

*TRIBUNALE DI TREVISO*  
*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 311/2020*

*promossa da:*  
"Condominio Predonzani"  
rappresentato dall'avv. Mauro Gallinari

***ELABORATO PERITALE***

*Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA*  
*data nomina perito: 21/10/2021*  
*data accettazione incarico e giuramento: 28/10/2021*  
*perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO*  
*data della prossima udienza: 14/04/2022*

*Oderzo, 15/03/2022*

*Il perito stimatore*  
*dott. ing. Augusto Moro*



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 311/2020

promossa da:

"Condominio Predonzani" rappresentato da  
avv. Mauro GALLINARI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA  
data nomina perito: 21/10/2021

data accettazione incarico e giuramento: 28/10/2021  
perito stimatore: dott. ing. Augusto Moro  
data della prossima udienza: 14/04/2022

## ELABORATO PERITALE

### 01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

Il sopralluogo è stato svolto in data 16 febbraio 2022, alla presenza del custode giudiziario, dell'amministratore di condominio e di una collaboratrice dello scrivente.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da un appartamento al piano secondo, si ritiene che il bene oggetto di stima costituisca un lotto unico.

## LOTTO UNICO

### 1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

*Comune:* Motta di Livenza (TV)

*Indirizzo:* via Roma n. 11 - int. 5

*Accessibilità:* da via Roma

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Motta di Livenza (TV) – F770

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 7

m.n. 134 sub 11 - cat. A/2 – cl. 3 – piano 2 – consistenza 4 vani – sup. catastale 59 m<sup>2</sup> - (totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>) - rendita € 382,18

Al Catasto Terreni, l'unità immobiliare sopra descritte appartengono al fabbricato eretto sul mappale n. 134 del foglio n. 7 di 572 m<sup>2</sup>.

### 1.2 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati,

il m.n. 134 sub 11 (appartamento al piano secondo),

confina, procedendo in senso orario da ovest, con muri perimetrali, con sub 12, con vano scale, con sub 10 e muri perimetrali.

al Catasto Terreni,

l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale n. 134, del foglio 7, confina, procedendo in senso orario da nord, con i mm. nn. 132, 969, via pubblica, 136 e via pubblica.

### 1.3 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, del giorno 05/12/2006, all'art. 3, viene riportato quanto segue:

*"La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in*



*particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato a norma di legge e come da Regolamento di Condominio che, con annessa Tabella Millesimale ...".*

#### **1.4 DITTA INTESTATARIA**

Soggetto n. 1,  
per la quota totale della piena proprietà.

#### **1.5 TITOLO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita stipulato in data 05/12/2006 di rep. n. 91752, raccolta n. 22526, del notaio Maurizio BIANCONI di Treviso, trascritto a Treviso in data 11/12/2006 ai nn. 60655/34998.

#### **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 10/02/2021, del notaio Raffaele FEDERICO di Ariano Irpino (AV), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, aggiornato al giorno 09/02/2021.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 9 febbraio 2021 fino alla data del 15/3/2022 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

*Trascrizione:*

- 1) trascrizione in data 24/11/2020 ai nn. 38781/26427

verbale di pignoramento immobili del 03/10/2020 di rep. 4576 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di "CONDOMINIO PREDONZANI" con sede in Motta di Livenza (TV), codice fiscale 94023290268, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Motta di Livenza, sez. A, foglio 7, m.n. 134 - sub 11;

*Iscrizione:*

- 2) iscrizione in data 11/12/2006 ai nn. 60656/15676

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 05/12/2006 di rep. 91753/22527 del notaio Maurizio BIANCONI di TREVISO, a garanzia di un capitale di € 100.000,00, per una somma complessiva di € 200.000,00, a favore di "Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vicenza, domicilio ipotecario eletto in via Battaglione Framarin, 18 Vicenza, codice fiscale 00204010243, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Motta di Livenza, sez. A, foglio 7, m.n. 134 - sub 11.

#### **1.7 DESCRIZIONE LOTTO**

Il lotto è costituito da un appartamento al piano secondo.

L'appartamento appartiene al fabbricato condominiale denominato "condominio Predonzani", eretto sul mappale n. 134 del Catasto Terreni. Il complesso è costituito da 2 negozi al piano terra, 4 uffici al piano primo, 14 appartamenti, distribuiti dal piano primo al piano quinto e 12 ripostigli al piano quarto.

Al piano terra c'è un garage di proprietà privata, accessibile da via Roma e dall'area esterna comune.

#### **1.8 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E ONERI CONDOMINIALI**

Il lotto, comprensivo della quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, è identificato come unità n. 13 nel regolamento di condominio, nello stesso documento sono allegate le tabelle millesimali, successivamente aggiornate con la sola modifica di rinomina del numero delle singole unità.

Il lotto oggetto di perizia viene identificato ora come unità A9; dalle tabelle millesimali la quota di proprietà risulta come di seguito:

tabella 1 – (proprietà generale) 21,36/1000; 21,920/1000 da bilancio 2020/2021,

tabella 2 – (riscaldamento) 30,38/1000, con 63,65 m<sup>2</sup>, h 2,72 m e 172,856 m<sup>3</sup>,

tabella 3 – (spesa scale) - A (proprietà) 29,42/1000, B (manutenzione ordinaria) 21,38/1000, C (manutenzione ordinaria stenditoio) 51,36/1000,



tabella 4 - (ascensore) - A (proprietà) 22,17/1000, B (manutenzione ordinaria) 51,36/1000,

Dai bilanci consuntivo 2020/2021 e preventivo 2021/2022, le quote millesimali sono leggermente diverse.

Infine, in relazione ai lavori in corso per la riqualificazione energetica del condominio, la tabella 1 (proprietà generale) è stata redatta con l'esclusione dell'unità A9: 0,000/1000.

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore del condominio, risulta che la ditta esecutata non è in regola con il pagamento delle spese condominiali; alla data del 22/2/2022, l'importo dovuto è di € 11.060,00.

Dal consuntivo di gestione dell'esercizio 2020-2021, risulta che le spese annuali di gestione sono pari ad € 1193,23; Dal preventivo dell'esercizio 2021-2022 sono € 681,08.

Dal sopralluogo effettuato, con riscontro dalla documentazione ricevuta sia dall'ufficio tecnico comunale che dall'amministratore di condominio, sono in corso delle opere di riqualificazione energetica del condominio, con esclusione dai costi, ma non dei lavori, della quota di proprietà dell'unità oggetto di esecuzione.

## 1.9 DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Il lotto fa parte di un fabbricato condominiale che si sviluppa su 6 piani fuori terra. Il piano terra, è adibito a negozi, il piano primo ad uffici e appartamenti ed i restanti piani ad appartamenti; nella terrazza condominiale sono collocati vani tecnici ed impianti, tra cui la recente installazione dei pannelli solari.

L'intera area sulla quale insiste l'edificio, ha superficie catastale di 572 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 65/18 del 12/4/1965 per la costruzione di "un fabbricato ad uso negozi, uffici ed abitazioni", dichiarato abitabile in data 3/2/1973.

È situato in centro storico, a pochi passi dalla piazza centrale di Motta di Livenza, a circa 10 chilometri sia dal casello autostradale di Cessalto che di San Stino di Livenza, dell'autostrada A4 Venezia-Trieste e a circa 20 chilometri dal raccordo di Villotta e 21 chilometri dal raccordo di Fiume Veneto dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano.

All'edificio condominiale si accede dalla via pubblica, via Roma.

L'accesso pedonale avviene tramite l'area scoperta comune confinata tra edifici contigui, senza recinzioni; è pavimentato in gran parte con masselli autobloccanti in calcestruzzo, in corrispondenza del marciapiede esterno con lastre di marmo.

Il portone di accesso del piano terra e le finestre del vano scala comune sono in PVC, la pavimentazione dell'ingresso e delle scale è in marmo, con il corrimano in acciaio verniciato; le finiture comuni interne sono di buona qualità. L'edificio è dotato di ascensore che arriva fino al quinto piano, con esclusione del piano sesto, occupato da impianti e dalla terrazza condominiale.

La struttura portante del fabbricato è costituita, da un telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e solai di piano in latero-cemento; le tramezzature sono in laterizio.

L'isolamento esterno è stato realizzato recentemente, con i lavori di riqualificazione energetica, mediante un cappotto con polistirene espanso sinterizzato (EPS) di spessore 12 cm, con un buon valore di conducibilità termica ( $\lambda$  pari a 0,031 W/m<sup>2</sup>K).

Nello stesso intervento sono stati sostituite le tapparelle e le lattonerie, grondaie, scossaline e pluviali.

Riguardo agli impianti, è stato installato:

- un impianto fotovoltaico a servizio del Condominio composto da 44 pannelli con una potenza di picco nominale complessiva pari ad circa 16 kWp,
- con un sistema di batterie di accumulo a servizio dell'impianto elettrico condominiale con capacità totale di circa 40 kwh,
- 2 colonnine di ricarica per veicoli elettrici,
- l'installazione di 2 caldaie con 3 pompe di calore aria-acqua per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) dotate di sistema di accumulo,
- nuovi radiatori con valvole termostatiche
- un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con ricambio d'aria e recupero di calore.
- inoltre è stata previsto l'installazione di un servoscala per il superamento della prima rampa di scale dell'ingresso comune al piano terra.

Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, di distribuzione del gas metano (per le caldaie condominiali), dell'acquedotto, alla linea telefonica, alla fognatura nera e alla rete di raccolta delle acque meteoriche.



**1.10 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****appartamento** (m.n. 134 sub 11 – piano secondo)

L'appartamento, situato nell'angolo sud-ovest del fabbricato al primo secondo, è dotato dei seguenti locali: corridoio d'ingresso, zona pranzo-soggiorno, con una piccola zona cucina separata dal pranzo-soggiorno da una grande apertura, una camera ed un bagno; nell'angolo sud-est del pranzo-soggiorno, separata da questo locale con un serramento vetrato in legno, c'è una veranda.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche nella zona giorno e in bagno, in parchetti di legno nella camera; le soglie e i davanzali sono in marmo, la veranda è pavimentata in piastrelle ceramiche, ha un parapetto in acciaio verniciato ed è chiusa da tapparelle.

Le finiture e gli impianti, con l'eccezione dell'impianto di riscaldamento ed il sistema VMC, sono di mediocre qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice. Le porte interne sono in legno, alcune con specchiatura a vetro e alcune dotate di sopra-luce. Il portoncino d'ingresso è in legno, anch'esso dotato di sopra-luce, ha una sbarra orizzontale di sicurezza e spioncino.

I divisori interni sono eseguiti con foratine di laterizio; le soglie e i davanzali sono in marmo.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico, termico condominiale con contabilizzatore del calore per il rilievo dei consumi termici; per la cottura dei cibi viene utilizzata una bombola in GPL. Si precisa che al momento del sopralluogo l'appartamento era vuoto e non c'era nessuna bombola.

**1.11 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'attestato di prestazione energetica (APE) convenzionale, che riguarda l'intero edificio, è stato redatto in data 18/02/2022, da un tecnico abilitato ed accreditato presso la Regione Veneto, in occasione del progetto per l'efficientamento energetico: il cosiddetto "APE post", calcolato sulla previsione dei lavori effettuati. Dall'attestato risulta che l'intero edificio è collocato in classe energetica A1, con prestazione energetica globale di 34,94 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**1.12 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ**

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) e la 5<sup>a</sup> variante del Piano degli Interventi (PI), l'intero edificio appartiene,  
- alla *Z.T.O. A (Zona Territoriale Omogenea A - zone di centro storico – elaborato tav. 2.1 P.I. - classificazione del Territorio)*, disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche Operative (NTO);

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata trovata la seguente documentazione:

- 1) Licenza Edilizia n. 65/018 del 12/04/1965 prot. n. 1605;
- 2) Rinnovo di Licenza Edilizia n. 65/018/2 del 03/07/1968 prot. n. 3324;
- 3) Licenza Edilizia, in variante alla licenza n. 65/018/2, n. 42/70 del 30/05/1970 con prot. n. 1218;
- 4) Certificato di abitabilità parziale n.42/70 del 03/02/1973 con prot. n. 7417;
- 5) Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 99/034 presentata in data 20/04/1999 con prot. n. 3814, per interne di manutenzione ordinaria e straordinaria (adeguamento dell'impianto elettrico e altre opere);
- 6) Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 2000/046 presentata in data 25/07/2000 con prot. n. 10219, per l'installazione della centrale termica a metano in copertura;
- 7) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) n. 2021/066 datata 13/07/2021;
- 8) Certificato del responsabile del settore tecnico del 3/2/2022 di assenza di provvedimenti sanzionatori.



Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità riguardo alla conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- per la conformità urbanistico-edilizia, modifiche interne con lievi spostamenti di pareti, apertura di una porta e larghezza maggiore rispetto al progetto approvato;
- per la conformità catastale, i locali identificati nel progetto approvato come pranzo, cucina, camera e bagno sono stati accatastati rispettivamente come camera, bagno, soggiorno e cucina.

#### *Conformità urbanistico-edilizia,*

Riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, le modifiche dei parametri edilizi sono contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e, ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., non costituiscono violazione edilizia se contenute entro questo limite.

Si deve presentare un Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, pagando una sanzione pari ad € 516,00 e € 50,00 per diritti di segreteria

#### *Conformità catastale,*

riguardo alla conformità catastale, con la CILA in sanatoria, si deve trasmettere l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, per le modifiche alla planimetria, con diritti pari ad € 50,00.

Il costo totale necessario per la sistemazione delle irregolarità edilizie, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 3.500,00.

### **1.13 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di esecuzione è libero.

### **1.14 DIVISIBILITÀ**

Esaminata la tipologia del lotto, costituito da un appartamento al piano secondo, appartenente ad un edificio condominiale, si ritiene che il bene oggetto di stima costituisce un lotto unico.

### **1.15 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori medi pari a 1.350 €/m<sup>2</sup>.

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, si si assume un valore unitario di 1.200,00 €/m<sup>2</sup>, considerata la buona qualità energetica dell'involucro a seguito dei lavori di riqualificazione energetica.

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale, utilizzando i seguenti rapporti mercantili, considerando che nel conteggio totale sono comprese le superfici della quota parte dei beni condominiali:

descrizione	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>
<i>superficie commerciale</i>			
locali interni al piano secondo	61,3	100 %	61,3
veranda	3,8	50 %	1,9
<b>totale superficie commerciale</b>			<b>63,2</b>
sup. commerciale appartamento: 63,2 m <sup>2</sup> x 1.200,00 €/m <sup>2</sup> =			€ 75.840,00
a detrarre spese previste per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie =			€ - 3.500,00
<b>valore di mercato =</b>			<b>€ 72.340,00</b>



### 1.16 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va 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, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 57.800,00 (valore di vendita forzata)**.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 15/03/2022

il perito stimatore  
dott. ing. Augusto MORO

