tamponamento piani fuori terra in blocchi modulari di laterizio con intercapedine isolante per uno spessore totale di cm. 36, orizzontamenti in lastre tipo “predalle” al piano garage ed in latero-cemento (solaio “O. Bausta”) gli altri, la copertura è a due falde sempre con struttura in latero-cemento e soprastante manto in tegole curve, pareti divisorie interne in forate, rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura.

L'alloggio oggetto dell'esecuzione per l'intera piena proprietà – *al quale alloggio si accede dall'ingresso condominiale contraddistinto con il civico “22” (riferimento scala “B”) realizzato con portoncino in legno e vetro e che presenta la pavimentazione dell'atrio in marmo a quadrotti, delle scale pure in marmo e la finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato* – con esposizione completamente a nordovest, è posto al piano terra, è composto da un ampio vano comprendente la zona ingresso cottura e soggiorno, dall'ingresso si affaccia poi un disimpegno che disbriga la “zona notte” costituita da una camera da letto e dal locale bagno; sia dal soggiorno che dalla camera si esce sulla corte esclusiva esterna che per tutto il fronte dell'alloggio in oggetto si allarga quasi fino al confine del lotto.

Tutti i locali sono di buone dimensioni e convenientemente disposti, presentano una altezza regolare, buoni sono anche i rapporti di illuminazione e di ventilazione.

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare un buono stato dell'immobile ed anche un buon grado di finitura, risalente comunque al periodo di



costruzione dell'edificio condominiale, si evidenzia in ogni modo la presenza di:

- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica (delle dimensioni di cm. 30*30) nella zona giorno e nel disimpegno poste in opera in diagonale, pavimentazione e rivestimento (fino ad h = 2,40 mt.) sempre in piastrelle di ceramica ma di formato diverso (cm. 20*20) pure nel locale bagno, pavimentazione in palchetti di legno nella camera da letto;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e con scuro in legno, porte interne di tipo tamburato pure in legno, accesso da atrio/vano scala con portoncino di tipo blindato;
- impianto di riscaldamento, con distribuzione tipo "modul", con caldaia funzionante a gas metano marca IMMERGAS mod. ZEUS 21-25 IONO STANDARD (della potenza termica di 24,4 Kw), di tipo murale e posta all'interno (zona cottura), con elementi radianti classici in lamiera, impianto di raffrescamento dell'aria costituito da una unità interna posta nel locale cottura-soggiorno ed una esterna;
- locale bagno dotato di sanitari in ceramica bianca ed in particolare con lavabo a colonna, wc, bidet e doccia con box;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia;
- intonaco interno del tipo civile con tinteggiatura.

In merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, considerando che lo stesso risulta edificato successivamente al 20.02.1998 (data di entrata in vigore del D.P.C.M. 05.12.1997) ed esaminata la tipologia e la consistenza dello stesso immobile, analizzato per quanto possibile lo schema strutturale,



valutate le tecniche costruttive, la struttura e l'involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia delle buone prestazioni acustiche. Per quanto riguarda invece il disposto di cui alla L. 13/89, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, l'alloggio, edificato successivamente alla legge dispositiva in materia, può soddisfare il solo requisito di "ADATTABILITA"

Il garage di ampia superficie posto al piano interrato, accessibile anche da scala interna collegata con l'ingresso condominiale oltre che dalla rampa esterna, presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo, muratura divisoria in blocchi di calcestruzzo opportunamente tinteggiati, portone basculante in lamiera zincata con lucernario per l'areazione e l'illuminazione interna, impianto elettrico in canalina a vista.

CONSISTENZA

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell'effettiva consistenza del fabbricato, vengono proposte sia le superfici nette dei locali, nonché la superficie lorda (comprensiva pertanto di tramezze e delle murature esterne), ragguagliata secondo i coefficienti mercantili, la cui distinta applicazione alle diverse superfici, consentirà di definire poi la complessiva superficie commerciale.

SUPERFICI NETTE

Vengono qui a seguito proposte le consistenze di tutti i vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio desunte dal rilievo dell'immobile eseguito con l'accesso del 28 luglio 2023 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto **(All.to 8)**



DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terzo	
Ingresso, cottura, soggiorno	18,50
Disimpegno	1,94
Bagno	4,34
Camera	13,82
Piano interrato	
Garage	25,55

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Considerata la finalità della presente relazione peritale, parametro essenziale per la definizione del probabile ed attuale valore venale, è la quantificazione della superficie commerciale o convenzionale del compendio oggetto di pignoramento immobiliare.

La superficie convenzionale viene ottenuta applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti mercantili relativi alla “destinazione” dei locali, che in questo caso sono variabili da un minimo di 0,05 (per l’area scoperta esclusiva esterna) ad 1,00.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.T.	45,69	1,00	45,69
GARAGE	28,61	0,50	14,31
SCOPERTO ES.VO			
.fino a	25,00	0,15	3,75
oltre	31,00	0,05	1,55
Sommano mq.			65,30



Ne consegue, dunque, che la superficie commerciale o convenzionale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni similari, **risulta di mq. 65,30**

CONFINI

L'unità immobiliare ad uso abitazione costituita al piano terra (subalterno 16) confina, girando da nord verso sud, con muro perimetrale esterno ed area scoperta esclusiva subalterno 17, con altra unità immobiliare subalterno 12, con ingresso-vano scala subalterno 3 ed infine con unità immobiliare subalterno 14; il garage al piano interrato (subalterno 9) confine sempre girando da nord verso sud con terrapieno, con garage subalterno 10, con area di manovra comune subalterno 2 e con altro garage subalterno 8; l'area scoperta ad uso esclusivo al piano terra (subalterno 17) confina su tre lati con il m.n. 862 sub 1 (area scoperta comune) e sull'altro lato con l'alloggio in oggetto subalterno 16.

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Premesso che l'edificio condominiale è stato edificato nel periodo 1999/2000 e che la "concessione edilizia" è stata rilasciata nell'anno 1998 successivamente all'entrata in vigore di norme che prevedessero il requisito della "dichiarazione di conformità" degli impianti, introdotto per la prima volta con la Legge 5 marzo 1990 n° 46 e modificato poi dal D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, allegati alla richiesta del certificato di abitabilità del fabbricato e quindi al momento del rilascio di detto certificato, l'intero edificio era dotato della dichiarazione di conformità all'impianto idrico sanitario, riscaldamento ad



adduzione gas (reperito certificato datato 05.07.2000 dell'impresa "Tonon Danilo Impianti Idrosanitari" di Piavon di Oderzo) e dell'impianto elettrico (reperito certificato del 03.07.2000 dell'impresa "Uliana Fortunato sas" di Oderzo)

Successivamente né sulle parti comuni né all'interno degli immobili oggetto di pignoramento sono stati eseguiti interventi per i quali si rendesse necessario il rilascio delle dichiarazioni di conformità previste dalla succitata normativa.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data antecedente all'entrata in vigore del D.Lgs. 192/2005, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo non sono stati però rinvenuti Attestazioni di Qualificazione Energetica e/o di Certificazione Energetica.

Nonostante ciò anche da un accertamento nell'archivio regionale "Ve.Net.energia-edifici" applicativo telematico obbligatorio dal 2 maggio 2012 non risulta trasmesso alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riguardante l'immobile abitativo oggetto dell'esecuzione.

Dalla lettura dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto si evince però che sia stato predisposto e rilasciato in data 20 febbraio 2012 un "Attestato di Certificazione Energetica" *(a partire dal 6 giugno 2013 per effetto del D.L. 63/2013 convertito con la Legge n.90 del 3 agosto 2013 la certificazione energetica ACE è stata sostituita con il nuovo documento chiamato "Attestato di Prestazione Energetica" - non sono due diverse tipologie di documento di certificazione delle prestazioni energetiche, ma*



entrambi stanno ad indicare lo stesso certificato, ovvero l'Attestato APE), detto attestato in base alla normativa vigente (art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/2005) risulta in ogni caso decaduto in quanto la sua validità temporanea è di anni dieci a partire dal suo rilascio.

Considerato pertanto la consistenza dell'immobile ed il tipo di impianto di riscaldamento, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le caratteristiche del generatore di calore installato si ritiene che lo stesso possa avere costi di gestione energetica medi, indice di una discreta qualità energetica e si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

CONFORMITA' DATI

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali, risulta corretta anche l'indicazione delle quote.

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito nell'edificio condominiale denominato "RESIDENCE CASA ELISABETTA" il cui Amministratore è il dott. TIZIANO PASQUALIN con studio in San Polo di Piave (Tv) Piazza Padre Marco d'Aviano n° 15 (tel. 0422-1566626).

L'Amministratore ha riferito della situazione contributiva in capo all'ESECUTATO (**All.to 9**).

Dalla comunicazione ricevuta, con allegato il "Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 1/10/2022 al 30/9/2023" approvato con delibera assembleare del 16.11.2023 si evince che il debito complessivo delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione assomma ad € 703,87 per quanto



riguarda la spesa a carico di ESECUTATO, **di questo debito la parte relativa all'ultimo esercizio approvato (01.10.2022-30.09.2023) ammonta ad € 169,43 al quale devono essere sommate poi le spese preventivate per l'esercizio ordinario 2023/2024 pari ad € 534,44, il debito complessivo deve essere pagato in cinque rate la prima scaduta il 01.10.2023 riguardante il saldo dell'esercizio precedente, le altre di pari importo la prima con scadenza il 10.12.2023 e l'ultima il 10.06.2024.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambito in cui rientra il fabbricato condominiale con le unità immobiliari in oggetto ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Oderzo in "ZTO B3 – zone di completamento a bassa densità", queste zone comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti, per le quali il P.I. ammette la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ed infine la nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria massimo = 1,20 mc/mq
- indice di copertura massimo = 25%
- superficie coperta massima per unità edilizia = 250 mq
- altezza massima delle fronti = 7,50 m
- distanza minima tra i fabbricati = 12,00 ml. o in aderenza
- distanza minima dai confini = 6,00 m o distanza inferiore previo accordo



- distanza minima dalle strade =10,00 m d.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo (**All.to 10**) risulta che il fabbricato condominiale, di cui le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione fanno parte, sia stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n° 418 rilasciata dal Comune di Oderzo in data 11 dicembre 1998 (prot. n° 38039/98) e successiva Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n° 257 rilasciata il 25 luglio 2000, che il medesimo fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 20 settembre 2000 giusto permesso di abitabilità prot.22749/00 – Reg. Cert. 204 rilasciato in pari data.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli elaborati allegati alla “Concessione Edilizia di Variante n° 2579 del 25 luglio 2000 si evidenzia la sola diversa collocazione del foro finestra relativo al locale bagno.

La difformità risulta ovviamente eseguita al momento della costruzione dell'edificio e quindi nel periodo “1999-2000, è stato verificato che la medesima è stata realizzata in difformità dal titolo autorizzativo per cui, a seguito di specifica richiesta formulata al Funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, si valuta che le medesime difformità possano essere sanate con una procedura urbanistica individuabile con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ad un costo di circa € 516,00 per oneri sanzionatori, a questi deve poi essere aggiunto un importo di € 50,00 per diritti di segreteria



A quanto sopra deve essere sommato un importo di €. 1.500,00 per spese tecniche oltre agli oneri fiscali.

CONFORMITÀ CATASTALE

Preso atto di quanto richiamato al precedente paragrafo, in merito alle opere che risultano sanabili e che quindi dovranno essere prese in considerazione dal punto di vista catastale, si precisa che tali difformità non risultano già individuate nella planimetria catastale e che pertanto sarà necessaria una opportuna revisione ad opera di un tecnico abilitato, le cui competenze si quantificano in € 500,00 (esclusi IVA e oneri) per la predisposizione di nuova planimetria catastale, a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio per la presentazione della pratica DO.C.FA, per un importo che si quantifica in € 50,00.

STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto della presente relazione e dalle verifiche eseguite si rileva che l'immobile risulta occupato dall'ESECUTATO

DIVISIBILITA' – FORMAZIONE LOTTI

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero.

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto in quanto trattasi di un alloggio in appartamento, dalla conformazione planimetria non frazionabile.

3. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

E' stato considerato il particolare momento in cui si trova il mercato immobiliare e la appetibilità di immobili simili che si trovano in commercio. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto altresì della tipologia, della posizione dell'immobile, della qualità di affaccio e orientamento prevalente, dello stato in cui si trova, della presunta classe energetica e della sua vetustà (risalente agli anni 1999/2000).

Le fonti informative sono la conoscenza del mercato immobiliare nella zona in esame tramite informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie immobiliari) operanti nella zona e la consultazione delle Quotazioni Immobiliari – OMI dell'Agenzia del Territorio il cui ultimo semestre pubblicato è il “primo semestre 2023” e che indica per la “zona D2/Periferica/ZONA PERIFERICA, VIA ALTINATE, FRAZIONI DI CAMINO, FRATTA, COLFRANCUI, VIA SPINE”, la destinazione “residenziale” e la tipologia “abitazioni civili” con stato conservativo “normale” un valore di mercato variabile da € 1.300,00 ad € 1.650,00 il mq. Altro parametro preso in considerazione sono i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la zona di Oderzo il quale, per la “zona semiperiferica” e per la tipologia “abitazioni in stabili di fascia media” indica un valore di mercato variabile da € 1.222,00 ad € 1.429,00 il mq.



Raffrontando quindi il risultato complessivo delle analisi sopra citate, valutate infine tutte le variabili che possono influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale (l'andamento delle quotazioni immobiliari, la dinamicità del mercato, l'andamento delle vendite residenziali, ecc.), il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari ad € 1.400,00 il mq. (euro millequattrocento/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale e quindi

identificativo corpo	Superficie convenzionale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €	Quota lotto %	Valore lotto €
INTERO LOTTO	65,30	1.400,00	88.900,00	100	88.900,00

Tenuto altresì in debito conto tutti i fattori contingenti e il particolare momento economico, considerata poi una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, ogni altro onere anche indiretto a carico dell'acquirente, considerati i costi per la regolarizzazione delle opere abusive, dato infine che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico del proprio investimento,

il sottoscritto perito identifica in € 75.600,00 (euro settantacinquemilaseicento/00) il valore di stima dell'immobile

in conformità al codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard).



Del presente elaborato è stata inviata copia a mezzo posta (posta elettronica certificata) ai creditori precedenti o intervenuti ed al custode nominato e mediante posta ordinaria (raccomandata a.r.) al debitore, evidenziando loro la possibilità di depositare note di osservazione all'elaborato nei modi e nei termini previsti (**All. to 11**).

Nessuna osservazione è pervenuta al Perito Stimatore.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha anche accertato che, al fine dell'eventuale applicazione dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n° 178/2020, l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Motta di Livenza, lì 20 dicembre 2023

IL C.T.U.
(geom. Rinaldo De Bortoli)

firma apposta in forma digitale



4. ALLEGATI

1. Provvedimento nomina C.T.U. del 29.04.2023 e quesito, verbale giuramento;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
- 4.1 Certificazione notarile not. Niccolò Tiecco in Perugia;
- 4.2 Visure ipotecarie di aggiornamento;
5. Copia atto di provenienza rep. 100616/39100 not. Enrico Fumo, già di Treviso;
- 6 Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
7. Soggetti del procedimento;
- 8 Elaborato grafico alloggio con garage;
9. Comunicazioni Amministratore;
10. Concessione Edilizia n° 418/1998 del 11.12.1998, Concessione Edilizia Variante in corso d'opera n° 257/2000 del 25.07.2000, Permesso di Abitabilità n° 204/2000 (prot. 22749/2000) del 20.09.2000;
11. Comunicazione alle parti;
12. Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Motta di Livenza, lì 20 dicembre 2023

IL C.T.U.

(geom. Rinaldo De Bortoli)

firma apposta in forma digitale

