

**TRIBUNALE ORDINARIO DI  
TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare:* **N° 118/2017 R.G. Esec. Imm.ri**

*Promossa da:* **SPC S.P.A., quale procuratrice di BANCO  
POPOLARE SOCIETA'  
COOPERATIVA ora BANCO BPM  
S.P.A., con sede in Milano, Via Brera 1**

*Giudice dell'Esecuzione:* **Dott. MARCO SARAN**

*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. 8
descrizione degli immobili	pag. 9
consistenza	pag. 12
confini	pag. 13
certificazione impianti	pag. 14
attestato di prestazione energetica	pag. 15
conformità dati	pag. 15
oneri e vincoli condominiali	pag. 16
destinazione urbanistica	pag. 17
conformità urbanistica	pag. 18
conformità catastale	pag. 18
stato di possesso del bene ed occupazione	pag. 19
divisibilità – formazione lotti	pag. 20
3. Valutazione degli immobili	pag. 20
4. Allegati	pag. 23



## **1. PREMESSA**

Con “atto di pignoramento immobiliare” al quale ha fatto seguito il relativo verbale rep. 936 in data 08 marzo 2017 dell’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Venezia, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 marzo 2017 al n° 10310 Registro Generale e n° 7259 Registro Particolare, la “**SPC S.P.A., quale procuratrice di BANCO POPOLARE – SOCIETA’ COOPERATIVA ora BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano, Via Brera 21 (parte procedente)** richiede al Tribunale di Treviso l’espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di **ESECUTATO** e precisamente:

- 1) **Comune di Oderzo (Tv) – Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 3 - Particella 1441 Sub 35 Via Marinai d’Italia n. 7 – Zona Cens. 1 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – R.C. euro 332,60 – per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni**
- 2) **Comune di Oderzo (Tv) – Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 3 - Particella 1441 Sub 17 Via Marinai d’Italia snc – Zona Cens. 1 – Categoria C/6 – Classe 7 – Consistenza 15 mq. – R.C. euro 68,17 – per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni**
- 3) **Comune di Oderzo (Tv) – Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 3 - Particella 1441 Sub 45 Via Marinai d’Italia snc – Categoria area urbana – Consistenza 7 mq. – per 2/22 della proprietà in regime di separazione dei beni**

Accedendo a tale richiesta, il Dott. Marco Saran, con provvedimento in data 25 gennaio 2019 ha nominato quale C.T.U. il sottoscritto geom. RINALDO



DE BORTOLI che con dichiarazione in data 22.02.2019 inviata tramite mail pec in data 22.02.2019 e conseguente avvenuta accettazione del deposito in data 28.02.2019 (IDBUSTA 51762953), 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 dott.ssa Berna Monica con studio in Treviso.

Al fine della redazione della consulenza il C.T.U. ha eseguito l'accesso presso l'immobile posto in Oderzo - Via Marinai d'Italia, oltre che dallo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Gianluigi De Bortoli, dalla dott.ssa Monica Berna (Custode Giudiziario), con la quale era stato preventivamente concordato giorno ed ora del sopralluogo e da ESECUTATO, a cui era stata inviata regolare comunicazione (come da "verbale di sopralluogo" e comunicazione **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:

- all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio per richiedere la visura ed estrarre planimetrie delle unità immobiliari;
- all'Ufficio dei Registri Immobiliari 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.

## **2. RELAZIONE - RISPOSTA AI QUESITI**

### ***VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE***

In base alle disposizioni del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione risulta allegato il "CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto dalla dott.ssa Chiara Della Chà, notaio in Milano, in data 26 aprile 2017, 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 19 novembre 2019 (**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**) ed inoltre copia dell'atto di costituzione diritto di abitazione a favore di TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE (**All.to 6**).



Sono state acquisite inoltre la mappa catastale, le planimetrie e le visure catastali per gli immobili (All.to 7).

***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE***

Dall'esame del "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." del Notaio Chiara della Chà in Milano datato 26.04.2017, già allegato agli atti e deposito in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 19 novembre 2019 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione e che qui, per comodità si riportano:

***ISCRIZIONI***                      ***IPOTECA VOLONTARIA***

1. n° 3103 gen. e n° 376 part. in data 30 gennaio 2012 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di [REDACTED] (capitale [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave del 20 gennaio 2012 rep. 14749 racc. 9269.

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO per l'intero.

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

***TRASCRIZIONI***                      ***CONVENZIONE URBANISTICA***

1. n° 38833 gen. e n° 28004 part. in data 31 dicembre 1997- Conservatoria RR.II. di Treviso

- Derivante da: Convenzione urbanistica per attuazione piano di lottizzazione per atto a rogito notaio Helio Pierotti di Oderzo in data 11



dicembre 1997 rep. 24814 registrato a Treviso il 29 dicembre 1997 al n° 4585 Pubbl.

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

COSTITUZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE

2. n° 37833 gen. e n° 27247 part. in data 14 dicembre 2012- Conservatoria RR.II. di Treviso

- Derivante da: Atto a rogito notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave in data 07 dicembre 2012 rep. 15594 racc. 9973 registrato a San Donà di Piave il 13 dicembre 2012 al n° 4062 serie 1T.

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

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

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

2. n° 10310 gen. e n° 7259 part. in data 28 marzo 2017 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Venezia in data 08 marzo 2017 n° 936 di repertorio.

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

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

SERVITU'

Quelle nascenti a seguito della vendita frazionata del fabbricato condominiale.



***DITTA INTESATARIA 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 8) per la piena proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore di TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE solo ed esclusivamente relativamente a

**Comune di ODERZO**

**Sez. D – Fg. 03 mapp. n. 1441**

**sub 35 Via Marinai d’Italia n. 7 p.T-1 cat. A/2 cl. 2 vani 3,5 Rc€ 332,60**

**sub 17 Via Marinai d’Italia snc p.S1 cat. C/6 cl. 7 mq. 15 Rc€ 68,17**

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, sono pervenuti al medesimo giusto il seguente titolo:

1 – atto di compravendita in data 20 gennaio 2012 del notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave rep. 14748/9268, registrato a San Donà di Piave il 26 gennaio 2012 al n° 260 serie 1T e trascritto a Treviso in data 30 gennaio 2012 ai nn. 3102/2419.

Il diritto di abitazione deriva da atto di “costituzione diritto di abitazione” del 07 dicembre 2012 rep. 15594/9973 notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave registrato a San Donà di Piave il 13 dicembre 2012 al n° 4062 serie 1Te trascritto a Treviso in data 14 dicembre 2012 ai nn. 37833/27247, a favore di TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE.

***INDIVIDUAZIONE CATASTALE***

Gli immobili pignorati risultano così catastalmente identificati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati del





**Comune di ODERZO**

**Sez. D – Fg. 03 mapp. n. 1441**

sub 17 Via Marinai d'Italia snc p.S1 cat. C/6 cl. 7 mq. 15 Rc€ 68,17

sub 35 Via Marinai d'Italia n. 7 p.T-1 cat. A/2 cl. 2 vani 3,5 Rc€ 332,60

per la “proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni” e per il diritto di “abitazione per 1/1” e

**Comune di ODERZO**

**Sez. D – Fg. 03 mapp. n. 1441**

sub 45 Via Marinai d'Italia snc area urbana mq. 7

per la “proprietà di 2/22 in regime di separazione dei beni”

presso il quale risultano presentate in data 06 marzo 2008 la scheda planimetrica prot. TV0074486 riguardanti l'immobile sub 35 (abitazione), in data 10 gennaio 2007 con prot. TV0009700 la scheda planimetrica riguardante l'immobile sub 17 (garage), non risulta presentata la scheda planimetrica dell'immobile sub 45 (area urbana).

Si precisa che dall'atto di acquisto rep. 14748/9268 not. Valeria Terracina risultano compravenduti solo gli immobili sub 35 (abitazione) e sub 17 (garage), l'immobile individuato con il sub 45 (area urbana) è stato costituito solo catastalmente il 29.02.2012 (e quindi successivamente all'atto di acquisto avvenuto il 20.01.2012).

***DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI***

Il provvedimento esecutivo è relativo ad un alloggio al piano terra e primo oltre al garage al piano interrato ed alla quota di un'area urbana ed inoltre alla proporzionale quota delle parti comuni di un fabbricato condominiale, il contesto urbanistico di zona è quello della immediata periferia a sud del



centro abitato del Comune di Oderzo distante circa mt. 750 dal centro amministrativo (municipio), sull'area territoriale prettamente a carattere residenziale, attestato con un lato sulla strada principale Via Marinai d'Italia, la dotazione di impianti e servizi primari e secondari della zona può essere definita buona.

Trattasi di un appartamento incluso nel complesso condominiale denominato "CONDOMINIO OPITERGIUM" di totali dieci abitazioni – di cui sei ricavate tra il piano terra ed il primo piano e dotate ciascuna di una modesta area scoperta ad uso esclusivo e quattro ricavate parte al piano primo e parte al piano secondo, con tredici garage ricavati al piano interrato al quale si accede esclusivamente dall'esterno.

L'edificio condominiale sorge su un lotto di terreno (della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.101) in parte destinato alla viabilità carrabile per l'accesso ed il regresso degli autoveicoli dalla via pubblica (rampa di accesso ai garage), in parte alla viabilità pedonale (percorsi pedonali e scale di accesso agli alloggi) ed in parte destinato a verde (aree ad uso esclusivo dei singoli alloggi); completamente recintato.

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, orizzontamenti in latero-cemento, la copertura è a due falde con struttura in latero-cemento e soprastanti tegole curve, pareti divisorie interne in forate, rivestimento esterno isolante del tipo a "cappotto" parte finito con intonachino colorato e parte con piastrelle in ceramica.



L'alloggio oggetto dell'esecuzione per l'intera piena proprietà, che è posto ed ha accesso su un fianco dell'edificio condominiale dall'area scoperta di strettissima pertinenza dell'alloggio e dall'area urbana individuata con il sub 45, con esposizione a sudovest, è composto al piano terra da un ampio vano comprendente la zona ingresso, il soggiorno-pranzo e, nella parte interna, l'angolo cottura, da detto locale si affaccia un piccolo disimpegno che da accesso poi al locale bagno, la scala "a vista", con struttura in legno, dal soggiorno conduce al piano primo nel quale è ricavata la "zona notte" costituita da un piccolo corridoio che disimpegna una camera a due letti dalla quale si esce su un terrazza esterna ed un locale guardaroba.

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare un ottimo stato dell'immobile ed anche un buon grado di finitura, si evidenzia infatti la presenza di:

- pavimentazione interna al piano terra in piastrelle di ceramica così pure il rivestimento del locale bagno (fino ad h = 2,20 mt.), pavimentazione in palchetti di legno al primo piano, pavimentazione esterna (scoperto esclusivo e terrazza) in piastrelle di clinker;
- serramenti esterni (compresa la porta d'ingresso) in legno laccato con vetrocamera e con scuro in legno, porte interne di tipo tamburato pure in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano, di tipo murale e posta all'esterno, con elementi radianti classici in lamiera, impianto di raffrescamento dell'aria costituito da due unità interne ed una esterna;
- impianto di allarme ed impianto videocitofonico;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia;



- intonaco interno del tipo civile con tinteggiatura.

Il garage posto al piano interrato presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo, muratura divisoria in blocchi di argilla espansa, portone basculante in lamiera zincata e finestre in alluminio con vetro retinato, impianto elettrico 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 27 marzo 2019 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto (**All.to 9**)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terra	
Soggiorno-Pranzo	21,40
Disimpegno	1,80
Bagno	4,53
Piano primo	
Disimpegno	1,07
Camera	14,25



Guardaroba	7,92
Terrazza	5,59
Piano interrato	
Garage	15,07

**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 0,10 ad 1,00.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE P.T.	32,60	1,00	32,60
ABITAZIONE P.P.	32,60	1,00	32,60
TERRAZZO	5,59	0,30	1,71
SCOPERTO ES.VO	25,76	0,10	2,58
GARAGE	16,90	0,50	8,45
<b>Sommano mq.</b>			<b>77,94</b>

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 simili, risulta di mq. 77,94

**CONFINI**

L'unità immobiliare ad uso abitazione costituita al piano terra e primo confina ad nord con l'alloggio sub 27, ad est con gli alloggi sub 23 e sub 29, a sud con l'alloggio sub 34 mentre ad ovest con area comune sub 1 (rampa garage), il garage al piano interrato confina con area comune di manovra sub 2 ad est, con garage sub 16 a sud, con muro perimetrale sul lato ovest e con garage sub 18 a nord.

**CERTIFICAZIONE IMPIANTI**

Dalla licenza di agibilità reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo risulta che il fabbricato condominiale al momento del rilascio di detto certificato era dotato della dichiarazione di conformità all'impianto idrico sanitario e riscaldamento ad adduzione gas (reperito certificato n° 01/2007 datato 19.01.2007 dell'impresa Nuova Termotecnica Sandonatese s.n.c. di San Donà di Piave), dell'impianto elettrico di autorimessa interrata (13 garage) di fabbricato adibito ad uso civili abitazioni (reperito certificato del 15.01.2007 dell'impresa Longato Luca di Musile di Piave) e dell'impianto elettrico, FM, illuminazione, messa a terra (reperito certificato del 15.01.2007 dell'impresa Longato Luca di Musile di Piave)

A seguito dei successivi lavori di ristrutturazione per accorpamento di unità immobiliari, di cui al secondo certificato di agibilità del 20 luglio 2009, viene rilasciato una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, FM, illuminazione, messa a terra reperito (certificato del 18.02.2008 dell'impresa Longato Luca di Musile di Piave) ed una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico per "controllo funzionamento e adeguamento al progetto" (certificato n° 05/2008 datato



07.04.2008 dell'impresa Nuova Termotecnica Sandonatese s.n.c. di San Donà di Piave).

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data successiva 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.

Anche il contratto di locazione relativo all'immobile in oggetto (già risolto), all'art. 16, riporta che *“il conduttore dichiara di aver ricevuto .....la documentazione comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici ai sensi dell'art. 6 dlgs 19/808/2005 n. 192”*.

Nonostante ciò 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.

Considerato quindi la consistenza dell'immobile ed il tipo dei 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 bassi, indice di una buona qualità energetica e si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi alte sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**CONFORMITA' DATI**

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali e l'indicazione delle quote fatto salvo quanto già riportato nei paragrafi "*Ditta intestataria e titolo di provenienza*" e "*Individuazione catastale*".

**ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in un edificio condominiale denominato "CONDOMINIO OPITERGIUM" il cui Amministratore è lo studio [REDACTED]

L'Amministratore ha riferito della situazione contributiva in capo all'ESECUTATO ed al TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE.

Dalla comunicazione ricevuta, con allegato il "Rendiconto Consuntivo dal 01.01.2017 al 31.12.2017) approvato con delibera assembleare del 05.05.2018 ed il rendiconto "Rendiconto Consuntivo dal 01.01.2018 al 31.12.2018, approvato con delibera del 23.02.2019, si evince che i debiti delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione (contraddistinte con la sigla "unità 17" e "unità 35" nella documentazione inviata dall'Amministratore) ammontano ad [REDACTED] per quanto riguarda la spesa a carico di ESECUTATO e di TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE, ai quali devono essere sommate poi le spese preventivate per l'esercizio 2019 pari ad [REDACTED] e, sempre l'Assemblea Condominiale del 23.02.2019 aveva approvato una spesa straordinaria (dell'importo complessivo di [REDACTED] con rata scadente il 25.02.2019) quale spese legali per resistere ad un "atto di chiamata in causa del terzo ex art. 269 c.p.c." nella procedura pendente avanti il Tribunale di





Treviso RG 7725/2018, rata di [REDACTED] per complessivi quindi € [REDACTED] dei quali alla data del 26 novembre 2019 risultano pagati solo degli acconti per un importo complessivo di [REDACTED] mentre la spesa a carico di CONDUTTORE dell'alloggio risulti di [REDACTED] ai quali deve essere aggiunto l'importo preventivato per l'esercizio 2019 pari ad € [REDACTED] e quindi per complessivi [REDACTED] che, sempre alla data del 26.11.2019, risulta completamente saldata.

Dalla documentazione fornita sempre dall'Amministratore si evince inoltre che il "CONDOMINIO OPITERGIUM" abbia contratto con la [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] un prestito chirografario, a tasso variabile, per l'importo di [REDACTED] pagabile in [REDACTED] erogato in data 16.02.2017 ultima rata in scadenza 28.02.2027, che non sono in corso e non sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione e che, sempre il Condominio, è stato chiamato in causa (chiamata di un terzo in causa ex art.269 c.p.c.) nella causa pendente avanti il Tribunale di Treviso promossa da una compagnia assicuratrice nei confronti di un Condomino.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'ambito in cui rientra l'unità immobiliare in oggetto ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Oderzo in "Zona B2 - zone di completamento a media densità", comprendono le aree urbanizzate del territorio a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, dove la superficie coperta massima per unità edilizia è di 400 mq. l'indice di densità fondiario massimo è di 1,80 mc./mq. e l'altezza massima di mt. 10,50.



Il lotto su cui risulta edificato il fabbricato condominiale è posto all'interno del Piano Urbanistico Attuativo n° 65.

**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 oggetto dell'esecuzione fanno parte, sia stato edificato in virtù del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Oderzo in data 13 settembre 2005 permesso n° 173 – prot. 17981/05 e successive Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 7270 del 07 marzo 2006 e D.I.A. prot. 34995 del 06 dicembre 2006, che il medesimo fabbricato è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 28 febbraio 2007 giusto certificato di agibilità prot. 2007.

Infine in data 12 ottobre 2007 è stata presentata una nuova D.I.A. prot. 26002/07 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione per accorpamento di unità immobiliari alla quale è seguito il certificato di agibilità rilasciato in data 20 luglio 2009 con prot. 13911.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli elaborati relativi alla Denuncia di Inizio Attività prot. 26002/07 (ultimo titolo edilizio) depositati al Comune di Oderzo si riscontra la conformità di quanto eseguito.

**CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta conforme a quanto rappresentato nelle ultime planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati.

Come esplicitato in precedenza non risulta depositata agli atti del Catasto Fabbricati la planimetria dell'immobile individuato con il sub 45 (area



urbana), necessita pertanto ad opera di un tecnico abilitato, le cui competenze si quantificano in € 500,00 (esclusi IVA e oneri), la predisposizione e la presentazione di nuova planimetria catastale, a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agencia del Territorio per la pratica DOCFA, per un importo che si quantifica in € 50,00.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE**

Dal "verbale di sopralluogo" e come da dichiarazione resa dall'ESECUTATO risulta che il TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE attualmente non dimori nell'alloggio trovandosi all'estero per impegni lavorativi.

Tale "diritto di abitazione" (come più sopra riportato, costituito con atto in data 07 dicembre 2012 rep. 15594/9973 notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave registrato a San Donà di Piave il 13 dicembre 2012 al n° 4062 serie 1T e trascritto a Treviso in data 14 dicembre 2012 ai nn. 37833/2724 tra l'ESECUTATO ed il TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE) **non risulta opponibile al creditore ed alla procedura** perchè successivo all'ipoteca.

Da verifiche effettuate risulta poi che il suddetto TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE abbia acquisito di recente la residenza nel Comune ██████████ ██████████ (All.to 11); infine dai controlli eseguiti, oltre che dal verbale e dalla documentazione fornita sia da ESECUTATO che dall'Amministratore del Condominio, **si rileva che attualmente l'immobile risulta occupato perchè dato in locazione a CONDUTTORE.**

Il conduttore occuperebbe l'immobile in base ad un "contratto di locazione ad uso abitativo" **non opponibile alla procedura** sottoscritto tra



L'ESECUTATO ed il CONDUTTORE in data 13.07.2017 per la durata di anni 1 (uno) a partire dal 20.07.2017 e termine (*“se non tacitamente rinnovato salvo disdetta da inviarsi tramite raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza”*, come riportato all'art. 1 del medesimo contratto) il 19.07.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 14.07.2017 al n° 3720 Priv. S. 3T, **dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risulta che detto contratto di locazione è stato risolto in data 15 maggio 2018 (All.to 12).**

***DIVISIBILITA' – FORMAZIONE LOTTI***

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero per quanto riguarda l'appartamento ed il garage e per una quota relativamente all'area urbana.

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 2005/2007).

Le fonti informative sono la conoscenza del mercato immobiliare nella zona in esame tramite informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie immobiliari ed imprese costruttrici) operanti nella zona e la consultazione delle Quotazioni Immobiliari – OMI dell'Agenzia del Territorio il cui ultimo semestre pubblicato è il “primo semestre 2019” e che indica per la “zona B3/centrale/CENTRALE”, la destinazione “residenziale” e la tipologia “abitazioni civili” con stato conservativo “ottimo” un valore di mercato variabile da € 1.700,00 ad € 2.000,00 il mq.

Altro parametro preso in considerazione sono i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la zona di Oderzo il quale, per la “zona centrale” e per la tipologia “civili abitazioni” in ottimo stato, indica un valore di mercato variabile da € 1.564,00 ad € 1.824,00 il mq.

**Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, valutate quindi tutte le variabili che possono influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari ad € 1.550,00 il mq. (euro millecinquecentocinquanta/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale e quindi**

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	Valore lotto
-------------------------	-----------------------------	--------------------	-----------------------	----------------	--------------



	mq.	€/mq.	€	%	€
<b>INTERO LOTTO</b>	<b>77,94</b>	<b>1.550,00</b>	<b>120.807,00</b>	<b>100</b>	<b>120.807,00</b>

Tenuto infine 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, dato infine che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico del proprio investimento,

**il sottoscritto perito identifica in € 108.000,00 (euro centoottomila/00) il valore di stima dell'immobile**

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

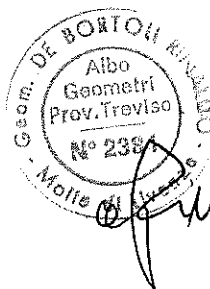
Del presente elaborato è stata inviata copia a mezzo posta (raccomandata a.r. e mail certificata) ai creditori precedenti o intervenuti, ai debitori e al custode nominato evidenziando loro la possibilità di depositare note di osservazione all'elaborato nei modi e nei termine previsti (All.to 13).

Successivamente è stata inviata, a mezzo mail, copia anche all'avv.to [REDACTED] nominato procuratore e difensore dell'ESECUTATO come da mandato del 09 maggio 2019 (All.to 14).

Nessuna osservazione è pervenuta.

**Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.**

Motta di Livenza, li 26 novembre 2019



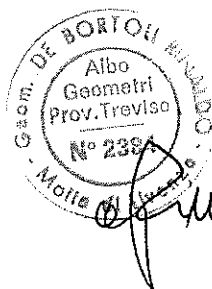
IL C.T.U.  
(geom. Rinaldo De Bortoli)



#### **4. ALLEGATI**

1. Provvedimento nomina C.T.U., verbale giuramento e quesito;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
- 4.1 Certificato notarile not. Chiara della Chà in Milano;
- 4.2 Visure ipotecarie di aggiornamento;
5. Copia atto di provenienza not. Valeria Terracina di San Donà di Piave;
6. Copia atto di “costituzione diritto di abitazione” not. Valeria Terracina di San Donà di Piave;
7. Estratto di mappa, visura e planimetrie catastali;
8. Soggetti del procedimento;
9. Elaborato grafico fabbricato;
10. Permesso di Costruire n° 173 del 13.09.2005, Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) prot. 7270 del 07.03.2006, D.I.A. prot. n° 34995 del 06.12.2006, Certificato di Agibilità n° 2007 del 28.02.2007, D.I.A. prot. n° 26002/07 del 12.10.2007 con piante progetto, Certificato di Agibilità n° 13911 del 20.07.2009;
11. Certificato residenza del TITOLARE DIRITTO DI ABITAZIONE;
12. Contratto di locazione con comunicazione Agenzia delle Entrate;
13. Comunicazione alle parti;
14. Mandato difensore dell'ESECUTATO e comunicazioni inviate;
15. Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Motta di Livenza, lì 26 novembre 2019



IL C.T.U.

(geom. Rinaldo De Bortoli)

