

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 664/2012**

promossa da

**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Antonello FABBRO

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

**data giuramento esperto:** 11.02.2016

**data prossima udienza:** 22.06.2016

### **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 02.05.2016 alla presenza del custode nominato.

#### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un appartamento e da una quota indivisa di un locale ad uso garage, il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino un unico lotto.

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

COMUNE: ODERZO

INDIRIZZO: via De Federici, n. 3, interno 5

ACCESSIBILITA': direttamente da via De Federici

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI ODERZO – F999

Catasto Fabbricati - Sez. D - FOGLIO 3:

Identificazione indicata nell'atto di pignoramento:

m.n. 746 – sub 13 – P1– Zona Censuaria 1 - Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 5 – R.C. € 475,14;

m.n. 746 – sub 6 – PT – Zona Censuaria 1- Cat. C/6 – Cl. 5 – consistenza m<sup>2</sup> 183 – R.C. € 623,78.

Attuale identificazione:

m.n. 1455 – sub 13 – P1– Zona Censuaria 1 - Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 5 – superficie catastale m<sup>2</sup> 85,00 (m<sup>2</sup> 82,00 escluse aree scoperte) – R.C. € 475,14;

m.n. 1455 – sub 6 – P1 – Zona Censuaria 1- Cat. C/6 – Cl. 5 – consistenza m<sup>2</sup> 183 – superficie catastale m<sup>2</sup> 183,00 – R.C. € 623,78.

L'attuale identificazione deriva da variazione per modifica di identificativo del 26.02.2008 n. 4174.1/2008 e n. 4167.1/2008.

Il fabbricato in cui è inserito il lotto è stato eretto sull'attuale m.n. 1455 del Foglio 15, Sez. A del Catasto Terreni.

### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto fabbricati:

- l'appartamento (m.n. 1455 sub 13) al piano primo, con prevalente esposizione ovest confina a nord e ad ovest con affaccio su area scoperta, ad est con proprietà di terzi e vano scale e a sud con vano scale, corridoio comune al piano e proprietà di terzi;
- l'intero garage (m.n. 1455 sub 6) al piano interrato confina a nord ed est con proprietà di terzi e terrapieno, a sud con vano scale, proprietà di terzi e terrapieno, e ad ovest con terrapieno e corsia di accesso ai garages.

### 1.4. SERVITU'

Nell'atto di compravendita così è riportato: "... La parte acquirente si impegna ad osservare le norme del Regolamento di Condominio dello stabile, anche quali vere e proprie servitù afficienti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono e dichiara di accettarlo per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo."

### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- m.n. 1455 sub 13: eseguiti nn. 1 e 2 per la quota dell'intero della piena proprietà;
- m.n. 1455 sub 6: eseguiti nn. 1 e 2 per la quota indivisa di 1/7 della piena proprietà.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 24.02.2006 di rep. 396513 Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), trascritto a Treviso il 08.03.2006 ai nn. 11126/6482.

### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 05.10.2012, aggiornata alla data del 02.10.2012.

#### 1. Trascrizione in data 10.09.2012 ai nn. 27287/20013

Atto di pignoramento immobiliare in data 19.07.2012 di rep. 3753/2012 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - e contro gli eseguiti per la quota della piena proprietà del m.n. 1455 sub. 13 e per la quota indivisa di 1/7 del m.n. 1455 sub. 6;

#### 1. Iscrizione in data 08.03.2006 ai nn. 11127/2718

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 24.02.2006 di rep. 396514/14057 Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV) per € 234.000,00, capitale € 156.000,00, a favore di [REDACTED]

- e contro gli eseguiti per la quota della piena proprietà del m.n. 1455 sub. 13 e per la quota indivisa di 1/7 del m.n. 1455 sub. 6.

### 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, ubicato a circa un chilometro dal centro cittadino, è situato nel "Corpo B" di un complesso edilizio denominato "Condominio Murialdo 2" ed è costituito da un appartamento al piano primo e dalla quota indivisa di 1/7 di un'autorimessa al piano interrato. Il complesso edilizio è formato da un fabbricato condominiale, suddiviso in due corpi "B" e "C", collegato a sud tramite una pensilina ad un secondo fabbricato identificato come corpo "A". L'intero complesso è stato eretto sull'attuale mappale n.

1455 del Foglio 15 – Sez. A – del Catasto Terreni. Complessivamente nei tre fabbricati sono presenti n. 4 negozi e 23 appartamenti.

Al lotto è stata proporzionalmente trasferita la quota di comproprietà delle seguenti parti condominiali e precisamente, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza:

- "la quota di comproprietà di 28,23/1000 degli enti comuni all'intero complesso edilizio (corpi A, B e C) come precisato nell'art. 4 del "Regolamento di Condominio", quota attribuita all'appartamento(\*);
- la quota di comproprietà di 1/7 di 27,42/1000 degli enti comuni dell'intero complesso di cui sopra, quota attribuita al locale garage;
- la quota di comproprietà di 73,64/1000 degli enti comuni al solo Corpo "B", come precisato all'art. 6 del "Regolamento di Condominio", quota attribuita all'appartamento;
- la quota di comproprietà di 1/7 di 74,55/1000 degli enti comuni al solo Corpo "B", di cui all'art. 6 del "Regolamento di Condominio", quota attribuita al locale garage".

Nell'atto di provenienza inoltre: "Si dà atto che il m.n. 140/a del Foglio 7 Sezione D è destinato a parcheggio e libero passaggio ad uso anche dell'attiguo "Condominio Murialdo I" e non potrà avere altra destinazione".

(\*) Nel Regolamento condominiale all'art. 4, sono inclusi tra le parti, cose ed impianti di proprietà ad uso comune indivisibile a tutti i condomini, oltre ad altro, "... il cortile e le rampe di accesso nel cantinato e la pensilina di collegamento ...".

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

Il fabbricato condominiale in cui è inserito il lotto è stato costruito nei primi anni '70, ha pianta segmentata e si sviluppa su n. 4 piani fuori terra più un piano interrato ad uso cantine e posti auto. L'accesso alle unità abitative avviene attraverso due entrate autonome, aventi ingressi e vani scale indipendenti ed individuate con numeri civici diversi. Il civico 3, nel quale è inserito il lotto e corrispondente al "Corpo B", è costituito da n. 3 appartamenti per piano rispettivamente al piano rialzato, primo e secondo e da un appartamento al piano attico.

L'accesso carraio avviene o direttamente da Via de Federici attraverso una rampa di accesso, posta in corrispondenza del confine nord del mappale n. 1455 in cui insiste il condominio, oppure da Via Tomitano attraverso un accesso posto immediatamente a nord del m.n. 1454.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica e del gas metano. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Le finiture esterne sono intonaco civile tinteggiato, grondaie e pluviali in metallo verniciato, manto di copertura per il tetto a falda in coppi.

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; il portone d'ingresso ed i serramenti del vano scale sono in alluminio e vetro.

L'area esterna comune all'intero complesso edilizio è in parte pavimentata con bettonelle di cemento colorato ed in parte sistemata ad aiuole ad est, è pavimentata con bettonelle in cemento colorato a nord, in parte ad ovest e a sud, ed è mantenuta a verde nella restante parte ad ovest.

### **1.7.1 Descrizione degli immobili**

#### Appartamento (m.n. 1455 sub 13 – piano primo)

L'appartamento, con prevalente esposizione ovest è composto da ingresso, cucinino, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, un bagno e due terrazzini. La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di m<sup>2</sup> 80,40, quella dei terrazzini di m<sup>2</sup> 8,80 per una complessiva superficie commerciale di m<sup>2</sup> 82,60.

Le finiture e gli impianti sono 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 in parte nella cucina e completamente nel bagno 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 o in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in legno rinforzato con una sbarra metallica orizzontale. L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario, di riscaldamento con termosifoni, elettrico e citofonico; vi è la predisposizione per l'impianto telefonico. E' presente uno split per raffrescamento nella zona notte ma manca l'unità esterna.

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.

#### Quota indivisa (m.n. 1455 sub 6) di 1/7 dell'autorimessa

L'autorimessa al piano interrato, della superficie lorda di m<sup>2</sup> 203,00, ha la pavimentazione in battuto di cemento, le pareti intonacate e tinteggiate; i due portoni esterni basculanti ad apertura manuale sono in metallo verniciato. E' presente l'impianto di energia elettrica. Nell'autorimessa è presente l'autoclave in comune all'intero complesso edilizio. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

#### Oneri condominiali:

Da quanto riferito dall'Amministratore condominiale (Pivetta geom. Remigio), gli esecutati non sono in regola con il pagamento delle spese condominiali. Il periodo gestionale ordinario annuale apre il 01 maggio e chiude il 30 aprile dell'anno successivo. Ad oggi il debito per l'esercizio ordinario a consuntivo 2014/2015 è di € 762,21 e quello per l'esercizio 2015/2016 è di € 1.920,00.

Da quanto riferito dall'Amministratore le spese annuali per l'esercizio 2016/2017 ammonteranno circa ad € 2.000,00.

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

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O B.2 - Zone residenziali di completamento a media densità, disciplinate 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 1972;
- licenza per esecuzione lavori edili di prot. n. 9774, Reg. Cert. n. 83 del 27.06.1972;
- licenza per esecuzione lavori edili di prot. n. 6378, Reg. Cert. n. 136 del 07.06.1974;
- variante alla licenza n. 136, per modifica di parte del fabbricato, di prot. n. 1923/X813, Reg. Cert. n. 45 del 25.02.1975;
- variante alla licenza n. 136, per modifica di parte del fabbricato, di prot. n. 30, Reg. Cert. n. 63 del 17.03.1975;
- variante alla licenza n. 136, di prot. n. 5358X813, Reg. Cert. n. 151 del 24.05.1976;

- abitabilità fabbricato 2° corpo nord di prot. n. 6378/74, Reg. Cert. n. 153 del 26.05.1976.

Il rilievo ha evidenziato delle difformità rispetto alle tavole di variante del 1976:

- l'appartamento ha difformità riguardanti il distributivo e una parte della forometria;
- il garage ha difformità riguardanti la pianta, la forometria ed il numero di pilastri.

Dai colloqui con il Tecnico comunale è emerso che le variazioni relative al distributivo nell'appartamento possono essere sanate con una pratica C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata) postuma. Si stima un costo relativo alla pratica edilizia, comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge pari circa ad € 300,00 ai quali vanno aggiunti € 1.000,00 per sanzioni.

Le variazioni di forometria (varianti prospettiche) e le difformità del garage, relative all'intero corpo B, appaiono essere state eseguite durante i lavori di costruzione del fabbricato. Pertanto, per sanare queste difformità spetterà al condominio presentare una pratica S.C.I.A in sanatoria e procedere alle variazioni catastali.

Per queste ultime difformità viene stimato, in via presuntiva, un costo quota parte, 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 liberi.

## **1.10 DIVISIBILITA'**

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili 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> 97,10 ottenuta sommando:

- il 100% della superficie lorda abitativa pari a m<sup>2</sup> 80,40;
- il 25 % della superficie a terrazzini pari a m<sup>2</sup> 2,20;
- il 50 % della superficie lorda del garage (203,00) considerata per la quota indivisa di 1/7 pari a m<sup>2</sup> 14,50.

### **Considerazioni estimative**

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

La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato immobiliare un discreto numero di immobili comparabili, con caratteristiche analoghe sotto il profilo distributivo, tipologico e per vetustà. Il valore rilevato varia da €/m<sup>2</sup> 1.100,00 ad € 1.300,00, attestandosi su un valore medio di € 1.200,00.

Assumendo il valore unitario di €/m<sup>2</sup> 1.200,00 si perviene a:

superficie commerciale arrotondata del lotto m<sup>2</sup> 97,10 x €/m<sup>2</sup> 1.200,00 = arrotondati € 116.500,00.

A tale valore vanno sottratti il costo per la pratica di sanatoria riguardante l'appartamento pari ad € 1.300,00 e la parte pro quota per la pratica di sanatoria del garage stimata in € 300,00 ottenendo un valore di mercato di € 114.900,00.

### **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 **€ 86.000,00**.

A tale valore dovranno essere sottratti gli oneri condominiali relativi all'annualità in corso ed a quella precedente per un totale di € 2.682,21.

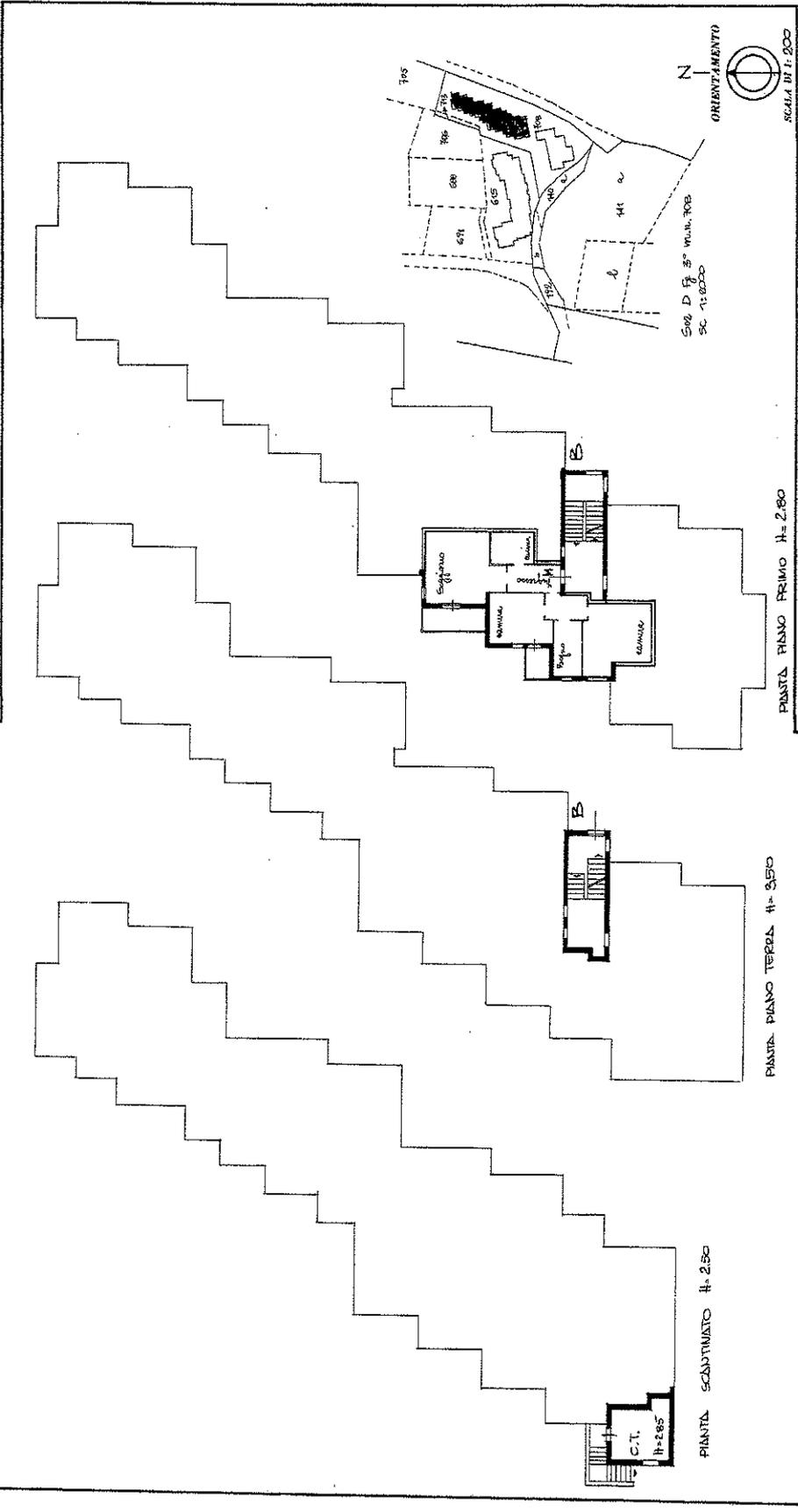
Il valore dichiarato nell'atto di compravendita del 2006 è stato di € 156.000,00.

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.

Oderzo, 18 maggio 2016

il perito stimatore  
dr.ssa for. Cristina Rusalen

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2016 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb. D - Fog. 3 - Particella: 1455 - Subalterno: 13 >  
 Ministero delle Finanze  
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (C. MINISTERIALE 11 FEBBRAIO 1947)  
 Via L. L. BRANDOLINI  
 Scheda N°  
 Planimetria dell'immobile sita nel Comune di ODERZO  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esarate di TRENTO



Completato dal  
 ARCA G. VENDRAMI  
 iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
 della Provincia di TRENTO  
 n. 20.276  
 Firmato: *Andrea Vendrami*

SEAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27/8  
 PROT. N° 376

ELABORATA 45 - TREVISO

10 metri

Ultima planimetria in atti

Mod. 50



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

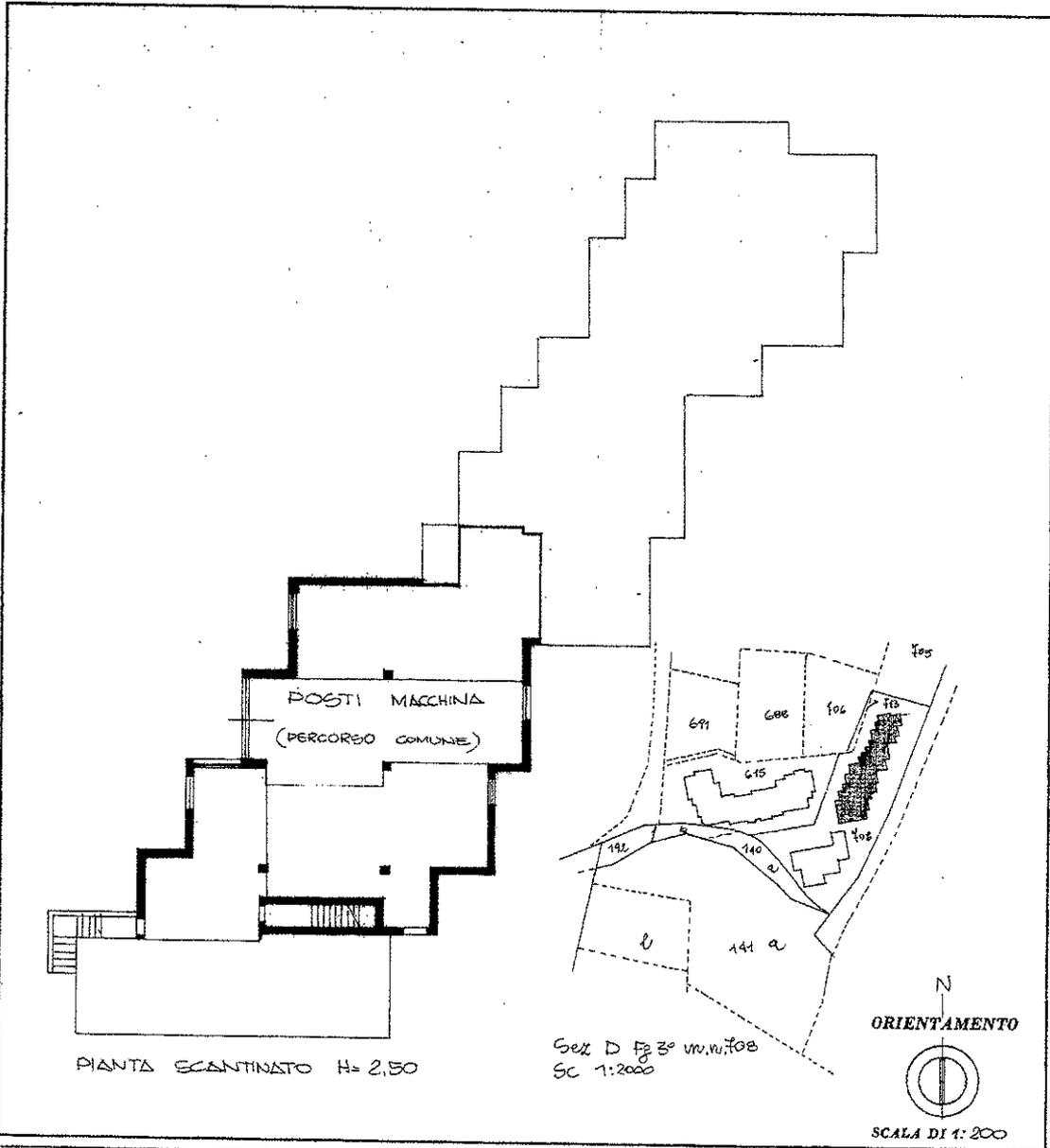
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ODERZO Via Lottizz. BRANDOLINI

Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

D 3/746/6

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ARCH. S. VENDRAMI  
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 20.2.76  
Firma: arch. S. Vendrami

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2016 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 3 - Particella: 1455 - Subalterno: 6 >  
VIALE S. BRANDOLINI piano: S1;

Ultima planimetria in atti