

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

#### **Esecuzione Immobiliare n. 13/2021**

promossa da

con

**riunita all'El n. 279/2021**

promossa da

con

**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Leonardo BIANCO

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina RUSALEN

**data nomina esperto:** 22.07.2021

**data prossima udienza:** 15.06.2023

## **ELABORATO PERITALE**

### **PREMESSA**

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i termini assegnati dal G.E. a causa dei tempi impiegati dal Comune per il rilascio della documentazione edilizia. Il primo sopralluogo presso gli immobili di cui al Lotto 1 è stato effettuato in data 18 Novembre 2022, successivamente al primo accesso effettuato dal custode nominato Aste 33 di Treviso. Il secondo sopralluogo, per completare il rilievo, è stato effettuato in data 29.12.2022. Successivamente, una volta disponibile anche la documentazione relativa agli altri immobili, sono stati eseguiti i rilievi presso i beni corrispondenti ai Lotti nn. 2 e 3. E' stato inoltre necessario richiedere la rettifica dell'abbinamento della planimetria dell'u.i.u. corrispondente al bene del Lotto 3 (vedasi Lotto 3).

### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato d'epoca – ex "Palazzo Pretorio" con adiacente barchessa, in cui sono presenti due appartamenti funzionalmente indipendenti, e la relativa area scoperta di pertinenza –, e due negozi, il tutto ubicato ad Oderzo.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni si ritiene pertanto di formare i seguenti tre lotti:



<i>n. lotto</i>	<i>Quota pignorata</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Descrizione sommaria</i>
Lotto 1	1/1 della piena proprietà	Comune di Oderzo - C.F. - Sez. D - Fg. 11 - p.lle 338 sub. 3, 4, 5 e 6	Palazzo d'epoca e barchessa nella quale vi sono due appartamenti; il tutto con relativa area scoperta in via Garibaldi, n. 82
Lotto 2	1/1 della piena proprietà	Comune di Oderzo - C.F. - Sez. D - Fg. 11 - p.la 222 sub. 4	negozio al piano terra in via Umberto I, n. 70
Lotto 3	1/1 della piena proprietà	Comune di Oderzo - C.F. - Sez. D - Fg. 11 - p.la 821 sub. 5	negozio al piano terra in via Manin, n. 8/A

## LOTTO 1

### 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Oderzo

INDIRIZZO: via Garibaldi, n. 82

ACCESSIBILITA': accesso diretto da via Garibaldi attraverso un portone con struttura in metallo lavorato e vetro.

L'accesso ai due appartamenti posti in testa alla barchessa, uno al piano terra ed uno al piano primo, - p.lle 338 subb. 4 e 5 - avviene solo dall'esterno, passando prima per le parti comuni a tutto il fabbricato - androne ed area scoperta - e poi attraverso proprietà di terzi (p.la 337).

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ODERZO – F999

Catasto Fabbricati - Sez. D - FOGLIO 11:

**p.la 338 sub 3** – PT-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza 27,5 vani – superficie catastale totale m<sup>2</sup> 665 – escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 661,00 - R.C. € 2.613,27;

**p.la 338 sub 4** – PT- Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale m<sup>2</sup> 51 – escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 51,00 - R.C. € 237,57;

**p.la 338 sub 5** – P1- Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale m<sup>2</sup> 50 – escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 50,00 - R.C. € 237,57;

**p.la 338 sub 6** – PT- Cat. A/10 – Cl. 2 – consistenza 3 vani – superficie catastale totale m<sup>2</sup> 63 – escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 63,00 - R.C. € 763,07;

Il lotto è comprensivo:

- della p.la 338 sub. 1, area scoperta BCNC a tutti i subb., di 380 m<sup>2</sup>;
- della p.la 338 sub. 2, androne d'ingresso BCNC a tutti i subb., di 64 m<sup>2</sup>.

La particella su cui insistono gli immobili è identificata al Catasto Terreni, Foglio 23 - p.la 338 - Ente Urbano di 739 m<sup>2</sup>.

### 1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con p.la 1048, via Garibaldi, p.lle 579, 340, 2181 e 337.



#### 1.4. SERVITU' E VINCOLI

##### Servitù:

negli atti di provenienza non è riportata nessuna servitù.

Si segnala che i due appartamenti posti in testa alla barchessa, rispettivamente presenti uno al piano terra ed uno al piano primo sono accessibili solo dall'esterno del fabbricato, prima attraverso l'androne comune, poi attraverso l'area scoperta in proprietà e infine attraverso un'area di proprietà di terzi (p.lla 337).

Da quanto visibile pertanto, per entrambi i beni vi è un accesso di fatto attraverso proprietà di terzi, ma non c'è alcuna risultanza formale di questa situazione.

##### Vincoli:

In entrambi gli atti di provenienza all'art. 2 è riportato che i beni sono "...vincolati ai sensi degli articoli 2 e 3 della legge 1° giugno 1939 n. 1089, giusta Decreto Ministeriale in data 26 maggio 1997, trascritto a Treviso il 27 settembre 1997 ai nn. 28642/20590 "... omissis ...

#### 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutati nn. 1 e 2 per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà e pertanto per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei beni.

##### Titoli di provenienza

- 1) Atto di compravendita del 06.05.1998 di rep. 79131/24604 Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso, trascritto a Treviso il 08.05.1998 ai nn. 13608/9908.
- 2) Atto di compravendita del 27.10.1998 di rep. 80170/25220 Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso, trascritto a Treviso il 29.10.1998 ai nn. 32462/22169.

#### 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 23.02.2021 aggiornata al 26.01.2021 e predisposta per il procedimento n. 13/2021.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 03.05.2023 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla data di stesura della relazione notarile.

1. Trascrizione in data 26.01.2021 ai nn. 2270/1516  
Atto di pignoramento immobiliare del 04.01.2021 di rep. 36 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei mappali 338 sub. 3;
2. Trascrizione in data 16.07.2021 ai nn. 29591/20394  
Atto di pignoramento immobiliare del 18.06.2021 di rep. 3069 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – e contro l'esecutato n. 1 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà in comunione legale dei mappali 338 sub. 4, 5, 6 e per l'intero della piena proprietà altri beni (Lotti nn. 2 e 3)
1. Iscrizione in data 21.11.2008 ai nn. 44979/9892  
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data



- 20.11.2008 di rep. 97281/36823 Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso per complessivi [REDACTED] a favore di [REDACTED] – e contro gli esegutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappali 338 sub. 3;
2. Iscrizione in data 03.12.2014 ai nn. 33914/5027  
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito in data 02.12.2014 di rep. 102524/40212 Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso per complessivi [REDACTED] – e contro gli esegutati nn. 1 e 2, quali terzi datori di ipoteca, per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale 338 sub. 3 oltre ad altro bene.
3. Iscrizione in data 17.05.2017 ai nn. 16630/2772  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08.05.2017, di rep. 1698/2017 - Tribunale di Treviso - per complessivi [REDACTED] – e contro gli esegutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà dei benisopradescritti, oltre ad altri beni, tra cui quelli corrispondenti ai Lotti nn. 2 e 3, ed altri soggetti.
4. Iscrizione in data 13.07.2017 ai nn. 24297/4153  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09.06.2016 di rep. n. 2297 - Tribunale di Treviso per complessivi [REDACTED] – e contro l'esegutato n. 1 per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  dell'intero dei beni sopradescritti, per la quota dell'intero della piena proprietà dei beni corrispondenti ai Lotti nn. 2 e 3 e per altre quote di altri beni.

## 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto, situato a circa 300 m dalla piazza centrale cittadina, è costituito dal "Palazzo ex Pretorio" con l'adiacente barchessa e dalla relativa area scoperta di pertinenza della superficie catastale di 380 m<sup>2</sup>.

L'edificio è parte della cortina edilizia di via Garibaldi, un tempo importante via di scorrimento per la città in quanto assicurava il collegamento con Treviso, il capoluogo di provincia.

L'intero fabbricato è vincolato ai sensi ex L. 1089/39 ( vedi par. 1.4).

Secondo quanto riportato nella relazione storico-artistica allegata al decreto di vincolo: *"la costruzione del palazzo ... appartiene ad una fase edilizia ... approssimativamente databile, nelle attuali forme, ai secoli XVII-XVIII. In un secondo momento, al volume originario si aggiunse una lunga barchessa nell'angolo destro del prospetto secondario, sul fondo di pertinenza retrostante. Tale modifica deve essere intervenuta al più tardi agli inizi dell'Ottocento, dato che nella mappa del catasto napoleonico il sedime compare già con uno schema ad "L".*

Il palazzo prospetta su Via Garibaldi ad est e verso il giardino interno ad ovest ed ha la pianta assimilabile ad un trapezio rettangolo. All'interno il palazzo mostra un impianto tripartito, con androne centrale di accesso al piano terra, salone centrale passante al piano nobile, vani laterali, e soffitta (ex granaio) al piano secondo.



La barchessa, posta in continuità alla parte nord-ovest del palazzo, prospetta sull'area scoperta ed ha sviluppo planimetrico in direzione est/ovest.

A partire dalla metà degli anni '90 si sono susseguiti degli interventi di restauro che hanno portato all'attuale conformazione del fabbricato che comprende un'abitazione signorile distribuita anche nella maggior parte della barchessa (m.n. 338 sub. 3), un ufficio (p.lla 338 sub. 6), due appartamenti (p.lla 338 sub. 4 e 5), oltre ad un androne comune di accesso a tutte le unità (m.n. 338 sub. 2) e all'area scoperta comune (m.n. 338 sub. 1).

I due appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, sono ubicati in testa alla barchessa ed hanno accesso autonomo che avviene in parte attraverso proprietà di terzi.

La struttura del fabbricato è in muratura, i solai nel palazzo sono in legno (in legno e cemento alleggerito quelli del piano terra secondo quanto riferito da uno degli esecutati) con legno a vista, o controssoffitati; nella barchessa alcuni solai sono in laterocemento. La struttura di copertura, a una falda nella parte est della barchessa in adiacenza al palazzo e a due falde nel restante parte del fabbricato è in legno con travi e tavelle a vista e manto in coppi; le scale sono in pietra o in legno. Le grondaie ed i pluviali sono in rame.

Per quanto riguarda il distributivo si fa riferimento alle tavole allegate alla perizia.

N:B.: Si precisa che la rappresentazione grafica nelle tavole di progetto assentite non coincide negli allineamenti con l'esistente e con le planimetrie catastali originali. Tuttavia, per una lettura più agevole, e considerato che non sono state riscontrate variazioni di superfici e/o volumi rispetto allo stato assentito, le tavole allegate alla perizia sono state redatte con gli stessi allineamenti riportati nelle tavole di progetto.

## **PIANO TERRA**

In questo piano è presente un ampio androne centrale comune (p.lla 338 sub. 2 BCNC) dal quale si accede all'area scoperta ubicata nella parte ovest del lotto (p.lla 338 sub. 1), alla zona sud del piano terra (p.lla 338 sub. 6), e a tutti i piani della parte nord del fabbricato. Tutti i locali del piano sono posti ad una quota sfalsata, leggermente superiore rispetto a quella dell'androne e dell'area scoperta.

Più precisamente,

### **nel palazzo:**

- a sud dell'androne sono presenti un ufficio (p.lla 338 sub. 6) con due locali uso archivio ed un bagno con antibagno. L'altezza interna dei locali varia tra 3,30 e 3,36 m sotto tavolato, e tra 3,12 e 3,16 m sotto trave; nell'androne varia tra 3,46 e 3,57 m sotto tavolato e tra 3,28 a 3,39 m sotto trave.
- a nord dell'androne sono presenti l'ingresso, una scala di collegamento con il piano primo, un'ampia sala accessibile anche direttamente dall'androne, ed un disimpegno che collega il corpo principale ai locali presenti nella barchessa. L'altezza interna dei locali è di 3,02 m nell'entrata e nella sala e di 2,93 m nel disimpegno.

### **nella barchessa:**

in continuità al disimpegno sopra descritto, sono presenti un salone uso pranzo con caminetto in muratura, una scala di collegamento con il piano primo (con wc ricavato nel sottoscala), un locale guardaroba ed un locale centrale termica/lavanderia con



ripostiglio. L'altezza interna dei locali è di 3,18 m sotto tavolato nel salone uso pranzo, e 2,74-2,75 m negli altri locali (2,01 nel bagno sottoscala).

## **PIANO PRIMO**

### **nel palazzo:**

il piano nobile, raggiungibile dalla scala presente nell'ingresso del piano terra, presenta un ampio salone centrale, con balcone affacciato su via Garibaldi. Dal salone si accede a quattro stanze laterali: a sud del salone si trovano uno studio con caminetto d'epoca in stucco, un salotto ed una scala che conduce al piano secondo; a nord sono presenti un locale pranzo anche'esso con caminetto d'epoca in stucco ed un disimpegno di collegamento con la barchessa. L'altezza interna nel salone centrale è di 3,59 sotto tavolato e 3,41 m sottotrave, nello studio e nel salotto rispettivamente di 3,02 e 3,08 m sotto tavolato e 2,88 e 2,85 m sotto trave e nel locale pranzo e nel disimpegno di 3,01 m sotto tavolato e 2,83 m sotto trave.

### **nella barchessa:**

in continuità al disimpegno sopra descritto, sono presenti un corridoio, una cucina, una seconda scala di collegamento con il piano secondo ed una camera doppia, con bagno e locale guardaroba. L'altezza interna dei locali varia tra 2,75 e 2,81 m sotto tavolato e 2,58 e 2,63 sotto trave.

## **PIANO SECONDO**

### **nel palazzo**

il piano censito come soffitta è suddiviso in tre locali, comunicanti tra loro e posti su quote sfalsate; nel locale comunicante con la barchessa, nella parte corrispondente al vano scale, una porta si apre su una loggia a quattro colonne con ringhiera in ferro, che affaccia sul giardino interno. Le altezze interne sono diverse: l'altezza minima varia tra 1,14 m sotto tavolato lungo una parte della parete est e 2,45 m lungo la parete ovest che comunica con le adiacenze; l'altezza al colmo varia tra 3,55 e 3,91 m sotto tavolato.

### **nella barchessa**

partendo dal locale che comunica con la barchessa si incontrano un disimpegno di collegamento, un ripostiglio, un bagno, una camera doppia, un salotto ed un corridoio dal quale si accede ad un secondo bagno e ad altre due camere doppie. L'altezza interna minima varia tra 2,16 e 3,34 m sotto tavolato e 1,93 e 3,09 sotto trave e l'altezza al colmo è di 3,32 m sotto tavolato e 3,08 sotto trave.

### **Finiture ed impianti palazzo e barchessa**

Le finiture interne sono pregevoli nel palazzo ed ottime nella maggior parte della barchessa.

Nel palazzo i pavimenti sono di vario tipo: rivestiti in lastre di pietra nell'androne, in piastrelle di marmo bianco e rosso nell'ufficio e nel salone al piano terra, in seminato alla veneziana negli altri locali dei piani terra e primo; in listoni di legno al piano secondo. Le scale di collegamento ai piani sono rivestite in lastra di pietra o in legno. Sopra le porte d'ingresso ai vani laterali del piano terra e nelle pareti del salone centrale del piano nobile vi sono decorazioni pittoriche; i soffitti dell'ingresso e della sala sono decorati con affreschi a motivi floreali. Le decorazioni, secondo quanto riportato nel decreto di vincolo, sono di presumibile fattura tardo ottocentesca. Le altre



pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite nei bagni con piastrelle di varie forme e tipologie.

Nella barchessa i pavimenti sono in seminato alla veneziana nel salone uso pranzo al piano terra, nel disimpegno e nella cucina al piano primo, in piastrelle di graniglia nella lavanderia e nella centrale termica al piano terra, in listoni di legno al piano secondo ed in piastrelle di ceramica in tutti i bagni. La scala di collegamento ai piani è in pietra tra il piano terra e primo e rivestita in legno tra il piano primo e secondo.

Nel palazzo e nella barchessa le pareti sono intonacate e tinteggiate, e rivestite nei bagni con piastrelle di varie forme e tipologie. I serramenti sono in legno e vetrocamera, alcuni con apertura anche ad anta ribalta; gli scuri sono in compensato marino verniciato; al piano terra e in corrispondenza del salotto al piano primo gli scuri sono sostituiti da inferriate. Le porte interne, alcune nella barchessa ad apertura scorrevole, sono in legno o in legno verniciato.

Gli stati di manutenzione e conservazione sono ottimi.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica, fognaria, di distribuzione del gas metano.

Nel piano secondo del palazzo è presente solo un impianto elettrico provvisorio per l'illuminazione dei locali.

L'allacciamento alla rete fognaria è unico per tutto il fabbricato; nel resto del palazzo e nella barchessa, gli altri allacciamenti e gli impianti sono separati.

Secondo quanto riferito dagli esecutari gli impianti idrici-sanitari ed elettrici sono due (parte a residenza ed ufficio), quelli per il gas metano tre (due per la parte abitativa e una per l'ufficio) con tre caldaie e termosifoni come corpi scaldanti.

Vi è anche un'utenza elettrica comune ai tutti i subb per l'androne ed il portone d'ingresso.

Gli stati di manutenzione e conservazione sono ottimi.

## **APPARTAMENTI POSTI IN TESTA ALLA BARCHESSA**

### **Appartamento al piano terra – p.lla 338 sub. 4:**

In testa alla barchessa è presente un appartamento composto da una camera doppia, una cucina ed un bagno. L'altezza interna dei locali è di 2,74-2,75 m.

All'appartamento si accede solo dall'esterno del fabbricato, prima attraverso le parti comuni – androne ed area scoperta – e poi attraverso l'area scoperta di proprietà di terzi (p.lla 337). Da quanto visibile pertanto, vi è un accesso di fatto attraverso proprietà di terzi, ma non c'è alcuna risultanza formale di questa situazione ( vedi par. 1.1 e 1.4).

#### **Finiture ed impianti**

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di varie forme e tipologie, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nel bagno parte delle pareti è rivestita con piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno e vetrocamera, gli scuri sono sostituiti da inferriate. Le porte interne sono in legno verniciato.

L'appartamento è allacciato alle reti idrica, elettrica, fognaria (in comune con gli altri subb) e di distribuzione del gas metano.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento, con caldaia e termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di manutenzione e conservazione sono normali.



**Appartamento al piano primo - p.lla 338 sub. 5:**

In testa alla barchessa, è presente un appartamento composto da un disimpegno d'entrata, una cucina, una camera doppia ed un bagno. L'altezza interna è di 2,77 m.

All'appartamento si accede solo dall'esterno del fabbricato, prima attraverso le parti comuni – androne ed area scoperta – e poi attraverso una scala esterna che ricade nell'area scoperta di proprietà di terzi (p.lla 337). Da quanto visibile pertanto, vi è un accesso di fatto attraverso proprietà di terzi, ma non c'è alcuna risultanza formale di questa situazione ( vedi par. 1.1 e 1.4).

**Finiture ed impianti**

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di varie forme e tipologie, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; nel bagno parte delle pareti è rivestita con piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno e vetrocamera e gli scuri sono in compensato marino verniciato; Le porte interne sono in legno verniciato.

L'appartamento è allacciato alle reti idrica, elettrica, fognaria (in comune con gli altri subb) e di distribuzione del gas metano.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento, con caldaia e termosifoni come corpi scaldanti.

Gli stati di manutenzione e conservazione sono normali.

-----

Complessivamente il lotto ha le dimensioni di seguito riportate.

Si ricorda che il piano secondo del palazzo è privo di impianti. E' presente solo un impianto elettrico provvisorio, senza alcuna presa, per l'illuminazione dei locali. Di ciò si terrà conto nella determinazione del valore unitario da assegnare a questa parte del palazzo.

<b>palazzo</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporti mercantili	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
piano terra palazzo	146,15	1,00	146,15
androne piano terra	64,13	0,50	32,07
piano primo palazzo	210,30	1,00	210,30
secondo piano palazzo	145,08	1,00	145,08
balcone (P1) e loggia (P2)	12,50	0,30	3,60
area scoperta	380,00	0,10	38,00
<b>Totale superficie commerciale palazzo</b>			<b>575,20</b>

<b>barchessa</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporti mercantili	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
barchessa piano terra	98,82	1,00	98,82
barchessa piano primo	98,82	1,00	98,82
barchessa piano secondo	149,82	1,00	149,82
<b>Totale superficie commerciale barchessa</b>			<b>347,46</b>





<b>appartamenti</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporti mercantili	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
appartamento al piano terra - p.lla 338 sub 4	51,10	1,00	51,10
appartamento al piano primo - p.lla 338 sub 5	51,10	1,00	51,10
Totale superficie commerciale appartamenti			102,20

## **AREA SCOPERTA**

L'area scoperta, della superficie catastale di 380 m<sup>2</sup> è delimitata a nord dalla barchessa, ad est dal palazzo, a sud da un alto muro a confine con proprietà di terzi e ad ovest da una bassa recinzione con paletti e rete metallica plastificata posta a confine con l'area scoperta di proprietà di terzi e dal prospetto ovest della barchessa. Una parte dell'area adiacente il palazzo è pavimentata con lastre in pietra che proseguono a definire il marciapiede presente lungo il prospetto sud della barchessa. La restante superficie è mantenuta a giardino con prato, arbusti ed alberi.

## **1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'**

### **1.8.1. Destinazione urbanistica**

Secondo previsto dallo strumento urbanistico vigente – Piano degli interventi variante n. 3 il lotto ricade in "ZTO "A - Centro storico " normato dall'art. 22 delle NTO: "*Tali zone comprendono le zone A -centro storico del capoluogo e ..., così come perimetrati negli elaborati di Piano, e sono costituite in particolare dagli immobili di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, dalle relative pertinenze e dalle aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi), anche se non ricadono all'interno dei centri storici di cui all'art. 14 lett c e d.*

I beni sono riportati nell' "Elenco dei beni vincolati" - Elaborato N5 del Piano degli interventi del Comune - al n. 39 "Palazzo detto ex Pretorio" – Vincolo L. 1089/1939 in data 26.05.1997.

Per questi edifici, secondo quanto previsto dall'art. 14 lett. a) vige l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

Inoltre secondo quanto previsto all'art. 24 delle NTO a questi edifici è assegnato il "Grado di protezione 1" che prevede quanto indicato al successivo art. 25: "... Per tali edifici è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, ampliamento o demolizione; è ammesso soltanto il restauro scientifico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici ...

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 23 (residenza, servizi sociali pubblici o privati; sedi di associazioni, pubblici esercizi, ristoranti, bar trattorie, osterie (con esclusione delle sale da gioco di cui al Regolamento Comunale approvato con DCC n.45 del 05/09/2016 e ss.mm.ii.), attività artigianali di produzione e di servizio alla residenza, attività ambulatoriali, attività commerciali al dettaglio ... , sedi di uffici pubblici e privati, attrezzature religiose come definite e con i requisiti di cui all'art. 31 ter della LR 11/04, attività ricettive, ricreative e di spettacolo, spazi per parcheggi) purché compatibili con i caratteri architettonici, tipologici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. I progetti devono essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto di intervento e del contesto, nonché da un'adeguata documentazione fotografica. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, comunque riconducibili al restauro scientifico".



## 1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo è stata reperita la seguente documentazione riguardante i fabbricati:

- CE n. **175** del 13.04.1995 – protocollo n. 19183 – archivio n. 94181-02 – per “*Restauro di fabbricato residenziale*” (i lavori di ristrutturazione riguardavano solo il palazzo e non la barchessa) con relativi elaborati di progetto e con :
  - prescrizioni del 30.08.1994 di prot. 6383 Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Veneto;
- CE n. **197** del 12.06.1998 – protocollo n. 15264/98 – archivio n. 94181-3A – per “*Rinnovo concessione edilizia di cui alla C.E n. 175/1995*”;
- CE n. **212** del 30.06.1998 – protocollo n. 19775 – archivio n. 94181-3B – per “*voltura della C.E. n. 175/1995 per restauro di fabbricato residenziale*”;
- CE n. **36** del 22.02.1999 – protocollo n. 30874/98 – archivio n. 94181-3B – per “*completamento e variante fabbricati d'epoca ad uso residenziale ed uffici della C.E. n. 175/1995 per restauro di fabbricato residenziale*” con relative tavole di progetto;
- CE n. **132** del 13.04.2000 – protocollo n. 4386/00 – archivio n. 94181-3C – per “*variante in corso d'opera ristrutturazione e restauro fabbricato d'epoca*”;
- Abitabilità n. 257 del 16.09.2002 – prot. 23922 – archivio 94181 – 3C.

### Conformità edilizia

Gli immobili pignorati sono stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione che in un primo tempo hanno riguardato solo il palazzo e successivamente hanno interessato anche la barchessa.

I beni sono vincolati ai sensi della L. 1089/1939.

Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto ha evidenziato delle difformità:

- a) la rappresentazione grafica nelle tavole di progetto autorizzato e nelle planimetrie catastali non corrisponde, per l'inclinazione del corpo barchessa e dell'androne al piano terra, né alla situazione reale né alle planimetrie catastali originali del 1940 (nelle quali l'orientamento del fabbricato è corretto); il rilievo non ha evidenziato tuttavia variazioni a livello di superfici e volumi del fabbricato
- b) rispetto al progetto assentito vi sono delle difformità prospettiche, interne e strutturali relative a traslazione e/o spostamenti di pareti e/o fori per finestra.

Il confronto con i tecnici dell'Ufficio edilizia privata ha permesso di concludere che le difformità di cui al punto b) non sono sostanziali (alcune difformità potrebbero essere legate ad errori di rappresentazione grafica), così come quelle riportate al punto a). Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario presentare una SCIA in sanatoria per difformità prospettiche, interne e strutturali; nella rappresentazione grafica devono essere riportati anche gli esatti allineamenti del fabbricato con lo stato di fatto. E' necessario inoltre aggiornare le planimetrie catastali.

Si valuta un costo complessivo per la redazione delle pratiche edilizie e catastali, comprensivo di onorari, spese, diritti ed eventuali integrazioni documentali, di 10.000,00 €.



## 1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'appartamento al piano terra corrispondente alla p.lla 338 sub. 4 è occupato senza titolo da terzi, così come confermato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (pec di richiesta inviata in data 14.02.2023 e risposta ricevuta via pec in data 20.02.2023) che ha evidenziato l'assenza di contratti di locazione in essere.

Tutti i restanti locali del fabbricato sono occupati dagli esecutati.

## 1.10 DIVISIBILITA'

I beni costituenti il lotto sono individuati catastalmente con diversi subb tre dei quali quali, il sub. 6 (ufficio), il sub. 4 ed il sub. 5 (appartamenti al piano terra e primo della barchessa) sono funzionalmente autonomi per allacciamenti ed impianti ed hanno accessi in parte indipendenti.

Tuttavia a parere della scrivente, considerate le caratteristiche dell'intero fabbricato ed i vincoli esistenti sullo stesso, si ritiene che una divisione dei beni costituenti il lotto porterebbe ad una diminuzione del valore dell'insieme.

## 1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Oderzo è un Comune di circa 20.000 abitanti, dista 30 km da Treviso, capoluogo di provincia, 30 km circa da Conegliano e da Pordenone.

Storicamente Oderzo è stata, a partire dal XV secolo, uno dei luoghi che, quando il controllo sulla terraferma impose alla nobiltà veneziana una politica di investimenti fondiari ed immobiliari, vide il sorgere di grandi complessi edilizi quali ad es. palazzo "Foscolo", situato di fronte al fabbricato oggetto di perizia.

Il lotto è ubicato nel centro storico della parte sud del Comune di Oderzo, a circa 300 m dalla piazza centrale, ed è comodo a tutti i servizi primari.

La valutazione del compendio immobiliare si pone al di fuori dell'ordinarietà in quanto il mercato di questa tipologia di immobili varia molto a seconda della consistenza, delle caratteristiche e dei vincoli presenti.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, per la zona del centro storico e per immobili di pregio i valori di vendita oscillano tra i 2.400,00 e 3.000,00 €/m<sup>2</sup>. Nel procedimento di valutazione, pur tenendo conto della particolarità e del pregio del compendio, si terrà conto dei seguenti elementi decrementali:

- dimensioni dell'insieme che comportano, per regola, ad una diminuzione del valore per unità di superficie;
- livello di vincoli a cui sono sottoposti i beni;
- livello di isolamento ed efficientamento energetico che implica, nella situazione attuale, alti costi di gestione;
- accesso agli appartamenti, attualmente possibile solo attraverso anche proprietà di terzi.

Tutto ciò considerato, vengono assunti i valori di seguito esposti.

Descrizione	superficie commerciale m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
palazzo piano terra e primo ed area scoperta	430,12	2.800,00	1.204.336,00
palazzo piano secondo	145,08	2.400,00	348.192,00



barchessa	347,46	2.300,00	799.158,00
Appartamenti - p.lle 338 subb. 4 e 5	102,20	1.000,000	102.200,00
Totale			2.453.886,00

Al valore determinato devono essere sottratti costi per la regolarizzazione come sopra descritti pari ad € 10.000,00 pervenendo ad un valore finale di mercato arrotondato del compendio è di 2.443.900,00 €.

## 1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili di seguito esposto è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrebbe essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un **valore di vendita forzata arrotondato di € 1.955.000,00.**

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

## LOTTO 2

### 2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: Oderzo

INDIRIZZO: via Umberto I, n. 70

ACCESSIBILITA': accesso pedonale da via Umberto I e da un portico comune ad uso pubblico.

### 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ODERZO – F999

Catasto Fabbricati - Sez. D - FOGLIO 11:

**p.lla 222 sub 4** – PT – Cat. C/1 – Cl. 8 – consistenza 32 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale 39 m<sup>2</sup> – R.C. € 1.099,02.

La particella entro la quale insiste l'immobile è identificata al Catasto Terreni, Foglio 23 - p.lla 222 - Ente Urbano di 216 m<sup>2</sup>.

### 2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la p.lla 222 sub. 5, portico comune ad uso pubblico, la p.lla 222 sub. 18 e la p.lla 1528.

### 2.4. SERVITU' E VINCOLI

Vincoli:

L'edificio, a tre piani del secolo XVI, in cui è inserito il bene, è vincolato ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, giusto Decreto Ministeriale in data 4 Dicembre 1958,



trascritto a Venezia il 13 Gennaio 1959.

## 2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della piena proprietà del bene.

### Titoli di provenienza

Sentenza per divisione del 13.07.2006 di rep. 2419 Tribunale di Treviso, trascritta a Treviso il 18.12.2007 ai nn. 59833/32963.

## 2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 03.05.2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 16.07.2021 ai nn. 29591/20394  
Atto di pignoramento immobiliare del 18.06.2021 di rep. 3069 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro l'esecutato n. 1 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopra descritto oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3).
1. Iscrizione in data 17.05.2017 ai nn. 16630/2772  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08.05.2017, di rep. 1698/2017 - Tribunale di Treviso - [REDACTED]  
[REDACTED] - e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del bene sopra descritto oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 3);
2. Iscrizione in data 13.07.2017 ai nn. 24297/4153  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09.06.2016 di rep. n. 2297 - Tribunale di Treviso per complessivi € 2.078.000,00, capitale € 1.800.000,00 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - e contro l'esecutato n. 1 - per la propria quota di proprietà del bene sopradescritto oltre ad altri beni (Lotti nn. 1 e 3) .

## 2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, situato nel centro storico della cittadina, è costituito da un negozio della superficie commerciale di 42,00 m<sup>2</sup> posto al piano terra di un edificio a tre piani del XVI secolo.

L'edificio è parte della cortina edilizia di via Umberto I, caratterizzata dalla presenza di numerosi palazzi del XV e XVI secolo.

Il fabbricato, nella cui facciata principale sono visibili resti di affreschi, prospetta su via Umberto I con una parte destinata a portico, formato da quattro archi a tutto sesto, ad uso pubblico.

L'intero fabbricato è vincolato ai sensi ex L. 1089/39 dal 4 Dicembre 1958 nel quale è riportato: "*l'edificio ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perché edificio a due piani, finestre rettangolari con porticato, resti di affreschi decorativi. Edificio del XVI secolo. Caratteristico esempio di architettura minore e d'ambiente*". ... .

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in legno controsoffittati.



Il negozio ha accesso da via Umberto I prima attraverso il portico ad uso pubblico e poi da una porta presente nel serramento vetrato che occupa l'intera larghezza del vano.

All'interno il negozio è costituito da un locale adibito a vendita e a seguire, nel retro, da un antibagno ed un wc. Al di là del wc, separato da un muro, è presente un ulteriore piccolo vano (della superficie lorda di 5,80 m<sup>2</sup>), in cui è collocata una caldaia a servizio dell'unità abitativa di proprietà di terzi, posta al piano primo dell'edificio.

L'accesso alla centrale termica è possibile solo attraverso l'area scoperta di proprietà di terzi presente nel retro del palazzo. Si evidenzia che la centrale termica è priva di impianti a servizio del negozio ed inoltre sembra in uso a terzi da molto tempo.

### Finiture ed impianti

Nel negozio i pavimenti sono in legno prefinito; le pareti del ripostiglio del wc e di una zona del locale vendita sono intonacate e tinteggiate. Nella restante parte del locale vendita le pareti sono rivestite con cartongesso con finitura in parte in simil pietra. All'interno di queste pareti sono state ricavate delle scaffalature con ripiani in vetro. Parte del soffitto della zona vendita ha un'altezza inferiore ( h = 2,43 m) per la presenza di un controsoffitto in cui sono inseriti dei faretti per l'illuminazione.

Il serramento del negozio è costituito da una vetrina in acciaio brunito e vetro nella quale è presente la porta d'ingresso; la porta tra il ripostiglio ed il wc è in legno verniciato di bianco.

Il vano centrale termica, al quale si è potuto accedere grazie alla disponibilità da parte del proprietario dell'appartamento del piano primo, ha il pavimento in piastrelle di ceramica, una parte delle pareti rivestita con piastrelle di ceramica, le restanti pareti intonacate e tinteggiate, la porta d'accesso è in metallo verniciato. E' presente l'impianto di illuminazione. Si segnala la presenza di distacco di intonaco nella parte bassa delle pareti, in prossimità del pavimento.

Il negozio è allacciato alla rete idrica, elettrica e fognaria. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento e raffrescamento con una pompa di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico presente nel wc. Secondo quanto riferito dall'esecutato il contatore elettrico è ubicato nel vano scala comune (m.n. 222 sub. 11) dell'edificio (ingresso al civico 74); il contatore dell'acqua è ubicato in proprietà di terzi.

Gli stati di manutenzione e conservazione nel negozio sono buoni, mediocri nella centrale termica.

## **2.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'**

### **2.8.1. Destinazione urbanistica**

Secondo previsto dallo strumento urbanistico vigente – Piano degli interventi variante n. 3 il lotto ricade in "ZTO "A - Centro storico " normato dall'art. 22 delle NTO: "*Tali zone comprendono le zone A -centro storico del capoluogo e ..., così come perimetrati negli elaborati di Piano, e sono costituite in particolare dagli immobili di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, dalle relative pertinenze e dalle aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi), anche se non ricadono all'interno dei centri storici di cui all'art. 14 lett c e d.*



L'edificio in cui si trova il bene rientra nell' "Elenco dei beni vincolati" - Elaborato N5 del Piano degli interventi del Comune - al n. 25 "Casa a due piani (ex via Dante, 5 - mappale 222)" – Vincolo L. 1089/1939 in data 04.12.1958.

Per questi edifici, secondo quanto previsto dall'art. 14 lett. a) vige l'autorizzazione della Soprintendenza competente.

Inoltre secondo quanto previsto all'art. 24 delle NTO a questi edifici è assegnato il "Grado di protezione 1" che prevede quanto indicato al successivo art. 25: "... Per tali edifici è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, ampliamento o demolizione; è ammesso soltanto il restauro scientifico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici... Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 23 (residenza, servizi sociali pubblici o privati; sedi di associazioni, pubblici esercizi, ristoranti, bar trattorie, osterie (con esclusione delle sale da gioco di cui al Regolamento Comunale approvato con DCC n.45 del 05/09/2016 e ss.mm.ii.), attività artigianali di produzione e di servizio alla residenza, attività ambulatoriali, attività commerciali al dettaglio:..., sedi di uffici pubblici e privati, attrezzature religiose come definite e con i requisiti di cui all'art. 31 ter della LR 11/04, attività ricettive, ricreative e di spettacolo, spazi per parcheggi) purché compatibili con i caratteri architettonici, tipologici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. I progetti devono essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto di intervento e del contesto, nonché da un'adeguata documentazione fotografica. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, comunque riconducibili al restauro scientifico".

### **2.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo è stata reperita la seguente documentazione riguardante il bene:

- **CE n. 63** del 28.02.2000 – protocollo n. 27843/99 – archivio n. 99027-2 – per "*Progetto per opere interne e modifiche prospettiche di fabbricato d'epoca ad uso commerciale*" con relativi elaborati di progetto; nella CE è riportata la seguente prescrizione della Soprintendenza dei Beni Ambientali: " ... *che il serramento della vetrina sia realizzato in acciaio brunito opaco*";
- **D.I.A.** del 20.11.2000 – protocollo n. 37635 – per "*Variante alla CE n. 63 del 28.02.2000*" - con relative tavole di progetto.

### **Conformità edilizia**

Il bene è stato oggetto di alcuni interventi edilizi riguardanti la modifica della vetrina e la realizzazione di opere interne.

Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto assentiti ha evidenziato delle difformità:

- a) realizzazione di parti di pareti e di una zona controsoffittata in cartongesso nella parte del locale vendita;
- b) realizzazione di una parete in cartongesso nella parte retrostante il locale vendita e diversa realizzazione del bagno;
- c) mancata realizzazione delle suddivisioni previste nel locale vendita.

Il confronto con i tecnici dell'Ufficio edilizia privata ha permesso di concludere che le difformità rilevate, costituiscono abuso in quanto realizzate in un bene vincolato in assenza di autorizzazione. E' necessario pertanto procedere al ripristino dello stato autorizzato.



In alternativa è possibile presentare una pratica di SCIA in sanatoria con richiesta di rilascio alla Soprintendenza di autorizzazione postuma per le opere realizzate, atto autonomo al quale è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Considerata l'incertezza dell'esito di tale richiesta in questa sede si considera il ripristino dello stato autorizzato.

Si valuta un costo complessivo per la demolizione e lo smaltimento delle opere difformi di 7.000,00 €.

## **2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il bene è libero.

## **2.10 DIVISIBILITA'**

Considerata la consistenza e le caratteristiche del bene non risulta economicamente conveniente una sua divisione.

## **2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Oderzo è un Comune di circa 20.000 abitanti, dista 30 km da Treviso, capoluogo di provincia, 30 km circa da Conegliano e da Pordenone.

Il lotto è ubicato nel centro storico cittadino ed è comodo a tutti i servizi primari.

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro, considerati però alcuni aspetti correttivi, quali l'ubicazione e la tipologia dei beni da stimare, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione autorizzata ed accatastata, le attuali condizioni di mercato nella zona, le destinazioni dello strumento urbanistico, il titolo di possesso.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, per negozi ubicati in questa zona i valori di vendita oscillano tra i 2.300,00 e 2.600,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerato il contesto di pregio nel quale si trova il bene, si assume un valore iniziale di mercato di 2.500,00 €/m<sup>2</sup>. Come già descritto tuttavia, ad oggi, il piccolo vano corrispondente alla centrale termica è inaccessibile e pertanto, il valore iniziale viene deprezzato del 15% determinando un valore unitario di mercato del bene di 2.150,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerata la consistenza del bene si determina:

$$42,00 \text{ m}^2 \times 2.150,00 \text{ €/m}^2 = 90.300,00 \text{ €}.$$

A tale valore vanno sottratti i costi come sopra determinati per il ripristino dello stato autorizzato, quantificati in 7.000,00 €.

Pertanto il valore di mercato finale del bene è di **83.300,00 €**.

## **2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili di seguito esposto è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrebbe essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di **€ 66.600,00**.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.





## **LOTTO 3**

### **PREMESSA**

Per questo bene sono state effettuate una serie di verifiche iniziali catastali e alcuni rilievi per verificare l'esatta posizione dello stesso rispetto a quella rappresentata nella planimetria scaricata dal sistema informatico della Agenzia delle Entrate (SISTER). E' stato quindi necessario confrontarsi con i tecnici dell'agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto di Treviso per richiedere "la rettifica dell'abbinamento della planimetria dell'unità immobiliare".

Infatti al bene era stata erroneamente abbinata una planimetria (prot 868/82 - che faceva riferimento al m.n. 342 del Catasto Terreni) diversa da quella corretta (prot. 874/82 - che faceva riferimento al m.n. 152 del Catasto Terreni nel quale è ubicato il bene oggetto di perizia).

Pertanto l'Ufficio del Catasto ha provveduto ad eseguire la rettifica, collegando al m.n. 821 sub. 5 la corretta planimetria.

### **3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: Oderzo

INDIRIZZO: Via Daniele Manin, n. 8/A

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Manin

### **3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI ODERZO – F999

Catasto Fabbricati - Sez. D - FOGLIO 11:

**p.IIa 821 sub 5** – PT – Cat. C/1 – Cl. 7 – consistenza 31 m<sup>2</sup> – R.C. € 922,19.

La particella entro la quale insiste l'immobile è identificata al Catasto Terreni, Foglio 23 All. A - p.IIa 152 - Ente Urbano di 1219 m<sup>2</sup>.

### **3.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Fabbricati il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con proprietà di terzi, via Manin, proprietà di terzi.

### **3.4. SERVITU' E VINCOLI**

Nell'atto di provenienza non è riportato nulla di specifico.

### **3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della piena proprietà del bene.

#### Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 06.04.2001 di rep. 107700/15435 Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 02.05.2001 ai nn. 16805/12126.

### **3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 03.05.2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.



1. Trascrizione in data 16.07.2021 ai nn. 29591/20394  
Atto di pignoramento immobiliare del 18.06.2021 di rep. 3069 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] – e contro l'esecutato n. 1 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del mappale sopra descritto oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 2).
1. Iscrizione in data 17.05.2017 ai nn. 16630/2772  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08.05.2017, di rep. 1698/2017 - Tribunale di Treviso - per complessivi € [REDACTED]  
[REDACTED] – e contro gli esecutati nn. 1 e 2 per la quota complessiva dell'intero della piena proprietà del bene sopra descritto oltre ad altri (Lotti nn. 1 e 2);
3. Iscrizione in data 13.07.2017 ai nn. 24297/4153  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09.06.2016 di rep. n. 2297 - Tribunale di Treviso per complessivi € [REDACTED]  
[REDACTED] e contro l'esecutato n. 1 – per la propria quota di proprietà del bene sopradescritto oltre ad altri beni (Lotti nn. 1 e 2) .

### 3.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto, situato in prossimità della piazza principale del Comune, è costituito da un negozio della superficie commerciale di 38,00 m<sup>2</sup> posto al piano terra di un edificio a due piani.

Si precisa che il Comune non è riuscito a fornire la documentazione edilizia relativa al fabbricato in cui è inserito il bene. Nell'atto di provenienza viene dichiarato che l'edificio è stato costruito ante 1967.

L'edificio è posto in fregio a via Manin e insieme ad altri due edifici è parte della schiera edilizia della via a destinazione mista, residenziale e commerciale.

Il negozio ha accesso direttamente dalla via attraverso una porta arretrata rispetto alla vetrina del negozio.

All'interno il negozio è costituito da un locale che occupa la maggior parte della superficie disponibile e da un bagno.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, così come le pareti del bagno; le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il serramento del negozio e la porta d'ingresso sono in legno e vetrocamera con una porta arretrata rispetto alla vetrina, la porta del bagno è in legno tamburato verniciato.

Il negozio è allacciato alla rete idrica, elettrica, di distribuzione del gas metano e fognaria. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento raffrescamento con una caldaia posizionata nel bagno e ventilconvettore presente nel negozio.

Nell'atto di provenienza all'art. 1 è indicato: “... **La suddetta porzione di fabbricato partecipa alla comproprietà delle parti comuni condominiali a sensi di legge e del Regolamento di condominio di cui in appresso**”.

Nella planimetria catastale, datata 1982, è evidenziata la presenza, nell'angolo sud-ovest dell'edificio in cui è inserito il bene, di una centrale termica comune. Dallo stato dei luoghi si evidenzia che la porta di accesso a questo vano è stata tamponata.

Gli stati di manutenzione e conservazione dell'unità sono normali.



## **3.8. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'**

### **3.8.1. Destinazione urbanistica**

Secondo previsto dallo strumento urbanistico vigente – Piano degli interventi variante n. 3 il lotto ricade in "ZTO "B1 – Zone edificate ad alta densità " normata dall'art. 35 delle NTO ed in "Zona di Vincolo Paesaggistico – D.Lgs. 42/2004 art. 142 – Corsi d'acqua", normata dall'art. 68 delle NTO.

L'art. 35 riporta: " ... *in tali aree sono ammesse le seguenti attività complementari:*

*servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;*

*- servizi sanitari quali ambulatori medici, case di riposo etc.;*

*- esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250;*

*- ...*

*- uffici pubblici e privati, studi professionali;*

*- laboratori artigiani e artigianato di servizio, nel limite di 250 mq di superficie lorda di pavimento.*

*... Sono in ogni caso escluse tutte le attività rumorose e insalubri nonché ogni attività classificata insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.*

L'art. 68 riporta: "*...In tali aree trovano applicazione le disposizioni del R.D. n° 368/1904 e n° 523/1904 e sono vietate le nuove costruzioni, salvo quelle relative ai servizi tecnologici e alle opere di sistemazione idraulica.*

### **3.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo è stata reperita la seguente documentazione riguardante il bene:

- Autorizzazione edilizia n. 118 del 04.05.2001 – protocollo n. 6562/01 – archivio n. 1088 – per "Progetto per modifica della vetrina del negozio" con relative tavole di progetto.

### **Conformità edilizia**

Dal rilievo eseguito sono state rilevate delle difformità che rientrano entro la tolleranza prevista per legge del 2% rispetto alle misure autorizzate. La centrale termica comune non è più esistente e pertanto si dovrà aggiornare la planimetria catastale del bene.

## **3.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati da terzi con contratto di locazione stipulato il 15.11.2012 per la durata di 6 anni e registrato All'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15.12.2012 al n. 14262 – serie 3 e codice identificativo T6D12L014262000YG.

Secondo quanto riportato nel contratto, "*art. 1 ... La locazione avrà durata di anni 6 rinnovabile per altri 6 anni con inizio dal 15.11.2012*".

Il contratto è stato rinnovato nel 2018 fino al 14.11.2024.

Il canone mensile è di € 400,00.

### **3.9.1 Valutazione congruita' canone di locazione**

Dall'analisi condotta presso agenzie immobiliari locali e dalla consultazione dei parametri messi a disposizione dalle varie Banche Dati si rileva che il canone locativo mensile per metro quadro di superficie lorda varia, in questa zona centrale, dai 6,00 ai 9,00 €/mq.

La superficie del bene è pari a 38,00 m<sup>2</sup>; considerando sia il valore minimo che il valore massimo locativo si ottiene rispettivamente un valore locativo mensile di 228,00 € e



342,00 €, valori entrambi inferiori al canone mensile indicato nel contratto di locazione. Il canone locativo risulta pertanto congruo.

### **3.10 DIVISIBILITA'**

Considerata la consistenza e le caratteristiche del bene non risulta economicamente conveniente una sua divisione.

### **3.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Oderzo è un Comune di circa 20.000 abitanti, dista 30 km da Treviso, capoluogo di provincia, 30 km circa da Conegliano e da Pordenone.

Il lotto è ubicato nel centro storico cittadino ed è comodo a tutti i servizi primari.

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro, considerati però alcuni aspetti correttivi, quali l'ubicazione e la tipologia dei beni da stimare, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione autorizzata ed accatastata, le attuali condizioni di mercato nella zona, le destinazioni dello strumento urbanistico, il titolo di possesso.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, per negozi ubicati in questa zona i valori di vendita oscillano tra i 1.300,00 e 1.700,00 €/m<sup>2</sup>.

Per questo bene, considerata l'ubicazione e la sua consistenza si assume un valore prudenziale di 1.500,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerata la consistenza del bene, si determina come valore di mercato del bene:  $38,00 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = 57.000,00 \text{ €}$ .

### **3.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili di seguito esposto è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrebbe essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata arrotondato di € 45.600,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 15 Maggio 2023

l'esperto stimatore

dr. for. Cristina Rusalen



## **TRIBUNALE DI TREVISO - Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 13/2021**

promossa da

**riunita all'E.I. n. 279/2021**

promossa da

**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Leonardo BIANCO

**data prossima udienza:** 15.06.2023

### **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

In data 29.05.2023 sono pervenute alla sottoscritta le osservazioni alla perizia da parte dell'Avv. [REDACTED], legale di parte intervenuta Di [REDACTED]

In data 30.05.2023 sono pervenute alla sottoscritta le osservazioni alla perizia da parte dell'Avv. Gianni Solinas, legale di parte procedente [REDACTED]

La scrivente, alla luce di quanto rilevato nelle osservazioni, di seguito risponde.

- *... a fronte della complessiva notevole superficie commerciale del LOTTO 1 calcolata dal CTU, pari a circa mq 1.000,00, si ritiene tale taglio dimensionale poco appetibile per il mercato immobiliare di Oderzo (TV);.....*
- *... che ai fini della messa in vendita e per garantire maggiore appetibilità, parrebbe più conveniente suddividere il LOTTO 1 in più unità immobiliari, costituendo più Lotti distinti, anche al fine di una maggiore comprensione dei beni oggetto della procedura;*

Per quanto riguarda queste osservazioni la scrivente ribadisce quanto già indicato in perizia: "... in considerazione delle caratteristiche dell'intero fabbricato e dei vincoli esistenti sullo stesso, una divisione dei beni costituenti il lotto porterebbe ad una diminuzione del valore dell'insieme".

- *... che in detto elaborato il perito così rilevava con riferimento al Lotto n. 1 " ... in considerazione delle caratteristiche dell'intero fabbricato e dei vincoli esistenti sullo stesso, una divisione dei beni costituenti il lotto porterebbe ad una diminuzione del valore dell'insieme". Se non poi rilevare "... i subalterni sono funzionalmente autonomi per allacciamenti ed impianti ed hanno accessi in parte indipendenti.*

Con accessi in parte indipendenti la scrivente intendeva ricordare che:

- l'ingresso all'ufficio (p.lla 338 sub. 6) avviene attraverso una porta che si raggiunge attraverso l'androne (p.lla 338 sub. 2 BCNC a tutti i subb.) al quale si accede dal portone d'ingresso al palazzo;



- l'ingresso all'appartamento al piano terra (p.lla 338 sub. 4) avviene attraverso una porta che si raggiunge prima attraverso l'androne (p.lla 338 sub. 2 BCNC a tutti i subb.) al quale si accede dal portone d'ingresso al palazzo, poi attraverso l'area scoperta (p.lla 338 sub. 1 BCNC a tutti i subb.) ed infine attraverso proprietà di terzi;
- l'ingresso all'appartamento al piano primo (p.lla 338 sub. 5) avviene attraverso una porta che si raggiunge prima attraverso l'androne (p.lla 338 sub. 2 BCNC a tutti i subb.) al quale si accede dal portone d'ingresso al palazzo, poi attraverso l'area scoperta (p.lla 338 sub. 1 BCNC a tutti i subb.) ed infine da una scala insistente in proprietà di terzi.

Per quanto riguarda le osservazioni:

➤ ... che la CTU individua le superfici del LOTTO 1, ma non le suddivide in base ai dati catastali (avv. Sternini);

... al di là della convenienza alla vendita unitaria dei predetti immobili (evidenziata dal CTU), si ritiene necessario fin d'ora – al fine di evitare contestazioni tra i plurimi creditori intervenuti nella presente esecuzione ... - il perito stimatore indichi il valore di mercato (e conseguente prezzo base d'asta) di ciascun bene immobile costituente il Lotto 1, ....

di seguito si indicano le superfici suddivise in base ai dati catastali ed i relativi valori di mercato.

<b>p.lla 338 sub. 3 palazzo e barchessa</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporti mercantili	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	<b>Valore totale €</b>
piano terra palazzo	80,85	1,00	80,85	2.800,00	226.380,00
piano primo palazzo	210,30	1,00	210,30	2.800,00	588.840,00
piano secondo palazzo	145,08	1,00	145,08	2.400,00	348.192,00
balcone (P1) e loggia (P2)	12,50	0,30	3,60	2.800,00	10.080,00
barchessa piano terra	98,82	1,00	98,82	2.300,00	227.286,00
barchessa piano primo	98,82	1,00	98,82	2.300,00	227.286,00
barchessa piano secondo	149,82	1,00	149,82	2.300,00	344.586,00
<b>Totali</b>	<b>796,19</b>	<b>==</b>	<b>787,29 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale</b>	<b>1.972.650,00 €</b>

<b>p.lla 338 sub 6</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporti mercantili	superficie commerciale m <sup>2</sup>	salore unitario €/m <sup>2</sup>	<b>Valore totale €</b>
ufficio al piano terra	65,30	1,00	65,30	2.800,00	<b>182.840,00 €</b>

<b>p.lla 338 sub 4</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	<b>Valore totale €</b>
appartamento al p. terra	51,10	1,00	51,10	1.000,00	<b>51.100,00</b>



<b>p.Ila 338 sub 5</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	<b>Valore totale €</b>
appartamento al p. primo	51,10	1,00	51,10	1.000,00	<b>51.100,00</b>

<b>p.Ila 338 sub 2 BCNC ai subb. 3, 4, 5 e 6</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	<b>Valore totale €</b>
androne p. terra	64,13	0,50	32,07	2.800,00	<b>89.796,00</b>

<b>p.Ila 338 sub 1 BCNC ai subb. 3, 4, 5 e 6</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	rapporto mercantile	superficie commerciale m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	<b>Valore totale €</b>
area scoperta	380,00	0,10	38,00	2.800,00	<b>106.400,00</b>

Si riportano di seguito in tabella il valore di mercato stimato per ogni bene costituente il lotto ed il relativo valore di vendita forzata, ottenuto decurtando del 20 % il valore di mercato così come già descritto in perizia.

<b>bene</b>	<b>Valore di mercato €</b>	<b>Valore arrotondato di vendita forzata €</b>
p.Ila 338 sub. 3 – parte palazzo e barchessa	1.972.650,00	1.578.100,00
p.Ila 338 sub. 6 – ufficio	182.840,00	146.300,00
p.Ila 338 sub. 4 – appartamento al piano terra	51.100,00	40.900,00
p.Ila 338 sub. 5 – appartamento al piano primo	51.100,00	40.900,00
p.Ila 338 sub. 2 – androne BCNC ai subb 3, 4, 5 e 6	89.796,00	71.800,00
p.Ila 338 sub. 1 – area scoperta BCNC ai subb 3, 4, 5 e 6	106.400,00	85.100,00
<b>Totali</b>	<b>2.453.886,00 €</b>	<b>1.963.100,00 €</b>

Si ricorda inoltre che, come descritto in perizia, il rilievo ha evidenziato delle difformità sanabili e per le quali si dovrà sostenere un costo omnicomprensivo per la redazione della pratica edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali quantificato in 10.000,00 €.

Oderzo, 05 Giugno 2023

l'esperto stimatore  
dr.ssa for. Cristina Rusalen

