

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 773/2011**

promossa da

contro

**Giudice dell'Esecuzione alla data del giuramento:** dr.ssa Alessandra BURRA

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina RUSALEN

**data giuramento esperto:** 21.09.2015

**data prossima udienza:** 03.02.2016

### **ELABORATO PERITALE**

#### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità, rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato effettuato in data 3 dicembre 2015.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento con magazzino e garage, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: ODERZO

INDIRIZZO: via Postumia di Camino, n. 31, int. 15

ACCESSIBILITA': direttamente da via Postumia

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI ODERZO – F999

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 6:

Identificazione indicata nell'atto di pignoramento:

m.n. 56 – sub 59 – P AM-4 – Zona Censuaria 1 - Cat. A/2 – Cl. 3 – consistenza vani 5,5 –  
R.C. € 738,53

m.n. 56 – sub 24 – PT – Zona Censuaria 1- Cat. C/6 – Cl. 5 – consistenza m<sup>2</sup> 14 – R.C. €  
47,72

Attuale identificazione:

m.n. 1731 – sub 59 – P S1-4 – Zona Censuaria 1 - Cat. A/2 – Cl. 3 – consistenza vani 5,5 –  
superficie catastale m<sup>2</sup> 115,00 (m<sup>2</sup> 112 escluse aree scoperte) –  
R.C. € 738,53

m.n. 1731– sub 24 – PT – Zona Censuaria 1- Cat. C/6 – Cl. 5 – consistenza m<sup>2</sup> 14 -  
superficie catastale m<sup>2</sup> 14 – R.C. € 47,72

L'attuale identificazione deriva da variazione per modifica di identificativo (soppressione dell'originale m.n. 56) del 18.04.2008 n. 8183.1/2008 in atti dal 18.04.2008

(prot. n. TV0122576).

Per quanto riguarda il m.n. 1731 sub 59, l'indicazione PS1-4 è in parte errata in quanto il magazzino è ubicato al piano ammezzato e non al piano interrato.

Il fabbricato in cui è inserito il lotto è stato eretto sull'attuale m.n. 1731 del Foglio 6 – Sez. A del Catasto Terreni.

### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati:

- l'appartamento (m.n. 1731 sub 59) al piano quarto, con esposizione nord ed ovest confina a nord ed ovest con muri perimetrali ed affaccio su area scoperta, ad est e sud con proprietà di terzi e vano scale;
- il magazzino (m.n. 1731 sub 59) al piano ammezzato confina a nord con muri perimetrali, ad est e ovest con proprietà di terzi e a sud con corridoio comune;
- il garage (m.n. 1731 sub 24), posto al piano terra, confina a nord con area di manovra comune e sugli altri tre lati con proprietà di terzi.

### 1.4. SERVITU'

Nell'atto di compravendita così è riportato: *“La presente vendita avviene a corpo, ... omissis ..., con relative pertinenze, ... omissis ... ed eventuali servitù attive e passive ed in particolare con le servitù di cui all'art. 3 dell'atto in data 28 novembre 1973, rep. n. 43633 Notaio Elio Gallina già di Oderzo, trascritto a Treviso il 29 dicembre 1973 ai nn.ri 25285/22195 – 25286/22196 – 25287/22197 di formalità”*.

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 17.12.2007 di rep. 51030 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone (PN), trascritto a Treviso il 04.01.2008 ai nn. 449/304.

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 10.10.2011.

1. Trascrizione in data 05.10.2011 ai nn. 33658/21648

Atto di pignoramento immobiliare in data 14.09.2011 di rep. 288 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

1. Iscrizione in data 04.01.2008 ai nn. 450/92

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 17.12.2007 di rep. 51031/17712 Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone per € 324.000,00, capitale € 180.000,00, a favore di [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà – debitore non datore di ipoteca [redacted]

### 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, costituito da un appartamento sito al piano quarto, da un magazzino al piano ammezzato e da un garage al piano terra, è situato in un fabbricato condominiale denominato “Condominio Cadore”, a circa 800 m dal centro cittadino.

Al lotto è stata proporzionalmente trasferita la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c., e precisamente:

- per la quota di 72,68/1000, afferenti il solo appartamento: l'ingresso, il vano scale, l'ascensore, il ripostiglio, il disobllo e lo stenditoio comuni del "Corpo B", identificati con il sub. 62;
- per la quota di 61,75/1000, di cui 58,74/1000 afferenti l'appartamento e 3,01/1000 afferenti il garage: il locale contatori comune del "Corpo B", identificato con il sub. 63;
- per la quota di 30,50/1000 afferenti il solo appartamento: la centrale termica identificata con il sub. 64;
- per la quota di 30,80/1000 di cui 29,30/1000 afferenti l'appartamento e 1,50/1000 afferenti il garage: l'area scoperta, l'area coperta, le fondazioni, i muri perimetrali, il tetto, la terrazza che funge da copertura ai negozi e la pensilina al primo piano.

### **Descrizione generale del fabbricato condominiale**

Il fabbricato plurifamiliare, la cui costruzione è avvenuta nei primi anni '70, si sviluppa su 5 piani fuori terra. Il fabbricato è suddiviso in due corpi, denominati "A" e "B", aventi ingressi, vani scale e ascensori indipendenti.

Sono presenti complessivamente n. 30 appartamenti di cui n. 24 con annesso magazzino ubicato al piano ammezzato, n. 26 garages e n. 2 negozi.

L'accesso carraio avviene direttamente da Via Postumia di Camino.

La struttura del fabbricato presenta muratura in pietra e mattoni e tetto con manto di copertura in tegole.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla fognatura comunale, alla rete elettrica e del gas metano. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato e grondaie e pluviali in metallo verniciato.

Nel corpo "B" in cui è compreso il lotto, le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: i pavimenti dell'androne d'ingresso, delle scale e dei pianerottoli sono rivestiti con lastre di marmo, le pareti sono tinteggiate; i pavimenti del corridoio comune al piano ammezzato sono in battuto di cemento; il portone d'ingresso e serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro.

L'area in cui è inserito il fabbricato è mantenuta in parte a verde e delimitata lungo il confine di proprietà con zoccolo in c.a. e rete metallica, in parte asfaltata ed adibita ad area di manovra ed in parte mantenuta a parcheggio privato ad uso pubblico.

### **1.7.1 Descrizione degli immobili**

#### Appartamento (m.n. 1731 sub 59 – piano quarto)

L'appartamento, posto al piano quarto (attico) del fabbricato condominiale, con esposizione nord ed ovest è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e due terrazzini. La superficie lorda dell'appartamento, arrotondata, è di m<sup>2</sup> 108,60, quella dei terrazzini di m<sup>2</sup> 13,20 per una complessiva superficie commerciale di m<sup>2</sup> 111,90.

L'abitazione, ristrutturata in parte nel 2008 ha finiture ed impianti di qualità ordinaria: i pavimenti sono in parquet di legno nelle camere, in piastrelle di ceramica negli altri locali e nei terrazzini; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite parzialmente nella cucina e nei bagni con piastrelle di ceramica.

I serramenti per finestra sono in legno e vetrocamera, gli scuri esterni sono costituiti da avvolgibili. Le porte interne sono in legno e vetro in cucina ed in legno tamburato negli altri locali; il portoncino d'ingresso è in legno rinforzato con sbarre metalliche verticali. L'appartamento ha la predisposizione per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano e dispone degli altri allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello per l'approvvigionamento di acqua potabile, l'impianto elettrico, di raffrescamento con uno split nella zona giorno e l'impianto citofonico; vi è la

predisposizione per l'impianto di antifurto. Sono presenti i termosifoni come corpi scaldanti ma non è presente la caldaia.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Anche la verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo non ha evidenziato documentazione in tal senso. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

#### Magazzino (m.n. 1731 sub 59 – piano ammezzato)

Il magazzino al piano ammezzato, della superficie lorda di m<sup>2</sup> 10,30, ha la pavimentazione in battuto di cemento, le pareti intonacate e tinteggiate e la porta di accesso in metallo. E' presente l'impianto di energia elettrica. Lo stato di manutenzione è buono.

#### Garage (m.n. 1731 sub 24)

Il garage al piano terra, della superficie lorda di m<sup>2</sup> 18,00, ha la pavimentazione in battuto di cemento, le pareti intonacate e tinteggiate ed il portone esterno basculante in metallo verniciato ad apertura manuale. E' presente l'impianto di energia elettrica. Lo stato di manutenzione è buono.

#### Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale [REDACTED] l'esecutato non è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 01 settembre e chiude il 31 agosto dell'anno successivo. Ad oggi il debito relativo all'esercizio ordinario 2013/2014 è di € 5.836,87 e quello relativo all'esercizio 2014/2015 è di € 4.013,96.

Da quanto riferito dall'Amministratore le spese annuali dall'esercizio 2015/2016 ammonteranno ad € 2.779,52.

### **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O. B.1 - Zona edificate ad alta densità, disciplinata dagli artt. 35 e 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. (Piano degli interventi).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo è stata reperita la seguente documentazione riguardante il fabbricato condominiale:

- progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi del 1971;
- licenza per esecuzione lavori edili di prot. n. 12169, Reg. Cert. n. 99 del 12.10.1971;
- agibilità di prot. n. 12169/71, Reg. Cert. n. 263 del 16.10.1973;
- concessione edilizia in sanatoria, per modifiche prospettiche del fabbricato, n. 325 di prot. n. 14492-38491 del 29.09.1999;
- concessione edilizia in sanatoria, per parziale ampliamento alle parti comuni ed unità immobiliari e modifiche interne, n. 326 di prot. n. 14492-38490 del 29.09.1999.

Il rilievo eseguito ha evidenziato delle difformità rispetto alle tavole presentate per la pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85:

- l'appartamento ha difformità riguardante il distributivo (eliminazione della parete che delimita il disimpegno verso la zona notte) e una parte della forometria (alcuni fori hanno dimensioni maggiori);

- nell'appartamento è stato ricavato un secondo bagno nel locale ripostiglio;
- il garage ha superficie diversa, maggiore di quella indicata nelle tavole del condono edilizio.

Dai colloqui con il Tecnico comunale è emerso che le variazioni relative al distributivo nell'appartamento e alla forometria (varianti prospettive relative all'intero edificio), pur non riportate nelle tavole presentate per la pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, si ritengono sanate con le concessioni edilizie in sanatoria sopracitate.

Per il ricavo del secondo bagno, è necessario presentare una pratica C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata). Per la regolarizzazione di quanto sopraelencato, si stima un costo relativo alle pratiche edilizia e catastale, comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 250,00 ai quali vanno aggiunti € 1.000,00 per sanzioni.

La diversa consistenza del garage è una difformità che appare essere stata eseguita negli anni 1971-1972, durante i lavori di costruzione del fabbricato: da rilievo, la misura dello sviluppo complessivo in direzione nord-sud del corpo B, coincide con quanto indicato negli elaborati depositati in Comune. Pertanto, per sanare questa difformità spetterà al condominio presentare una pratica C.I.L.A e procedere alle variazioni catastali. Viene stimato, in via presuntiva, un costo quota parte per queste pratiche, comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative ed oneri, pari ad € 300,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

## **1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati senza titolo dai genitori dell'esecutato.

## **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## **1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto, per un totale arrotondato di m<sup>2</sup> 126,00 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m<sup>2</sup> 108,60;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m<sup>2</sup> 3,30;
- il 50% della superficie a magazzino pari a m<sup>2</sup> 5,15;
- il 50 % della superficie lorda del garage pari a m<sup>2</sup> 9,00;

### **Considerazioni estimative**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

Considerate le numerose variabili che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili, la ricerca dei beni comparabili si è rivolta verso immobili con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo e tipologico e di recentissima realizzazione, costruiti con materiali, tecniche costruttive e contenuti tecnologici che raggiungono ottimi risultati sotto il profilo del risparmio energetico e dell'isolamento acustico. Il valore medio rilevato è di €/m<sup>2</sup> 2.200,00.

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è necessario effettuare le opportune correzioni in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali:

vetustà dell'immobile: detrazione del 29 % (43 anni) <sup>(1)</sup>: valore €/m<sup>2</sup> 1.562,00;

assenza di opere di isolamento termico ed acustico, detrazione del 15% <sup>(2)</sup>: valore €/m<sup>2</sup> 1.327,00;

ubicazione in prossimità di viabilità ad elevato traffico, ulteriore detrazione del 5% <sup>(3)</sup>: valore €/m<sup>2</sup> 1.260,00.

Assumendo il valore unitario di €/m<sup>2</sup> 1.260,00 si perviene a:

superficie commerciale arrotondata del lotto m<sup>2</sup> 126,00 x €/m<sup>2</sup> 1.260,00 = € 158.760,00.

Considerando l'assenza dell'impianto di riscaldamento si detraggono ulteriori € 20.000,00 determinando così un valore di mercato di € 138.760,00.

<sup>(1)</sup> percentuale da tabelle estimative

<sup>(2)</sup> percentuale da valore di costo di costruzione, dati medi

<sup>(3)</sup> percentuale di valutazione peritale

## 1.12 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato e soprattutto del fatto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e/o di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 25%, ottenendo un valore a base d'asta arrotondato di € 104.000,00.

A tale valore vanno sottratti il costo per la pratica di sanatoria riguardante l'appartamento pari ad € 1.250,00 e la parte pro quota per la pratica di sanatoria del garage stimata in € 300,00.

Pertanto il valore arrotondato del lotto è pari ad **€ 102.000,00**

Il valore dichiarato nell'atto di compravendita del 2007 è stato di € 141.000,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

## 1.13 RIEPILOGO LOTTO

Esecutato:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oneri condominiali:

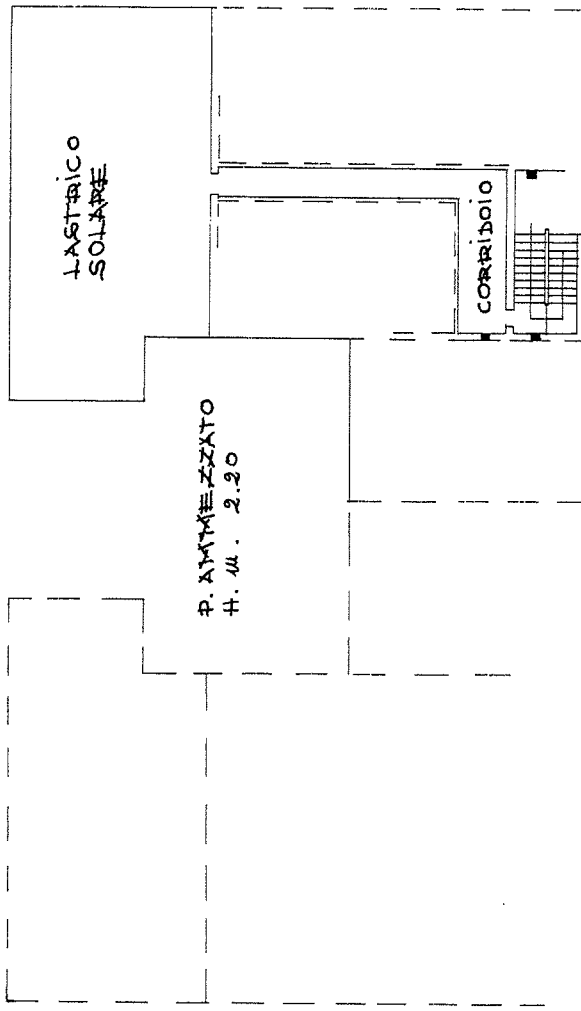
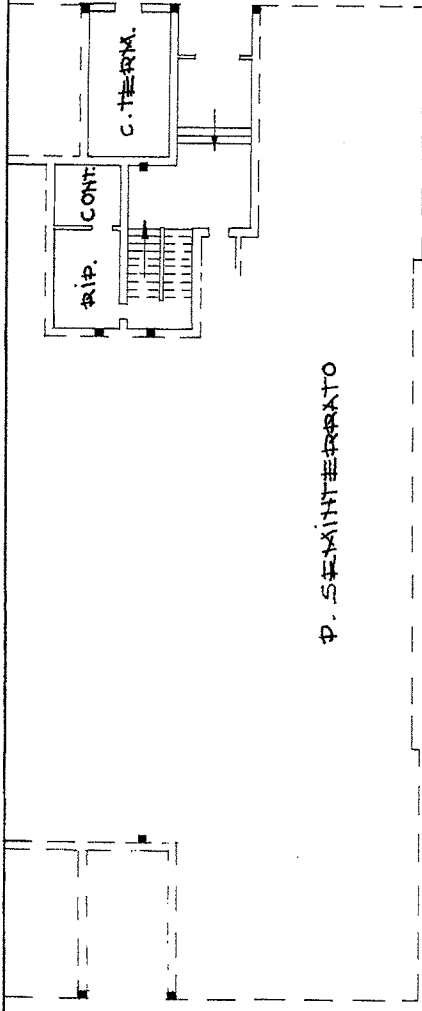
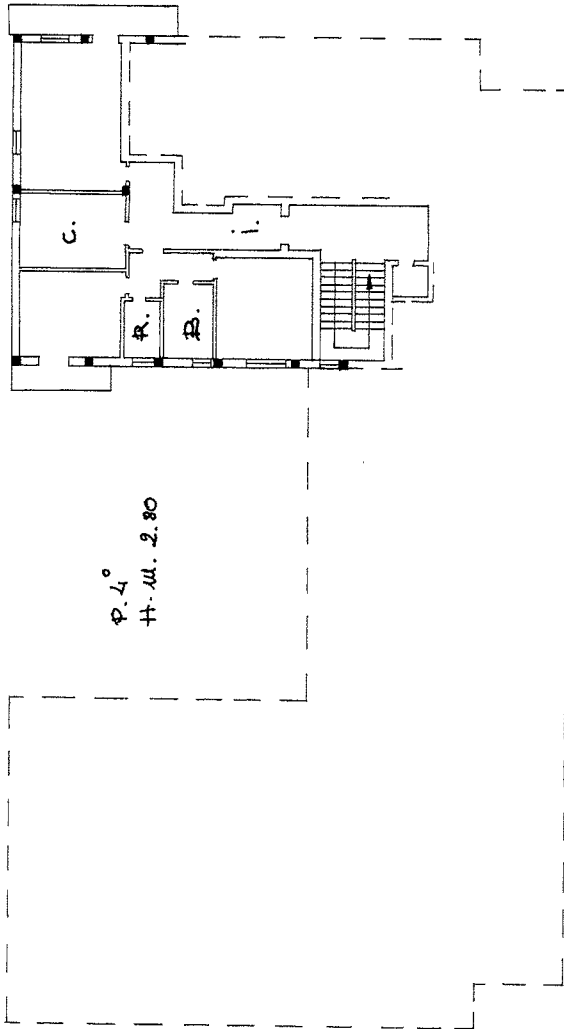
Ad oggi il debito relativo all'esercizio settembre 2013/agosto 2014 è pari a € 5.836,87 e quello relativo all'esercizio settembre 2014/agosto 2015 è di € 4.013,96

Oderzo, 31 dicembre 2015

il perito stimatore  
dr.ssa for. Cristina Rusalen

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**



PARTI COMUNI

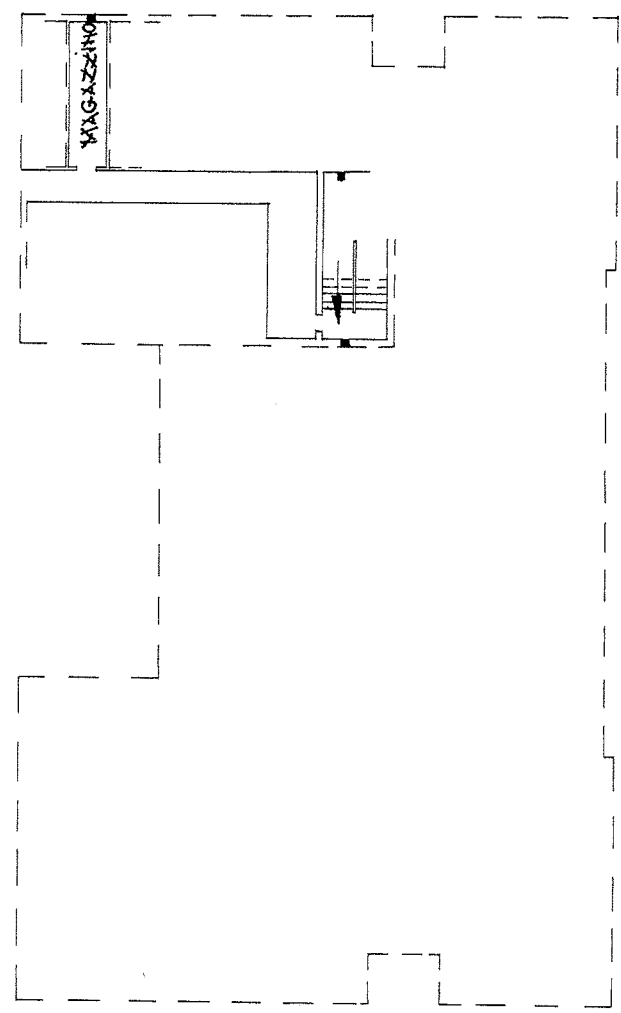
ORIENTAM



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 1975	6/56/59

Compilata dal **ING. GIULIO VENTURA**  
 Iscritto all'Albo de **ING. della Provincia di TREVISO**  
 DATA





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

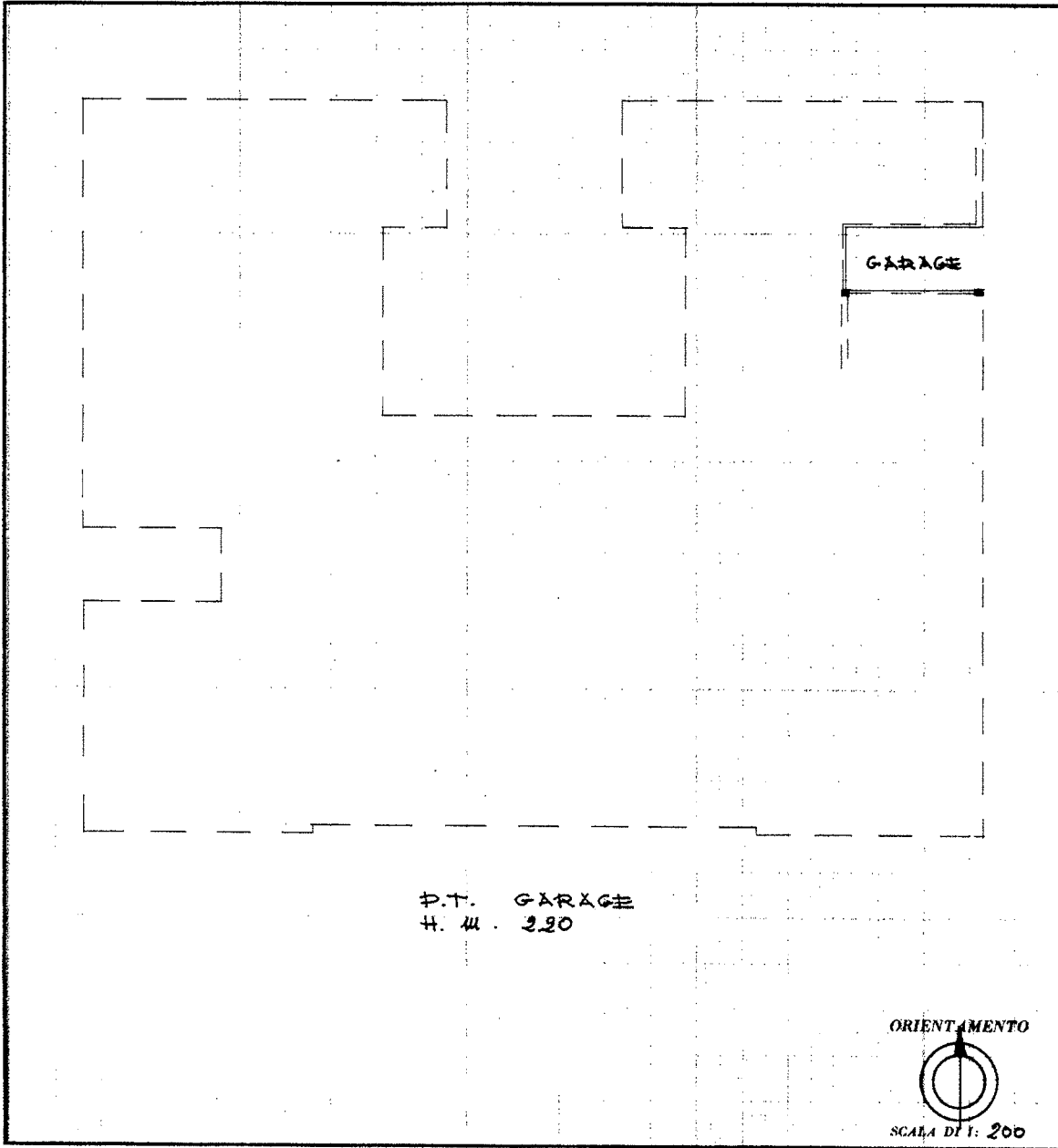
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ODERZO** Via **POSTUMIA**

Di **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

51/24



10 metri

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	6/56/24
PROT. N.º	

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo di \_\_\_\_\_  
della Provincia di **TREVISO**

DATA \_\_\_\_\_

Firma: *ing. Enzo Scorsello*

I. K. P. - TREVISO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2015 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 1731 - Subalterno: 24 >  
VIA POSTUMIA DI CAMINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/10/1973 - Data: 01/10/2015 - n. T256163 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)