

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare: **N° 259/2021 R.G. Esec. Imm.ri**

Promossa da: **INTRESA SANPAOLO SPA con sede in
Torino, Piazza San Carlo 156**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa FRANCESCA VORTALI**

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI
IMMOBILI**



INDICE

1. Premessa		pag. 3
2. Relazione – Risposta ai quesiti		pag. 7
Immobile “A”	verifica della documentazione	pag. 7
	vincoli ed oneri giuridici gravanti	
	sul bene	pag. 8
	ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 10
	individuazione catastale	pag. 11
Immobile “B”	verifica della documentazione	pag. 11
	vincoli ed oneri giuridici gravanti	
	sul bene	pag. 12
	ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 13
	individuazione catastale	pag. 14
Immobile “C”	verifica della documentazione	pag. 14
	vincoli ed oneri giuridici gravanti	
	sul bene	pag. 15
	ditta intestataria e titolo di provenienza	pag. 17
	individuazione catastale	pag. 17
	descrizione generale del fabbricato	pag. 18
	destinazione urbanistica	pag. 25
	conformità urbanistica	pag. 26
	oneri e vincoli condominiali	pag. 29
	divisibilità – formazione lotti	pag. 29
Lotto uno		
Bene immobile uno	descrizione particolare degli immobili	pag. 31
	consistenza	pag. 35
	confini	pag. 37
	certificazione impianti	pag. 38
	attestato di prestazione energetica	pag. 38



	conformità dati	pag. 39
	conformità urbanistica dell'immobile	pag. 39
	conformità catastale	pag. 40
	stato di possesso del bene ed occupazione	pag. 40
Lotto due		
Bene immobile due	descrizione particolare degli immobili	pag. 41
	consistenza	pag. 43
	confini	pag. 44
	certificazione impianti	pag. 44
	attestato di prestazione energetica	pag. 45
	conformità dati	pag. 46
	conformità urbanistica dell'immobile	pag.46
	conformità catastale	pag.47
	stato di possesso del bene ed occupazione	pag. 47
Lotto tre		
Bene immobile tre	descrizione particolare degli immobili	pag. 47
	consistenza	pag. 49
	confini	pag.51
	certificazione impianti	pag. 51
	attestato di prestazione energetica	pag. 52
	conformità dati	pag. 52
	conformità urbanistica dell'immobile	pag. 53
	conformità catastale	pag. 53
	stato di possesso del bene ed occupazione	pag. 53
. Valutazione degli immobili		pag. 54
4. Allegati		pag. 58



1. PREMESSA

Con “atto di pignoramento immobiliare” al quale ha fatto seguito il relativo verbale rep. 3154/2577 notificato in data 07 luglio 2021 dell’Ufficiale Giudiziario addetto all’UNEP presso il Tribunale di Treviso, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 agosto 2021 al n° 33259 Registro Generale e n° 22995 Registro Particolare, la “**INTESA SANPAOLO SPA**” con sede in **Torino, Piazza San Carlo n° 156 (parte procedente)** richiede al Tribunale di Treviso l’espropriazione dei seguenti cespiti

1 - di proprietà di **ESECUTATO UNO** ed **ESECUTATO DUE** e precisamente:

la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà:

Comune di Oderzo –NCEU – Sez E – Fg. 3:

- mapp. 121 sub 4 - zona censuaria 2 – via Fossadelle –PT – Cat. A/2 – Cl. 1 – vani 7 – RC€ 372,37;

- mapp. 121 sub 6 - zona censuaria 2 – via Fossadelle –PT – Cat. C/6 – Cl. 5 – mq.12 – RC€ 38,86;

2 - di proprietà di **ESECUTATO TRE** deceduto in **India il 09 febbraio 2014** e precisamente:

la quota dell’intero della piena proprietà:

Comune di Oderzo –NCEU – Sez E – Fg. 3:

- mapp. 121 sub 5 - zona censuaria 2 – via Fossadelle –PT – Cat. C/6 – Cl. 4 – mq. 24 – RC€ 64,83;



3 - di proprietà di **ESECUTATO QUATTRO** ed **ESECUTATO CINQUE**
e precisamente:

la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà:

Comune di Oderzo –NCEU – Sez E – Fg. 3:

**- mapp. 121 sub 9 - zona censuaria 2 – via Fossadelle –P T-1 – Cat. A/2
– Cl. 1 – vani 9,5 – RC€ 505,35**

Accedendo a tale richiesta, la Dott.ssa Francesca Vortali, con provvedimento in data 26 aprile 2022, ha nominato quale C.T.U. il sottoscritto **geom. RINALDO DE BORTOLI**, che con dichiarazione in data 29.04.2022 inviata tramite mail pec in data 30.04.2022 e conseguente avvenuta accettazione del deposito in data 30.04.2022 (IDBUSTA 92601240), 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 degli esecutati, la società **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TREVISO** con sede in Silea (Tv).

Al fine della redazione della consulenza il C.T.U. ha eseguito l'accesso presso gli immobili posti in Oderzo (Tv) in Via Fossadelle 58, oltre che dallo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio

dall'incaricato della società **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TREVISO** (Custode Giudiziario), con la quale era stato preventivamente concordato giorno ed ora del sopralluogo e con gli attuali rispettivi **CONDUTTORI** delle unità immobiliari in oggetto, con i quali era stato



preventivamente fissato l'incontro (come da "verbale di sopralluogo" **All.to 2**).

Nell'occasione specifica, venivano analizzati i compendi immobiliari oggetto di valutazione verificandone consistenza e caratteristiche, eseguendo rilievi e misurazioni ed effettuando un'ampia documentazione fotografica (**All.to 3.1 - All.to 3.2 – All.to 3.3**) della localizzazione del fabbricato, della parte esterna del fabbricato e dell'interno dei rispettivi locali al fine di documentarne, con sufficiente chiarezza ed esaustivamente, le peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, allo scopo di reperire tutta la documentazione tecnica 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 – 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 degli immobili 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'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso e presso lo studio del notaio in Santo Stino di Livenza per richiedere e ricevere copia autentica degli atti di acquisto.



2. RELAZIONE – RISPOSTA AI QUESITI

L'elaborato in questo capitolo - relativamente alla prima parte e per i soli paragrafi **“A – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE, “B – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE”, “C - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA” e “D – INDIVIDUAZIONE CATASTALE”** - proseguirà ora con la relazione e la risposta ai quesiti distinta, verrà seguita la scaletta dell'atto di pignoramento, sarà costituita quindi dalla narrazione riguardante l'immobile di proprietà di **ESECUTATO UNO** e di **ESECUTATO DUE** posto in Oderzo (Tv) Via Fossadelle – che verrà individuato come **“IMMOBILE A”** e cioè quello identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati alla **Sez. E – Fg. 03 mn. 121 sub 4 e sub 6** alla quale seguirà quella dell'altro immobile di proprietà di **ESECUTATO TRE** posto in Oderzo (Tv) Via Fossadelle – che verrà individuato come **“IMMOBILE B”** e cioè quello identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati alla **Sez. E – Fg. 03 mn. 121 sub 5** per finire quindi con l'immobile di proprietà di **ESECUTATO QUATTRO** e di **ESECUTATO CINQUE** posto sempre in Oderzo (Tv) Via Fossadelle – che verrà individuato come **“IMMOBILE C”** e cioè quello ora identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati alla **Sez. E – Fg. 03 mn. 121 sub 10 e sub 11**

IMMOBILE “A”

A.A - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE



In base alle disposizione del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione risulta allegato la "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 dpr 115/2002)" redatta dal Notaio in Venezia in data 07 settembre 2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che si allega **(All.to 4.1.A)**.

Sono state eseguite poi le ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino alla data del 12 settembre 2022 **(All.to 4.2.A)**, si è ottenuta copia degli atti di provenienza in capo ad ESECUTATI degli immobili oggetto di pignoramento **(All.to 5.A)**.

Sono state acquisite inoltre le visure catastali, le mappe catastali e le planimetrie per immobile **(All.to 6.A)**.

B.A - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della "Certificazione Notarile sostitutiva" del Notaio in Venezia del 07/09/2021, già allegata agli atti e deposita in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 12 settembre 2022 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione e che qui, per comodità si riportano.

ISCRIZIONI ***IPOTECA VOLONTARIA***

1. n° 26217 gen. e n° 6104 part. in data 17.06.2005 - Conservatoria RR.II. di Treviso.



- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 159.750,00 (capitale Euro 106.500,00) a favore della [] con sede in []

[] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio [] del 15 giugno 2005 rep. 34705/20427

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO UNO ed ESECUTATO DUE,

- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "A".

2. n° 49034 gen. e n° 11350 part. in data 30.12.2009 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00) a favore della [] con sede in []

[] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio [] di Santo Stino di Livenza del 10 dicembre 2009 rep. 1833/1230

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO UNO, ESECUTATO DUE, quali terzi datori di ipoteca

- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "A".

TRASCRIZIONI *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

4. n° 33259 gen. e n° 22995 part. in data 04.08.2021 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Verbale di pignoramento immobili a favore di [] con sede in [] dell'Ufficiale



Giudiziario Tribunale di Treviso in data 07 luglio 2021 n° 3154 di repertorio.

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO UNO, ESECUTATO DUE

- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "A".

SERVITU'

- quelle nascenti a seguito della vendita frazionata di fabbricato condominiale.

C.A - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione dei registri presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Treviso, Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che gli immobili pignorati **sono in capo all'ESECUTATO UNO e all'ESECUTATO DUE per la piena proprietà di 1/2 ciascuno (All.to 7) relativamente a**

Comune di Oderzo

Sez. E- Fg. 03

mn. 121 sub 4 Via Fossadelle p.T cat. A/2 cl. 1 vani 7,0 Rc€ 372,37

mn. 121 sub 6 Via Fossadelle p.T cat. C/6 cl. 5 mq. 15 Rc€ 38,86

con diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C. sono pervenuti ai medesimi giusto il seguente titolo:

- atto di compravendita in data 15 aprile 2005 rep. n° 34622/20373 not.

registrato a Treviso il 19 aprile 2005 al n° 5220 serie 1T e trascritto a Treviso in data 20 aprile 2005 ai mn. 16008/10393.



D.A - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

Comune di Oderzo

Sez. E – Fg. 03

mn. 121 sub 4 Via Fossadelle p.T cat. A/2 cl. 1 vani 7,0 Rc€ 372,37

mn. 121 sub 6 Via Fossadelle p.T cat. C/6 cl. 5 mq. 15 Rc€ 38,86

presso il quale risultano presentate in data 04 aprile 2005 le schede planimetriche riguardanti entrambi gli immobili con prot. TV0106264.

IMMOBILE “B”

A.B - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In base alle disposizione del 2° comma dell’art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell’esecuzione risulta allegato la “Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 dpr 115/2002)” redatta dal Notaio in data 07 settembre 2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che si allega **(All.to 4.1.B)**.

Sono state eseguite poi le ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino alla data del 12 settembre 2022 **(All.to 4.2.B)**, si è ottenuta copia dell’atto di provenienza in capo all’ESECUTATO TRE dell’immobile oggetto di pignoramento **(All.to 5.B)**.



Sono state acquisite inoltre le visure catastali, le mappe catastali e le planimetrie per immobile (**All.to 6.B**).

B.B - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della "Certificazione Notarile sostitutiva" del Notaio

del 07/09/2021, già allegata agli atti e deposita in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 12 settembre 2022 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione e che qui, per comodità si riportano.

ISCRIZIONI ***IPOTECA VOLONTARIA***

1. n° 4703 gen. e n° 1178 part. in data 05.02.2004 - Conservatoria RR.II. di Treviso.

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 337.500,00 (capitale Euro 225.000,00) a favore della , con sede in

in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio

del 03 febbraio 2004 rep. 33118.

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO TRE.

- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "B".

2. n° 49034 gen. e n° 11350 part. in data 30.12.2009 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00) a favore della con sede

in in dipendenza di contratto di mutuo a



rogito Notaio [] di Santo Stino di Livenza del 10 dicembre 2009 rep. 1833/1230

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO TRE quale terzo datore d'ipoteca.

- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE B.

TRASCRIZIONI **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

4. n° 33259 gen. e n° 22995 part. in data 04.08.2021 - Conservatoria RR.II. di Treviso

- Verbale di pignoramento immobili a favore di []

[] con sede in [] dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso in data 07 luglio 2021 n° 3154 di repertorio.

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO TRE

- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "B".

SERVITU'

- quelle nascenti a seguito della vendita frazionata di fabbricato condominiale.

C.B - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

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

Comune di Oderzo

Sez. E- Fg. 03

mn. 121 sub 5 Via Fossadelle p.T cat. C/6 cl. 4 mq. 24 Rc€ 64,83



con diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C. sono pervenuti al medesimo giusto il seguente titolo:

- atto di compravendita in data 03 febbraio 2004 rep. n° 33117/19470 not. , registrato a Treviso il 04 febbraio 2004 al n° 1233 serie 1T e trascritto a Treviso in data 05 febbraio 2004 ai nn. 4702/2993.

D.B - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono attualmente così catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati del

Comune di Oderzo

Sez. E – Fg. 03

mn. 121 sub 5 Via Fossadelle p.T cat. C/6 cl. 4 mq. 24 Rc€ 64,83
presso il quale risulta presentate in data 04 aprile 2005 la scheda planimetrica riguardanti l'immobile con prot. TV0106264

IMMOBILE “C”

A.C - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In base alle disposizione del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione risulta allegato la “Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 dpr 115/2002)” redatta dal Notaio in data 07 settembre 2021, attestante



le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che si allega (All.to 4.1.C).

Sono state eseguite poi le ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino alla data del 12 settembre 2022 (All.to 4.2.C), si è ottenuta copia degli atti di provenienza in capo all'ESECUTATO degli immobili oggetto di pignoramento (All.to 5.C).

Sono state acquisite inoltre le visure catastali, le mappe catastali e le planimetrie per immobile (All.to 6.C).

B.C - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della "Certificazione Notarile sostitutiva" del Notaio []
[] del 07/09/2021, già allegata agli atti e deposita in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 12 settembre 2022 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione e che qui, per comodità si riportano.

ISCRIZIONI *IPOTECA VOLONTARIA*

1. n° 4703 gen. e n° 1178 part. in data 05.02.2004 - Conservatoria RR.II. di Treviso.

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 337.500,00 (capitale Euro 225.000,00) a favore della [] con sede in []

[] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio []
[] del 03 febbraio 2004 rep. 33118

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO QUATTRO ed ESECUTATO CINQUE



- Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "C".
- 2. n° 49034 gen. e n° 11350 part. in data 30.12.2009 - Conservatoria RR.II. di Treviso
 - Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00) a favore della con sede in in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio del 10 dicembre 2009 rep. 1833/1230
 - L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO QUATTRO ed ESECUTATO CINQUE quali soggetto debitore
 - Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "C".

TRASCRIZIONI *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

- 4. n° 33259 gen. e n° 22995 part. in data 04.08.2021 - Conservatoria RR.II. di Treviso
 - Verbale di pignoramento immobili a favore di con sede in dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso in data 07 luglio 2021 n° 3154 di repertorio.
 - L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO QUATTRO ed ESECUTATO CINQUE
 - Il gravame è attivo sull'intero IMMOBILE "C".

SERVITU'

- quelle nascenti a seguito della vendita frazionata di fabbricato condominiale.



C.C - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione dei registri presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Treviso, Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che gli immobili pignorati **sono in capo all’ESECUTATO QUATTRO e all’ESECUTATO CINQUE per la piena proprietà di 1/2 ciascuno (All.to 7) relativamente a**

Comune di Oderzo

Sez. E– Fg. 03

mn. 121 sub 9 Via Fossadelle p.T-1 cat. A/2 cl. 1 vani 9,5 Rc€ 505,35 con diritto pro-quota alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte quali indicate all’art. 1117 e seguenti del C.C. sono pervenuti al medesimo giusto il seguente titolo:

- atto di compravendita in data 10 dicembre 2009 rep. n° 1832/1229 not. registrato a Portogruaro il 28 dicembre 2009 al n° 2755 serie 1T e trascritto a Treviso in data 30 dicembre 2009 ai nn. 49033/29874.

Si precisa che con variazione catastale per divisione del 12.02.2015 prot. n° TV0032828 in atti dal 12.02.2015 viene soppressa la particella 121 sub 9 e costituite le particelle 121 sub 10 e 121 sub 11.

D.C - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

Comune di Oderzo

Sez. E – Fg. 03



mn. 121 sub 10 Via Fossadelle p.T-1 cat. A/2 cl. 1 vani 5,0 Rc€ 265,98

mn. 121 sub 11 Via Fossadelle p.T-1 cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 Rc€ 292,57

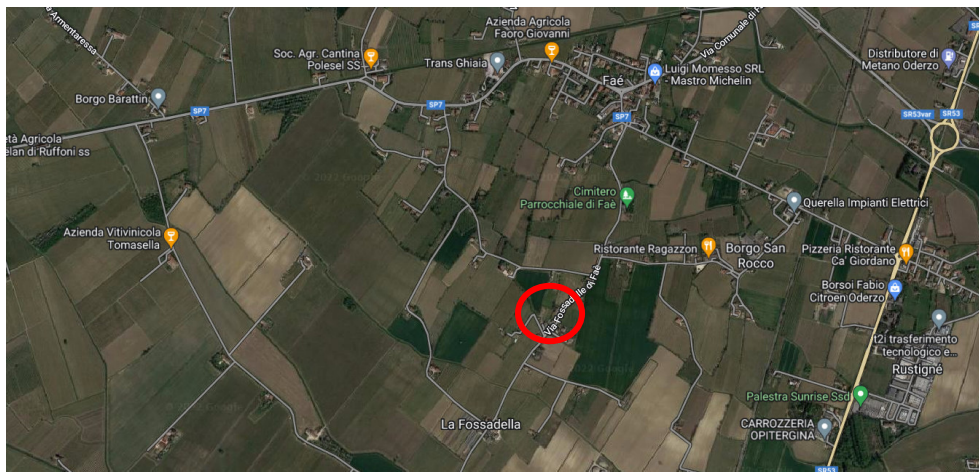
presso il quale risultano presentate in data 12 febbraio 2015 le schede planimetriche riguardanti entrambi gli immobili con prot. TV0032828 (**vedi precisazione paragrafo precedente**)

L'elaborato peritale in questo capitolo continuerà quindi con le sezioni “**E - DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO**”, “**F - DESTINAZIONE URBANISTICA**”, “**FORMAZIONE LOTTI**”, “**G - CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO**”, “**H - ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**” ed “**I - DIVISIBILITA' - FORMAZIONE LOTTI**” che sono uniche per tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

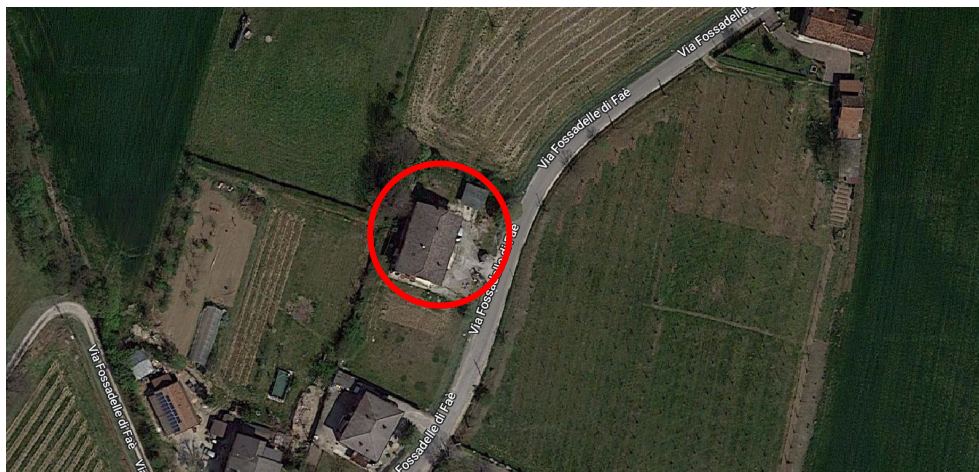
E – DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Il provvedimento esecutivo è relativo a due alloggi e a due garage posti al piano terra e primo ed inoltre alla proporzionale quota di tutti gli enti comuni di una casa isolata, in realtà ed a seguito di successive trasformazioni e frazionamenti la casa è costituita attualmente da complessivi quattro alloggi, il contesto urbanistico è quello di una zona molto periferica a sud del Comune di Oderzo, periferica anche rispetto al piccolo abitato di Faè e distante circa mt. 4500 dal capoluogo comunale, dista anche oltre mt. 6000 dal centro del Comune di Ponte di Piave, sull'area territoriale prettamente a carattere agricolo, attestato con un lato sulla strada Via Fossadelle, la dotazione di impianti e servizi primari e secondari della zona può essere definita scarsa.





Vista contesto fabbricato in Località Faè di Oderzo



Vista particolare fabbricato con pertinenze abusive

Gli immobili in oggetto sono appunto ricompresi all'interno di una casa composta **solo catastalmente** da tre abitazioni e due garage ma in realtà da quattro alloggi, con ingressi completamente indipendenti tra di loro e posti precisamente due al piano terra - di cui uno ricavato in parte dalla trasformazione d'uso di due garage - di proprietà diverse - ed in parte scorporando ed unendo dei vani dell'altro alloggio, e due al piano primo.





Vista principale fabbricato da Via Fossadelle, con accessi



Vista fianco sud fabbricato





Vista fianco nord fabbricato

L'edificio costituente un condominio minimo sorge su un lotto di terreno (della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.031) in parte destinato alla viabilità carrabile per l'accesso ed il regresso degli autoveicoli dalla via pubblica, in modesta parte alla viabilità pedonale e a verde, l'accesso dalla strada pubblica avviene per mezzo di cancello metallico non motorizzato, risulta delimitato verso il fronte della strada da recinzione realizzata con zoccolo e rete metallica avente un'altezza complessiva di circa cm. 130.

Sul fianco dell'edificio è stata realizzata una piccola tettoia delle dimensioni di mt. 6,05 * 5,51 ed una altezza media di cm. 198 con struttura verticale in pilastri in ferro, copertura in lastre di materiale traslucido e pavimentazione in terra battuta,





Vista fianco tettoia-posto auto



Vista fronte tettoia-posto auto



sul retro dell'edificio sono presenti invece delle legnaie costituite da struttura in precario (pilastrini in legno) copertura in lastre di cemento amianto e tamponamenti in tavole di legno, in pannelli tipo "monopanel" e sempre in lastre di eternit, della dimensioni complessive di mt. 7,55 * 3,20 e mt. 3,00 * 2,80 ed una altezza media di mt. 2,10 sempre su pavimentazione in terra battuta.



Vista fronte legnaia





Vista fronte legnaia



Vista fianco legnaia



L'edificio con tipologia caratterizzante le case costruite negli anni '70 del secolo scorso è realizzato su due piani fuori terra, la struttura portante del fabbricato, considerata l'epoca della sua edificazione e la mancanza di successivi interventi sulle parti strutturali, è sicuramente costituita da muratura perimetrale e di tamponamento in blocchi di calcestruzzo al piano terra ed in blocchi modulari di laterizio al primo piano, orizzontamenti in latero-cemento, la copertura a più falde ha sicuramente struttura sempre in latero-cemento con manto in tegole di cemento, grondaie e pluviali in lamiera, pareti divisorie interne in forate, la finitura esterna è realizzata con intonaco colorato e particolari (canne fumarie, terrazze, ecc.) in mattoni lavorati a "faccia vista", si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

F - DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambito in cui rientrano le unità immobiliari in oggetto ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Oderzo all'interno della zona a destinazione agricola ed in particolare in "Sottozona E - Zona Agricola", tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva. Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) – Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni nonché le norme del PAT (detta area non risulta interessata da alcun vincolo particolare)



Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

L'area con le unità immobiliari in oggetto risulta anche in parte interessata da "fascia di rispetto stradale" della strada Via Fossadelle ,

G - CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo (**All.to 8**) risulta che l'originario fabbricato, di cui tutte le unità oggetto dell'esecuzione fanno parte, sia stato edificato in virtù di "Licenza per Esecuzione Lavori Edili" rilasciata dal Sindaco del Comune di Oderzo in data 09 aprile 1968 prot. n° 4155 (Reg. Cert. n° 40) e che tutto il medesimo fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 16 giugno 1970 giusta dichiarazione di abitabilità prot. n° 4155/68 (Reg. Cert. n° 192) rilasciata in data 09 settembre 1970.

Successivamente in data 14 luglio 2004 è stato rilasciato il "Permesso di Costruire" n° 156 (Prot. 19696/04) per alcuni interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione pavimenti piano terra, sostituzione serramenti interni ed esterni, riparazioni piccola entità) ed infine il 16 febbraio 2015 con prot. 4224 è stata presentata la "CILA per Interventi di Edilizia Libera" (modifiche fori interni) alla quale è seguita il 18 febbraio 2015 la "Dichiarazione di Fine Lavori e Attestazione di Agibilità".

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli unici elaborati grafici depositati al Comune di Oderzo e relativi alla prima "Licenza per Esecuzione Lavori Edili" prot.



4155 del 09.04.1968 e, per il solo piano primo, alla CILA prot. 4224 del 16.02.2015 sono emerse delle difformità che si possono riassumere come segue:

- dimensioni in pianta leggermente maggiori rispetto a quanto assentito oltre alla modifica della copertura (a più falde anziché ad una unica falda);
- al piano terra una diversa suddivisione interna dei locali ed una destinazione d'uso abitativa (due alloggi) al posto di previsti locali di servizio (garage, magazzini, locale caldaia), diversa forometria esterna ed altezza maggiore dei vani (mt. 2,70 anziché mt. 2,40);
- una diversa destinazione di un locale rispetto a quanto assentito, una minore altezza dei vani (mt. 2,85 anziché mt. 2,90);

Non risulta inoltre depositata agli atti nessuna pratica riguardante:

- una piccola tettoia, realizzata sull'area comune, delle dimensioni di mt. 6,05 * 5,51 ed una altezza media di cm. 198 con struttura verticale in pilastri in ferro, copertura in lastre di materiale traslucido e pavimentazione in terra battuta;
- delle legnaie, realizzate sempre sull'area comune, costituite da struttura in precario (pilastri in legno) copertura in lastre di eternit e tamponamenti in tavole di legno, in pannelli tipo "monopanel" e sempre in lastre di eternit della dimensioni complessive di mt. 7,55 * 3,20 e mt. 3,00 * 2,80 ed una altezza media di mt. 2,10 sempre su pavimentazione in terra battuta.

Le difformità riscontrate risultano eseguite in parte al momento della realizzazione dell'edificio, in particolare quelle relative alla diversa dimensione del fabbricato, alla copertura e a una altezza diversa dei piani,



oltre alla modifica dei fori esterni (e quindi fin dal periodo 1968/1970), mentre appaiono eseguite in epoca più recente quelle relative al cambio di destinazione dei locali al piano terra (da locali di servizio a locali abitativi) e presumibilmente contemporaneamente ai lavori di manutenzione straordinaria di cui al “Permesso di Costruire” n° 156/2004 assieme anche ai fabbricati accessori edificati sull’area di pertinenza..

A seguito dell’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo si è appurato quindi che le medesime opere sono state eseguite in assenza di titoli autorizzativi; in base inoltre a specifica richiesta formulata al Funzionario preposto del suddetto Ufficio e su indicazioni del medesimo si attesta, in base alle norme del vigente strumento urbanistico del suddetto Comune (art. 33 comma 10 del R.E.), che risulta possibile regolarizzare tutte le difformità riscontrate riguardanti i parametri edificatori (superficie, volume ed altezze) in quanto rientranti in una variazione non superiore al 10% (superficie coperta: + mq.3,89 volume edificato: + mc. 66,44) e ad un costo pari al doppio degli oneri calcolati solo sulla differenza **e quindi per un costo di circa € 3.350,00**; è possibile inoltre sanare - 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 € 1.032,00 per oneri sanzionatori oltre ai diritti di segreteria da versare al Comune - quanto riguarda le difformità relative alla copertura ed alla forometria esterna, a questi deve essere aggiunto un importo di €. 2.500,00 per spese tecniche oltre agli oneri fiscali, **non sono sanabili le altre difformità e quindi il cambio di destinazione d’uso dei locali al piano terra, la tettoia in ferro e gli altri fabbricati accessori realizzati sull’area**



di pertinenza per i quali si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

H - ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Nessuno.

Ritenuto l'edificio nel quale sono inseriti tutti gli immobile oggetto del provvedimento di pignoramento un "condominio minimo", con la sussistenza quindi di proprietà comune dei proprietari quelle definite dall'art. 1117 del Codice Civile non risulta sia stato nominato alcun Amministratore, anche perché non obbligatorio, la seppur minima gestione delle parti comuni (manutenzione ordinaria e straordinaria, vuotatura fognature, ecc.), quando viene eseguita sembra venga effettuata direttamente dai proprietari degli alloggi senza alcun appalto a ditte terze.

I - DIVISIBILITA' – FORMAZIONE LOTTI

Tutti gli immobili in oggetto sono stati pignorati per l'intero oltre ovviamente alle rispettive quote proporzionali delle parti comuni.

Gli immobili posti al piano terra (m.n. 121 sub 4, sub 5 e sub 6) vista la loro attuale conformazione e considerata l'impossibilità attuale sia di una sanatoria edilizia (vedasi paragrafo **G – Conformità urbanistica del fabbricato**) che di una variazione catastale che ne modifichi l'individuazione - perchè di proprietà diverse ed aventi quindi delle individuazioni catastali differenti - al fine di garantirne un futuro corretto godimento giuridico **costituiranno un unico lotto.**

Per quanto riguarda invece **gli immobili posti al primo piano** risultando, ciascuno, ben identificati catastalmente **sono vendibili nei due lotti**



separati, trattandosi appunto di alloggi in appartamento, dalla conformazione planimetria non ulteriormente frazionabile.

Pertanto per i motivi su esposti il sottoscritto C.T.U. indica l'individuazione e la vendibilità in base ai **lotti così come appresso individuati**, e quindi:

LOTTO UNO – BENE IMMOBILE UNO unità individuata alla Sez.
C Fg. 03 mapp. n° 121 sub
4, sub 5 e sub 6

LOTTO DUE – BENE IMMOBILE DUE unità individuata alla Sez.
C Fg. 03 mapp. n° 121 sub
10 (porzione di ex sub 9)

LOTTO TRE – BENE IMMOBILE TRE unità individuata alla Sez.
C Fg. 03 mapp. n° 121 sub
11 (porzione di ex sub 9)

Seguiranno ora i paragrafi "L – DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI", "M – CONSISTENZA", "N – CONFINI", "O – CERTIFICAZIONE IMPIANTI", "P - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA", "Q – CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE" , R – CONFORMITA' CATASTALE", "S – CONFORMITA' DATI" e "T – STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE" con la narrazione specifica per ciascun immobile riguardante quindi gli alloggi di proprietà di **ESECUTATO UNO**, di **ESECUTATO DUE** e di **ESECUTATO TRE** posti in Oderzo (Tv) Via Fossadelle – individuato come "**LOTTO UNO - BENE IMMOBILE UNO**" , poi quella dell'alloggio di proprietà di



ESECUTATO QUATTRO e di **ESECUTATO CINQUE** posto sempre in Oderzo (Tv) Via Fossadelle – individuato come “**LOTTO DUE - BENE IMMOBILE DUE**” ed infine l’altro alloggio sempre di proprietà di **ESECUTATO QUATTRO** e di **ESECUTATO CINQUE** posto sempre in Oderzo (Tv) Via Fossadelle – individuato come “**LOTTO TRE - BENE IMMOBILE TRE**”

LOTTO UNO – BENE IMMOBILE UNO

L1 - DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI

Come più volte precisato ed in particolare al paragrafo “**E – Descrizione generale del fabbricato**” il piano terra del fabbricato risulta attualmente costituito da due alloggi indipendenti (e non come catastalmente individuato da un unico alloggio – m.n. 121 sub 4 - e da due garage – m.n. 121 sub 5 e sub 6)-per cui si ritiene utile riportare le caratteristiche di dette unità abitative e quindi:

<p>ALLOGGIO UNO</p>

L’alloggio oggetto dell’esecuzione per l’intera piena proprietà, posto al piano terra, con esposizione su tre lati risulta così composto:

- l’ingresso posto a lato dell’alloggio introduce direttamente nel locale “soggiorno”, da questo si accede poi ad un disimpegno che disbriga con il locale “cucina” e tutta la “zona notte” composta dalla camera matrimoniale ricavata sul fronte principale dell’edificio, da altre due camere da letto una sempre sul fronte dell’edificio ed una sul retro con il locale bagno.



Tutti i suddetti 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 discreto stato dell'immobile ed anche un buon grado di finitura con gli interventi risalenti al periodo del cambio di destinazione d'uso della porzione dell'immobile in oggetto - da locali accessori ad abitazione realizzato molto probabilmente negli anni 2004/2005 - si evidenziano comunque alcune criticità dovute alla sussistenza di umidità di risalita in alcuni locali e di muffe - si rileva in particolare la presenza di:

- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica poste in opera in diagonale in tutti i locali compreso anche nella “zona notte”, pavimentazione e rivestimento (fino ad h = 2,30 mt.) in piastrelle di ceramica di formato diverso pure nel locale bagno, rivestimento in piastrelle fino ad h = 1,80 mt. pure nel locale cucina;
- portoncino d'ingresso in pvc di tipo blindato con controfinestra esterna in alluminio e vetro, serramenti esterni con finestre in legno e vetrocamera – con zanzariere - con avvolgibili in pvc, porte interne di tipo tamburato sempre in legno - cieche ed a vetri;
- impianto di riscaldamento, di tipo “modul”, con installata una caldaia **non funzionante**, marca HERMANN SAUNIER DUVAL tipo OPALIA di tipo murale e posta all'interno nel locale cucina con elementi radianti in acciaio e di tipo “scalda salviette” nel locale bagno, stufa funzionante a “pellets” posta nel disimpegno, bagno con lavabo a colonna, w.c., bidet e vasca in acciaio, con scaldacqua funzionante a gpl;



- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia, con “frutti” e placche in plastica, impianto luci di emergenza;
- intonaco interno del tipo civile con tinteggiatura.

In merito ai requisiti acustici passivi dell’edificio ad uso abitazione, considerando che lo stesso pur risultando ristrutturato con cambio di destinazione d’uso dei locali dopo il 20.02.1998 (data di entrata in vigore del D.P.C.M. 05.12.1997), esaminata la tipologia e la consistenza dello stesso immobile, analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, la struttura e l’involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia delle scarse 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, la costruzione, edificata successivamente alla legge dispositiva in materia, soddisfa il solo requisito di “ADATTABILITA’

ALLOGGIO DUE

L’alloggio oggetto dell’esecuzione per l’intera piena proprietà, posto al piano terra, con esposizione su tre lati risulta così composto:

- l’ingresso posto a lato dell’alloggio introduce direttamente nel locale “cucina-pranzo”, da questo si accede poi ad un disimpegno che disbriga con il locale tutta la “zona notte” composta dalle due camere da letto ricavate sul retro dell’edificio con intramezzato il locale bagno.

Tutti i suddetti locali sono di buone dimensioni e convenientemente disposti, presentano una altezza regolare, buoni sono anche i rapporti di illuminazione e di ventilazione ad esclusione del locale “cucina-pranzo”.



Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare un discreto stato dell'immobile ed anche un buon grado di finitura con gli interventi risalenti al periodo del cambio di destinazione d'uso della porzione dell'immobile in oggetto - da locali accessori ad abitazione realizzato molto probabilmente negli anni 2004/2005 - si evidenziano comunque alcune criticità dovute alla sussistenza di umidità di risalita in alcuni locali e di muffe - si rileva in particolare la presenza di:

- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica poste in opera in diagonale in tutti i locali compreso anche nella "zona notte", pavimentazione e rivestimento (fino ad h = 2,30 mt.) in piastrelle di ceramica di formato diverso pure nel locale bagno, rivestimento in piastrelle fino ad h = 1,80 mt. pure nel locale cucina;
- portoncino d'ingresso in lamiera ricavata dal portone garage, serramenti esterni con finestre in legno munite di vetrocamera e con avvolgibili in pvc, - con zanzariera, ad esclusione del solo locale cucina-pranzo che presenta finestra in legno con vetro semplice, porte interne di tipo tamburato sempre in legno - cieche ed a vetri;
- impianto di riscaldamento, di tipo "modul", collegato con l'alloggio descritto come "ALLOGGIO UNO", con elementi radianti in acciaio con elemento tipo "scalda salviette" nel locale bagno, stufa funzionante a "pellets" posta nel disimpegno, bagno con lavabo a colonna, w.c., bidet e box doccia con scaldacqua marca AERMANN funzionante a gpl posto in locale cucina-pranzo;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia, con "frutti" e placche in plastica, impianto luci di emergenza;



- intonaco interno del tipo civile con tinteggiatura.

In merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio ad uso abitazione, considerando che lo stesso pur risultando ristrutturato con cambio di destinazione d'uso dei locali dopo il 20.02.1998 (data di entrata in vigore del D.P.C.M. 05.12.1997), esaminata la tipologia e la consistenza dello stesso immobile, analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, la struttura e l'involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia delle scarse 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, la costruzione, edificata successivamente alla legge dispositiva in materia, soddisfa il solo requisito di "ADATTABILITA'

MI - CONSISTENZA

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell'effettiva consistenza degli immobili, 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 gli alloggi oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio desunte dal rilievo eseguito con l'accesso del 18 luglio 2022 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto (**All.to 9.1**)



ALLOGGIO UNO	
DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terra	
Soggiorno	18,84
Disimpegno	8,08
Cucina	13,27
Camera 1	13,97
Bagno	6,44
Camera matrimoniale	15,28
Camera 2	14,82
ALLOGGIO DUE	
DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terra	
Cucina-pranzo	24,70
Disimpegno	4,65
Camera	11,75
Bagno	5,76
Camera matrimoniale	14,00

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 corrisponde ad 1,00.

ALLOGGIO UNO			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.T.	106,34	1,00	106,34
Sommano mq.			106,34

Ne consegue, dunque, che la superficie commerciale o convenzionale dell'alloggio, 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. 106,34

ALLOGGIO DUE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.T.	72,28	1,00	72,28
Sommano mq.			72,28

Ne consegue, dunque, che la superficie commerciale o convenzionale dell'alloggio, 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. 72,28

NI - CONFINI



Le unità immobiliari ad uso abitazione costituite al piano terra confinano su tutti quattro i lati con muro perimetrale esterno.

01 - CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti, si ritiene comunque che sia l'impianto elettrico che l'impianto di riscaldamento (non funzionante, come enunciato più sopra) siano stati adattati e/o realizzati al momento dell'esecuzione di alcune opere di modifica interna e di trasformazione d'uso del piano terra dell'edificio (anni 2004/2005) e quindi conformi alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

P1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta ristrutturato in data anteriore 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 Prestazione 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 gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Considerato quindi la consistenza degli alloggi ed il tipo dei impianti di riscaldamento, le caratteristiche costruttive dell'edificio si ritiene che gli stessi possano avere costi di gestione energetica alti, indice di una scarsa qualità energetica e si presuppone, quindi, che i beni appartengano ad una delle classi basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.



Q1 - CONFORMITA' DATI

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali e l'indicazione delle quote considerato quanto esposto nei successivi paragrafi "***R1 – Conformità urbanistica dell'immobile***" e "***S1 – Conformità catastale***".

R1 - CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nel paragrafo "***G – Conformità urbanistica del fabbricato***" dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli unici elaborati grafici depositati al Comune di Oderzo (Licenza per Esecuzione Lavori Edili" prot. 4155 del 09.04.1968), in particolare per l'IMMOBILE UNO sono emerse delle difformità che si possono quindi riassumere come segue:

- una destinazione diversa dei locali, da locali di servizio (garage, magazzini, locale caldaia) a locali abitabili con il ricavo dei due alloggi anche con una diversa suddivisione interna degli stessi.

Come già esplicitato, a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo si è appurato quindi che le medesime opere **sono state eseguite in assenza di titoli autorizzativi** e in base inoltre a specifica richiesta formulata al Funzionario preposto del suddetto Ufficio e su indicazioni del medesimo si attesta che in base alle norme del vigente strumento urbanistico di detto Comune **dette difformità non sono sanabili**; dovrà pertanto essere ripristinato lo stato originario dell'immobile come da Licenza prot.. 4155/68.



I costi da sostenere per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi (modifica fori esterni, installazione serramenti esterni, rimozione impianti e sanitari, spostamento pareti interne divisorie, ecc.) - considerato che non si prefigura l'eventualità che detta demolizione dell'abuso costituisca pregiudizio alla parte dell'edificio realizzata a norma di legge - sin può quantificare in complessivi € 22.000,00 ai quali si dovranno aggiungere un costo presunto di € 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali)

SI - CONFORMITÀ CATASTALE

Preso atto di quanto richiamato ai paragrafi “**G – Conformità urbanistica del fabbricato**” e “**Q1 – Conformità dati**” e di quanto riportato al precedente punto in merito alle opere che non risultano sanabili e che quindi dovranno essere prese in considerazione anche dal punto di vista catastale, si precisa che tali difformità, una volta ripristinato lo stato originario della porzione di fabbricato, necessiteranno di opportuna revisione ad opera di un tecnico abilitato, le cui competenze si quantificano in € 1.500,00 (esclusi IVA e oneri) per la predisposizione di nuove planimetrie catastali, a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati per la presentazione della pratica DO.C.FA, per un importo che si quantifica in € 150,00, oltre ad eventuali sanzioni che verranno stabilite dall’Ufficio Provinciale del Catasto.

T1 - STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato presso gli alloggi oggetto della presente relazione, dalle verifiche eseguite e dalla documentazione avuta si rileva che



al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da OCCUPANTE UNO (Alloggio Uno) e da OCCUPANTE DUE (Alloggio Due) senza alcun titolo.

LOTTO DUE – BENE IMMOBILE DUE

L2 - DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione per l'intera piena proprietà, posto al piano primo, con esposizione su tre lati risulta così composto:

- una scala esterna, in elementi prefabbricati con finitura in ghiaino, sul fianco sud del fabbricato, che finisce con un lungo terrazzo, conduce al piano primo pressoché al centro dell'unità immobiliare, l'accesso introduce in un disimpegno che disbriga verso il fronte principale con il locale "cucina-pranzo" e sul fianco dal locale "bagno", dal disimpegno si accede anche alle camere da letto, la camera matrimoniale ricavata sempre sul fronte principale dell'edificio e da altre due camere da letto sul retro, da una delle camere piccole si esce su un ulteriore piccolo terrazzino.

Tutti i suddetti 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 discreto stato dell'immobile ma anche un scarso grado di finitura, risalenti comunque all'epoca di costruzione dell'edificio e non più consoni alle esigenze attuali, si evidenziano comunque alcune criticità dovute alla mancanza di una normale manutenzione ordinaria (serramenti, radiatori, impianto elettrico) ed alla sussistenza in alcuni locali di muffe, si rileva in particolare la presenza di:



- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica di diversi formati e tipologie nella zona ingresso-disimpegno, in cucina-pranzo e nel locale bagno, in palchetti di legno sempre di diverse tipologie nelle camere da letto, rivestimento fino ad h = 2,85 (tutta altezza) in piastrelle di ceramica nel locale bagno e rivestimento in piastrelle fino ad h = 1,80 mt. pure nel locale cucina solo su parete zona cottura;
- portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, serramenti esterni con finestre in legno munite di vetro semplice e con avvolgibili in pvc, con controfinestra in alluminio su tutti i locali, porte interne di tipo tamburato sempre in legno - cieche ed a vetri;
- impianto di riscaldamento, di tipo "modul", **non funzionante** con elementi radianti in lamiera, stufa funzionante a pellets" posta nel disimpegno, bagno con lavabo a colonna, w.c., bidet e doccia con scaldacqua funzionante a gpl;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia;
- intonaco interno del tipo civile con tinteggiatura.

In merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio ad uso abitazione, considerando che lo stesso risulta edificato prima del 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 lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, la struttura e l'involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia delle scarse 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, la costruzione, edificata successivamente alla



legge dispositiva in materia, soddisfa il solo requisito di “ADATTABILITA”

M2 - CONSISTENZA

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell’effettiva consistenza degli immobili, 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 gli immobile oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio desunte dal rilievo dell’immobile eseguito con l’accesso del 18 luglio 2022 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto (**All.to 9.2**)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano primo	
Disimpegno	8,59
Cucina-pranzo	12,96
Bagno	4,84
Camera 1	11,21
Camera 2	10,73
Camera matrimoniale	13,21
Terrazza	5,94
Terrazzino	2,47



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 0,30 ad 1,00.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.P.	73,12	1,00	73,12
TERRAZZE P.P.	8,41	0,30	2,52
Sommano mq.			75,64

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. 75,64**

N2 - CONFINI

L’unità immobiliare ad uso abitazione costituita al piano primo confina sui lati est, sud ed ovest con muro perimetrale esterno, mentre il quarto lato con altro alloggio al piano primo (alloggio “Lotto Tre – Bene Immobile Tre” particella n° 121 sub 11).

O2 - CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Premesso che l'edificio è stato edificato prima dell'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 non è stato comprensibilmente reperito alcun certificato riguardante la conformità all'impianto idrico sanitario, riscaldamento ed adduzione gas né tantomeno la conformità dell'impianto elettrico, FM, illuminazione, messa a terra.

Si ritiene comunque che gli impianti siano quindi conformi alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

P2 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta ristrutturato in data anteriore 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 Prestazione Energetica e/o di Certificazione Energetica.

Dalla lettura del contratto di comodato relativo all'immobile in oggetto, non viene riportato nessuna indicazione in merito all'allegazione e/o alla consegna dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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 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 alti, indice di una scarsa qualità energetica e si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Q2 - CONFORMITA' DATI

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali ma con una subalternazione diversa a seguito della divisione catastale intervenuta successivamente all'iscrizione ipotecaria come precisato nel paragrafo "***C.C – Ditta intestataria e titolo di provenienza***", corretta è l'indicazione delle quote.

R2 - CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nel paragrafo "***G – Conformità urbanistica del fabbricato***" dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli unici elaborati grafici depositati al Comune di Oderzo (Licenza per Esecuzione Lavori Edili" prot. 4155 del 09.04.1968), in particolare per l'IMMOBILE DUE sono emerse delle diversità che si possono riassumere come segue:

- una diversa destinazione di un locale rispetto a quanto assentito.

Tale variazione può essere compresa tra quelle rientranti nell'art. 34 bis, comma 2 – D.P.R. 380/2008 costituendo una "*tolleranza esecutiva per irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima*



entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi,".

S2 - CONFORMITÀ CATASTALE

Premesso quanto sopra **l'immobile oggetto di esecuzione risulta conforme** a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata all'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati.

T2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della presente relazione, dalle verifiche eseguite e dalla documentazione avuta si rileva che al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato. L'alloggio risulta dato in comodato a COMODATARIO UNO giusto contratto di "Comodato d'Uso" sottoscritto in data 20 agosto 2020 e come indicato all'art. 1 del medesimo *"il comodato è a titolo gratuito per la durata di 5 anni con inizio dal 01.10.2017 e s'intenderà tacitamente rinnovata*", contratto registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso il 27.08.2020 al n° 3795 Serie 3° (**All.to 10.1**).

LOTTO TRE – BENE IMMOBILE TRE

L3 - DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione per l'intera piena proprietà, posto al piano primo, con esposizione su tre lati risulta così composto:

- una scala esterna, in elementi prefabbricati con finitura in ghiaino, sul fronte principale del fabbricato, che finisce con un grande terrazzo, conduce al piano primo sul lato dell'unità immobiliare, l'accesso introduce in un "ingresso" che disbriga su un lato con il locale "cucina" posto sul



fronte principale del fabbricato e dalla quale si apre anche l'ampio locale "soggiorno" sempre sul fronte dell'edificio, ed in fondo con un disimpegno dal quale si accede alla "zona notte" ricavata sul retro e composta da un locale "bagno" dal quale si esce su un piccolo terrazzino e da due camere da letto, dal disimpegno si accede anche ad un piccolo ripostiglio su un lato ed al locale "soggiorno" sull'altro lato.

Tutti i suddetti 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 discreto stato dell'immobile ma anche un discreto grado di finitura, risalenti comunque all'epoca di costruzione dell'edificio e non più consoni alle esigenze attuali, si evidenziano comunque alcune criticità dovute alla mancanza di una normale manutenzione ordinaria (serramenti, radiatori), si rileva in particolare la presenza di:

- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica di diversi formati e tipologie nella zona ingresso e disimpegno ed in cucina-pranzo e nel locale bagno mentre in lastre di marmo nel locale soggiorno, in palchetti di legno nelle camere da letto, rivestimento fino ad h = 2,85 (tutta altezza) in piastrelle di ceramica nel locale bagno e rivestimento in piastrelle fino ad h = 1,80 mt. su tre pareti pure nel locale cucina;
- portoncino d'ingresso in legno e vetro, serramenti esterni con finestre in legno munite di vetro semplice e con avvolgibili in pvc, con controfinestra in alluminio su tutti i fori, porte interne di tipo tamburato sempre in legno - cieche ed a vetri;



- impianto di riscaldamento, di tipo “modul” **non funzionante** con elementi radianti in lamiera, stufa funzionante a pellets” posta nel disimpegno, bagno con lavabo a colonna, w.c., bidet e vasca in acciaio con scaldacqua marca FERROLI funzionante a gpl;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia;
- intonaco interno del tipo civile con tinteggiatura.

In merito ai requisiti acustici passivi dell’edificio principale ad uso abitazione, considerando che lo stesso risulta edificato prima del 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 lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, la struttura e l’involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia delle scarse 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, la costruzione, edificata successivamente alla legge dispositiva in materia, soddisfa i requisiti di “ADATTABILITA’

M3 - CONSISTENZA

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell’effettiva consistenza degli immobili, 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 gli immobile oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio desunte dal rilievo dell'immobile eseguito con l'accesso del 18 luglio 2022 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto **(All.to 9.3)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano primo	
Ingresso	6,38
Cucina	13,30
Soggiorno	24,52
Disimpegno	8,76
Ripostiglio	0,97
Bagno	6,51
Camera 1	13,80
Camera 2	14,66
Loggia	10,47
Terrazzino	2,47

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 0,30 ad 1,00.



DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE
ABITAZIONE P.P.	105,51	1,00	105,51
TERRAZZE P.P.	13,03	0,30	3,91
Sommano mq.			109,42

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. 109,42**

N3 - CONFINI

L'unità immobiliare ad uso abitazione costituita al piano prima confina sui lati ovest, nord ed est con muro perimetrale esterno, mentre il quarto lato con altro alloggio al piano primo (alloggio "Lotto Due – Bene Immobile Due" particella n° 121 sub 10).

O3 - CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Premesso che l'edificio è stato edificato prima dell'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 non è stato comprensibilmente reperito alcun certificato riguardante la conformità all'impianto idrico sanitario, riscaldamento ed adduzione gas né tantomeno la conformità dell'impianto elettrico, FM, illuminazione, messa a terra.



Si ritiene comunque che gli impianti siano quindi conformi alle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

P3 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta ristrutturato in data anteriore 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 Prestazione Energetica e/o di Certificazione Energetica.

Dalla lettura del contratto di comodato relativo all'immobile in oggetto, non viene riportato nessuna indicazione in merito all'allegazione e/o alla consegna dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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 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 alti, indice di una scarsa qualità energetica e si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Q3 - CONFORMITA' DATI

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali ma con una subalternazione diversa a seguito



della divisione catastale intervenuta successivamente all'iscrizione ipotecaria come precisato nel paragrafo "**C.C – Ditta intestataria e titolo di provenienza**", corretta è l'indicazione delle quote.

R3 - CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nel paragrafo "**G – Conformità urbanistica del fabbricato**" dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli unici elaborati grafici depositati al Comune di Oderzo (Licenza per Esecuzione Lavori Edili" prot. 4155 del 09.04.1968), in particolare per l'IMMOBILE TRE **non risultano altre difformità.**

S3 - CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata all'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati.

T3 - STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della presente relazione, dalle verifiche eseguite e dalla documentazione avuta si rileva che al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato. L'alloggio risulta dato in comodato a COMODATARIO DUE giusto contratto di "Comodato d'Uso" e come indicato all'art. 1 del medesimo "*il comodato è a titolo gratuito per la durata di 5 anni con inizio dal 15.07.2019 e termine il 14.07.2024..... si riterrà tacitamente rinnovata*", contratto registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso il 18.07.2019 al n° 3824 Serie 3° (**All.to 10.2**).



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 degli immobili, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto altresì della tipologia, della posizione degli immobili, della qualità di affaccio e orientamento prevalente, dello stato in cui si trovano, della presunta classe energetica e della loro vetustà (risalente il "LOTTO UNO – BENE IMMOBILE UNO" agli anni 2004/2005, il "LOTTO DUE – BENE IMMOBILE DUE" ed il "LOTTO TRE – BENE IMMOBILE TRE" agli anni 1968/1970).

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 "secondo semestre 2021" e che indica per la per la "zona R1/extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE", la destinazione "residenziale" e la tipologia "abitazione tipo economico" con stato conservativo "normale" un valore di mercato variabile da € 950,00 ad € 1.150,00 il mq.



Altro parametro preso in considerazione sono i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la zona di Oderzo il quale, per la “rurale/non urbanizzata” e la tipologia “abitazioni in stabili di 2° fascia”, indica un valore di mercato variabile da € 860,00 ad € 899,00 il mq.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, valutate quindi tutte le variabili (dinamicità, andamento vendite, ecc.) che possono influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale ed applicando inoltre tutti i coefficienti di merito (vetustà, stato locativo, stato conservazione, luminosità, esposizione, ecc.), **il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore di mercato dell’immobile individuato come “LOTTO UNO – BENE IMMOBILE UNO” sia pari ad € 400,00 il mq. (euro quattrocento/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale e per il BENE IMMOBILE DUE sia pari ad € 650,00 il mq. (euro seicentocinquanta/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale, per l’immobile individuato come “LOTTO TRE – BENE IMMOBILE TRE” sia pari ad € 660,00 il mq. (euro seicentosessanta/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale, e quindi**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €	Quota lotto %	Valore lotto €
LOTTO UNO	106,34	400,00	63.804,00	100	42.536,00
IMMOBILE 1	72,28	400,00	28.912,00		28.912,00
					71.448,00



LOTTO DUE IMMOBILE 2	75,64	650,00	49.166,00	100	49.166,00
LOTTO TRE IMMOBILE 3	109,42	660,00	72.217,20	100	72.217,20

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, considerati i costi per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili riguardanti tutto il fabbricato considerato infine le riscontrate difformità non sanabili riguardanti il solo "Lotto uno – Bene Immobile uno" per il quale vengono considerati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, dato infine che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico del proprio investimento, **il sottoscritto perito**

identifica in € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) il valore di stima del "LOTTO UNO" (Sez. E Fg. 03 mapp. n° 121 sub 4, sub 5 e sub 6),

identifica in € 41.800,00 (euro quarantaunmilaottocento/00) il valore di stima del "LOTTO DUE" (Sez. E Fg. 03 mapp. n° 121 sub 10),

identifica in € 60.500,00 (euro sessantamilacinquecento/00) il valore di stima del "LOTTO TRE" (Sez. E Fg. 03 mapp. n° 121 sub 11),



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) al creditore procedente ed al legale di questi, ai debitori anche mediante deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso (per gli eredi del debitore deceduto) ed al custode nominato 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.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Motta di Livenza, lì 05 ottobre 2022

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

firma apposta in forma digitale



4. ALLEGATI

1. Provvedimento nomina C.T.U. del 26.04.2022 e quesito, verbale giuramento;
2. Verbali di sopralluogo;
- 3.1 Documentazione fotografica “Lotto Uno – Bene Immobile Uno”;
- 3.2 Documentazione fotografica “Lotto Due – Bene Immobile Due”;
- 3.3 Documentazione fotografica “Lotto Tre – Bene Immobile Tre”;
- 4.1.A Certificato notarile (Immobile “A”);
- 4.1.B Certificato notarile (Immobile “B”);
- 4.1.C Certificato notarile (Immobile “C”);
- 4.2.A Visure ipotecarie di aggiornamento (Immobile “A”);
- 4.2.B Visure ipotecarie di aggiornamento (Immobile “B”);
- 4.2.C Visure ipotecarie di aggiornamento (Immobile “C”);
- 5.A Copia atto di provenienza rep. 34622/20373
Oderzo;
- 5.B Copia atto di provenienza rep. 33117/19470
Oderzo;
- 5.C Copia atto di provenienza rep. 1832/1229 in
Santo Stino di Livenza;
- 6.A Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali (Immobile “A”);
- 6.B Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali (Immobile “B”);
- 6.C Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali (Immobile “C”);
7. Soggetti del procedimento;
8. Licenza Edilizia n° 4155 del 09.04.1968 con copia progetto, Abitabilità n° 4155/68 del 09.09.1970, Permesso di Costruire n° 156 del 14.07.2004 – C.I.L.A. prot. 4224 del 16.02.2015 con copia progetto, Dichiarazione fine lavori e attestazione agibilità prot. 4402 del 18.02.2015;



- 9.1 Elaborato grafico immobile (Lotto Uno – Bene Immobile Uno);
- 9.2 Elaborato grafico immobile (Lotto Due – Bene Immobile Due);
- 9.3 Elaborato grafico immobile (Lotto Tre – Bene Immobile Tre);
- 10.1 Contratto di comodato “Lotto Due - - Bene Immobile Due”;
- 10.2 Contratto di comodato “Lotto Tre - - Bene Immobile Tre”;
- 11 Comunicazione alle parti;
- 12. Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Motta di Livenza, lì 05 ottobre 2022

