

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 147/2024 R.G.E. promossa da:

ESECUTANTE

Contro

ESECUTATO

G.E. : Dott. PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 147/2024

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI</i> <i>Incarico-Quesito</i> <i>Premessa</i> <i>Comoda divisibilità degli immobili</i> <i>Creditori intervenuti</i> <i>Creditori non intervenuti</i>	<i>pag.5</i>
	LOTTO UNICO	<i>pag. 8</i>
1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI <i>Introduzione</i> <i>Agenzia del Territorio</i> <i>Identificazione catastale</i> <i>Confini</i> <i>Attuale intestazione</i> <i>Conformità Catastale</i> <i>Regolamento e atti del Condominio</i>	<i>pag. 8</i>



2	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i> <i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO- TERRITORIO</i> <i>Titoli di provenienza</i> <i>Servitù e precisazioni immobiliari</i> <i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag.15</i>
3	<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i> <i>Caratteri generali del fabbricato</i> <i>Materiali impiegati</i> <i>Abitazione, unità imm. sub.47</i> <i>Garage, unità imm. sub.37</i> <i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i>	<i>pag. 17</i>
4	<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	<i>pag. 23</i>
5	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 23</i>
6	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</i> <i>Destinazione urbanistica</i> <i>Pratiche edilizie</i> <i>Provvedimenti sanzionatori</i> <i>Conformità dei fabbricati</i>	<i>pag. 23</i>
7	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 27</i>
8	<i>CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</i>	<i>pag. 28</i>



	<i>Stima dell'immobile</i> <i>Consistenza analitica e Valutazione</i>	
9	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 35</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 35</i>
	<i>Allegati</i>	

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 147/2024 promossa da:

- ESECUTANTE

Contro

- ESECUTATO



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 31.01.2025 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: *"l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*. Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Motta di Livenza (Tv) si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE di cui all'art. 567, 2 comma c.p. c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato una relazione ipocastale risalente a Maggio 2024 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezioni ipotecaria aggiornata riportata nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 07.05.2024, non sono state presentate ulteriori formalità. Riscontrava altresì



presenza di tutta la documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile. Il sottoscritto, pertanto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto.**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, **che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento** che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, **che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso**”.*

Considerato che il valore di stima di un bene, *“tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi, **rilievi eseguiti** e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO** che comprende: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, con pertinenziale locale garage a piano interrato facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Motta di Livenza (Tv), località “Villanova”,



Via Madre Teresa di Calcutta al civico n. 38 (v. *all.doc. fot. e planimetrie*).

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 30.09.2024 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente:

1. Il procedente ESECUTANTE in persona dell'amministratore pro tempore e legale rappresentante [REDACTED], con sede in [REDACTED], sito in Motta di Livenza, località Villanova (TV), via Teresa di Calcutta n. 28, C.F.: 94103410265, difeso dall'Avv. Giuseppe Zangari C.F.: ZNGGPP81S12D442E- Verbale di pignoramento trascritto a Treviso in data 7 maggio 2024 ai nn. 16212/11744, di cui all'atto in data 30 marzo 2024, repertorio n. 2231, dell'UNEO – Treviso a favore di ESECUTANTE a carico di ESECUTATO.
2. Per [REDACTED] per RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli Avv.ti Raffaele Zurlo (CF. ZRLRFL82L24E463R) ed Andrea Ornati (CF. RNTNDR85T10E4631) con studio in La Spezia (SP) alla Via Fontevivo n. 21 / N, giusta procura generale alle liti per atto del Dott. Niccolò Massella Ducci Teri, Notaio in La Spezia, dell'11 ottobre 2021, Repertorio n. 12.1 75 e Raccolta n. 5.624 (cfr. doc. all. n. 1), e con domicilio eletto in Via Paolo Emilio Taviani n. 170, 19125- La Spezia (SP).
3. [REDACTED] RICORSO PER INTERVENTO: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], che in forza del disposto di



cui all'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016 n. 193 convertito con modificazioni dalla legge 1.12.2016 n. 225, a decorrere dall'1 luglio 2017 è subentrata a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali delle società del [REDACTED] che svolgevano le funzioni della riscossione nazionale di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 203 del 2005 le quali, a decorrere dalla stessa data, sono sciolte, assumendo la qualifica di Agente della riscossione con i poteri e secondo le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II e al Titolo II del D.P.R. 29.9.1973 n. 602, rappresentata dal Sig. [REDACTED], giusta procura Dott Andrea De Nicola, Notaio in Roma, Rep.n. 177614 Raccolta n. 11734 del 24 Marzo 2022, domiciliato per la carica presso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella procedura rubricata al R.G.E. 147/2024 a carico di ESECUTATO promossa da ESECUTANTE, che in forza del disposto di cui all'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016 n. 193 convertito con modificazioni dalla legge 1.12.2016 n. 225, a decorrere dall'1 luglio 2017 è subentrata a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali delle società del [REDACTED] che svolgevano le funzioni della riscossione nazionale di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 203 del 2005 le quali, a decorrere dalla stessa data, sono sciolte, assumendo la qualifica di Agente della riscossione con i poteri e secondo le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II e al Titolo II del D.P.R. 29.9.1973 n. 602.

BENI PIGNORATI IN COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA (TREVISO)

LOTTO UNICO

L'ESECUTATO, residente in [REDACTED], via [REDACTED] [REDACTED], sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Treviso è **proprietario per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà** dei beni siti a Motta di Livenza (Tv) descritto come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 INTRODUZIONE

Trattasi di appartamento ad uso “*civile abitazione*” posto al primo piano e da un pertinenziale garage a piano interrato, edificato con concessione edilizia n. 2002/103 del 16 Aprile 2003 che si presenta in buone condizioni di manutenzione, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Motta di Livenza (Tv) in località Villanova (Tv) Via Teresa di Calcutta n. 28, interno 3, cui sono ubicati i beni oggetto di stima; è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIA GENERALE



FOTOGRAMMETRICO



1.2 - AGENZIA DEL TERRITORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Motta di Livenza (Tv)

Sezione C, Foglio 4 (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

particella **n. 526 Sub 47**, cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 5,5 vani, Superficie Catastale: totale: mq 84 escluse aree scoperte: mq 78, rendita € 440,28 sita alla via Maria Teresa di Calcutta Scala A piano 1

particella **n. 526 Sub 37**, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq 15, Superficie Catastale: totale: mq 18, rendita € 33,31 sito alla via Maria Teresa di Calcutta scala A piano S1

CATASTO TERRENI Comune di Motta di Livenza (Tv)

Foglio 31

particella **n. 526**, Ente urbano are 29 ca 23

(*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

1.3 CONFINI

Al Catasto Fabbricati

L'appartamento, **particella n. 526 Sub 47**, confina da nord in senso orario, con vano scale, con appartamento sub 46 e con affaccio su corte esclusiva del sub 44.

Il pertinenziale garage, **particella n. 566 Sub 37** confina da nord in senso orario, con area di manovra sub 33, sub 36 e con terrapieno.

Al Catasto Terreni

Foglio 22

Il fabbricato A, **particella n. 526**, confina da nord in senso orario, con **particelle n. 484, 488, 493**, con **Via Madre Teresa di Calcutta**, **particelle n. 159, 456**.

1.4 ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 03.06.25 gli immobili, oggetto della procedura eretti



sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

sig. *ESECUTATO*, nato in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] è
residente in [REDACTED] (v. all. 1- Visura
Catasto Fabbricati e Catasto Terreni).

1.5 - CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 566 sub 47 e sub 37) come rilevate nel sopralluogo in data 04.04.2025 non presentano difformità rispetto alla planimetria catastale depositate presso il Catasto Fabbricati in data 23.02.2006.

1.6 - REGOLAMENTO E ATTI DEL CONDOMINIO

Il condominio, denominato “ LORENZAGA”, è disciplinato dal Regolamento di Condominio “ Villanova” con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'edificio in esame, palazzina per civile abitazione realizzata in conformità a concessione edilizia n.2002/1 03 rilasciata dal Comune di Motta di Livenza in data 16/04/03, insiste su di un lotto di complessivi mq. 2923 censito catastalmente al *foglio 31, N.C.E.U. Comune di Motta di Livenza (Tv)* mappale 526 (v. all. n. 1 Visura Catasto Fabbricati e Catasto terreni) e consta delle seguenti porzioni immobiliari:

- **piano interrato:** rampa e spazio di manovra comune a tutti gli alloggi, compresi garage coperti annessi ai rispettivi appartamenti (v. all.2 – *Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni*).

-**piano terreno:** appartamenti sub. 43 e sub.44 con corte esclusiva rispettivamente sub. 36 e sub. 35; area scoperta ad uso accesso carraio sub.3 comune. (v. all. doc. fot. n.ri 15, 16) Fanno parte della proprietà condominiale dei sub. 43, 44, 45, 46 e 47: le aree scoperte sub.27 (v. all. doc. fot. n. 17) e sub.28, il lastricato sub.29 e l'ingresso con il vano-scale sub.30 (v. all. doc. fot. n.ri 18,19,20) *Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni*).



-piano primo: appartamenti sub.47, 46, 45(v. *all. 2 – Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni*).

-piano secondo: appartamenti sub.48, 49 e 50 (v. *all. 2 – Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni.*)

Beni comuni non censibili: Sono da considerare di proprietà comune ed indivisibile tra tutti i condomini tutte quelle parti, locali e manufatti, ed impianti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio.

In particolare sono comuni:

- a) l'intero suolo su cui sorge la costruzione; tutte le aree circostanti la costruzione stessa, comunque destinate o utilizzate (muri di recinzione, marciapiedi ed altri manufatti minori, zone di manovra ed aiuole, aree circostanti il fabbricato sino alle recinzioni);
- b) le fondazioni e le strutture portanti (ossatura in cemento armato, muri portanti);
- c) le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano-scale;
- d) i muri di recinzione con le relative inferriate che li sormontano;
- e) i cancelli verso la pubblica via; gli infissi delle scale e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;
- f) gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;
- g) l'impianto citofonico (compresi gli apparecchi riceventi e trasmittenti installati nei singoli appartamenti);
- h) l'impianto elettrico e d'illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne d'ingresso, delle scale e in generale delle parti comuni, nonché quello per la messa a terra, realizzato ai sensi della legge n. 46/1990, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso di ciascun appartamento;



i) l'estetica delle facciate, sia verso la strada, sia verso il cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, gli impianti ed i serramenti che si trovano in tali parti. (v. all. 6- Regolamento ed atti di Condominio).

Ripartizione spese

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascuno condomino è proporzionata al valore della sua proprietà esclusiva, espressa in millesimi come da Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio a norma di quanto disposto negli artt. 68, 1123, 1124, 1126 e 1136 del C.c.

Le spese di gestione annuali (ripartizione fam. ESECUTATO) ammontano a circa 830 € annue.

Il bilancio consuntivo - Esercizio ordinario “2022/2023” dal 01.05.22 al 30.04.23 riguarda :

- 1- Spese Generali di Proprietà: tot. € - 1.058,01 (ripartizione fam. ESECUTATO) tot. - € 135,93).
- 2- Spese di Gestione tot. € - 1.663,20 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 213,69).
- 3- Spese di Amministrazione tot. € -2.416,76 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 182,03).
- 4- Spese Scala tot. € - 619,83 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 93,42).
- 5- Spese aree Esterne tot. € - 215,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 41,56).
- 6- Consumi acqua tot. € - 747,02 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 158,57).
- 7- Movimenti Personali tot. € - 542,91 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 88,54).
- 8- Totale Gestione tot. € -6.262,73 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 913,74).
- 9- Saldo di fine Es. prec. € -576,44 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 574,96).
- 10- Rate versate tot. € -5.737,06 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 100,00).
- 11- Saldo finale tot. € -1.102,11 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. - € 1.388,70).

Il bilancio consuntivo - Esercizio ordinario “2023/2024” dal 01.05.22 al 30.04.23 riguarda :

- 1- Contatore Acqua fredda: tot. civ. 28 - € 689,61 (ripartizione fam. ESECUTATO tot €



- 79,15).
- 2- Tab. "A2" Proprietà Edificio A tot. € - € 4.486,91 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - € 576,49).
- 3- Tab."B" Scala Edificio A tot. € - 583,61 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 87,96).
- 4- Tabella piano rate straordinario tot. € - 5.000,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 0,00).
- 5- Movimenti personali tot. - € 156,04 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € -82,23).
- 6- Totale gestione tot. - € 10.916,17 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € -825,83).
- 7- Saldi di fine Es. prec. tot. - € 1.102,11 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 1.388,70).
- 8- Rate versate tot. - € 10.440,80 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € -0.00).
- 9- Saldo Finale tot. - € 1.577,48 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € -2.214,53).

Il bilancio preventivo - Esercizio ordinario "2024/2025" dal 01.05.24 al 30.04.25 riguarda :

- 1- Contatore Acqua fredda: tot. civ. 28 - € 700,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 84,83).
- 2- Tab. "A2" Proprietà Edificio A tot. € - € 5.100,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - € 655,49).
- 3- Tab."B" Scala Edificio A tot. € - 600,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 90,43).
- 4- Tabella piano rate straordinario tot. € - 4.000,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 0,00).
- 5- Totale gestione tot. - € 10.400,00 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € -830,52).
- 6- Saldi di fine Es. prec. tot. - € 1.577,48 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € - 2.214,53).
- 7- Totale - € 11.977,48 (ripartizione fam. ESECUTATO tot. € -3.045,05).



L'amministratore del condominio ha comunicato in data 29.05.2025 che il debito al 30/04/2022 del condomino ESECUTATO ammontava a € 574,96.

(v. all. n.4 regolamento ed atti del "Condominio")

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari del presente Lotto unico, **presenti nel fabbricato soprarichiamato**, sono state acquisite dal Sig. ESECUTATO, nato in [REDACTED] è residente in [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita in data 24.05.2021, Rep. n. 1889, Racc. n. 1660 del Notaio Rosati Paolo di Oderzo (Treviso), registrato a Treviso il 25.05.2021 n. 17738/1T serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 26.05.2021 al n. 21244 del registro generale ed al n. 14487 del registro particolare con il quale l'esecutato accetta e acquista i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la quota indivisa di 1/1 della piena proprietà. Nell'atto di proprietà all'art. 11 si legge che:".....l'esecutato dichiara di essere residente nel Comune ove sono situati gli immobili acquistati";

- Di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà titolare esclusiva o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà, usufrutto, uso abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto" (v. all.5 – copia di Atto di Compravendita).

4.2 – SERVITU' E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Nell'atto di compravendita sono richiamati i seguenti punti:

- all'art. **Dichiarazioni ex l. 151/1975** si legge che: "....."Il signor [REDACTED] dichiara di essere cittadino [REDACTED], di intendere perfettamente la lingua italiana e di essere di stato



civile libero”.

- all’art. **Provenienza - Garanzia - Possesso** si legge che: il trasferimento di quanto in oggetto “ è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità e che è libero da pesi, vincoli, ipoteche, diritti di terzi in genere (fatta eccezione di quanto in seguito precisato) e come tale lo trasferisce da oggi nello stato di fatto e di diritto, ben noto all'acquirente, in cui attualmente si trova, immettendo la stessa parte acquirente nel possesso legale e materiale, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite, nulla escluso o riservato (ed in particolare con quella di metanodotto di cui all'atto autenticato nelle firme dal notaio A. Zorzi Grasselli, già di Motta di Livenza, in data 13 settembre 1968, rep. n. 12.897 ed in data 15 ottobre 1969 rep. n. 16.055, registrato ad Oderzo il 22 ottobre 1969 al n. 6.052 vol.n. 51 e trascritto a Treviso in data 30 ottobre 1969 ai nn. 19252/16648) e con tutti i diritti comuni per legge e nelle proporzioni di legge, come previsti dagli articoli 1117 e segg. del codice civile e dall'infra citato titolo di provenienza al quale le parti fanno pieno e completo rinvio

2.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale Di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. *all. 5 Visure di aggiornamento al 30.04.2025 C. RR.II.*)

TRASCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto Piena Proprietà	Quota 1/1	DEBITORE



					PROPRIETA	1/1	ESECUTATO
07/05/2024	16212	11744	Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in ATTO ESECUTIVO e CAUTELARE in data 30/03/2024, n. 2231, Autorità emittente: UNEO –TREVISO Sede Treviso(Tv) c.f. 80005620267	ESECUTANTE c.f. [REDACTED]	Catasto Fabbricati - Comune di Motta di Livenza (Tv), Sez C Foglio 4 Immobile n. 1: particella n. 526 Sub 47, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, sita alla via Teresa di Calcutta, scala A interno 3 piano 1 Immobile n. 2: particella n. 526 Sub 37, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq., sita alla via Teresa di Calcutta, scala A piano S1		

ISCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
26/05/2021	21248	3234	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di Mutuo fondiario, atto del 24/05/2021 Rep. N. 1890/1661 di Rosati Paolo, Notaio in Oderzo (TV)	[REDACTED]	Capitale Euro 90.000,00 Interessi €. 45.000,00	Tasso annuo 1,00% totale Euro 135.000,00	Catasto Fabbricati - Comune di Motta di Livenza (Tv), Sez C Foglio 4 Immobile n. 1: particella n. 526 Sub 47, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Consistenza 5,5 vani, sita alla via Teresa di Calcutta, scala A interno 3 piano 1 Immobile n. 2: particella n. 526 Sub 37, cat. C/6-stalle,scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq., sita alla via Teresa di Calcutta, scala A piano S1		



							Piena Proprietà	1/1
								ESECUTATO CF:
			L'ipoteca si estende alla comproprietà sulle parti ed impianti comuni, su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto sia gravabile ai sensi di legge.					

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento al primo piano di un edificio plurifamiliare ubicato in via Teresa di Calcutta n. 28 in località Villanova di Motta di Livenza (Treviso) con pertinenziale locale garage a piano interrato (v. *all. doc. fotografica*) inserito nel fabbricato “A” all'interno della Lottizzazione residenziale denominata "*Progetto Norma nr. 17*", costituito da due edifici a palazzina, distinti ed autonomi tra loro in un'area caratterizzata dalla prevalenza di edilizia residenziale e aree rurali; è stato costruito con **concessione edilizia n. 2002/103 del 16 aprile 2003**; con **denuncia d’inizio attività del 1 giugno 2004**, con rilascio **certificazioni di abitabilità del 1 marzo 2006 e del 19 maggio 2006**. È situato nella frazione di Villanova, a poco meno di 5 chilometri dal centro del capoluogo Motta di Livenza (Treviso), a circa 10 chilometri dal casello autostradale di San Stino di Livenza (Venezia), dell’autostrada A4 Venezia-Trieste. Secondo l’attuale strumentazione urbanistica, il P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*) e il PI (*Piano degli Interventi*), il lotto appartiene alla: *Z.T.O.*



C2 (Zona Territoriale Omogenea C) - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi disciplinata dall'art. 49 delle Norme Tecniche Operative (NTO); Inoltre, secondo l'attuale P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21/12/2021, il lotto ricade in:

-Zona P1 - "*pericolosità idraulica moderata*", disciplinata dalle NTO del PGRA;

-Zona R1 - "*rischio idraulico moderato*", disciplinata dalle NTO del PGRA.

L'area su cui sorge il fabbricato è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato con atto del 22/5/2001, rep. n. 5098 del vicesegretario comunale del Comune di Motta di Livenza, trascritto il 20/6/2001 a Treviso ai nn. 24396/17385.

La zona pur in località di campagna, è dotata di servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze; l'aspetto delle zone circostanti è gradevole in quanto gli edifici contermini presentano un aspetto decoroso ed in generale un buono stato di manutenzione nei pressi della chiesa parrocchiale, intitolata a Sant'Agostino Vescovo nei pressi dell'abitato di Villanova Lungo l'argine del fiume Livenza (v. *all. doc. fotografica*).

Caratteri generali del fabbricato

La palazzina A del Condominio "Lorenzaga", di cui sono parte i beni oggetto di relazione, presenta una pianta rettangolare ed è costituito da un piano interrato, piano terra, un primo piano, un secondo piano con copertura a due falde: è composto da quattordici unità immobiliari, con area comune di accesso ad uso accesso carraio ed area parcheggio comune (v. *all. doc. fotografica*) (v. *all. Planimetria generale*). E' dotato d'ingresso pedonale su via Teresa di Calcutta e di ingresso carraio. Orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest, il fabbricato ha una pianta rettangolare;

Il fabbricato presenta una chiara definizione volumetrica, costruita da una forma dell'edificio parallelepipedo, molto regolare e chiaramente riconducibile a palazzina caratterizzata dalla costituzione di più unità immobiliari, costituita dal piano interrato dove trovano sede i garage,



accessibili in proprietà attraverso una rampa e dalla pubblica via da un unico accesso. Gli altri livelli presentano al piano terra due unità caratterizzate dall'ingresso autonomo e indipendente e dall'area scoperta esclusiva.

L'ingresso alla palazzina, collocato in posizione centrale in modo da dare all'edificio una chiara definizione simmetrica, è costituito dall'androne e dal vano scale che serve distributivamente tutte le unità immobiliari .

Materiali impiegati:

Le strutture portanti del fabbricato ad uso residenziale sono di tipo tradizionale e sono costituite dai seguenti materiali:

Le fondazioni: continue perimetrali ed interne in calcestruzzo modestamente armato data la loro relativa importanza statica.

Piano Interrato: intelaiatura in calcestruzzo armato e murature di tamponamento in blocchi cavi di laterizio e ripartizioni interne dei singoli alloggi in pareti in tramezze forate in laterizio

Muratura perimetrale: in calcestruzzo armato e divisori interni in blocchi di argilla espansa REI 60

Coibentazione termica perimetrale all'interno della palazzina: costituita da materassino ad alta coibentazione e parete in tramezze forate. Le pareti di separazione tra gli alloggi e con le scale comuni isolate acusticamente con idoneo materassino isolante.

Solaio tra piano interrato e piano terra: a lastra del tipo Predal.

Altri solai orizzontali: in laterocemento del tipo Bausta.

Tetto: a due falde e la struttura della copertura del tipo a vespaio e costituita da muretti in laterizio, tavelloni e cappa in calcestruzzo e il manto di copertura in tegole laterizie a coppo canale.

Finiture esterne: costituite da facciate esterne intonacate, con finitura di tipo tradizionale a tinte e toni adatta alla tipologia d'appartenenza e all'ambiente circostante.

Grondaie e pluviali: in lamiera di rame.



Infissi esterni sono eseguiti in legno con oscuramento a mezzo di persiane avvolgibili.

Rete fognante: acque nere ha recapito nella fognatura di lottizzazione, previa chiarificazione in vasca condensagrassi (le acque saponate e le cucine) ed in vasca imhoff (le acque dei bagni), e successiva chiarificazione in ulteriore vasca imhoff prima del recapito in fognatura. Mentre le acque piovane sono smaltite in parte direttamente al suolo e in parte con apposita linea alla condotta delle acque bianche di lottizzazione.

Lungo il confine a Nord, sud, Est, Ovest l'area scoperta è delimitata da una recinzione con base in muratura in cls e fondazione in C.A. e parte superiore con rete metallica.

L'accesso pedonale avviene da Via Teresa da Calcutta. È presente un'area esterna comune ad uso accesso carraio sul lato Nord della palazzina ai parcheggi comuni esterni e di accesso carraio ai garages (*v. all. documentazione fotografica*).

Abitazione (unità immobiliare sub 47)

L'accesso principale al fabbricato residenziale, avviene da Via Madre Teresa di Calcutta nel fronte Est tramite un marciapiede ed un percorso pedonale indipendente che da accesso all'androne del fabbricato (*v. all. doc. fot n.ri 8,17*); dal fronte Nord è presente un ingresso carraio su Via Teresa di Calcutta da dove si accede alla rampa di accesso al piano interrato e alla corsia di manovra ove hanno sede i garage e al parcheggio esterno e all'area scoperta di pertinenza (*v. all. doc. fot n.ri 15,16,36*);

Dall'androne si accede tramite una scala in cls rivestita in marmo all'unità immobiliare. E' presente anche un ascensore che però al momento non è utilizzabile in quanto da manutentare.

L'abitazione si sviluppa al primo piano per una **superficie lorda** di complessivi **mq 71,13** circa escluse le terrazze di mq.21,85; le altezze interne sono di m 2,70 circa. La **superficie lorda** del garage (sub 37) è pari a mq 16,56 circa, con altezza interna di m 2,40.

La superficie utile dell'appartamento complessivamente è di mq 63,27 oltre le terrazze di mq.19,14; la superficie utile del garage pari a mq 15,15.

L'abitazione usufruisce di un triplo affaccio.



Attraverso la porta d'ingresso si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova un piccolo vano di ingresso di disimpegno che suddivide due zone funzionali: un ampio soggiorno a Ovest e la cucina a Est; lo stesso disimpegno conduce alla zona notte, che comprende un disimpegno di collegamento, che conduce ad una camera matrimoniale, ad un bagno ed a una camera singola (v. *all. doc. fotografica*)

Le **finiture interne** del fabbricato possono così sintetizzarsi:

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Le pareti ed il soffitto intonacati a civile e tinteggiati di recente non denotano segni di usura/degrado.

- pavimenti: piastrelle ceramiche in ingresso, cucina e soggiorno piastrelle ceramiche nel bagno; parquet lignei nelle due camere. La terrazza esposta a sud è pavimentata con piastrelle ceramiche e pure l'altra piccola terrazza, esposta ad ovest, ove è collocata la caldaia è pavimentata con piastrelle ceramiche.
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato; il bagno presenta rivestimento in piastrelle in ceramica di medio formato sia a pavimento che a parete, così come la parete della zona cottura in cucina.
- infissi interni: porte interne lignee tamburate.
- infissi esterni: infissi in legno e vetrocamera, portone di ingresso in legno massello.
- Scuri: in legno con chiusura “a libro”.
- Impianti: sono stati realizzati sotto traccia; impianto telefonico, citofonico. Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia di tipo tradizionale installata in un vano ripostiglio nella terrazza piccola ad ovest (non è presente libretto della caldaia). L'immobile presenta corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio a piastra; il combustibile è gas G.P.L., con bombolone interrato nell'area scoperta.
- Impianto di antenna per ricezione Tv terrestre, impianto idrico da acquedotto, boiler elettrico per acqua calda sanitaria. L'impianto di approvvigionamento idrico è



collegato alle condotte comunali.

- Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;
- smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: con fossa biologica a decantazione con scarico al collettore stradale;

Il bagno è dotato di normali sanitari quali wc, bidet, lavandino e vasca da bagno con doccia, con rubinetteria dotata di miscelatori (v. *doc. fot. n.ri 31,32*); complessivamente il bene in oggetto si presenta in discrete condizioni conservative; nel suo complesso ha finiture interne sono in discreto stato di conservazione e necessita di semplici interventi manutentivi, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata. Si segnalano nella camera ad ovest delle esfoliazioni sul soffitto e pareti dovute ad una scarsa aereazione o ad infiltrazione.

Garage (unità immobiliare sub 37)

Dall'androne condominiale attraverso una scala in cls si accede al piano interrato dove è presente il garage, di superficie utile di mq. 15 complessivi (v. *doc. fot. n.ri 37,38,39*). Per accedere al piano interrato si può utilizzare la rampa di accesso ai garages dal lato nord del fabbricato (v. *doc fot. n.ri 16,36*).

Dall'autorimessa coperta si accede tramite una corsia ed area di manovra al garage (v. *doc. fot. n.ri 35,37*). Il garage è dotato di impianto elettrico con luce al neon e si presenta in discrete condizioni; apertura esterna con basculante in acciaio verniciato di larghezza: mt: 2.70 (v. *doc. fot. n.ri 37,38,39*). Il pavimento è in cemento a finitura liscia, le pareti e il soffitto intonacate al civile. Altezza: mt 2.40.

Il garage si presenta in discrete condizioni conservative, ma necessita tuttavia di opportuni interventi di manutenzione delle superfici murarie, evidenziate da efflorescenze e macchie di umidità di risalita e perdite in un piccolo tratto della parete Nord (v. *doc. fot. n.40*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente



discrete; buone le finiture interne; discrete le finiture esterne e nelle parti comuni del fabbricato; in generale privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.**

4. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **occupato**

5 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile di perizia **risulta** stipulato contratto di locazione con due conduttori: durata 4 anni fino al 31.08.2027 (v. all. 11 copia contratto di locazione ad uso abitativo)

6- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza (Tv) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e il Piano degli Interventi (PI), i beni oggetto di procedura appartengono alla:

- Z.T.O. C2 (Zona Territoriale Omogenea C - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi –elaborato tav. 2.4 P.I. - classificazione del Territorio), disciplinata dall'art. 49 delle Norme Tecniche Operative (NTO); si precisa che nella tavola 2.4 P.I. è riportato erroneamente l'art. 48.
- Fascia di rispetto -"corsi d'acqua" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, disciplinata dall'art. 7 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Inoltre, secondo l'attuale P.G.R.A. (*Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni*) adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi



Orientali con delibera n. 3 del 21/12/2021, il lotto ricade in:

-Zona P1 - "*pericolosità idraulica moderata*", disciplinata dalle NTO del PGRA;

-Zona R1 - "*rischio idraulico moderato*", disciplinata dalle NTO del PGRA. Articolo 49 ZTO

C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

1-Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani.

2-In queste zone il PI si attua attraverso PUA; la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente articolo 27 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3-Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le seguenti norme:

It = variabile da 0,15 a 0,25 mq/mq;

P = 3;

H = 10,50 ml

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

4-Sono classificate ZTO C2 anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di PI, per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 24.

TITOLO TERZO

ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO



Articolo 7 VINCOLO PAESAGGISTICO –

AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - articolo 142 DLgs 42/2004

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 142, sono individuati e tutelati fiumi Livenza, Monticano ed il canale Malgher e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale, entro la quale gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs medesimo.
2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, nel rispetto degli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
- 3- Per gli interventi sugli edifici esistenti e legittimi in queste aree è prescritto:
 - a. il ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
 - b. il mantenimento e il ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
 - c. il mantenimento e il ripristino di finiture originarie, ovvero eventuali nuove morfologie e tipologie proposte (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere);
 - d. preferibilmente l'uso di materiali e di colori tradizionali;
 - e. l'omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante.
4. Per le nuove costruzioni, ancorché ammesse, si prescrive quanto segue:
 - a) la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare coerente con i caratteri del



paesaggio;

b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento est/ovest; sono ammessi solo coppi di laterizio;

c) i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali;

d) gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale; eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali;

e) la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali; le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di acciaio inossidabile, di zinco o di rame;

f) non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggioli e terrazze.

5. Non è ammessa l'installazione di cartelli e insegne pubblicitarie, eccezion fatta per quelli espressamente consentiti dal "Prontuario" (v. *all. 8 - Estratto P.I e NTA*).

6.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Motta di Livenza (Tv) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione: (v. *all. 9- copia di pratiche edilizie*):

1. Concessione edilizia n. 2002/103 del 16.04.2003 – [REDACTED]

[REDACTED] — Pratica n. 2002/103 per l'esecuzione di lavori di realizzazione di due palazzine distinte catastalmente al Fg. 31, mapp. 489-490-495-496, ubicata in Via Lorenzaga Trevigiana.

2. Denuncia di Inizio Attività del 10.06.2004 – [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE - Comune di Motta di Livenza (Tv) – Prot. n. 2.033 per l'esecuzione dell'intervento di Posa Serbatoio GPL nell'immobile sito in Via Calcutta a Motta di Livenza (Treviso).

3. Permesso di costruire n. 2005/009 del 04.02.2005 – [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE



- Comune di Motta di Livenza (Tv) – Prot. n. 9.687 per la realizzazione di due palazzine.

4. Certificazione di abitabilità Parziale n. 2002/103-2 del 01.03.2006 Ditta

relativamente ai lavori di costruzione edificio plurifamiliare denominato “A”, immobile distinto catastalmente al Fg. C/4 – mapp. 526 sub dal 35-36-37-43-44 in Via Teresa di Calcutta n. 28 a Motta di Livenza (Treviso) giusto riferimento pratica edilizia n. 2002/103, Concessione Edilizia 2002/103 del 16.04.2003 e varianti.

5. Certificazione di abitabilità n. 2002/103-3 del 19.05.2006 Ditta

relativamente ai lavori di costruzione edificio plurifamiliare denominato “A”, immobile distinto catastalmente al Fg. C/4 – mapp. 526 sub 34-38-38-40-41-42 (Garage PS) e sub 45-46-47-48-49-50 (appartamenti al P1° -2°) in Via Teresa di Calcutta n. 28 a Motta di Livenza (Treviso) giusto riferimento pratica edilizia n. 2002/103, Concessione Edilizia 2002/103 del 16.04.2003 e varianti.

6.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia digitale dagli uffici tecnici del Comune di Motta di Livenza (Tv) e in base al sopralluogo effettuato il 04.04.2025, ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage sono conformi al progetto autorizzato.

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) classe “B” attribuita a quegli immobili che hanno buone prestazioni e un fabbisogno energetico abbastanza contenuto e che hanno raggiunto un buon livello di



efficienza energetica, pur non essendo ancora al livello della classe A, la migliore. Considerati l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico contenuto con costi di gestione medi per il riscaldamento/condizionamento (v. *all. n. 10 Attestato di prestazione energetica A.P.E*)

8 – CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione di rapporti mercantili di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di



settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.

Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ *modalità della vendita*”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di



vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull'immobile.

- Le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno



sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da appartamento ad uso civile abitazione posto ai piani primo e secondo, con ingresso indipendente al piano terra e da un garage a piano terra, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Motta di Livenza (Tv) in località "Villanova", il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio**, per il Comune di Motta di Livenza (Tv) individua una zona catastale ZONA R1 "*Extraurbana / zona agricola, case sparse e borgate*" all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva "*normale*"

- Anno 2024 - Semestre 2

Valore di mercato: minimo €/mq 970,00 - massimo €/mq.1.150,00

Con un **valore medio pari a €/mq 1.060,00**

Considerando i valori di mercato per appartamenti nel Comune di Motta di Livenza, località "Villanova" riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 1.060,00** circa.

- (a) Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Motta di Livenza (TV) individuano una zona catastale (*abitazione stabili medi di zona*) all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti:
- ville e porzioni di villa: condizione manutentiva "*normale*";

Valore di mercato: minimo €/mq 945 - massimo €/mq.1.161,00

con un **valore di fascia superiori alla media pari a €/mq 1.053,00.**

Per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona residenziale periferica, l'andamento per



il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 890 e €/mq. 1.400,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell'immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 18 anni), **unità immobiliare**, costituita da **appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con un garage a piano interrato**, facenti parte di un fabbricato a più alloggi, sito in Comune di Motta di Livenza (Tv) in località "Villanova" cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 1.050,00**.

In particolare preso atto che i beni

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un'area identificata con zona territoriale del tipo *Z.T.O. C2 (Zona Territoriale Omogenea C)* - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi.
- fanno parte di un fabbricato che presenta discrete condizioni conservative che presentano una vetustà di circa 18 anni.
- Situato nella frazione di Villanova, a poco meno di 5 km dal centro del capoluogo Motta di Livenza (Tv), a pochi chilometri dal centro di Treviso, e, sebbene possa essere considerata una zona "*defilata*", essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto nei pressi del casello autostradale di San Stino di Livenza (Ve), dell'autostrada A4 Venezia Trieste.

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile" pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue:

Valore unitario di mercato **€/mq 1.050,00** tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.



Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

a) **UNITA' IMMOBILIARI:** appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con un garage a piano interrato.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
Primo Sub 47	Abitazione	Mq	71,13	X	1	mqe 71,13
Primo Sub 47	Terrazzo	Mq	16,33	X	0.3	mqe 4,9
Terra Sub 47	Terrazzo	Mq	5,52	X	0,3	mqe 1,65
Interrato Sub 37	Garage	Mq	16,56	X	0,5	mqe 8,28

Complessivamente la superficie commerciale dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con un garage a piano interrato (espresso in mqe = mq equivalenti) è pari a mqe 85,96 Nella tabella seguente si riassumono inoltre le **superfici nette calpestabili:**

PIANO TERRA

ingresso mq. 5,90

ABITAZIONE- PIANO PRIMO sub 47



Soggiorno	mq. 16,71
Entrata	mq. 3,41
Cucina	mq. 9,20
Disimpegno	mq. 3,25
Camera	mq. 14,25
Bagno	mq. 5,95
Camera	mq. 10,50
Terrazzo	mq. 14,5
Terrazzo	mq. 4,64

Complessivamente **mq 63,27 + 19,14 (Terrazze)**

GARAGE sub 37

Garage **mq 15,15**

unità immobiliare, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano,
con un garage a piano interrato cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore
 medio di riferimento pari a **€/mq 1.200,00**.

sup. commerciale complessiva: mqe 85,96

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

**Appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano, con un garage a piano
 interrato – Bene del Comune di Motta di Livenza (TV)**

1. Valore unitario di mercato	€/mq	1.050,00
2. Superficie di riferimento	mqe	85,96
3. Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	90.258,00



4. Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	4.512,00
5. Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	85.745,10
6. Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	85.745,10
7. Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	17.149,02
8. Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	68.596,08
Totale complessivo BB.Imm.in vendita forzata	€	68.596,08
arrotondamento	€	403,92
VALORE FINALE DI STIMA	€	69.000.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 69.000,00 (Euro Sessantanovemila/00).**

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2 – Catasto fabbricati: Planimetrie e dimostrazione grafica dei subalterni

Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 4 – Regolamento e atti del “Condominio”

Allegato 5 – Visure di aggiornamento al 30.09.2024 C.RR.II.

Allegato 6 – Copia atto di compravendita

Allegato 7 – Copia atto di mutuo

Allegato 8 – Estratto P.I. e NTA

Allegato 9 – Copia di pratiche edilizie



Allegato 10 – Attestato di prestazione energetica - APE

Allegato 11 – Copia di Contratto di Locazione ad uso abitativo

Allegato – Documentazione fotografica

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico e si firma

Treviso, 4 giugno 2025

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO

