TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N° 392/2023 R.G. Esec. Imm.ri**

Promossa da: **BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. con sede in Tarzo, Via La Corona 45**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. LEONARDO BIANCO**

Perito (C.T.U.) **geom. RINALDO DE BORTOLI**

PERIZIA DI STIMA DI BENE IMMOBILE

dom. fisc.: Via Angelo Artico n° 14 – 31045 MOTTA DI LIVENZA (Tv)
tel. 0434-644182 cell. 347-4504670 – e.mail: rinaldo.de.bortoli@geopec.it

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

1. PREMESSA

INDICE

1. Premessa pag. 3

2. Relazione – Risposta ai quesiti pag. 6

a - verifica della documentazione pag. 6
b - vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 6
c - ditta intestataria e titolo di provenienza pag. 10
d - individuazione catastale pag. 12
e - descrizione degli immobili pag. 12
f - stato di conservazione e di manutenzione pag. 16
g - consistenza pag. 17
h - confini pag. 18
i - certificazione impianti pag. 19
l - attestato di prestazione energetica pag. 20
m - conformità dati pag. 21
n - oneri e vincoli condominiali pag. 21
o - destinazione urbanistica pag. 22
p - conformità urbanistica pag. 23
q - conformità catastale pag. 25
r - stato di possesso del bene ed occupazione pag. 25
s – divisibilità-formazione lotti pag. 25

3. Valutazione degli immobili pag. 26

4. Allegati pag. 29

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

1. PREMESSA

Con "atto di pignoramento immobiliare" del 13 ottobre 2023 al quale ha fatto seguito il relativo verbale rep. 7253/2023 in data 24 ottobre 2023 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 novembre 2023 al n° 41268 Registro Generale e n° 29690 Registro Particolare, la **"BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP." con sede in Tarzo (Tv) Via La Corona n° 45 (parte procedente)** richiede al Tribunale di Treviso l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di **ESECUTATO, sull'intero del diritto di piena proprietà,** e precisamente:

Comune di Gorgo al Monticano (TV)

N.C.E.U., Sez. B, Foglio 3,

Provincia di TREVISO

- **Mapp. 1383, Sub. 29, Nat. A2, di 4,5 vani, Via Aldo Moro;**
- **Mapp. 1383, Sub. 5, Nat. C/6, di 15 mq, Via Aldo Moro;**
- **Mapp. 1383, Sub. 1, area scoperta di 151 mq, BCNC;**
- **Mapp. 1383, Sub. 2, accesso e rampa carraia, BCNC;**
- **Mapp. 1383, Sub. 3, vano scale, corridoi e vano tecnico, BCNC;**
- **Mapp. 1383, Sub. 4, corsie di manovra, BCNC.**

con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni e sugli accessori ai sensi dell'art. 1117 e 1118 c.c..

Accedendo a tale richiesta il Dott. Leonardo Bianco con provvedimento in data 15 luglio 2024 ha nominato quale C.T.U. il sottoscritto **geom. RINALDO DE BORTOLI** che con dichiarazione in data 22.07.2024

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

inviata tramite mail pec in data 23.07.2024 e conseguente comunicazione di avvenuta accettazione del deposito in data 23.07.2024 (IDBUSTA 124149076), gli veniva affidato il quesito che viene allegato alla presente relazione **(All.to 1)** a cui, per comodità e completezza della presente, si rinvia per la specifica dei quesiti formulati ed infine, sempre con il medesimo provvedimento del G.E., veniva nominato custode ex lege del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione dell'ESECUTATO, la società ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE TREVISO con sede in Silea (Tv).

Al fine della redazione della consulenza il C.T.U. ha eseguito l'accesso presso l'immobile posto in Gorgo al Monticano (Tv) Via Aldo Moro n° 10 int. 8, oltre che dallo scrivente coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Gianluigi De Bortoli, dall'incaricato della società IVG TREVISO (Custode Giudiziario) - con la quale era stato preventivamente stabilito giorno ed ora del sopralluogo – e con la continua presenza alle operazioni peritali di ESECUTATO con il quale il Custode aveva concordato l'appuntamento (come da "verbale di sopralluogo" **All.to 2**).

Nell'occasione specifica, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di valutazione verificandone consistenza e caratteristiche, eseguendo rilievi e misurazioni ed effettuando un'ampia documentazione fotografica **(All.to 3)** dell'interno dei locali e della parte esterna dell'alloggio e del fabbricato condominiale al fine di documentarne, con sufficiente chiarezza ed esaustivamente, le peculiarità intrinseche ed estrinseche, includendo altresì delle foto aeree ricavate da "Google Maps".

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica oltre all'atto di acquisto della proprietà e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, previa richiesta di "accesso agli atti", accedeva:

- all'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano per recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica del fabbricato secondo il vigente strumento urbanistico, verificare ed estrarre copia di eventuali autorizzazioni, licenze o concessioni edilizie rilasciate per interventi sull'immobile, nonché verificare eventuali procedure amministrative e/o sanzionatorie,

accedeva inoltre in modalità telematica;

- all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio per richiedere la visura, la mappa catastale della zona interessante il lotto ed estrarre planimetrie delle unità immobiliari;
- all'Ufficio dei Registri Immobiliari per verificare le iscrizioni e le trascrizioni immobiliari;
- all'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Gorgo al Monticano per una informativa riguardante gli occupanti l'immobile oggetto dell'esecuzione oltre alle risultanze dello stato civile e sulla residenza dell'ESECUTATO
- all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per richiedere e ricevere copia autentica dell'atto di acquisto;
- all'ufficio dell'Amministratore Condominiale per conoscere la situazione contributiva in capo all'ESECUTATO delle unità immobiliari.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Lo scrivente Esperto Stimatore ha inoltre accertato che, al fine dell'eventuale applicazione dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n° 178/2020, l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2. RELAZIONE – RISPOSTA AI QUESITI

A - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In base alle disposizione del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo dell'esecuzione risulta allegato il "CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (art. 567 secondo comma c.p.c.) redatto dalla dott. Andrea Falcinelli, notaio in Treviso, in data 30 novembre 2023, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, che si allega **(All.to 4.1)**.

Sono state eseguite poi le ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino alla data del 13 febbraio 2025 **(All.to 4.2)**, come detto sopra si è ottenuta copia dell'atto di provenienza in capo all'ESECUTATO degli immobili oggetto di pignoramento **(All.to 5)**.

Sono state acquisite inoltre la mappa catastale, le planimetrie e le visure catastali per gli immobili **(All.to 6).**

B - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame del "Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c.) del Notaio Andrea Falcinelli in Treviso 30.11.2023, già allegato agli

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

atti e deposito in cancelleria, ed a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata è stato verificato che fino alla data del 13 marzo 2025 gli immobili in oggetto risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli riportate nella relazione e che qui, per comodità si riportano:

ISCRIZIONI *IPOTECA VOLONTARIA*

1. n° 7705 gen. e n° 911 part. in data 07 marzo 2013 - Conservatoria RR.II. di Treviso

   - Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma complessiva di Euro 157.500,00 (capitale Euro 105.000,00) a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP." con sede in Tarzo (cod. fis. 00254520265) in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Pietro Pellizzari già di Valdobbiadene del 28 febbraio 2013 rep. 91539/28256.

   - L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO, per l'intero della piena proprietà.

   - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Comune di Gorgo al Monticano, N.C.E.U., Sez. B, Foglio 3 Mapp. 1383 sub 29 e sub 5, con diritto pro quota alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, quali indicate all'art. 1117 e seguenti del C.C.

IPOTECA LEGALE

1. n° 43437 gen. e n° 7141 part. in data 07 novembre 2019 - Conservatoria RR.II. di Treviso

   - Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo, per la somma complessiva di Euro 54.924,02 (capitale Euro 27.462,01) a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE" con sede in Roma

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

(cod. fis. 13756881002) in dipendenza "ruolo di avviso di addebito esecutivo" del 05 novembre 2019 rep. 3136/11319.

- L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO, per l'intero della piena proprietà.

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Comune di Gorgo al Monticano, N.C.E.U., Sez. B, Foglio 3 Mapp. 1383 sub 29 e sub 5.

IPOTECA GIUDIZIALE

1. n° 4502 gen. e n° 598 part. in data 07 febbraio 2023 - Conservatoria RR.II. di Treviso

   - Derivante da: Decreto Ingiuntivo, per la somma complessiva di Euro 15.000,00 (capitale Euro 11.184,94) a favore di "BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Tarzo (cod. fis. 00254520265) del Tribunale e di Treviso del 23 gennaio 2023 rep. 222/2023.

   - L'iscrizione risulta a carico di ESECUTATO, per l'intero della piena proprietà.

   - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Comune di Gorgo al Monticano, N.C.E.U., Sez. B, Foglio 3 Mapp. 1383 sub 29 e sub 5.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

1. n° 13292 gen. e n° 9487 part. in data 11 aprile 2023 - Conservatoria RR.II. di Treviso

   - Verbale di pignoramento immobili a favore di "BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Tarzo (cod. fis. 00254520265) dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 03 aprile 2023 n° 1717/2023 di repertorio.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

- La trascrizione risulta contro il debitore ESECUTATO per l'intero della piena proprietà.

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Comune di Gorgo al Monticano, N.C.E.U. Sez. B, Foglio 3 Mapp. 1383 sub 29 e sub 5, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.

2. n° 41268 gen. e n° 29690 part. in data 08 novembre 2023 - Conservatoria RR.II. di Treviso

   - Verbale di pignoramento immobili a favore di "BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede in Tarzo (cod. fis. 00254520265) dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 24 ottobre 2023 n° 7253/2023 di repertorio.

   - La trascrizione risulta contro il debitore ESECUTATO per l'intero della piena proprietà.

   - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: Comune di Gorgo al Monticano, N.C.E.U. Sez. B, Foglio 3 Mapp. 1383 sub 29 e sub 5, sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.

INTERVENTI O COSTITUZIONI'

1 AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE per la provincia di Treviso, con sede in Roma (cod. fis. 13756881002), derivante da"Ricorso per Intervento" in data 25 settembre 2024 per la somma di € 63.261,33 oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese.

- Il ricorso risulta contro il debitore ESECUTATO per l'intero della piena proprietà.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

2 CONDOMINIO ORCHIDEA corrente in Gorgo al Monticano (Tv) Via Aldo Moro n° 10 (cod. fis. [redacted]), derivante da"Atto di Intervento" in data 30 settmbre 2024 per la somma di € 6.552,31 oltre ad interessi legali dalle scadenze al saldo effettivo, alle spese liquidate nel decreto ingiuntivo 2130/2024 pari ad € 700,00 per compensi ed € 145,50 per esborsi, maggiorate di spese generali, IVA e CPA come per legge, oltre alle spese di notifica e successive occorrende, alla tassa di registro allo stato non ancora liquidato ed alle spese della procedura.

- Il ricorso risulta contro il debitore ESECUTATO per l'intero della piena proprietà.

OSSERVAZIONI E SERVITU'

1 L'area su cui sorge il complesso residenziale di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è soggetta ad obblighi e vincoli nascenti dalla convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Gorgo al Monticano, stipulata con atto a rogito notaio Pietro Pellizzari in data 23 settembre 1993 rep. n° 54559, trascritto a Treviso il 21 ottobre 1993 ai nn. 25662/18990,

2 Servitù nascenti a seguito della vendita frazionata del fabbricato condominiale.

C - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalla consultazione dei registri presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che gli immobili pignorati **sono in capo ad ESECUTATO (All.to 7) per la piena proprietà relativamente a**

Comune di GORGO AL MONTICANO

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Sez. B – Fg. 03 particella n. 1383

sub 5 Via Aldo Moro p.S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 15 Rc€ 11,62

sub 29 Via Aldo Moro p.1 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rc€ 386,96

con le corrispondenti quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e 1118 c.c. sulle seguenti parti comuni e accessori

Comune di GORGO AL MONTICANO

Sez. B – Fg. 03 particella n. 1383

sub 1 Via Aldo Moro p. T bene comune non censibile area scoperta di mq. 151 comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39

sub 2 Via Aldo Moro p. T bene comune non censibile accesso e rampa carrabile comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39

sub 3 Via Aldo Moro p. T bene comune non censibile ingresso , vano scala, corridoi di piano, ascensore e vano tecnico comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39

sub 4 Via Aldo Moro p. T bene comune non censibile corsia di manovra comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39

L'immobile quindi, con la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo, è pervenuto giusto il seguente contratto notarile:

- atto di compravendita in data 28 febbraio 2013 notaio Pietro Pellizzari già di Valdobbiadene, rep. 91538 racc. 28255, registrato a Montebelluna il 06

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

marzo 2013 al n° 1295 Mod. 1T trascritto a Treviso in data 07 marzo 2013 ai nn. 7704/4890.

D - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati risultano così catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati del

Comune di GORGO AL MONTICANO

Sez. B – Fg. 03 particella n. 1383

sub 5 Via Aldo Moro p.S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 15 Rc€ 11,62

sub 29 Via Aldo Moro p.1 cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rc€ 386,96

presso il quale risultano presentate in data 04 ottobre 2007 con protocollo TV0429592 le schede planimetriche riguardante l'immobile sub 29 (abitazione) e l'immobile sub 5 (autorimessa).

E - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il provvedimento esecutivo è relativo ad un alloggio al piano primo oltre ad autorimessa al piano sottostrada ed inoltre alla proporzionale quota delle parti comuni di un fabbricato condominiale, il contesto urbanistico di zona è quello quasi centrale a nord del centro abitato del Comune di Gorgo al Monticano, distante circa mt. 500 dal centro amministrativo (municipio), sull'area territoriale prettamente a carattere residenziale, in prossimità di aree per l'istruzione (scuole elementari e scuole medie inferiori) e per lo sport (palestra comunale) e confinate anche con una area a destinazione agricola, attestato con un lato sulla strada comunale Via Aldo Moro, la dotazione di impianti e servizi primari e secondari della zona può essere definita buona.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Trattasi di un appartamento incluso nel complesso condominiale denominato "CONDOMINIO ORCHIDEA" di totali diciassette abitazioni – servite da una unica entrata e da comune vano scale – di cui cinque ricavate al piano terra dotate ciascuna di una modesta superficie di area esterna scoperta ad uso esclusivo, sei al primo piano e sei al secondo piano, tutte con altrettante autorimesse ricavate al piano sottostrada alle quali si accede sia esternamente mediante una rampa carrabile che dall'interno dal vano scale e ascensore comune.

L'edificio condominiale sorge su un lotto di terreno (della superficie catastale complessiva di circa mq. 1.193), in parte destinato alla viabilità carrabile (rampa di accesso ai garage ed aree di manovra) per l'accesso ed il regresso degli autoveicoli dalla via pubblica, in parte alla viabilità pedonale (percorsi pedonali per accesso all'ingresso comune) ed in parte destinato a giardini (aree ad uso esclusivo dei singoli alloggi posti al piano terra), completamente recintato, sul fronte verso la strada comunale (Via Aldo Moro) si aprono due accessi, uno pedonale comandato anche elettricamente ed uno carrabile completo di motorizzazione per l'apertura.

La struttura portante dell'edificio è sicuramente costituita da pilastri e travi a spessore in cemento armato, muratura piano interrato in calcestruzzo armato e muratura perimetrale e di tamponamento piani fuori terra con doppio parametro in laterizio ed intercapedine costituita da pannello isolante, orizzontamenti in lastre tipo "predalle" al piano garage ed in latero-cemento gli altri solai, la copertura è a due falde con struttura costituita da muretti in foratine e soprastante tavellonato con manto in tegole curve, pareti divisorie interne in forate, rivestimento esterno con intonachino colorato, l'ingresso

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

condominiale, costituito da ampia vetrata con portoncino, è realizzato con struttura in alluminio e vetrocamera, la pavimentazione dell'atrio d'ingresso e dei corridoi comuni nei vari piani è in piastrelle di ceramica di grande formato, la scala condominiale è in marmo con ringhiera in ferro e finitura delle parete eseguita con la tecnica dello spatolato su intonaco, l'impianto di ascensore condominiale raggiunge tutti i piani compreso il piano sottostrada.

L'alloggio oggetto dell'esecuzione per l'intera piena proprietà - con esposizione tutta a sud - è composto da un ampio vano comprendente la zona ingresso, il salotto con la zona cottura e pranzo, da questo si esce su un terrazzino, sempre dal soggiorno - sul fondo - si entra da una parte in un piccolo vano lavanderia/ripostiglio e da altra parte si accede al disimpegno che disbriga la "zona notte" costituita da due camere da letto e dal locale bagno, dalla camera a due letti si esce su una piccola terrazza posta sempre sul fronte dell'edificio condominiale.

Tutti i locali sono di buone dimensioni – ad esclusione del locale bagno che presenta una ridotta superficie – sono convenientemente disposti ed hanno una altezza regolare, conformi sono anche i rapporti di illuminazione e di ventilazione.

Nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare un buono stato dell'immobile ed anche un buon grado di finitura, risalenti al periodo di costruzione dell'edificio condominiale si evidenzia in ogni modo la presenza di:

- pavimentazione interna in piastrelle di ceramica poste in opera in diagonale in tutti i locali - sia pure di formato e colore diverso - sia nella "zona giorno" che nelle camere da letto, pavimentazione e rivestimento (fino ad h = 2,13 mt.) sempre in piastrelle di ceramica, di formato diverso,

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

pure nel locale bagno, pavimentazione esterna (terrazze) in piastrelle di clinker delle dimensioni di cm. 15*15;

- serramenti esterni in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, porte interne di tipo tamburato, con apertura scorrevole interna ed a "libro" sempre in legno, accesso dal corridoio comune con portoncino blindato;
- impianto di riscaldamento, di tipo "modul", con caldaia funzionante a gas metano marca IMMERGAS mod. EXTRA Intra 24 (della potenza termica di 27,9 Kw), di tipo murale e posta all'esterno (terrazzino camera), con impianto di climatizzazione a pavimento oltre a radiatori "scaldasalviette" nel locale bagno ed in lavanderia/ripostiglio, impianto di raffrescamento dell'aria costituito da una unità interna posta nel disimpegno notte ed una esterna;
- locale bagno dotato di sanitari in ceramica bianca con miscelatori ed in particolare con lavabo, wc, bidet e doccia con box;
- impianto videocitofonico;
- impianto elettrico con tubazioni poste in opera sottotraccia;
- intonaco interno del tipo a civile con tinteggiatura.

In merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio principale ad uso abitazione, considerando che lo stesso risulta edificato dopo il 20.02.1998 (data di entrata in vigore del D.P.C.M. 05.12.1997) ed esaminata la tipologia e la consistenza dello stesso immobile, analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, la struttura e l'involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia delle buone prestazioni acustiche. Per quanto riguarda invece il disposto di cui alla L. 13/89, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

soggetti recanti abilità diverse, la costruzione, edificata successivamente alla legge dispositiva in materia, può soddisfare il requisito di "VISITABILITA'"

Il posto auto coperto al piano sottostrada, aperto verso l'area di manovra comune (privo di chiusura basculante), di modesta superficie, accessibile anche da ascensore condominiale e da scala interna comune collegata con l'ingresso condominiale oltre che dalla rampa esterna, presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo, muratura perimetrale in calcestruzzo lasciato a "vista", il tutto opportunamente tinteggiato, con illuminazione interna ed impianto elettrico in canalina a vista.

F - STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

Gli immobili pignorati e più in generale il fabbricato di cui fanno parte versano in ottime condizioni statiche ma, **relativamente alle parti comuni condominiali, presentano delle condizioni manutentive e conservative per le quali si rende necessario intervenire con dei lavori di sistemazione.**

Tra le cose da segnalare, come anche riportato nella delibera dell'ultima Assemblea Condominiale del 10 giugno 2024 (punto 1 - appalto lavori rifacimento lastrico solare), lo scrivente evidenzia le infiltrazioni di acqua nel vano contatori condominiali ed altre infiltrazioni dal lastrico solare/copertura sopra la corsia comune di manovra e autorimesse al piano sottostrada, si constata infatti la presenza di ampie macchie e zone di umidità, dovute appunto alla presenza di dette infiltrazioni, nel vano scala condominiale e sulle pareti oltre che sul soffitto dell'autorimessa di proprietà dell'ESECUTATO.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

G - CONSISTENZA

Al solo fine di una più corretta ed esaustiva comprensione dell'effettiva consistenza del fabbricato, vengono proposte sia le superfici nette dei locali, nonché la superficie lorda (comprensiva pertanto di tramezze e delle murature esterne), ragguagliata secondo i coefficienti mercantili, la cui distinta applicazione alle diverse superfici, consentirà di definire poi la complessiva superficie commerciale.

SUPERFICI NETTE

Vengono qui a seguito proposte le consistenze di tutti i vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le loro superfici nette di calpestio desunte dal rilievo dell'immobile eseguito con l'accesso del 10 febbraio 2022 a seguito del quale è stato elaborato anche lo stato di fatto **(All.to 8)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terzo	
Soggiorno-cucina	32,42
Lavanderia/ripostiglio	6,36
Disimpegno	1,71
Bagno	4,46
Camera 2 letti	14,10
Camera 1 letto	11,69
Terrazzo 1	3,19
Terrazzo 2	3,51
Piano seminterrato	
Posto auto coperto	15,13

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Considerata la finalità della presente relazione peritale, parametro essenziale per la definizione del probabile ed attuale valore venale, è la quantificazione della superficie commerciale o convenzionale del compendio oggetto di pignoramento immobiliare.

La superficie convenzionale viene ottenuta applicando alla superficie lorda delle varie destinazioni i coefficienti mercantili relativi alla "destinazione" dei locali, che in questo caso sono variabili da un minimo di 0,30 ad 1,00.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE P.1.	82,60	1,00	82,60
TERRAZZE	6,70	0.30	2,01
AURORIMNESSA	17,82	0,50	8,91
Sommano mq.			**93,52**

Ne consegue, dunque, che la superficie commerciale o convenzionale dell'immobile, alla quale verrà applicato, per la determinazione del valore venale, il presumibile valore unitario di mercato derivato dalla comparazione di beni similari, **risulta di mq. 93,52**

H - CONFINI

L'unità immobiliare ad uso abitazione costituita al piano primo confina a nord con corridoio/vano scale comune sub 3, ad est con alloggio sub 28, a sud con muro perimetrale esterno e ad ovest con alloggio sub 30, l'autorimessa al piano sottostrada confine a nord e ad est con muro perimetrale esterno, a sud con autorimessa sub 6 e ad ovest con corsia di manovra comune sub 4.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

I - CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Premesso che l'edificio condominiale è stato edificato nel periodo 2005/2007 e che il "permesso di costruire" è stato rilasciato nell'anno 2005 successivamente all'entrata in vigore di norme che prevedessero il requisito della "dichiarazione di conformità" degli impianti, introdotto per la prima volta con la Legge 5 marzo 1990 n° 46 e modificato poi dal D.M. del 22 gennaio 2008 n. 37, dal relativo certificato di agibilità dell'edificio, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano, risulta che tutto il fabbricato condominiale, di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento, al momento del rilascio di detto certificato, perché necessario a tal fine, era dotato di tutti i nulla-osta ed i certificati necessari e quindi della dichiarazione di conformità degli "impianti tecnologici di riscaldamento, idrici, adduzione gas in edificio condominiale da 17 unità" (rilasciato da [redacted] legale rappresentante dell'impresa [redacted] in data 24.10.2007), dei soli "impianto elettrico, illuminazione, forza motrice del piani interrato" e "installazione impianto elettrico dei piani terra primo, secondo impianti esterni (parti comuni)" (rilasciato da [redacted] legale rappresentante dell'impresa [redacted] in data 08.10.2007) e di "impianto di ascensore" (rilasciato da [redacted] procuratore per conto di [redacted] rilasciato in data 30.10.2007).

Successivamente né sulle parti comuni né all'interno degli immobili oggetto di pignoramento sono stati eseguiti interventi per i quali si rendesse

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

necessario il rilascio delle dichiarazioni di conformità previste dalla succitata normativa.

L - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che il titolo edilizio per la costruzione dell'edificio condominiale è stato rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore del D.Lgs. 192/2005 e dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano non sono stati rinvenuti Attestazioni di Qualificazione Energetica e/o di Certificazione Energetica.

Nonostante ciò da un accertamento nell'archivio regionale Ve.Net.energia-edifici applicativo telematico obbligatorio dal 2 maggio 2012 non risulta trasmesso alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riguardante l'immobile abitativo oggetto dell'esecuzione.

Dalla lettura dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto si evince però che "*la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica del fabbricato qui compravenduto, risultando in classe "D",* detta documentazione in base alla normativa vigente (art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/2005) risulterebbe in ogni caso decaduta in quanto la validità temporanea della certificazione è di anni dieci a partire dal suo rilascio.

Considerato quindi la consistenza dell'immobile ed il tipo di impianto di riscaldamento, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le caratteristiche del generatore di calore installato si ritiene che lo stesso possa avere costi di gestione energetica medi, indice di una discreta qualità energetica e si

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

presuppone, quindi, che il bene possa appartenere alla classe energetica riportata nell'atto notarile. (Classe "D")

M - CONFORMITA' DATI

Quanto pignorato risulta correttamente individuato per quanto riguarda l'individuazione dei mappali, risulta corretta anche l'indicazione delle quote.

N - ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito nell'edificio condominiale denominato "CONDOMINIO ORCHIDEA" il cui Amministratore è il dott. [redacted] con studio in [redacted]

L'Amministratore ha riferito della situazione contributiva in capo all'ESECUTATO **(All.to 9)**.

Dalla comunicazione ricevuta, con allegato il "Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 1/4/2023 al 31/3/2024" approvato con delibera assembleare del 10.06.2024 si evince che il debito complessivo delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione assomma ad € 11.076,59 per quanto riguarda la spesa a carico di ESECUTATO, **di questo debito la parte relativa all'ultimo esercizio approvato (01.04.2023-31/03/2024) ammonta ad € 7.372,49 al quale devono essere sommate poi le spese preventivate per l'esercizio ordinario 2024/2025 pari ad € 1.198,67, il debito complessivo doveva pagarsi in cinque rate la prima – scadente il 01.04.2024 - che comprendeva solamente i saldi degli esercizi precedenti e le altre riguardanti esclusivamente gli acconti per l'esercizio 2024/2025 – la cui ultima rata scadeva il 10.01.2025.**

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Del debito sopraindicato alla data del 13 febbraio 2025 non risultava eseguito alcun pagamento.

Sempre dal verbale dell'Assemblea di Condominio del 06 giugno 2024 si rileva che la stessa Assemblea Condominiale ha deliberato l'appalto dei lavori di rifacimento del lastrico solare per una spesa di circa euro 24.000/25.000 da suddividersi per un terzo a carico del proprietario del lastrico e per due terzi a carico dei Condomini sottostanti, tra cui anche l'ESECUTATO; come previsto dalla "Riforma del Condominio" e come evidenziato dallo stesso Amministratore così come riportato nel verbale, i suddetti lavori saranno eseguiti dopo la completa disponibilità della necessaria provvista economica.

O - DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambito in cui rientra l'unità immobiliare in oggetto ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Gorgo al Monticano in "Zona Residenziale di nuova formazione C2": detta zona comprende le parti del territorio comunale per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali, l'obiettivo di dette zone è definire relazioni coerenti e compatibili con le contigue zone urbanizzate, integrarsi con gli insediamenti esistenti e con il consolidamento della struttura urbana attraverso modalità di intervento, nel caso specifico diretto con possibilità di demolizione e ricostruzione e con i seguenti parametri:

H max	mt.	10,00
S.c.	40%	
Ds	mt.	5,00
Df	mt.	10,00

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Dc mt. 5,00

Nelle zone "C2" sono ammessi edifici per la residenza e per gli edifici strettamente connessi alla residenza, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati istituti di credito, attività artigianali di servizi ed alberghi e pensioni.

Secondo le indicazioni del Piano degli Interventi l'area su cui sorge il fabbricato condominiale non è interessata da alcun vincolo particolare se si esclude, in base alle indicazioni del P.G.,R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvione), l'inclusione del lotto parte in zona a "rischio moderato (R1") e parte e "rischio medio (R2)" e tutto in zona con "pericolosità idraulica moderata (P1)".

P - CONFORMITA' URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano (**All.to 10**) risulta che il fabbricato condominiale, di cui le unità oggetto dell'esecuzione fanno parte, sia stato edificato in virtù del "Permesso per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia" n° 4/2004 rilasciata dal Comune di Gorgo al Monticano in data 28 gennaio 2005 e successivo "Permesso per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia – variante in corso d'opera al P.C. n. 4/2004" n° 37/2007 del 03 ottobre 2007, che il medesimo fabbricato è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 16 novembre 2007 giusto "Certificato di Agibilità" n° 4/2004 rilasciato in pari data.

Successivamente in data 17 settembre 2017 è stata presentata la "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" (CILA) – pratica edilizia n° 00016/2017/CILA222 per l'esecuzione di un intervento di riqualificazione

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

energetica interessante la copertura dell'edificio e per la realizzazione di nuovi lucernari.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla rappresentazione grafica degli elaborati allegati al "Permesso per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia – variante in corso d'opera al P.C. n. 4/2004" n° 37/2007 del 03 ottobre 2007, premesso che in tutti gli elaborati grafici e nei titoli edilizi risulta riportato in modo errato l'indicazione del "foglio di mappa" su cui è edificato il fabbricato condominiale ("foglio 14" anzichè il corretto "foglio 10"), si evidenzia la sola modifica interna della mancata realizzazione del muro divisorio tra il locale disimpegno ed il locale wc con il conseguente utilizzo del vano quale "ripostiglio/lavanderia".

La difformità appare eseguita al momento della costruzione dell'edificio e quindi nel periodo "2005/2007", è stato verificato che la medesima è stata realizzate in difformità dal titolo autorizzativo per cui, a seguito di specifica richiesta formulata al Funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano, si valuta che la medesima difformità possa essere sanate con una procedura urbanistica individuabile con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 che comporta una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 a questi devono essere aggiunti i diritti di segreteria da versare sempre al Comune di Gorgo al Monticano.

A quanto sopra deve essere sommato un importo di €. 1.500,00 per spese tecniche oltre agli oneri fiscali.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano.
Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Gorgo al Monticano.

O - CONFORMITÀ CATASTALE

Preso atto di quanto richiamato al precedente paragrafo, in merito alle opere che risultano sanabili e che quindi dovranno essere prese in considerazione dal punto di vista catastale, **si precisa che tale difformità non risulta già individuata nella planimetria catastale (sub. 29), non risulta inoltre riportata nella planimetria catastale dell'autorimessa (sub. 5) la finestra sulla parete frontale, e che pertanto sarà necessaria una opportuna revisione ad opera di un tecnico abilitato**, le cui competenze si quantificano in € 700,00 (esclusi IVA e oneri) per la predisposizione di nuove planimetrie catastali, a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio per la presentazione della pratica DO.C.FA, per un importo che si quantifica in € 140,00.

R - STATO DI POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della presente relazione e dalle verifiche eseguite si rileva che al momento del sopralluogo ed anche attualmente **l'immobile risulta occupato.**
L'alloggio risulta abitato dall'ESECUTATO e dal proprio nucleo familiare**.**

S - DIVISIBILITA' – FORMAZIONE LOTTI

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in un unico lotto in quanto trattasi di un alloggio in appartamento, dalla conformazione planimetria non frazionabile.

3. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

E' stato considerato il particolare momento in cui si trova il mercato immobiliare e la appetibilità di immobili simili che si trovano in commercio. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto altresì della tipologia, della posizione dell'immobile, della qualità di affaccio e orientamento prevalente, dello stato in cui si trova, della presunta classe energetica e della sua vetustà (risalente agli anni 2005/2007).

Le fonti informative sono la conoscenza del mercato immobiliare nella zona in esame tramite informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie immobiliari) operanti nella zona e la consultazione delle "**Quotazioni Immobiliari – OMI dell'Agenzia del Territorio"** il cui ultimo semestre pubblicato è il "primo semestre 2024" e che indica per la per la "zona B1/centrale/CENTRALE", la destinazione "residenziale" e la tipologia "abitazioni civili" con stato conservativo "ottimo" un valore di mercato variabile da € 970,00 ad € 1.100,00 il mq.

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

Altri parametri presi in considerazione sono i dati forniti dal "**Borsino Immobiliare"** per la zona di Gorgo al Monticano il quale, per la "zona centrale" e tipologia "abitazioni in stabili di fascia media" indica un valore di mercato variabile da € 832,00 ad € 964,00 il mq. ed i dati forniti da "**ReQUot.com"** che per la tipologia "abitazioni civili" fornisce un valore di mercato di € 1.013,00 il mq.

Pochi sono invece i valori comparabili desumibili dalle proposte commerciali visibili sui principali siti specializzati riferibili alla tipologia ed alle caratteristiche simili all'immobile in oggetto le quali comunque quantificano in € 1.250,00 il mq. il valore medio di stima

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, valutate quindi tutte le variabili che possono influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia pari ad € 1.100,00 il mq. (euro millecento/00 il metroquadrato) di superficie convenzionale e quindi

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	**Valore lotto**
	mq.	€/mq.	€	%	€
INTERO LOTTO	**93,52**	**1.100,00**	**102.872,00**	**100**	**102.872,00**

Tenuto infine in debito conto tutti i fattori contingenti e il particolare momento economico, considerata poi una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, ogni altro onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

infine che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico del proprio investimento**,**

il sottoscritto perito identifica in € 88.800,00 (euro ottantaottomilaottocento/00) il valore di stima dell'immobile

in conformità al codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard).

Del presente elaborato è stata inviata copia a mezzo posta (raccomandata a.r. e mail certificata) ai creditori procedenti o intervenuti ed al loro legale, al legale del comproprietario che si è costituito, ai debitori e al custode nominato evidenziando loro la possibilità di depositare note di osservazione all'elaborato nei modi e nei termine previsti **(All.to 13).**
Nessuna osservazione è pervenuta al Perito Stimatore.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Motta di Livenza, lì 12 marzo 2025

IL C.T.U.
(geom. Rinaldo De Bortoli)

firma apposta in forma digitale

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c

4. ALLEGATI

1. Provvedimento nomina C.T.U. del 15.07.2024 e quesito, verbale giuramento;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;

4.1 Certificazione notarile not. Andrea Falcinelli in Treviso;

4.2 Interventi o Costituzioni, visure ipotecarie di aggiornamento;

5. Copia atto di provenienza rep. 91538/28255 Not. Pietro Pellizzari già di Valdobbiadene;
6. Estratto di mappa, visura e planimetrie catastali
7. Soggetti del procedimento;
8. Elaborato grafico alloggio con autorimessa;
9. Comunicazione Amministratore;
10. Permesso di Costruire n° 4/2004 del 28.02.2005, Permesso di Costruire in Variante n° 37/2007 del 03.10.2007 con elaborati, Certificato di Agibilità n° 04/2004 del 16.11.2007, C.I.LA. prat. 00016/2007/CILA222 del 17.11.2017;
11. Certificato anagrafico;
12. Comunicazione alle parti;
13. Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

Motta di Livenza, lì 12 marzo 2025

IL C.T.U.

(geom. Rinaldo De Bortoli)

firma apposta in forma digitale

Firmato Da: DE BORTOLI RINALDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 189b0c