



CONSULENZA INDUSTRIALE
SERVIZI & ENGINEERING

Albo C.T.U. Tribunale di Treviso - Sez. Industriale n.328
Ministero degli Interni L. 818 n. TV1943 I 00283
Attestato corso art. 10 comma 2 D.Lgs. 494/96
Albo Ingg. Provincia di Treviso n. 1943

Via Portobuffolè 73
31040 Mansuè (TV)
P.IVA 03484280262
Cod.Fisc. DMR VST 68P16 Z133A

Domicilio fiscale: Via Portobuffolè 71 - 31040 Mansuè (TV)

e-mail: studio@dimec.net
Tel./Fax 0422/741215
Cell. 335/6108613

TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 58/2022

Promossa da

[REDACTED]

Contro

Eredità giacente di [REDACTED] (ESECUTATO 1)

[REDACTED] (ESECUTATO 2)

[REDACTED] (ESECUTATO 3)

G.E. Dott. Leonardo BIANCO

Perizia di stima beni immobili

Perito Estimatore Ing. Evaristo De Marchi

Mansuè, li 10.08.2023 – 09.09.2023



INDICE

1. Oggetto di stima	pag. 4
1.1 Lotto 1	pag. 5
1.1.1 <i>Identificazione catastale</i>	
1.1.2 <i>Confini</i>	
1.1.3 <i>Proprietà e provenienza</i>	
1.1.4 <i>Ubicazione</i>	
1.1.5 <i>Edificio</i>	
1.1.6 <i>Abitazione</i>	
1.1.7 <i>Box auto e cantina</i>	
1.2 Lotto 2	pag. 7
1.2.1 <i>Identificazione catastale</i>	
1.2.2 <i>Confini</i>	
1.2.3 <i>Proprietà e provenienza</i>	
1.2.4 <i>Ubicazione</i>	
1.2.5 <i>Edificio</i>	
1.2.6 <i>Abitazione</i>	
1.2.7 <i>Posto auto e magazzino</i>	
2. Metodo di stima	pag. 10
3. Procedimento di stima	pag. 11
3.1 Lotto 1	pag. 11
3.1.1 <i>Formalità pregiudizievoli</i>	
3.1.2 <i>Conformità catastale</i>	
3.1.3 <i>Destinazione urbanistica</i>	
3.1.4 <i>Regolarità urbanistica</i>	
3.1.5 <i>Vincoli artistici</i>	
3.1.6 <i>Servitù</i>	
3.1.7 <i>Disponibilità</i>	
3.1.8 <i>Modalità di vendita</i>	
3.1.9 <i>Divisibilità in natura</i>	



3.2 Lotto 2	pag. 14
3.2.1 Formalità pregiudizievoli	
3.2.2 Conformità catastale	
3.2.3 Destinazione urbanistica	
3.2.4 Regolarità urbanistica	
3.2.5 Vincoli artistici	
3.2.6 Servitù	
3.2.7 Disponibilità	
3.2.8 Modalità di vendita	
3.2.9 Divisibilità in natura	
4. Stima	pag. 16
4.1 Lotto 1	pag. 16
4.1.1 Calcolo superfici	
4.1.2 Valutazione	
4.1.3 Spese condominiali	
4.1.4 Correzioni di stima	
4.2 Lotto 2	pag. 17
4.2.1 Calcolo superfici	
4.2.2 Valutazione	
4.2.3 Spese condominiali	
4.2.4 Correzioni di stima	
5. Conclusioni	pag. 19
Elenco allegati	pag. 20
6. Note di osservazione all'elaborato	pag. 21
7. Conclusioni	pag. 22
Elenco allegati	pag. 23



Il sottoscritto De Marchi Ing. Evaristo residente a Mansuè (TV) in via Portobuffolè 71, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1943 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso al n. 328 della sez. industriale, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Leonardo Bianco nell'udienza del 14.01.2023 di

s t i m a r e

i beni immobili oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare 58/2022, promossa dalla [REDACTED] contro Esecutato 1, Esecutato 2 ed Esecutato 3, descritti avanti in perizia,

a s e g u i t o

di sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] in rappresentanza del custode (Aste 33), in data 03.04.2023 dell'abitazione con annessi box auto e cantina a Oderzo (TV) in via Gian Giunio Parise 14 e dell'abitazione con annessi posto auto e magazzino a Oderzo (TV) in via Ippodromo Vecchio 6

e s p o n e

quanto segue:

1. OGGETTO DI STIMA

Sono oggetto di stima i seguenti beni:

1. appartamento, cantina e box all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Ca' Verigo", ubicato in Via Gian Giunio Parise n. 14 comprendente 21 appartamenti ed un ufficio distribuiti su cinque livelli fuori terra, 24 box e 9 magazzini collocati nell'autorimessa collettiva del piano interrato; l'appartamento pignorato si trova al piano terra (civico 14/3)
2. appartamento, magazzino e posto auto all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Giardino 2", ubicato in Via Ippodromo Vecchio n. 6 comprendente 18 appartamenti distribuiti su quattro livelli fuori terra, e posti auto e magazzini collocati nell'autorimessa collettiva del piano seminterrato; l'appartamento pignorato si trova al terzo piano (civico 6/13)

Si ritiene che i beni pignorati, per caratteristiche e posizione, debbano essere venduti in due lotti e quindi coerentemente analizzati.

1.1 LOTTO 1

1.1.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è così riportato al Catasto dei Fabbricati:



Comune di Oderzo

Sezione A, Foglio 6

- Mappale 61, Sub. 7, Zona Cens. 1, Via G.G. Parise, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 522,65 €;
- Mappale 61, Sub. 22, Zona Cens. 1, Via G.G. Parise, Piano S1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 3 mq, Rendita 3,56 €;
- Mappale 61, Sub. 45, Zona Cens. 1, Via G.G. Parise, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Rendita 42,61 €.

1.1.2 Confini

L'appartamento confina con il Mappale 61 Subb. 1, 61, 8, 3 e 57 della Sez. A, Fg. 6 del C.F. salvo altri e/o variati; la cantina confina con il Mappale 61 Subb. 58, 60, 23 e 40 della Sez. A, Fg. 6 del C.F. salvo altri e/o variati; il box confina con muro contro terra e con il Mappale 61 Subb. 46, 58 e 44 della Sez. A, Fg. 6 del C.F. salvo altri e/o variati.

1.1.3 Proprietà e provenienza

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva risulta che alla data del 25.03.2022:

- all'esecutato 1 era intestata una quota di proprietà di 1/2 sui beni del Lotto 1 che è ad esso pervenuta mediante atto di compravendita del 20.01.1992 rep. n. 63537 del notaio Pasquale Santomauro di Oderzo, trascritto il 12.02.1992 ai nn. 6342/5253, e successiva denuncia di successione del 12.09.2016 trascritta il 26.10.2020 ai nn. 34584/23569;
- all'esecutato 2 era intestata una quota di proprietà di 1/2 sui beni del Lotto 1 che è ad esso pervenuta mediante atto di compravendita del 20.01.1992 rep. n. 63537 del notaio Pasquale Santomauro di Oderzo trascritto il 12.02.1992 ai nn. 6342/5253.

Le visure ipotecarie di aggiornamento, eseguite alla data del 07.08.2023, non hanno evidenziato nessuna variazione della situazione sopra descritta.

1.1.4 Ubicazione

Il bene pignorato si trova nell'area urbana del centro di Oderzo, in un ambito residenziale di via Gian Giunio Parise, collocato a 500 m circa dalla piazza centrale di Oderzo (Piazza Grande), in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di verde e parcheggi.

1.1.5 Edificio

Si tratta di un fabbricato condominiale, costruito tra il 1989 ed il 1991 articolato su cinque livelli fuori terra ed uno interrato, denominato "Residenza Ca' Verigo", dotato di un'area



scoperta comune mantenuta a giardino sulla quale sono presenti arbusti ornamentali, alberi di medio fusto ed i lampioni dell'impianto di illuminazione esterna.

Caratteristiche costruttive edificio

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato, solai tipo predalle al piano terra, in laterocemento ai piani superiori, pareti di tamponamento in muratura di laterizio, intonacata e tinteggiata esternamente, tetti a padiglione, manti di copertura in coppi, lattonerie in rame; le facciate sono caratterizzate da ampi balconi con parapetti bianchi e fioriere incorporate. I due portoncini d'ingresso ai vani scala "A" e "B" sono realizzati con telaio in alluminio e specchiature in vetro, le pareti interne dei vani scala sono intonacate e tinteggiate, le scale, i pianerottoli e gli stipiti degli ascensori sono rivestiti con lastre di granito, le porte degli ascensori sono rivestite in acciaio inox, i parapetti delle scale in legno.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è buono.

1.1.6 Abitazione

Si trova al piano terra del condominio, con un'unica parete esterna, rivolta verso est, sulla quale si affacciano le finestre e le portefinestre delle varie stanze; l'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere, due bagni (uno cieco) e due balconi accessibili rispettivamente da camera e da soggiorno-pranzo e cucina.

Caratteristiche finiture abitazione

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- serramenti in legno con vetrocamera
- scuri in legno con ante a pacchetto
- davanzali e soglie in marmo
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- pavimenti della zona giorno e bagno in ceramica
- pavimenti della zona notte in listelli di legno
- rivestimento pareti zona cucina e bagno in ceramica
- porte interne, cieche o vetrate, in legno tamburato
- portoncino d'ingresso blindato
- pavimenti balconi in ceramica, parapetti in elementi di calcestruzzo con corrente superiore in acciaio verniciato

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (contatore elettrico e quadro elettrico generale con protezione linea forza motrice e linea luce sono posti entro vano chiuso attestato sul corridoio al piano interrato prima dell'uscita sull'autorimessa collettiva), impianto televisivo



con antenna digitale terrestre condominiale, impianto termico (zona unica) autonomo a elementi radianti (termosifoni) e caldaia murale (SAVIO mod. ACTA 624 BMA matr. 065461107 anno 2008) alimentata a metano installata in cucina (mitigata da anta di arredo), impianto di condizionamento a split con unità interna installata nel soggiorno-pranzo ed unità esterna installata nel balcone antistante detta stanza, impianto idrico-sanitario allacciata all'acquedotto (contatore derivato con consumi imputati nelle spese condominiali) ed impianto fognario condominiale con scarico sulla linea pubblica comunale.

Lo stato di manutenzione conservazione dell'abitazione è buono.

1.1.7 Box auto e cantina

Il box auto e la cantina si trovano al piano interrato con accesso interno, attraverso percorso con scala e corridoio, ed esterno direttamente da rampa carraia e pedonale a cielo aperto.

Box auto e cantina sono posti uno di fronte all'altro divisi dalla corsia di manovra; entrambi hanno pareti intonacate, solaio strutturale a vista (predalle) e pavimento in calcestruzzo liscio in continuità con il pavimento della corsia di manovra; il box auto è chiuso da portone basculante grigliato con struttura in profilati di acciaio; la cantina è chiusa da porta REI 120.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni di accesso, della cantina e del garage è buono.

1.2 LOTTO 2

1.2.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è così riportato al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Oderzo

Sezione D, Foglio 2

- Mappale 879, Sub. 18, Zona Cens. 1, Via Ippodromo Vecchio n. 6, Piano 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 92 mq, Rendita 522,65 €;
- Mappale 879, Sub. 70, Zona Cens. 1, Via Ippodromo Vecchio n. 6, Piano S1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq, Superficie totale 6 mq, Rendita 9,30 €;
- Mappale 61, Sub. 86, Zona Cens. 1, Via Ippodromo Vecchio n. 6, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq, Superficie totale 12 mq, Rendita 34,09 €.

Si rileva che il bene pignorato identificato catastalmente dal Mappale 879 sub 23 è stato oggetto di divisione generando rispettivamente il sub 70 (magazzino) ed il sub 86 (posto auto); si ritiene che i dati dell'unità immobiliare indicati nel pignoramento, pur non corri-



spondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la sua storia catastale.

1.2.2 Confini

Il lotto sul quale insiste il condominio "Residenza Giardino 2" confina con il Mappale 857 del Fg. 14 del C.T., salvo altri e/o variati.

1.2.3 Proprietà e provenienza

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Rossella Sartorelli di Roma, risulta che alla data del 25.03.2022 all'esecutato 3 era intestata la piena proprietà per l'intero (1/1) dei beni del Lotto 2 che è ad essa pervenuta mediante atto di donazione del 27.01.1992 rep. n. 63623 del notaio Pasquale Santomauro di Oderzo (TV) trascritto in data 18.02.1992 ai nn. 6843/5612. Le visure ipotecarie di aggiornamento, eseguite alla data del 07.08.2023, non hanno evidenziato nessuna variazione della situazione sopra descritta.

1.2.4 Ubicazione

Il bene pignorato si trova in zona periferica di Oderzo, in un ambito residenziale di via Ip-podromo Vecchio, collocato in prossimità dello Stadio Comunale di Oderzo, caratterizzato dalla presenza di verde e parcheggi.

1.2.5 Edificio

Si tratta di un fabbricato condominiale costruito tra il 1982 ed il 1983, articolato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, denominato "Residenza Giardino 2".

Caratteristiche costruttive edificio

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato, solai tipo predalle al piano terra, in laterocemento ai piani superiori, pareti di tamponamento in muratura di laterizio, intonacata e tinteggiata esternamente, tetto a padiglione, manto di copertura in coppi, lattonerie in rame; le facciate sono caratterizzate da balconi con spigoli smussati e parapetti prefabbricati in calcestruzzo. Il portoncino d'ingresso, in parte fisso ed in parte apribile, è realizzato con telaio in alluminio e specchiature in vetro, ed è preceduto da tre ampi gradini; le pareti interne del vano scala sono intonacate e tinteggiate, le scale sono rivestite con lastre di marmo e protette da parapetti metallici, i pianerottoli sono pavimentati con piastrelle di ceramica, l'ascensore è munito di una porta metallica ad un'anta, ad apertura manuale.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato è discreto.



1.2.6 Abitazione

Si trova al terzo piano del condominio, con due pareti esterne, rivolte verso est e verso sud, sulle quali si affacciano le finestre e le portefinestre delle varie stanze; l'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere, due bagni (uno cieco) e due balconi accessibili rispettivamente da camera e da soggiorno e cucina.

Caratteristiche finiture abitazione

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- serramenti in legno con vetrocamera
- tapparelle con elementi in materiale plastico
- davanzali e soglie in marmo
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- pavimentazione del soggiorno e della cucina in piastrelle di ardesia
- pavimenti bagni in ceramica
- pavimenti della zona notte con parquet in legno
- rivestimento pareti zona cucina e bagni in ceramica
- porte interne in legno tamburato
- portoncino d'ingresso blindato
- pavimenti balconi, al momento del sopralluogo, allo stato calcestruzzo grezzo, parapetti in elementi di calcestruzzo

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (contatore elettrico in corridoio comune e quadro elettrico generale in alloggio con protezione linea forza motrice e linea luce), impianto televisivo con antenna digitale terrestre condominiale, impianto termico (zona unica) autonomo a elementi radianti (termosifoni) e caldaia murale (ARISTON mod. Microgenus 23 MI matr. 2320206300345 anno 2016) alimentata a metano installata a vista in cucina, impianto di condizionamento a split (Mitsubishi mod. MSZ-AP35VGK) con unità interna installata nel corridoio ed unità esterna installata nel balcone antistante finestra bagno (in sopralluogo non presente), impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto (contatore derivato con consumi imputati nelle spese condominiali) ed impianto fognario condominiale con scarico sulla linea pubblica comunale.

Lo stato di manutenzione conservazione dell'abitazione è discreto; fa eccezione il rivestimento in piastrelle di ceramica del bagno cieco che si è parzialmente staccato dalle pareti di supporto.



1.2.7 Posto auto e magazzino

Il posto auto (contrassegnato con il n. 5) ed il magazzino si trovano al piano interrato con accesso interno, attraverso percorso con scala e corridoio, ed esterno direttamente da rampa carraia a cielo aperto.

Posto auto e magazzino sono posti in aderenza sul lato corto del posto auto; entrambi hanno solaio strutturale a vista (predalle) tinteggiato e pavimento in calcestruzzo liscio in continuità con il pavimento della corsia di manovra; il magazzino ha pareti intonacate e tinteggiate ed accesso dal posto auto attraverso porta ad anta in lamiera zincata.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni di accesso, del posto auto e del magazzino è buono.

2. METODO DI STIMA

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il “valore” di un bene economico dipende dallo “scopo” della stima; ciò significa in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie si considera che il bene sarà oggetto di vendita in procedura competitiva; per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Con riferimento all'immobile, la stima viene eseguita considerando il valore di mercato ed i fattori di influenza seguenti:

- elementi di deprezzamento dovuto alla sussistenza di vincoli
- elementi di apprezzamento dovuto a prospettive attuali e future
- stato del bene
- posizione del bene
- stato di regolarità edilizia
- elementi di apprezzamento dovuto ad impianti installati nell'unità immobiliari e considerati parte degli stessi



Con riferimento a condizioni generali, la stima viene eseguita considerando i seguenti fattori con influenza sulla valutazione dei beni:

- la grave crisi del settore
- la carenza di liquidità collegata alla situazione di crisi generale
- il contesto delle vendite con procedura competitiva caratterizzato da acquisizioni a prezzi estremamente ridotti
- la ricollocabilità del bene

3. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per l'espletamento dell'incarico sono stati individuati i beni e si sono rilevati, mediante sopralluogo e verifica presso gli enti competenti, gli elementi oggettivi per la determinazione dei coefficienti di decremento, secondo i criteri suesposti, e quindi per la valutazione nell'ipotesi di stima.

Oltre agli elementi riportati sopra si sono rilevati gli elementi che seguono.

3.1 LOTTO 1

3.1.1 Formalità pregiudizievoli

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva risulta che i beni del Lotto 1 hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di 262.500,00 € (capitale 175.000,00 € - durata 10 anni) iscritta in data 11.09.2009 ai nn. 34418/7731 derivante da atto di mutuo fondiario del 04.09.2009 rep. 193129 del notaio Gianluca Forte di Treviso, a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) contro [REDACTED] e [REDACTED]
- ipoteca giudiziale di 168.000,00 € (capitale 86.744,97 €) iscritta in data 21.07.2016 ai nn. 24263/4248 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso il 20.07.2016 rep. 2937 a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) contro [REDACTED] e [REDACTED];
- ipoteca giudiziale di 38.000,00 € (capitale 20.614,41€) iscritta in data 22.07.2016 ai nn. 24499/4299 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 20.07.2016 rep. 2946 a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) contro [REDACTED]



15.02.1934), [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (l'ipoteca grava anche sui beni del Lotto 2);

- pignoramento eseguito dal Tribunale di Treviso, notificato il 15.02.2022 rep. 499, trascritto in data 08.03.2022 ai nn. 8048/5731 a favore di [REDACTED] con sede in Trento contro l'eredità giacente di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (il pignoramento grava anche sui beni del Lotto 2)

Eseguite le visure ipotecarie e catastali di aggiornamento per il periodo compreso tra il 25.03.2022 ed il 07.08.2023, sul bene pignorato risulta gravante l'ulteriore seguente formalità pregiudizievole:

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione di 52.796,92 € (capitale 26.398,46 €) iscritta in data 15.12.2022 ai nn. 49948/8745 derivante da ruolo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 06.12.2022 rep. n. 4221 a favore dell' [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED]

3.1.2 Conformità catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione dei beni pignorati.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, pertanto gli immobili sono regolari sotto il profilo catastale.

3.1.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Oderzo individua il lotto sul quale insiste la "Residenza Ca' Verigo" all'interno delle aree ad uso prevalente residenziale "B1" ad alta densità, nelle quali gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 35 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le attività complementari elencate nel comma 1 dell'art. 35. Il sito della "Residenza Ca' Verigo" è inoltre classificato come area a rischio medio (R2) e pericolosità idraulica moderata (P1) dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) per le Alpi Orientali entrato in vigore il 05.02.2022.

3.1.4 Regolarità urbanistica

La "Residenza Ca' Verigo" è stata realizzata ed utilizzata in forza dei seguenti titoli rilasciati dal comune di Oderzo:



- concessione edilizia n. 92 del 20.12.1988 per *"costruzione di fabbricato ad uso abitazioni - 1° stralcio"*;
- concessione edilizia n. 643 del 04.09.1990 per *"sistemazione esterna porticato"*;
- concessione edilizia n. 968 del 03.12.1990 *"in variante alla costruzione di fabbricato ad uso abitazioni 1° stralcio"*;
- dichiarazione di abitabilità del 04.12.1990 *"per costruzione di fabbricato uso abitazioni - 1° stralcio, limitatamente al corpo più basso verso Via Parise composto da cinque unità e il piano seminterrato ad uso garage e cantine"*;
- dichiarazione di abitabilità n. 57 del 30.01.1991 per *"costruzione di fabbricato uso abitazioni - 1° stralcio, limitatamente al corpo più alto interno a Via Parise composto da 14 unità e con l'esclusione del piano attico verso nord"*;

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto i beni pignorati sono regolari sotto il profilo urbanistico.

3.1.5 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.1.6 Servitù

Nel succitato atto di compravendita del 12.02.1992, è evidenziata l'esistenza di un diritto di passaggio pedonale e per mezzi leggeri (tipo carretti a mano e motofalciatrici) a carico delle strisce di terreno poste sul lato sud dell'area scoperta condominiale ed a favore della porzione sud della confinante proprietà identificata dai Mappali 932, 365, 361 e 357 del Foglio 6 di Oderzo. E' precisato inoltre che dell'area scoperta e dei lastrici solari comuni (Mn. 61 Subb. 1 e 57) solo una parte è di libero uso condominiale, mentre la restante parte, e precisamente quella contornata in verde nella piantina allegata sub "E" all'atto in autentica del Notaio P. Santomauro di Oderzo del 27 dicembre 1990 Rep. 55663, registrato a Treviso il 14 gennaio 1991 al N. 148, ivi trascritto il 16 gennaio 1991 ai n.ri 2299/870, è pertinenziale solo dell'unità individuata con il Mn. 61 Sub. 56.

3.1.7 Disponibilità

I beni pignorati sono occupati dall'esecutato 2 in assenza di titolo opponibile alla procedura.

3.1.8 Modalità di vendita

Si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.



3.1.9 Divisibilità in natura

All'esecutato 2 è intestata la piena proprietà del bene pignorato; non si ritiene possibile dividerlo in natura.

3.2 LOTTO 2

3.2.1 Formalità pregiudizievoli

Dall'esame della documentazione notarile sostitutiva risulta che i beni del Lotto 2 hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale di 190.000,00 € (capitale 148.022,31 €) iscritta in data 21.07.2016 ai nn. 24264/4249 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso il 20.07.2016 rep. 2937 a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) contro [REDACTED];
- ipoteca giudiziale di 38.000,00 € (capitale 20.614,41€) iscritta in data 22.07.2016 ai nn. 24499/4299 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso il 20.07.2016 rep. 2946 a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (l'ipoteca grava anche sui beni del Lotto 1);
- pignoramento eseguito dal Tribunale di Treviso, notificato il 15.02.2022 rep. 499, trascritto in data 08.03.2022 ai nn. 8048/5731 a favore di [REDACTED] con sede in Trento contro l'eredità giacente di [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (il pignoramento grava anche sui beni del Lotto 1)

Eseguite le visure ipotecarie e catastali di aggiornamento per il periodo compreso tra il 25.03.2022 ed il 07.08.2023, sul bene pignorato non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli.

3.2.2 Conformità catastale

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, fatta eccezione per l'indicazione del piano dell'appartamento che si trova al terzo piano e non al quarto come riportato nella planimetria catastale. Si ritiene che tale difformità non incida sull'attribuzione della rendita catastale e, di conseguenza, si considera l'appartamento sostanzialmente regolare sotto il profilo catastale.



3.2.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Oderzo individua il lotto sul quale insiste la "Residenza Giardino 2" all'interno delle aree ad uso prevalente residenziale "B3" di completamento a bassa densità, nelle quali gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 35 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le attività complementari elencate nel comma 1 dell'art. 35. L'area è inoltre sottoposta a rischio archeologico, regolamentato dall'art. 81 lett. b delle N.T.O.

Una porzione dell'area scoperta è tutelata come area pertinenziale ai sensi dell'art. 79 lett. c delle N.T.O.

Il sito della "Residenza Giardino 2" è inoltre classificato come area a rischio medio (R2) e pericolosità idraulica moderata (P1) dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) per le Alpi Orientali entrato in vigore il 05.02.2022.

3.2.4 Regolarità urbanistica

Le unità immobiliari del Lotto 2 sono state realizzate ed utilizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Oderzo:

- concessione edilizia n. 14 del 24.02.1982 per *"costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili identificato con il n° 2, fabbricato a 4 piani, nella tav. grafica n° 1"*;
- dichiarazione di abitabilità n. 621 del 31.10.1983 per *"costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili- corpo n° 2"*;
- denuncia di inizio attività edilizia n. 98.351 del 11.08.1998 per intervento di "manutenzione straordinaria impianti tecnologici [...] al fine delle disposizioni della L. 46/90" e comunicazione di fine lavori del 25.09.1998 prot. n. 29332.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai disegni allegati al titolo abilitativo, poiché i due vani accessori dell'autorimessa collettiva sono suddivisi e disposti, uno dietro l'altro, come rappresentato nelle loro planimetrie catastali. Si ritiene che le opere abusive possano essere sanate ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 con un costo di 2.500,00 € comprensivo di sanzione, spese tecniche ed I.V.A. L'ammontare esatto della sanzione sarà comunque determinato dall'ufficio competente dopo la presentazione dell'istanza di rilascio della sanatoria.

3.2.5 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



3.2.6 Servitù

Non risultano trascritte e nemmeno evidenti servitù di alcun tipo.

3.2.7 Disponibilità

I beni pignorati sono occupati dall'esecutata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

3.2.8 Modalità di vendita

Si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

3.2.9 Divisibilità in natura

All'esecutato è intestata la piena proprietà del bene pignorato; non si ritiene possibile dividerlo in natura.

4. STIMA

4.1 LOTTO 1

4.1.1 Calcolo superfici

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sommando alla superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti quelle degli accessori indiretti e delle pertinenze di ornamento e di servizio moltiplicate per l'indice mercatile superficario "k" di competenza (rapporto tra il prezzo delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale).

- Superficie abitazione piano terra = 93 mq;
- Superficie dei balconi = 19 mq;
- Superficie dei vani accessori = 20 mq;

Si calcola quindi la superficie commerciale applicando un coefficiente 0,50 alla superficie dei vani accessori del piano interrato e 0,30 a quella dei balconi, ottenendo:

Superficie commerciale = 109 mq circa.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati individuati e rilevati i beni, mediante sopralluoghi e verifiche presso gli enti competenti, e gli elementi oggettivi per la determinazione dei coefficienti di decremento, secondo i criteri già indicati, e quindi per la valutazione nell'ipotesi di stima.

4.1.2 Valutazione

Assunte informazioni dagli operatori di mercato della zona si è determinato il più probabile valore di mercato in 1.650,00 €/mq, valore che trova riscontro anche nelle quotazioni OMI del secondo semestre 2022.

Il valore di stima risulta quindi di 179.850,00 €



4.1.3 Spese condominiali

Dai prospetti consuntivi 2021 e 2022 e previsionali 2023 ricevuti dall'amministratore condominiale, si rileva che:

- Consuntivo anno 2021 – Saldo dare 117,50 €
- Consuntivo anno 2022 – Saldo avere 44,99 €
- Comprensivo di spesa straordinaria (Adeguamento prevenzione incendi – Manutenzione serramenti bocche di lupo) pari ad € 3.500,00 complessivi come deliberati nell'assemblea condominiale del 07.06.2023 (punto 9 del Verbale di assemblea ordinaria), il preventivo di gestione (spese condominiali) anno 2023 ammonta a 1.044,64 € (l'esecutata 2 ha versato la prima rata in scadenza al 31.05.2023 pari a 236,44 €)

4.1.4 Correzioni di stima

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerata la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione del bene e dell'edificio in complessivo, si ritiene applicabile una diminuzione del 10%
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a € 129.492,00 che si approssima a 129.000,00 €.

4.2 LOTTO 2

4.2.1 Calcolo superfici

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata sommando alla superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti quelle degli accessori indiretti e delle pertinenze di ornamento e di servizio moltiplicate per l'indice mercatile superficario "k" di competenza (rapporto tra il prezzo delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale), come di seguito riportato:

- Superficie abitazione terzo piano = 85 mq;
- Superficie dei balconi = 16 mq;
- Superficie dei vani accessori = 18 mq;

Si calcola quindi la superficie commerciale applicando un coefficiente 0,50 alla superficie dei vani accessori del piano interrato e 0,30 a quella dei balconi, ottenendo:

Superficie commerciale = 99 mq circa.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati individuati e rilevati i beni, mediante sopralluoghi e verifiche presso gli enti competenti, e gli elementi oggettivi per la determinazione dei



coefficienti di decremento, secondo i criteri già indicati, e quindi per la valutazione nell'ipotesi di stima.

4.2.2 Valutazione

Assunte informazioni dagli operatori di mercato della zona si è determinato il più probabile valore di mercato in 1.400,00 €/mq, valore che trova riscontro anche nelle quotazioni OMI del secondo semestre 2022.

Il valore di stima risulta quindi di 138.600,00 €

4.2.3 Spese condominiali

Dal prospetto consuntivo 2022 e previsionali 2023 ricevuto dall'amministratore condominiale, si rileva che:

- Consuntivo anno 2022 – Saldo dare 21,18 €
- Senza delibera di spese straordinarie, il preventivo di gestione (spese condominiali) anno 2023 ammonta a 1.209,11 €

4.2.4 Correzioni di stima

Durante il sopralluogo la struttura dell'edificio era perimetrata da ponteggi in quanto il fabbricato è oggetto di interventi Superbonus 110% che prevede:

- per le parti comuni (attività trainanti e trainate)
 - realizzazione di cappotto
 - rifacimento della copertura
 - rifacimento pavimentazione balconi
 - installazione di impianto fotovoltaico con assegnazione di pannelli e relativa derivazione personale per ciascun appartamento
- per la parte privata (attività trainate)
 - sostituzione dei serramenti (legno rivestito il AL con doppia vetrocamera e triplo vetro)
 - sostituzione delle tapparelle (elementi in alluminio coibentato)
 - sostituzione della caldaia (caldaia condensazione alto rendimento)
 - sostituzione del condizionatore in pompa di calore (alto rendimento)
 - sostituzione del portoncino blindato

Le spese straordinarie extra Superbonus 110% sono conteggiate nell'esercizio consuntivo anno 2022.

Considerato le migliorie che saranno apportate a fine lavori sia all'immobile in generale che all'appartamento in particolare con innalzamento della categoria energetica



dell'appartamento almeno di 2 punti, si ritiene coerente applicare le correzioni di stima distinguendo tra immobile e beni pignorati allo stato di fatto rilevato in sopralluogo e immobile e beni pignorati allo stato prevedibile di fine lavori Superbonus 110%.

Ipotesi 1 – Immobile e beni pignorati allo stato di fatto rilevato in sopralluogo

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerati la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione dei beni si ritiene applicabile una diminuzione del 15%;
- considerato che l'unità immobiliare non comprende un garage e/o box auto, si ritiene applicabile una diminuzione del 5%.
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%
- si prevedono oneri per sanatoria edilizia pari a circa 2.500,00 €
- si considera irrilevante nella presente valutazione il debito di 21,18 € nei confronti della "Residenza Giardino 2" a consuntivo anno 2022

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a € 87.035,60 che si approssima a 87.000,00 €.

Ipotesi 2 – Immobile e beni pignorati allo stato prevedibile di fine lavori Superbonus 110%

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerati la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione dei beni si ritiene applicabile una diminuzione del 2%;
- considerato che l'unità immobiliare non comprende un garage e/o box auto, si ritiene applicabile una diminuzione del 4%.
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%
- si prevedono oneri per sanatoria edilizia pari a circa 2.500,00 €
- si considera irrilevante nella presente valutazione il debito di 21,18 € nei confronti della "Residenza Giardino 2" a consuntivo anno 2022

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a € 101.815,90 che si approssima a 101.500,00 €.

5. CONCLUSIONI

In base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche



di mercato eseguite, si è giunti ad un valore dei beni oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 129.000,00 (Euro centoventinovamila/00).
- Lotto 2 - Ipotesi 1 (Immobile e beni pignorati allo stato di fatto rilevato in sopralluogo) - € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00)
- Lotto 2 - Ipotesi 2 (Immobile e beni pignorati allo stato prevedibile di fine lavori Superbonus 110%) - € 101.500,00 (Euro centounomilacinquecento/00)

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 25 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Mansuè, li 10.08.2023

Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi



The image shows a circular professional stamp of the 'Ordine degli Ingegneri Provincia di Treviso' (Order of Engineers Province of Treviso). The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' around the top edge, 'A 1943' at the bottom, and 'Dott. Ing. EVARISTO DE MARCHI' in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Lotto 1 - Abitazione in Via Gian Giunio Parise
 - 1.1 Ortofoto
 - 1.2 Estratto di mappa
 - 1.3 Visura catastale
 - 1.4 Elaborato planimetrico
 - 1.5 Planimetrie catastali
 - 1.6 Titoli di provenienza
 - 1.7 Titoli edilizi
 - 1.8 Zonizzazione del Piano degli Interventi



- 1.9 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 1.10 Estratto rendiconto condominiale
- 1.11 Regolamento condominiale
- 1.12 Tabella millesimi
- 1.13 Documentazione fotografica

2 Lotto 2 - Abitazione in Via Ippodromo Vecchio

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visure catastali
- 2.4 Planimetrie catastali
- 2.5 Titolo di provenienza
- 2.6 Titoli edilizi
- 2.7 Zonizzazione del Piano degli interventi
- 2.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 2.9 Estratto rendiconto condominiale
- 2.10 Regolamento condominiale
- 2.11 Tabella millesimi
- 2.12 Documentazione fotografica

6. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO

La perizia sopra riportata è stata inviata alle parti interessate con le modalità ed in data come di seguito specificato:

- tramite pec in data 18.08.2023 all'Avv. Stefano Arrigo (stefanoarri-go@pec.ordineavvocatitreviso.it), legale di [REDACTED]
- tramite pec in data 18.08.2023 all'Avv. Alberto Cappellari (alberto.cappellari@ordineavvocatipadova.it) legale di [REDACTED]
- tramite pec in data 18.08.2023 all'Avv. Lisa Trevisan (studio@pec.legaletrevisan.it) cu-ratrice dell'eredità giacente di [REDACTED]
- tramite pec in data 18.08.2023 ad ASTE 33 (aste33@pec.it) custode dei beni
- tramite raccomandata 1 A/R in data 18.08.2023 alla Sig.ra [REDACTED] residente, come da atti, a Oderzo (TV) in via [REDACTED]



- tramite raccomandata 1 A/R in data 18.08.2023 alla Sig.ra [REDACTED] residente, come da atti, a Oderzo (TV) in [REDACTED]

Nello spazio testo della pec e nella lettera accompagnatoria della raccomandata è stata inserita la seguente frase: "Viene assegnato alle parti termine del 05.09.2023 per far pervenire note di osservazione all'elaborato".

Nessuna delle parti interessate ha fatto pervenire note di osservazione all'elaborato entro i termini previsti.

7. CONCLUSIONI

Non avendo ricevuto note di osservazione all'elaborato inviato alle parti interessate, si confermano le conclusioni riportate al punto 5; ovvero in base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore del bene oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 129.000,00 (Euro centoventinovemila/00).
- Lotto 2 - Ipotesi 1 (Immobile e beni pignorati allo stato di fatto rilevato in sopralluogo) - € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00)
- Lotto 2 - Ipotesi 2 (Immobile e beni pignorati allo stato prevedibile di fine lavori Superbonus 110%) - € 101.500,00 (Euro centounomilacinquecento/00)

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 28 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Mansuè, li 09.09.2023

Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi



The image shows a circular professional stamp of the 'ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' with the text 'A 1943' and 'ING. EVARISTO DE MARCHI'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



ELENCO ALLEGATI

1 Lotto 1 - Abitazione in Via Gian Giunio Parise

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visura catastale
- 1.4 Elaborato planimetrico
- 1.5 Planimetrie catastali
- 1.6 Titoli di provenienza
- 1.7 Titoli edilizi
- 1.8 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 1.9 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 1.10 Estratto rendiconto condominiale
- 1.11 Regolamento condominiale
- 1.12 Tabella millesimi
- 1.13 Documentazione fotografica

2 Lotto 2 - Abitazione in Via Ippodromo Vecchio

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visure catastali
- 2.4 Planimetrie catastali
- 2.5 Titolo di provenienza
- 2.6 Titoli edilizi
- 2.7 Zonizzazione del Piano degli interventi
- 2.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 2.9 Estratto rendiconto condominiale
- 2.10 Regolamento condominiale
- 2.11 Tabella millesimi
- 2.12 Documentazione fotografica

3 Attestazioni, ricevute e consegne invio perizia alle parti interessate

4 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 1

5 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 2

