

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. N.rg. 508/2014

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] - [REDACTED]

- PREMESSA

A seguito del provvedimento di nomina emesso il 15/05/17 dall'Ill.ma Sig. G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, in data 21/07/17 è stato conferito al sottoscritto Ing. Mario Casagrande, avente studio in Treviso - Via Gradenigo n. 6, il seguente incarico:

"L'esperto nominato provvederà a:

- 1. Ritirare la documentazione in Cancelleria.*
- 2. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento). Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza*



ultravventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

- 3. Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato -, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*
- 4. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 5. Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*



6. *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
7. *Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*
8. *Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..*
9. *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.*
10. *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*
11. *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*
12. *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto*



- 8), disp. att. c.p.c..
13. *accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9), disp. att. c.p.c.*
14. *Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
15. *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*
16. *Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 C.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione degli eventuali interessati all'acquisto del bene.*
17. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna*



dell'intero compendio pignorato.

18. Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19. Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

20. Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo.

Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato”.

Ciò premesso, il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 28/08/17, delle informazioni assunte e degli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto di esecuzione formano due distinti lotti.

LOTTO PRIMO



1-2. DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dalla relazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Maria Carmela Ressa di Padova, aggiornata al 12/11/2014, risulta quanto segue:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso, in data 18/11/2011 ai n.ri 38805/8004, giusta contratto di mutuo a rogiti notaio Manzan Stefano del 15/11/2011 rep. n. 8519/5080, per l'importo complessivo di € 660.000,00 (di cui capitale € 330.000,00) a favore di [REDACTED] con sede in Padova (C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore) per la quota di ½ ciascuno. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Beni colpiti : lotto intero.

2. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso, in data 10/10/2014 ai n.ri 27192/4170, per l'importo complessivo di € 80.000,00 (capitale € 46.842,62), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 08/10/2014 rep. 4850/2014 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Orsago (TV) (C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Beni colpiti : lotto intero.

TRASCRIZIONI

1. Decreto di sequestro conservativo trascritto presso l' [REDACTED] – Ufficio di Treviso in data 22/10/2012 ai n.ri 31656/23060, atto del Tribunale di Venezia del 09/10/2012 rep. 6703/1 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Villorba (TV) (C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED]



Beni colpiti : quota di ½ del lotto in capo [REDACTED].

2. Verbale di pignoramento di immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso in data 09/09/2014 ai n.ri 24371/18063. Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 13/08/2014 n. rep. 7308, a favore di [REDACTED] con sede in Siena (C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] e F. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Beni colpiti : lotto intero.

TITOLI DI PROVENIENZA

Il lotto è pervenuto all'esecutato M. [REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà) per successione da M. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] trascritta a Treviso in data 17/06/2003 ai n.ri 23903/15973 e conseguente accettazione tacita di eredità trascritta a Treviso in data 18/11/2011 ai n.ri 38804/25116 (v. allegato 1.1).

Il lotto è pervenuto all'esecutata F. [REDACTED] (per la quota di 1/2 della piena proprietà) per compravendita da [REDACTED] con atto del 02/07/1997 a rogiti notaio Pierotti Helio n. rep. 24357 trascritto a Treviso in data 14/07/1996 ai n.ri 22161/15857 (v. allegato 1.2).

3. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di vecchio fabbricato residenziale con area scoperta, intestato a [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà indivisa.

Descrizione catastale (v. visure allegato 1.3 e planimetrie allegati 1.5 – 1.6 – 1.7 – 1.8 – 1.9) :

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ODERZO – SEZIONE A - FOGLIO 3

- mapp. 69 sub 1 – Via Comunale di Camino – area urbana 554 mq.



- mapp. 69 sub 2 – Via Comunale di Camino – Z.C. 2 – p. T-1' – cat. A/3 – Cl. 1 – vani 5,5 – RC euro 244,28.
- mapp. 69 sub 3 – Via Comunale di Camino – Z.C. 2 – p. T-1-2 – cat. A/3 – Cl. 1 – vani 3,5 – RC euro 155,45.
- mapp. 359 sub 1 – Via Comunale di Camino – area urbana 234 mq.
- mapp. 359 sub 2 – Via Comunale di Camino – Z.C. 2 – p. T-1-2 – cat. A/4 – Cl. 3 – vani 2,5 – RC 128,86.

Confini

Il lotto confina a nord con mapp. 869, a est con Via Comunale di Camino, a sud e ovest con mapp. 1036 (v. estratto di mappa allegato 1.4).

- DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un vecchio fabbricato residenziale con area scoperta di pertinenza, situato in Oderzo, Via Comunale di Camino n. 61, a circa 2 Km dal centro storico (v. documentazione fotografica allegato 1.10).

L'immobile, attualmente disabitato ed in precarie condizioni, risale presumibilmente ai primi decenni del 1900 ed è composto da due porzioni, una elevata su tre piani fuori terra, in mattoni faccia a vista, ed una a due piani.

La struttura portante è in laterizio, i solai sono in legno, la copertura è a struttura lignea con tavelle in cotto e manto in coppi; nella porzione a tre piani, scale e solai sono in parte pericolanti e impraticabili.

Le finiture sono tutte vetuste; il corpo a due piani è quello in migliori condizioni ed evidenzia il rifacimento di alcune finiture interne, verosimilmente eseguito negli anni '50 o '60.

Il fabbricato è catastalmente composto da tre unità tra loro comunicanti, con relative aree scoperte, come di seguito precisato.



Il mapp. **69 sub. 2** è la porzione ovest del fabbricato e si estende su un piano terra di 75 mq e un piano primo di 49 mq.

Il piano terra comprende cucina, soggiorno, disbrigo e un magazzino esterno in blocchi di cemento e copertura in eternit ("cantina" nella planimetria catastale); il primo piano comprende due camere e w.c..

I pavimenti sono in gres rosso al piano terra, in legno al primo piano; le finestre sono in legno, con vetro semplice e scuri in legno.

Il mapp. **69 sub. 3** è la porzione centrale del fabbricato e si estende su un piano terra di 38 mq, piano primo di 35 mq e sottotetto di 28 mq.

Il piano terra comprende cucina e ripostiglio, il primo piano una camera e w.c.; il sottotetto non è ispezionabile essendo le scale di accesso pericolanti.

Si segnala l'esistenza anche di un vano interrato, situato praticamente a livello delle fondazioni dell'edificio, deteriorato dalle infiltrazioni e di fatto inagibile (anche questo vano è inaccessibile per la precarietà delle scale).

I pavimenti sono tutti in legno, eccetto il ripostiglio al piano terra, pavimentato in gres rosso. Le scale interne sono in legno, pericolanti. Le finestre sono in legno, con vetro semplice e scuri in legno.

Il mapp. **69 sub 1** individua l'area scoperta di pertinenza ai sub. 2-3, di **554 mq**.

Il mapp. **359 sub. 2** è la porzione est del fabbricato e si estende su un piano terra di 25 mq, piano primo di 22 mq e sottotetto di 22 mq.

In questa porzione i solai e le scale interne sono in legno, fatiscenti e pericolanti.

Il mapp. **359 sub 1** individua l'area scoperta di pertinenza al sub. 2, di **234 mq**.

Le altezze al piano terra sono di 2,30-2,60 m, al primo piano sono di 2,40-2,45 m.

L'edificio dispone di allacciamento alla rete elettrica e all'acquedotto, ma è privo di impianti.



Le due aree scoperte (mapp. 69 sub. 1 e 359 sub. 1) formano una unica area di complessivi 788 mq quasi tutta estesa a sud dell'edificio, recintata con rete metallica sul fronte strada e con un cordolo in cemento e ringhiera sui lati sud e ovest; nell'area viene eseguita una saltuaria manutenzione.

4-5. CONFORMITA' PIGNORAMENTO / DESCRIZIONE ATTUALE

La descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento è corretta.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Oderzo classifica l'area in cui è situato l'immobile come zona "B3 - residenziale di completamento a bassa densità" (art. 36 N.T.A.).

Nell'area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione anche previa demolizione del volume esistente, tramite intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici:

- Indice di densità fondiaria massimo: 1,20 mc/mq.
- Rapporto copertura massimo: 25%.
- Superficie coperta massima : 250 mq.
- Altezza massima fronti: 7,50 m.
- Distanza minima dai fabbricati: 12,00 m o in aderenza.
- Distanza minima dai confini : 6,00 m o distanza inferiore previo accordo con il confinante, oppure in aderenza.
- Distanza minima dalla strada: 10,00 m da strade regionali e 8,00 m da altre strade.

7-8. REGOLARITA' URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo non sono state reperite pratiche



edilizie né a nome degli attuali proprietari né a nome dei precedenti.

Nell'atto di compravendita del 02/07/1997 è riportato che la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967, ed in effetti vi è traccia dell'edificio in una planimetria catastale del 1939 (v. allegato 1.9).

Si ritiene quindi che l'immobile risalga ai primi decenni del 1900 e che pertanto debba considerarsi legittimo sotto l'aspetto urbanistico, pur essendo privo di una regolare agibilità.

E' presumibile tuttavia che il magazzino in blocchi di cemento situato sul lato ovest del fabbricato (la "cantina" nella planimetria catastale del mapp. 69 sub.2), sia stato realizzato in epoca successiva, negli anni '50 o '60; non è possibile stabilire con certezza l'anno di realizzazione, dato che presso gli Uffici Comunali non risulta alcuna documentazione riguardante tale porzione di fabbricato.

Per quanto riguarda la conformità catastale, si segnalano alcune lievi difformità interne e prospettiche nel mapp. 69 sub. 2, tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali: chiusura di una porta tra cucina e vano scala, chiusura di una finestra nel vano scala, piano primo, lato nord; apertura di una porta al piano terra, di comunicazione con l'unità mapp. 69 sub. 3 confinante.

Inoltre, non è rappresentato nelle planimetrie catastali il vano interrato.

Poiché l'immobile sarà destinato a un intervento di ristrutturazione o di demolizione/ricostruzione, si ritiene di non computare oneri per regolarizzare a livello catastale lo stato attuale.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

E' opportuna la formazione di un unico lotto, stanti le dimensioni dell'immobile e considerata la necessità di un intervento globale di ristrutturazione o di demolizione/ricostruzione.



10. DIVISIBILITA'

Il lotto è stato pignorato per l'intero della piena proprietà.

11. ATTUALE OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

12-13. SERVITU' - VINCOLI

L'immobile non è gravato da servitù o da vincoli.

14. STIMA DEL LOTTO

Relativamente al criterio di valutazione, occorre considerare che il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione o di demolizione/ricostruzione, ed è situato su un'area che permette anche un ampliamento di volume, considerati i limiti ed i parametri indicati al punto 6.

Risulta infatti:

- Volume attuale fabbricato : 690 mc.
- Superficie del lotto (mapp. 69 + mapp 359): 906 mq.
- Indice di densità fondiaria massimo: 1,20 mc/mq.
- Capacità edificatoria massima : $906 \times 1,20 = 1.087$ mc.
- Incremento realizzabile : $1.087 - 690 = 397$ mc.

Un intervento di demolizione/ricostruzione è, a parere dello scrivente, quello più appropriato nella fattispecie anche perché consentirebbe una ricollocazione migliore all'interno del lotto; attualmente infatti il fabbricato è molto vicino al confine nord e alla sede stradale.

Si valuta pertanto l'immobile sulla base del volume massimo realizzabile, alla stregua di un'area edificabile.

Considerata la zona di ubicazione ed i correnti prezzi delle aree edificabili, si ritiene congruo un valore di 100,00 €/mc.



- 1.087 mc x 100,00 €/mc	= € 108.700,00
- costo per demolizione attuale edificio e trasporto materiale in discarica (a corpo)	= € - 5.000,00
valore di mercato	= € 103.700,00

Come valore di vendita forzata, si applica una detrazione del 10%:

Valore di vendita forzata:

€ 103.700,00 x 90% = € 93.330,00.

che si arrotonda a € **93.300,00 (euro novantatremilatrecento/00)**.

LOTTO SECONDO

1-2. DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dalla relazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Maria Carmela Ressa di Padova, aggiornata al 12/11/2014, risulta quanto segue:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso, in data 18/11/2011 ai n.ri 38805/8004, giusta contratto di mutuo a rogiti notaio Manzan Stefano del 15/11/2011 rep. n. 8519/5080, per l'importo complessivo € 660.000,00 (di cui capitale € 330.000,00) a favore di **[REDACTED]** con sede in Padova (C.F. 04300140284) e contro **[REDACTED]** per l'intero. Debitore non datore di ipoteca: **[REDACTED]** n. 26/05/1954 a San Biagio di Callalta (TV). Beni colpiti : lotto intero.
2. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso, in data 10/10/2014 ai n.ri 27192/4170, per l'importo complessivo di € 80.000,00 (capitale € 46.842,62), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di



Treviso in data 08/10/2014 rep. 4850/2014 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con [REDACTED]
e contro [REDACTED] per l'intero.

Beni colpiti : lotto intero.

TRASCRIZIONI

1. Decreto di sequestro conservativo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso in data 22/10/2012 ai n.ri 31656/23060. Atto del Tribunale di Venezia del 09/10/2012 rep. 6703/1 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con [REDACTED]
e contro [REDACTED] per l'intero.

Beni colpiti : lotto intero.

2. Verbale di pignoramento di immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Treviso in data 09/09/2014 ai n.ri 24371/18063. Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso del 13/08/2014 n. rep. 7308, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Siena (C.F. [REDACTED]) e
contro [REDACTED] per l'intero.

Beni colpiti : lotto intero.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per compravendita da [REDACTED], con atto a rogiti notaio Elio Gallina di Oderzo in data 17/05/1968 rep. 37790, registrato a Oderzo il 06/06/1968 al n. 637 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 14/06/1968 ai n.ri 10480/9192 (v. allegato 2.1).

3. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento e garage, intestati a [REDACTED] per l'intero della



piena proprietà.

Descrizione catastale (v. visura allegato 2.2 e planimetrie allegati 2.4 - 2.5):

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI ODERZO – SEZIONE A - FOGLIO 6

- mapp. 633 sub 2 – Via D. Manin – Z.C. 1 – p. T – cat. C/6 – Cl. 5 – 15 mq – RC 51,13.
- mapp. 633 sub 12 – Via D. Manin – Z.C. 1 – p. T-2 – cat. A/3 – Cl. 3 – vani 6,5 – RC 604,25.

L'indirizzo indicato nella descrizione catastale è errato: immobile è situato in Via Obici n. 2, una laterale di Via D. Manin.

Confini

L'appartamento sub. 12 confina a nord con appartamento sub. 13 e con vano scala condominiale; sugli altri lati si affaccia sull'area scoperta condominiale.

Il garage sub. 2 confina a nord e sud con garage sub. 1 e sub. 3, a ovest con corridoio condominiale e a est con area scoperta condominiale.

L'area scoperta condominiale confina a nord con Via Obici, a ovest con parcheggio pubblico, a est con Via Obici e mapp. 645, a sud con fiume Monticano e mapp. 646 (v. estratto di mappa allegato 2.3).

Parti comuni

Appartamento e garage partecipano con la quota complessiva di 174 millesimi sulle parti comuni condominiali previste dall'art. 1117 del codice civile, tra cui vano scala, corridoio e centrale termica al piano terra, area scoperta.

- DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al 2° piano, con garage al pianterreno, di un condominio di sei unità residenziali ubicato in Oderzo - Via Obici n. 2, nei pressi del centro storico (v. documentazione fotografica allegato 2.7).



Il condominio si eleva su quattro piani fuori terra, è stato realizzato negli anni 1966-67 e si trova in ordinarie condizioni di conservazione.

La struttura portante è in cemento armato, con murature di tamponamento in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde con manto superiore in coppi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; il vano scala comune è pavimentato in marmo.

I sei appartamenti sono dislocati al piano primo, secondo e terzo dello stabile, in numero di due per piano; al piano terra si trovano garage e magazzini.

L'immobile è privo di ascensore.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al 2° piano; si affaccia a est, sud, ovest verso l'area scoperta comune e si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio-C.T., disbrigo per complessivi **100 mq calpestabili**, due poggiali di 3,50 mq e 7,50 mq.

Fa parte dell'unità anche un magazzino al piano terra, di **14,70 mq**, accessibile dal vano scala condominiale tramite un corridoio.

La superficie commerciale complessiva è di **128 mq**, incluso il magazzino.

Le finiture sono in gran parte originarie, e dunque piuttosto vetuste, in uno stato di conservazione complessivamente ordinario.

I pavimenti sono in graniglia originale di marmo in cucina, in marmo nel soggiorno e disbrigo, in parquet nelle camere. Il bagno, unico locale che denota una ristrutturazione relativamente recente, è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica ed è provvisto di doccia e di sanitari di buona qualità.

Le porte sono in legno tamburato; le finestre, in legno douglas laccato bianco, sono provviste di vetrocamera e persiane in plastica.

Relativamente agli impianti, l'unità dispone di : impianto di riscaldamento autonomo



con caldaia murale a metano installata nel ripostiglio e radiatori in ghisa nei vari locali; un condizionatore nella zona notte con unità esterna; allacciamento all'acquedotto e alla fognatura comunali.

Il garage ha una superficie calpestabile di **14,81 mq** (dimensioni 2,54x5,83 m); il locale è accessibile anche internamente e dispone di punto luce e portone metallico scorrevole apribile manualmente.

Il condominio è circondato da un'area scoperta comune di circa 1230 mq in buone condizioni di manutenzione; sul lato anteriore, ove si trovano i garage, l'area è priva di recinzione, utilizzata come parcheggio ed asfaltata; sui rimanenti lati è recintata con rete metallica ed è tenuta quasi interamente a giardino, con piante e alberi di medio-alto fusto, esclusa una porzione tenuta ad orto.

4-5. CONFORMITA' PIGNORAMENTO / DESCRIZIONE ATTUALE

La descrizione catastale ed anche l'atto di pignoramento riportano un indirizzo errato: l'immobile è situato non in Via D. Manin ma in Via Obici n.2.

I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione dei beni.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Oderzo classifica l'area in cui è situato l'immobile come zona "B2 - residenziale di completamento a media densità" (art. 35 N.T.A.).

Parametri urbanistici:

Indice di densità fondiaria massimo: 1,80 mc/mq.

Rapporto copertura massimo: 30%.

Superficie coperta massima : 400 mq.

Altezza massima fronti: 10,50 m.

Distanza minima dai fabbricati: 12,00 m.



Distanza minima dai confini : 6,00 m.

Distanza minima dalla strada: 10,00 m da strade regionali e 8,00 m da altre strade.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, tramite intervento edilizio diretto; non sono permessi ampliamenti, essendo esaurita la volumetria massima consentita.

7-8. REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato condominiale è stato edificato con Licenza Edilizia n. prot. 10154 del 12/09/1966 rilasciata a nome Sartorello Roberto e Luigi, per la "costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni".

I lavori sono iniziati in data 21/12/1966 e si sono conclusi in data 20/7/1967.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 13/10/1967 al prot. n. 10157/66.

- IRREGOLARITA' RILEVATE e ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Il progetto di cui alla pratica edilizia sopra citata non prevedeva il magazzino al piano terra. Era invece previsto un ampio locale ad uso lavanderia condominiale che, successivamente al rilascio dell'abitabilità e prima della vendita dell'alloggio, è stato suddiviso in più magazzini; questi ultimi sono stati annessi alle unità residenziali dello stabile, come rappresentato nella planimetria catastale (che risulta conforme allo stato attuale).

Dalle ricerche effettuate risulta che tale suddivisione non è stata autorizzata e non è mai stata regolarizzata, e pertanto l'unità in oggetto risulta avere una superficie più ampia di quanto regolarmente concesso.

Tale situazione può essere sanata ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 con una pratica da presentare in Comune e con il pagamento di una sanzione che si prevede pari all'importo minimo (€ 1.032,00).

Le spese complessive per regolarizzare la situazione dell'immobile si valutano in €



1.500,00 incluse spese tecniche.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si propone la formazione di un unico lotto.

10. DIVISIBILITA'

Il lotto è stato pignorato per l'intero della piena proprietà.

11. ATTUALE OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED] con la propria famiglia.

12. SERVITU' - VINCOLI

Non risultano servitù o vincoli riguardanti il lotto.

13. ONERI CONDOMINIALI

L'incarico di amministratore condominiale è svolto a turno dagli stessi condòmini.

Attualmente, svolge tale incarico il Sig. [REDACTED] il quale certifica con propria dichiarazione che non vi sono spese condominiali insolute a carico dei beni oggetto di stima (v. allegato 2.6).

14. STIMA DEL LOTTO

Superficie commerciale appartamento:

	mq	coeff.	mq comm.
Appartamento piano 2° (esclusi poggioli)	117,00	1,00	117,00
Poggioli appartamento	11,00	0,33	3,63
Magazzino Piano Terra	14,70	0,50	7,35
		TOTALE	127,98

La superficie commerciale dell'appartamento si arrotonda a **128,00 mq**.

Come criterio di valutazione si ritiene di adottare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e dei prezzi di mercato attualmente correnti nella zona, che ancora risentono della perdurante fase di stagnazione del mercato immobiliare.

Tutto considerato, si ritiene congruo un valore commerciale di 1.100 €/mq, per cui



risulta:

- Alloggio : 128,00 mq x 1.100,00 €/mq	= €	140.800,00
- Garage : 15,00 mq x 550,00 €/mq	= €	<u>8.250,00</u>
Totale	= €	149.050,00
- a detrarre spese di regolarizzazione	= €	<u>-1.500,00</u>
Valore di mercato	= €	<u>147.550,00</u>

Come valore di vendita forzata, si applica una detrazione del 10%:

Valore di vendita forzata:

€ 147.550,00 x 90% = € 132.795,00.

che si arrotonda a € 132.800,00 (euro centotrentaduemilaottocento/00).

CREDITORI INTERVENUTI

Risulta il seguente:

- Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Orsago (TV) – Via Garibaldi n. 46, domiciliato presso Avv. Antonella Lillo del Foro di Treviso.

In data 14/12/2017 il sottoscritto ha trasmesso al creditore precedente, al suddetto creditore intervenuto, al debitore e al custode nominato copia della presente relazione; non sono state formulate osservazioni.

Treviso, 01/02/2018

Il C.T.U. Ing. Mario Casagrande

ALLEGATI LOTTO PRIMO

- 1.1 Titolo di provenienza (successione)
- 1.2 Titolo di provenienza (compravendita)



- 1.3 Visura catastale
- 1.4 Estratto di mappa
- 1.5 Planimetria mapp. 69/1
- 1.6 Planimetria mapp. 69/2
- 1.7 Planimetria mapp. 69/3
- 1.8 Planimetria mapp. 359/1
- 1.9 Planimetria mapp. 359/2
- 1.10 Fotografie

ALLEGATI LOTTO SECONDO

- 2.1 Titolo di provenienza
- 2.2 Visura catastale
- 2.3 Estratto di mappa
- 2.4 Planimetria mapp. 633/2
- 2.5 Planimetria mapp. 633/12
- 2.6 Dichiarazione amministratore condominiale
- 2.7 Fotografie

