

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 416 / 2018

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 416/2018

udienza 12/01/2022

G.E. : dott.ssa VORTALI FRANCESCA

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : ASTE 33 S.R.L.

promossa da: LEVITICUS SPV S.R.L.

con avv. RAFFAELLA GRECO – via dell’Unione Europea 6A/6B – San Donato Milanese MI
 domicilio c/o avv. ELEONORA GAI Via dei Patrioti 81/2 – 31010 Farra di Soligo TV

contro : esecutato 1

creditori iscritti non intervenuti:

1) BANCA DELLA MARCA Credito Cooperativo Soc. Coop.

2) EDILCASSA VENETO

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

**Lotto Unico : APPARTAMENTO TRILOCALE PIANO SECONDO
 CON POSTO AUTO E RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO**



ubicazione : NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV) – località Sovilla – via Schiavonesca n. 5/B

condominio “La Casa sul Parco”

disponibilità : OCCUPATO DALL’ESECUTATO E FAMIGLIA

stato di conservazione : MEDIOCRE

quota pignorata : INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA’

descrizione catastale :

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione C – foglio 6

mapp. 32 sub 9 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – R.C. € 400,25 – via Schiavonesca n. 5/B, p. S1-2

mapp. 32 sub 14 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 16 – R.C. € 34,71 – via Schiavonesca n. 5/B, p. S1

Valore di vendita proposto : ----- € 75.000,00



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>8</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>11</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>13</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>14</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>15</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>32</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>33</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>35</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>40</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento trilocale al piano secondo, con posto auto e ripostiglio al piano interrato, facenti parte di un più ampio edificio residenziale denominato "Condominio La Casa Sul Parco", ubicato in via Schiavonesca n. 5/B nel Comune di Nervesa della Battaglia (TV), sono così censiti catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - foglio 6

mapp. 32 sub 9 : cat. A/2 – cl. 2 – vani 5 – R.C. € 400,25 – via Schiavonesca n. 5/B, p. S1-2

mapp. 32 sub 14 : cat. C/6 – cl. 3 – mq 16 – R.C. € 34,71 – via Schiavonesca n. 5/B, p. S1

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Si evidenzia però che non risulta pignorata la quota di 1/7 di comproprietà sull'odierno mappale 255 di mq 205 (derivante dalla fusione degli ex mappali n. 455 di mq 68, n. 457 di mq 23, n. 461 di mq 34 e n. 464 di mq 80), che costituisce l'accesso comune dalla viabilità pubblica e la rampa comune di accesso al piano interrato, oltre allo spazio di manovra comune al piano interrato mappale 32 sub 17 (bene comune non censibile), tutti Sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia.

Tale quota di comproprietà di 1/7 è stata trasferita nell'atto di provenienza degli immobili all'odierno esecutato, unitamente alle quote condominiali per Legge sulle parti ed enti comuni, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Forte Gianluca di Treviso del 18/02/2010 repertorio n. 194097/11533, come risulta dalla relativa nota di trascrizione del 16/03/2010 r.g. 9136 r.p. 5713, che di seguito se ne riporta un estratto:

<< ... LA COMPRAVENDITA HA COMPRESO PERTINENZE, DIPENDENZE, ADIACENZE, ACCESSORI E ACCESSIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 155,45/1000 DEI QUALI 140,47/1000 RELATIVI ALL'APPARTAMENTO, 1,55/1000 RELATIVI AL RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO E 13,43/1000 RELATIVI AL POSTO MACCHINA DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI AI SENSI DI LEGGE E DEI TITOLI DI PROVENIENZA E QUALI RISULTANO DALLA TABELLA MILLESIMALE CHE TROVASI ALLEGATA SUB C) ALL'ATTO DEL NOTAIO SCARPA GREGORJ REPERTORIO N.99533, IN APPRESSO CITATO; **NONCHE' LA QUOTA DI 1/7 (UN SETTIMO) DI: - MAPPALE 32 SUB. 17, AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO; - MAPPALE 455, AREA URBANA PERTINENZIALE DI MQ. 205 ALTRESI' IDENTIFICATA NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 25: - MAPPALE 455, CA. 68 (CENTIARE SESSANTOTTO); - MAPPALE 464, AREA FABBR. DEMOLITO, CA. 80 (CENTIARE OTTANTA); - MAPPALE 461, AREA FABBR. DEMOLITO, CA. 34 (CENTIARE TRENTAQUATTRO); - MAPPALE 457, CA. 23 (CENTIARE VENTITRE).** LA PARTE



ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZE DELLE SERVITU' COSTITUITE ALL'ARTICOLO 15 NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO ERNESTO SCARPA GREGORJ DI MONTEBELLUNA (TV) IN DATA 22 GIUGNO 1984 REPERTORIO N.99533, REGISTRATO A MONTEBELLUNA (TV) IL 12 LUGLIO 1984 AL N.2838 E TRASCRITTO A TREVISO IL 19 LUGLIO 1984 AI NN.17396/14493 CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE.>>

Si rammenta che l'intestazione catastale del mappale 255 al Catasto Fabbricati (area urbana di mq 205) non è aggiornata. L'esecutato ha diritto alla quota di 1/7 di proprietà, in forza di Atto a rogito notaio Forte Gianluca di Treviso del 18/02/2010 repertorio n. 194097/11533.

Identificazione al Catasto Terreni:

Come risulta dalla nota di trascrizione r.g. 9136 r.p. 5713 del 16/03/2010 relativa all'atto di provenienza, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui retro, e' stata descritta al catasto terreni,

Comune di Nervesa della Battaglia (TV), foglio 25

mappale 31 di mq 4 (al Catasto Terreni è ancora intestato alla Società Gestioni Immobiliari s.r.l.)

mappale 32 di mq 150 (ente urbano)

mappale 460 di mq 191 (al Catasto Terreni è ancora intestato alla Società Gestioni Immobiliari s.r.l.)

Come risulta quindi dall'atto di provenienza, l'area scoperta condominiale è costituita dal mappale 460 di mq 191 e mappale 31 di mq 4 del Catasto Terreni, corrispondente al mappale 32 sub 3, area urbana di mq 195, del Catasto Fabbricati, anch'esso ancora intestato alla Società Gestioni Immobiliari s.r.l. (originario proprietario e committente dell'esecuzione dei lavori di costruzione del condominio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione).

L'odierna mappa wegis presente in banca dati catastale non risulta aggiornata, in quanto non è ancora stata inserita la variazione catastale di cui al TIPO MAPPALE DEL 19/05/1984 N. 26740 relativa alla fusione del mappale 255 di mq 205 (derivante dagli ex mappali n. 455 di mq 68, n. 457 di mq 23, n. 461 di mq 34 e n. 464 di mq 80), che costituisce l'accesso comune dalla viabilità pubblica e la rampa comune di accesso al piano interrato.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'appartamento al piano secondo mapp. 32 sub 9 confina:

- A nord con affaccio libero;
- Ad est parte con vano scale condominiale e parte con altro alloggio facente parte del medesimo fabbricato mappale 32;
- A sud con affaccio libero;
- Ad ovest contiguo con altro fabbricato mapp. 37.

Trattasi dell'ultimo piano del fabbricato di cui è parte, ai sottostanti piano terra e primo vi sono altri alloggi, mentre al piano interrato vi sono i locali accessori (ripostigli, posti auto, ecc.).



Il ripostiglio al piano interrato mapp. 32 sub 9 confina:

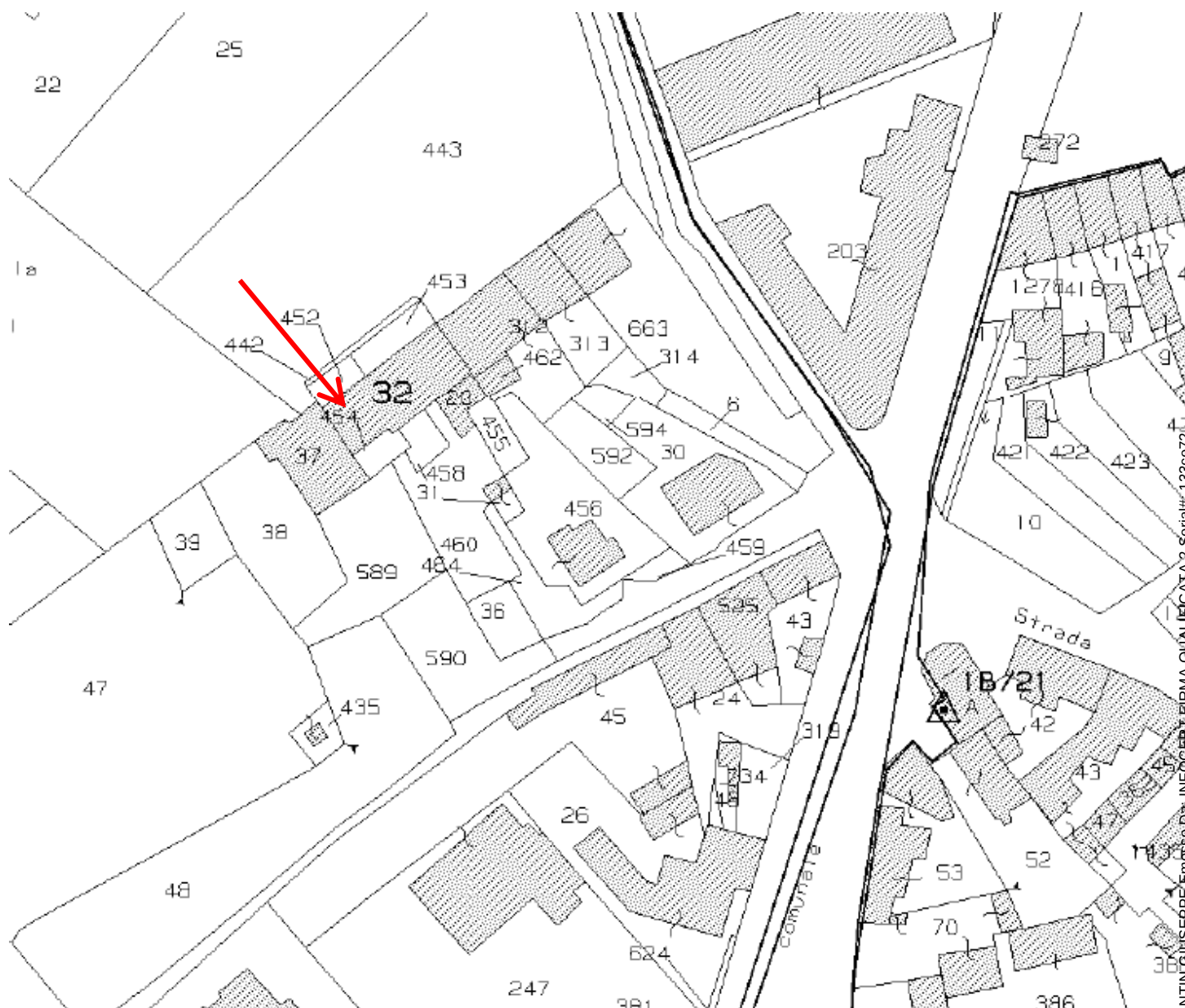
- A nord con corsia di manovra comune;
- Ad est con altro locale accessorio facente parte del medesimo fabbricato mapp. 32;
- A sud con muro perimetrale contro terra;
- Ad ovest con muro perimetrale contro terra.

Il posto auto al piano interrato mapp. 32 sub 14 confina:

- A nord con muro perimetrale contro terra;
- Ad est con altro posto auto facente parte del medesimo fabbricato mapp. 32;
- A sud con corsia di manovra comune;
- Ad ovest con muro perimetrale contro terra.

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA, fg 25, mapp. 32
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

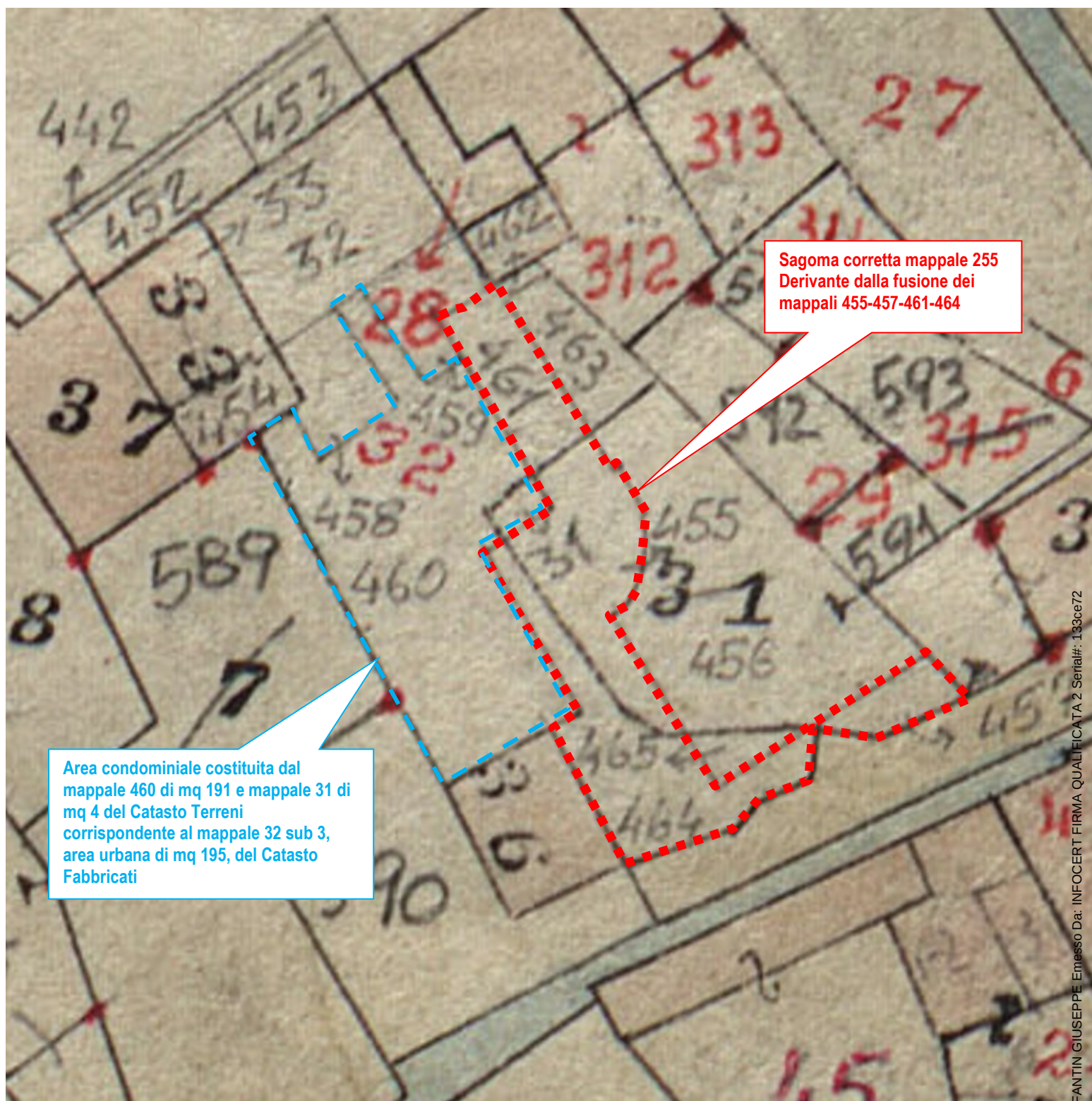
LA MAPPA NON E' AGGIORNATA



**Fig. 1 bis – estratto mappa di visura catastale cartacea (fuori scala) :
Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA, fg 25**

**Con tratteggio rosso, l'area in comproprietà per la quota di 1/7,
mappale 455 di mq 205**

(derivante dalla fusione degli ex mappali n. 455 di mq 68, n. 457 di mq 23, n. 461 di mq 34 e n. 464 di mq 80)

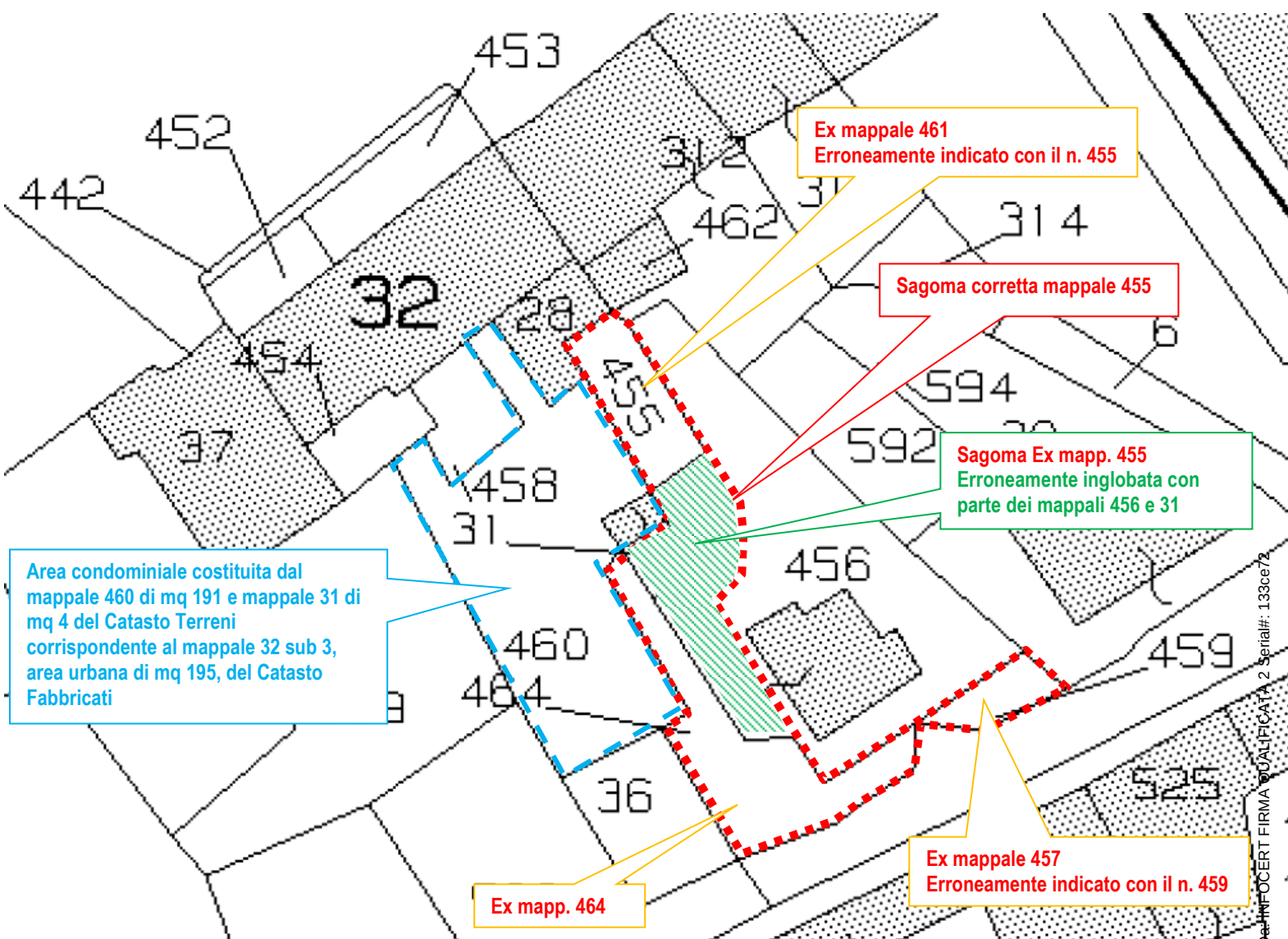


**Fig. 1 tris – estratto mappa di visura catastale ATTUALE wegis (fuori scala) :
Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA, fg 25**

**Con tratteggio rosso, l'area in comproprietà per la quota di 1/7,
mappale 455 di mq 205**

(derivante dalla fusione degli ex mappali n. 455 di mq 68, n. 457 di mq 23, n. 461 di mq 34 e n. 464 di mq 80)

**La situazione della mappa catastale NON è aggiornata:
in quanto non è correttamente riportata l'attuale sagoma dell'area mappale 455 di mq 205**



2) UBICAZIONE:

NERVESIA DELLA BATTAGLIA (TV) – via Schiavonesca n. 5/B

Il complesso residenziale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato a sud-ovest del centro abitato di Nervesa della Battaglia (TV), all'interno del nucleo storico di Sovilla, facente parte di un aggregato di fabbricati posti in posizione arretrata lungo la S.P. n. 248 "Schiavonesca".

La zona si trova ai piedi dell'area collinare del Montello (che si trova a nord), area di importanza a livello paesaggistico-ambientale.

I servizi essenziali, quali esercizi di vicinato, scuole primarie, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nel centro abitato di Nervesa della Battaglia o frazioni.

Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna o Treviso che distano circa tra i quindici ed i venti chilometri.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

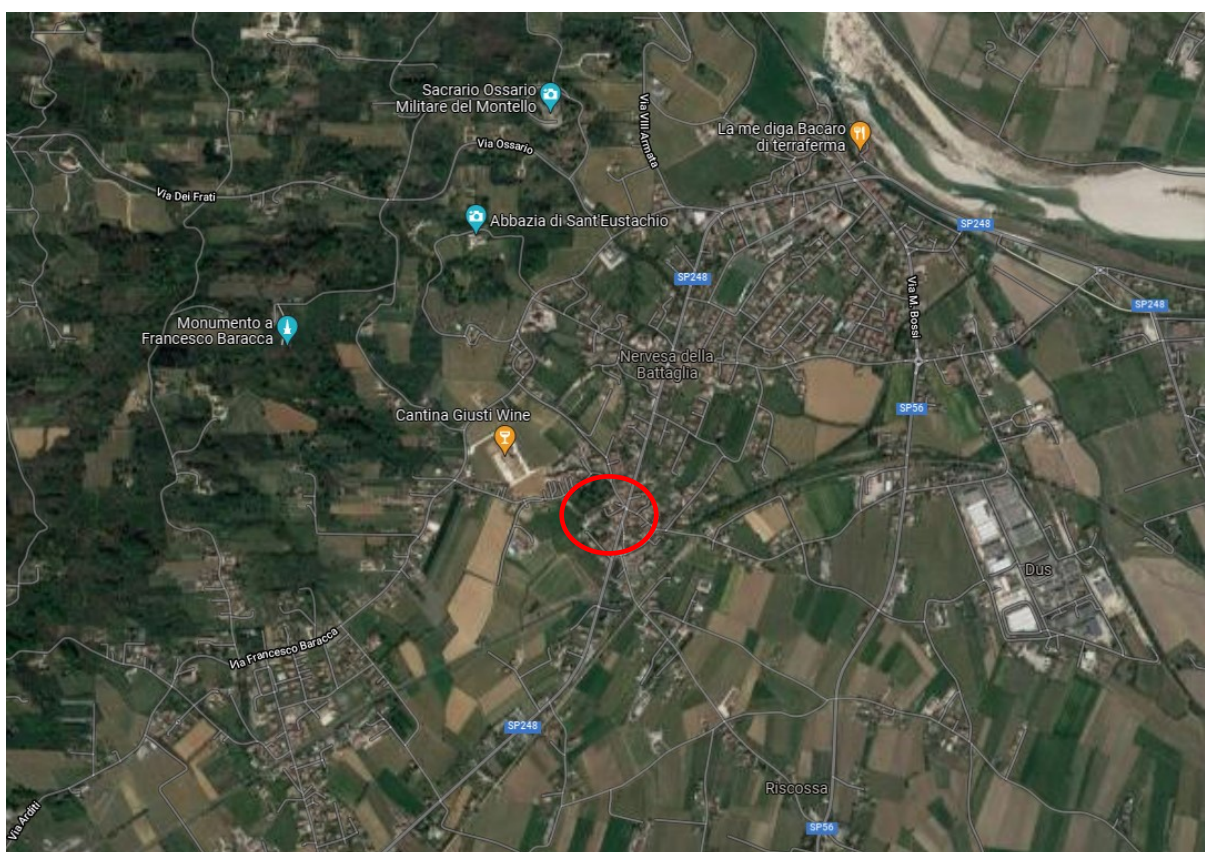
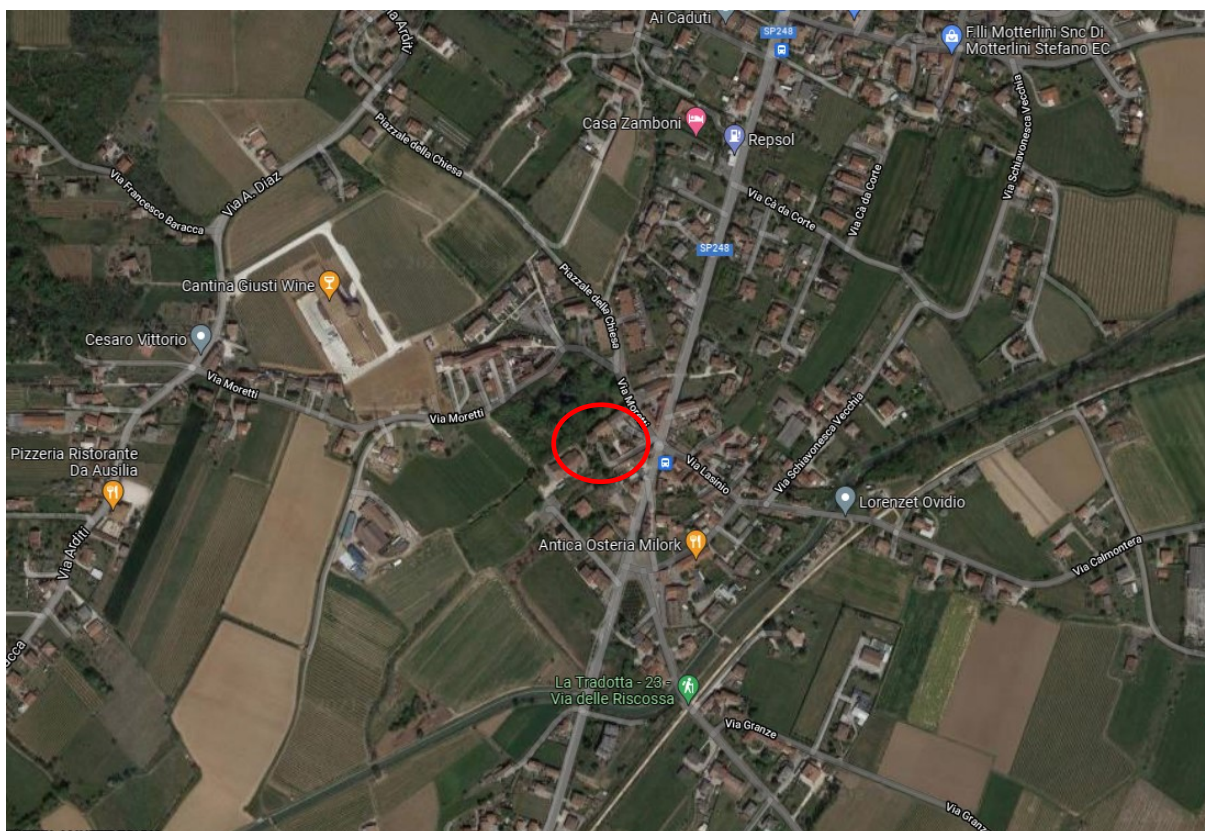


Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

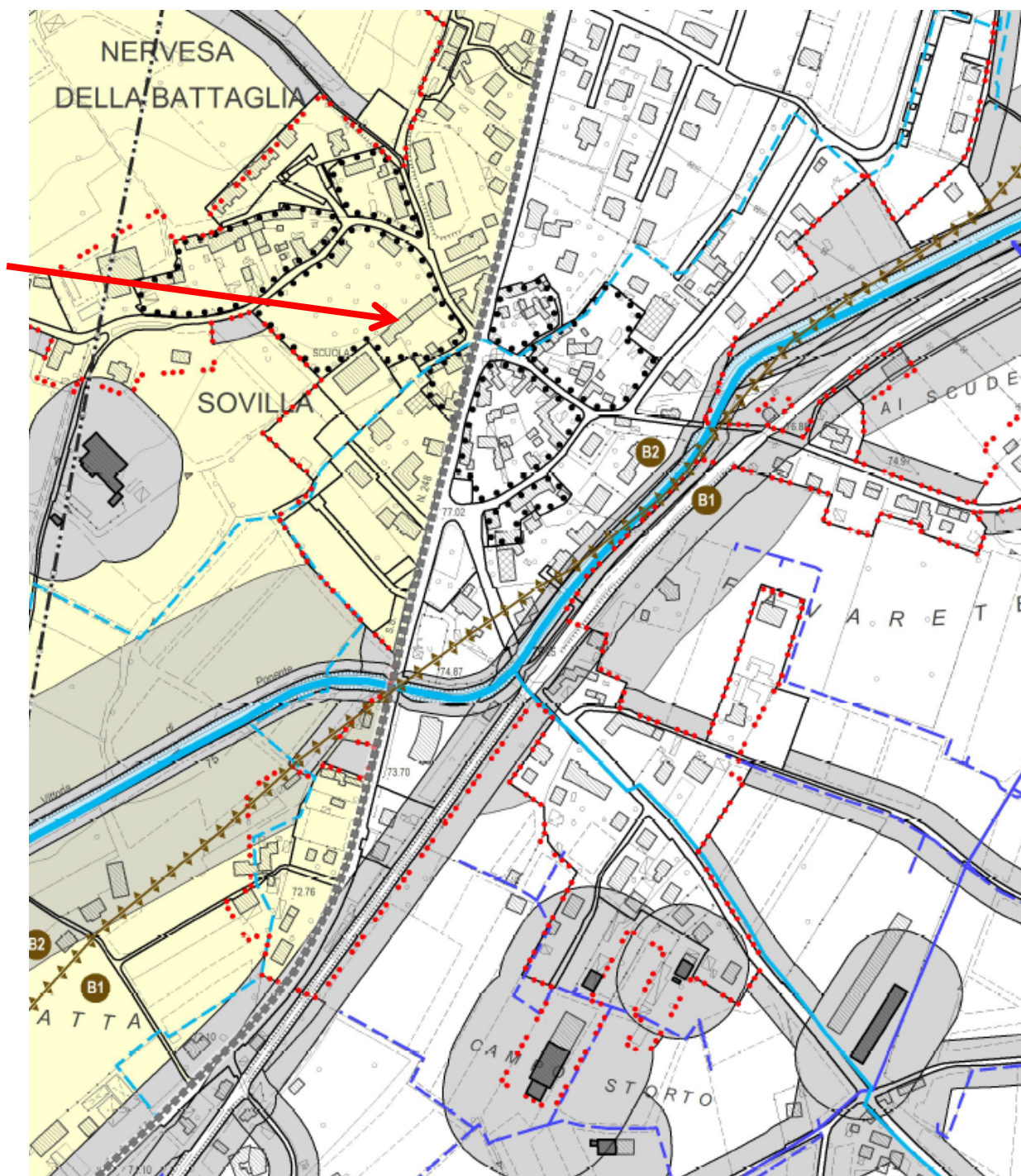


L'area in oggetto ricade altresì all'interno dei seguenti vincoli:

- **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Area di notevole interesse pubblico (Montello);**
- **Piano d'Area del Montello.**

Fig. 7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA
(carta dei vincoli)

con freccia rossa, il fabbricato residenziale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

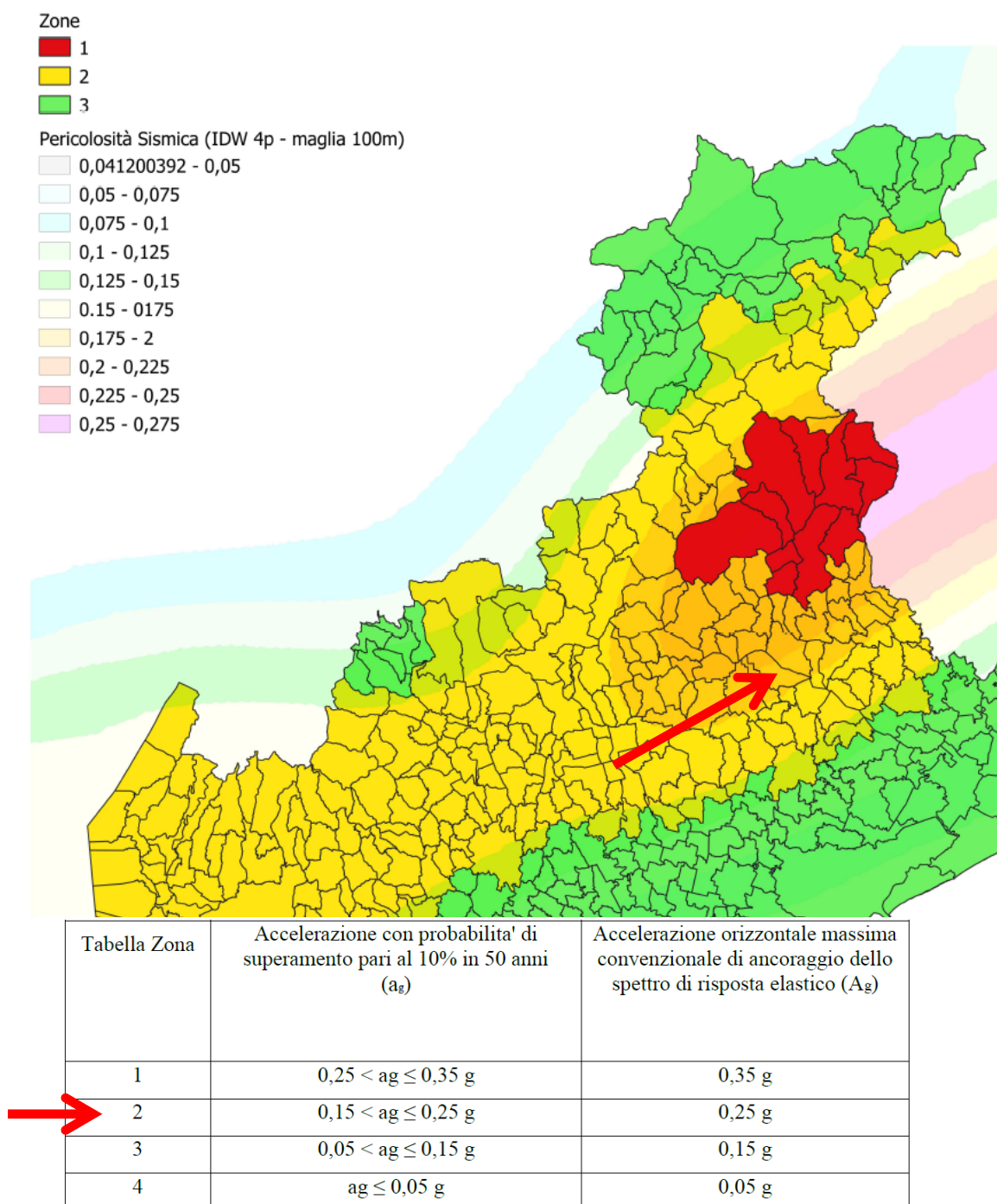


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA è confermato in Zona 2.

Fig. 8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

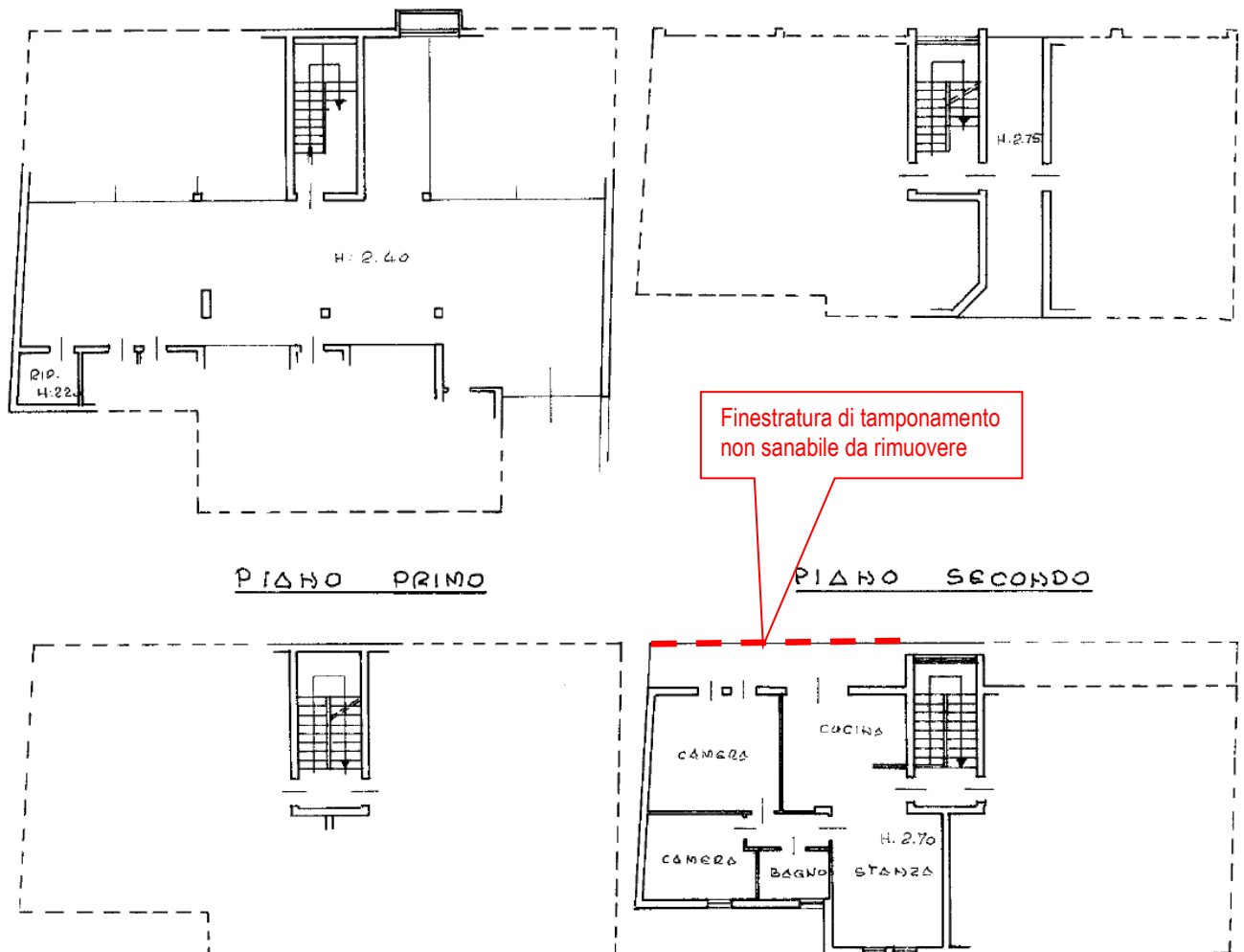
L'attuale intestazione catastale del mappale 32 sub 9 e 14 corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

L'intestazione catastale delle aree condominiali non risulta aggiornata (mappali 455, 460, 31 del Catasto Terreni e mappale 32 sub 3 del Catasto Fabbricati).

Conformità planimetria catastale:

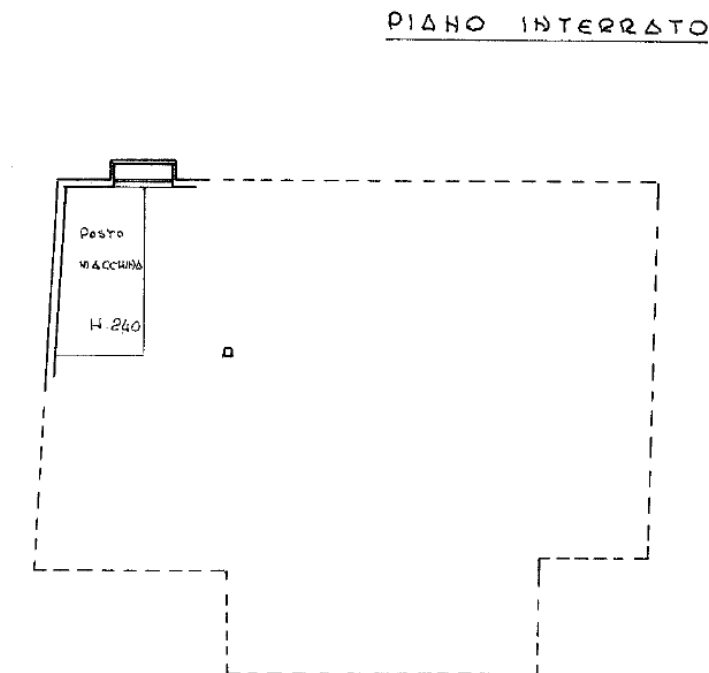
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano secondo con ripostiglio al piano interrato**, identificato con il mappale 32 sub 9 (sez. C fg. 6 di Nervesa della Battaglia), depositata in banca dati in data 19/05/1984 prot. 1671, è **conforme allo stato di fatto**. Eccezione fatta per la finestratura di tamponamento abusivamente realizzata nella loggia lato nord che non è sanabile e pertanto dovrà essere rimossa.

Fig. 9 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 6 di Nervesa della Battaglia, mappale 32 sub 9



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto al piano interrato**, identificato con il mappale 32 sub 14 (sez. C fg. 6 di Nervesa della Battaglia), depositata in banca dati in data 19/05/1984 prot. 1676, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 6 di Nervesa della Battaglia, mappale 32 sub 14



6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

L'appartamento trilocale al piano secondo con ripostiglio e posto auto al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale costruito nei primi anni 1980.

Il fabbricato si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori, ed è contiguo su entrambi i lati est e ovest con altri fabbricati.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, anche se si evidenziano locali fenomeni di umidità e muffe sulle murature perimetrali.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale e, conseguentemente, non è conforme alle prescrizioni della Legge 13/1989 e ss.mm.ii. in tema di barriere architettoniche.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate.



La pavimentazione del vano scale comune è in marmo, mentre quella dello spazio di manovra interrato comune è in calcestruzzo liscio.

L'unità non dispone di spazio scoperto verde di uso esclusivo.

L'ingresso del vano scale comune che conduce all'appartamento piano secondo e l'accesso alla rampa scoperta comune che conduce al garage / ripostiglio al piano interrato avviene da sud, attraverso il passaggio su area comune condominiale con accesso da un ramo della strada principale via Schiavonesca.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano secondo della porzione ovest del fabbricato ed ha esposizione sui lati nord e sud. Il lato est è contiguo con altro alloggio facente parte del medesimo fabbricato e con il vano scale condominiale, mentre il lato ovest è contiguo con altro fabbricato.

L'appartamento è composto da un unico vano soggiorno-pranzo-cottura (che comprende anche l'ingresso all'unità), due camere, bagno, disimpegno, terrazza coperta sul lato nord (loggia, ora tamponata abusivamente con finestratura, non sanabile e pertanto da rimuovere).

L'ingresso all'appartamento avviene per il tramite dell'ingresso e vano scale comune.

Al piano interrato vi è la cantina separata dal posto auto.

L'accesso al piano interrato avviene dalla rampa scoperta comune e dallo spazio di manovra coperto comune oppure pedonalmente dal vano scale interno comune.

Fig. 11 – vista da sud-est dell'accesso da via Schiavonesca



Fig. 12 – vista da ovest del ramo di via Schiavonesca da cui avviene l'accesso all'immobile



Fig. 13 – vista da sud dell'accesso all'immobile dal ramo di via Schiavonesca



Fig. 14 – vista da sud dell'area condominiale che permette di accedere alla rampa scoperta comune e all'ingresso degli appartamenti



Fig. 15 – vista da est dell'area condominiale che permette di accedere alla rampa scoperta comune e all'ingresso degli appartamenti



Fig. 16 – vista da nord-ovest dell’area condominiale che permette di accedere alla rampa scoperta comune e all’ingresso degli appartamenti



Fig. 17 – vista da sud del fabbricato (con tratteggio rosso l’appartamento oggetto di esecuzione)



Fig. 18 – vista da sud del fabbricato (con tratteggio rosso l'appartamento oggetto di esecuzione)



Fig. 19 – ingresso comune agli appartamenti / vano scale



Fig. 20 – vista da nord-est del fabbricato e dell'unità (con freccia rossa)



Fig. 21 – vano scale comune



Fig. 22 e 23 – vano scale comune

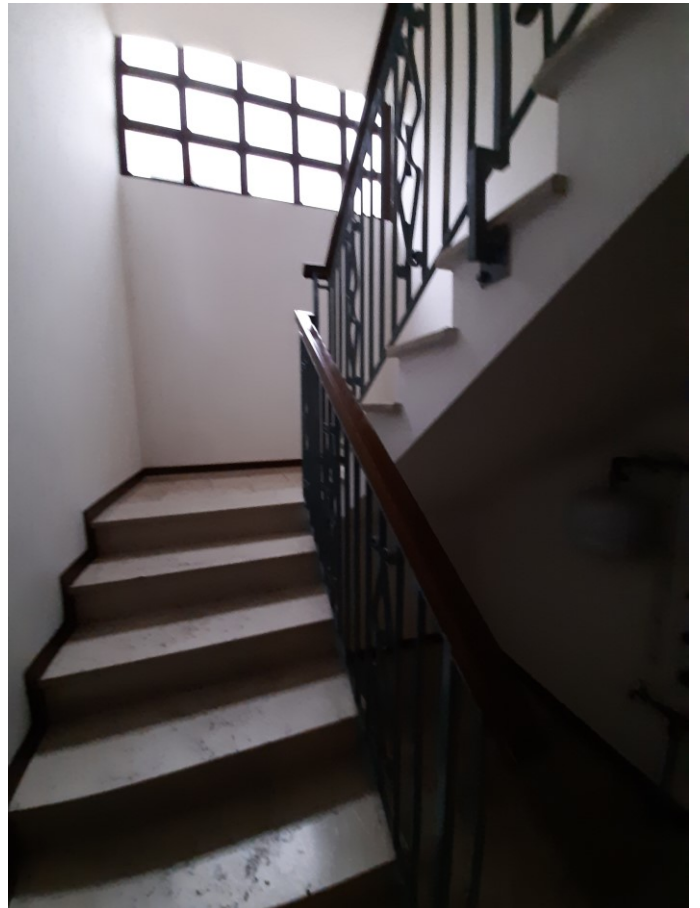


Fig. 24 – ingresso



Fig. 25 – soggiorno



Fig. 26 – cottura / pranzo



Fig. 27 – particolare pavimentazione zona pranzo



Fig. 28 e 29 – bagno



Fig. 30 – camera



Fig. 31 – camera**Fig. 32 – particolare serramenti**

Fig. 33 e 34 – terrazza lato nord (abusivamente tamponata con finestre da rimuovere)



Fig. 35 – posto auto piano interrato (con freccia rossa)



Fig. 36 – porta di ingresso del ripostiglio al piano interrato



Fig. 37 – ripostiglio al piano interrato



Fig. 38 – spazio di manovra coperto comune al piano interrato



Fig. 39 – accesso comune al piano interrato per il tramite di rampa scoperta



Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'appartamento sono in piastrelle (parzialmente danneggiate nella zona pranzo), ad eccezione delle camere che sono in parquet di legno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'unità è in legno tamburato (non è del tipo blindato).

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno e da finestre in legno ad anta con vetrocamera.

Tutte le finiture risalgono all'epoca di costruzione (primi anni 1980).

I locali accessori al piano interrato hanno pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da sei alloggi, la cui costruzione risale ai primi anni 1980.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato ed è contiguo sui lati est ed ovest con altri fabbricati.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico del 02/08/1982, depositato agli atti comunali, la struttura portante verticale è in muratura di conglomerato cementizio al piano interrato e di pilastri in conglomerato cementizio armato costituenti telaio con le travi pure in c.a.; la struttura portante orizzontale è formata da solai in laterocemento con struttura di tamponamento in muratura di laterizio a bimattoni comuni.

Come risulta ancora dal Collaudo Statico l'edificio è stato ultimato antecedentemente all'entrata in vigore delle norme sismiche di cui al D.M. 14/05/1982 **e quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.**

Le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione (primi anni 1980) e sono superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, caldaia del tipo murale, apparecchi terminali costituiti da radiatori in acciaio lamellare (manca il libretto caldaia).



L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1980 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

Spese condominiali arretrate :

Come risultante dal rendiconto periodico del custode giudiziale, all'attualità il condominio non è dotato di amministratore condominiale, ma comunque, come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio (indicativamente ammontano a circa Euro 300 / 400 annui).

Stato dell'immobile :

L'appartamento attualmente è OCCUPATO DALL'ESECUTATO E FAMIGLIA.

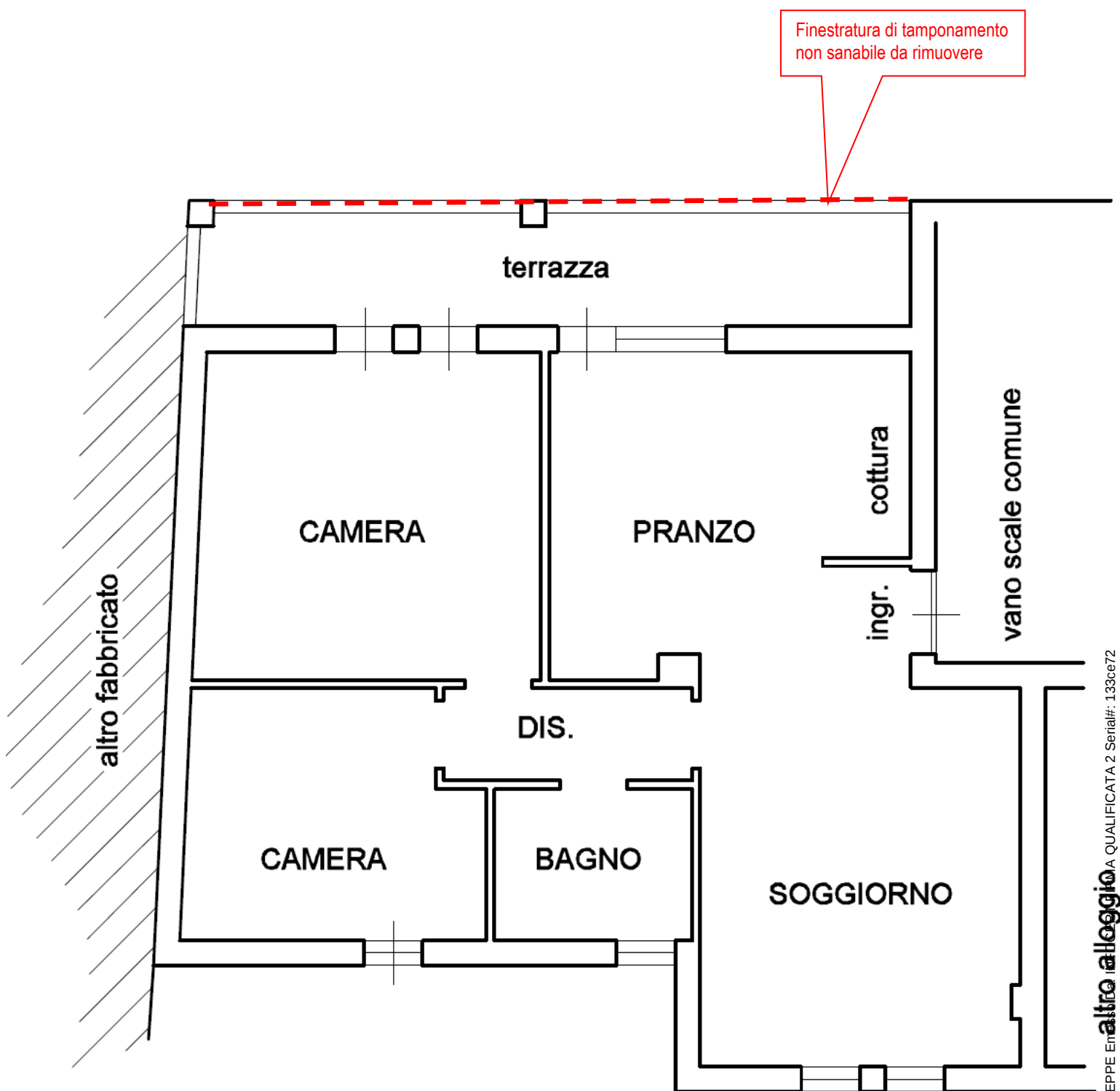
L'immobile è arredato, sono presenti materiali vari ed è allacciato ai pubblici servizi.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per lo smaltimento del materiale presente nell'unità.



Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Fig. 40 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento al piano secondo oggetto di esecuzione



7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV), risulta che per la costruzione del fabbricato plurifamiliare di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia pratica n. 153/1977 prot. 3225 rilasciata in data 26/07/1979, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione fabbricato D e D1;
- Concessione Edilizia pratica n. 153/77/VOLTUR prot. 3225/3368. rilasciata in data 22/07/1980, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione fabbricato D e D1, in volturazione a quanto già autorizzato con concessione n. 153/77 prot. 3225 rilasciata in data 26 luglio 1979;
- Concessione Edilizia pratica n. 153/77/VAR. 1° IN CORSO D'OPERA rilasciata in data 11/06/1982, per VAR. 1° in corso d'opera per diminuzione di volume a costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione già autorizzati con concessione n. 153/77 prot. 3225 rilasciata in data 26/07/1979 e successiva volturazione n. 153/77 prot. 3225/3368 rilasciata in data 22/07/1980, fabbricati D e D1;
- Concessione Edilizia pratica n. 153/77/VAR. 2° IN C.O. rilasciata in data 21/11/1983, per VARIANTE 2° in corso d'opera per modifiche e riduzione volumetrica a costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (corpo D1), già autorizzato con concessione n. 153/77 prot. 3225 rilasciata in data 26/07/1979 per costruzione fabbricato D + D1 ad uso civili abitazioni e successive varianti in corso d'opera;
- Concessione Edilizia pratica n. 153/77/VAR. 3° Fabbricato D1 rilasciata in data 10/03/1984, per VARIANTE 3° per approvazione grafici definitivi ai sensi art. 97 Legge Regionale 2/5/1980 nr. 40 a seguito modifiche interne apportate al fabbricato D1;
- Concessione Edilizia nr. 185/1998, prot. nr. 6715/98, rilasciata in data 08/09/1998, per modifica del foro porta sul prospetto sud del fabbricato residenziale (inizio lavori in data 23/09/1998, come da comunicazione prot. 7893 del 18/09/1998).

Dalla documentazione urbanistica fornita dal Comune di Nervesa della Battaglia, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, non risulta la Dichiarazione di Abitabilità riferita all'appartamento in oggetto.

Risulta rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 153/77 in data 30/11/1983 riferita all'appartamento piano terra lato dx e una bozza di Permesso di Abitabilità riportante il n. 153/77 data 11/1983, senza timbri e firma, riguardante i restanti cinque appartamenti del condominio.



Conformità urbanistica

Lo stato di fatto NON è conforme allo stato autorizzato, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La terrazza lato nord è stata tamponata con dei serramenti; tale modifica abusivamente realizzata non è sanabile urbanisticamente e pertanto dovranno essere rimossi i serramenti.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. CANDORE CARMELO di Arcisate (VA) in data 27/07/2018, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per l'intera quota di piena proprietà**, in forza di:

Atto di Compravendita Notaio FORTE GIANLUCA di Treviso in data 18/02/2010 rep. 194097/11533, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16/03/2010 al n. 9136 del registro generale e al n. 5713 del registro particolare.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio di cui all'atto di provenienza ed ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Servitù:

Come risultante anche dalla Relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. CANDORE CARMELO di Arcisate (VA) in data 27/07/2018, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato, facente parte di un più ampio edificio plurifamiliare, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;



- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile;
- quanto risultante dalla tabella millesimale che trovasi allegata sub c) nell'atto di compravendita a rogito notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 22 giugno 1984 repertorio n. 99533, registrato a Montebelluna (TV) il 12 luglio 1984 al n.2838 e trascritto a Treviso il 19 luglio 1984 ai nn.17396/14493;
- servitù' costituite all'articolo 15 nell'atto di compravendita a rogito notaio Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna (TV) in data 22 giugno 1984 repertorio n. 99533, registrato a Montebelluna (TV) il 12 luglio 1984 al n.2838 e trascritto a Treviso il 19 luglio 1984 ai nn.17396/14493.

Si evidenzia che non risulta pignorata la quota di 1/7 di comproprietà su:

- **l'odierno mappale 255 di mq 205 (derivante dalla fusione degli ex mappali n. 455 di mq 68, n. 457 di mq 23, n. 461 di mq 34 e n. 464 di mq 80), che costituisce l'accesso comune dalla viabilità pubblica e la rampa comune di accesso al piano interrato;**
- **lo spazio di manovra al piano interrato mappale 32 sub 17 (bene comune non censibile),**

Tutti Sezione C foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia.

Tale quota di comproprietà di 1/7 è stata trasferita nell'atto di provenienza degli immobili all'odierno esecutato, unitamente alle quote condominiali per Legge sulle parti ed enti comuni, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Forte Gianluca di Treviso del 18/02/2010 repertorio n. 194097/11533, come risulta dalla relativa nota di trascrizione del 16/03/2010 r.g. 9136 r.p. 5713, che di seguito se ne riporta un estratto:

<< ... LA COMPRAVENDITA HA COMPRESO PERTINENZE, DIPENDENZE, ADIACENZE, ACCESSORI E ACCESSIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 155,45/1000 DEI QUALI 140,47/1000 RELATIVI ALL'APPARTAMENTO, 1,55/1000 RELATIVI AL RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO E 13,43/1000 RELATIVI AL POSTO MACCHINA DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI AI SENSI DI LEGGE E DEI TITOLI DI PROVENIENZA E QUALI RISULTANO DALLA TABELLA MILLESIMALE CHE TROVASI ALLEGATA SUB C) ALL'ATTO DEL NOTAIO SCARPA GREGORJ REPERTORIO N.99533, IN APPRESSO CITATO; **NONCHE' LA QUOTA DI 1/7 (UN SETTIMO) DI: - MAPPALE 32 SUB. 17, AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO; - MAPPALE 455, AREA URBANA PERTINENZIALE DI MQ. 205 ALTRESI' IDENTIFICATA NEL CATASTO DEI TERRENI AL FOGLIO 25: - MAPPALE 455, CA. 68 (CENTIARE SESSANTOTTO); - MAPPALE 464, AREA FABBR. DEMOLITO, CA. 80 (CENTIARE OTTANTA); - MAPPALE 461, AREA FABBR. DEMOLITO, CA. 34 (CENTIARE TRENTAQUATTRO); - MAPPALE 457, CA. 23 (CENTIARE VENTITRE).** LA PARTE



ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZE DELLE SERVITU' COSTITUITE ALL'ARTICOLO 15 NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO ERNESTO SCARPA GREGORJ DI MONTEBELLUNA (TV) IN DATA 22 GIUGNO 1984 REPERTORIO N.99533, REGISTRATO A MONTEBELLUNA (TV) IL 12 LUGLIO 1984 AL N.2838 E TRASCRITTO A TREVISO IL 19 LUGLIO 1984 AI NN.17396/14493 CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE.>>

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento Piano Secondo		circa mq 77
Terrazza Piano Secondo		circa mq 11
Ripostiglio Piano Interrato		circa mq 4
Posto auto Piano Interrato		circa mq 15



Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Appartamento Piano Secondo	mq 77 x 1,00 =	circa mq 77
Terrazza Piano Secondo	mq 11 x 0,33 =	circa mq 3,6
Ripostiglio Piano Interrato	mq 4 x 0,50 =	circa mq 2
Posto auto Piano Interrato	mq 15 x 0,50 =	circa mq 7,5
	TOTALE arrotondato	circa mq 90

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 90

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>*, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2021 – Semestre 1

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.150 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 1.100

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali,



Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona centrale, posizione zona centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.078

Valore medio €/mq 1.161

Valore massimo €/mq 1.244

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 879

Valore medio €/mq 944

Valore massimo €/mq 1.009

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 761

Valore medio €/mq 808

Valore massimo €/mq 854

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi relativi ad appartamenti simili inseriti in edifici plurifamiliari, ubicati nel medesimo Comune dell'unità in oggetto.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	Fonte
Appartamento trilocale secondo piano, due camere, terrazzo, garage e cantina anno 1985 in condominio di sette unità	Sovilla	80	€ 85.000,00	€/mq 1.062	immobiliare.it cod. annuncio VAPNRVGT- NL
Mini Appartamento piano primo su contesto di dieci unità abitative, anno 1992, terrazzo, garage nell'interrato	centrale	50	€ 59.000,00	€/mq 1.180	immobiliare.it cod. annuncio VAPNRVCM- BC
Appartamento trilocale piano rialzato con cantina piano interrato e giardino privato	centrale	70	€ 70.000,00	€/mq 1.000	immobiliare.it cod. annuncio EK-90585497

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:



- Ubicazione: località Sovilla di Nervesa della Battaglia (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento trilocale al piano secondo composto da unico vano soggiorno-pranzo-cottura (che comprende l'ingresso), due camere, bagno, disimpegno, terrazza, con posto auto e ripostiglio al piano interrato, inseriti in un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 90
- Vetustà: primi anni 1980
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00
ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 900,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

pari a mq 90 x €/mq 900,00 =arrotondato..... **€ 81.000,00**

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**



- le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (primi anni 1980);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge;
- vi sono difformità edilizie non sanabili da rimuovere.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Smaltimento e rimozione opere abusive	€ 3.000,00
Interventi di manutenzione minimi	€ 3.000,00
Totale detrazioni	€ 6.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 81.000,00 - € 6.000,00 = arrotondati € 75.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 75.000,00 (dicasi Euro settantacinquemila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. CANDORE CARMELO di Arcisate (VA) in data 27/07/2018, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per le unità immobiliari in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 26/07/2018 ai nn. 26699 / 18840

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 22/06/2018, repertorio n. 5410, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**
con sede in Milano (MI), c.f. 00715120150

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 9**

Immobile n. 2

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 14**



*****ISCRIZIONI *******❖ IPOTECA VOLONTARIA****iscritta in data 16/03/2010 ai nn. 9137 / 1966**

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 18/02/2010, rep. n. 194098/11534, a rogito notaio Forte Gianluca di Treviso

dati: capitale € 120.000,00; totale € 180.000,00
tasso interesse annuo 1,796%; durata 25 anni

a favore di: **BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.** *(creditore ipotecario)*
con sede in Verona (VR), c.f. 03689960239
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1** *(debitore ipotecario)*
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 9**

Immobile n. 2

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 14**



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 23/10/2014 ai nn. 28325 / 4355

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 20/10/2014, rep. n. 5087/2014, emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 10.460,01; totale € 20.000,00

a favore di: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**
con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 9**

Immobile n. 2

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 14**



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 23/09/2019 ai nn. 36332 / 5890

derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 04/03/2019, rep. n. 101/2019, emesso dal Tribunale di Treviso

dati: capitale € 3.041,00; totale € 10.041,00
interessi € 2.000,00; spese € 5.000,00

a favore di: **EDILCASSA VENETO**
con sede in Venezia (VE), c.f. 94009780274
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili: Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 14**

Immobile n. 2

Comune di Nervesa della Battaglia (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 6 – **mappale 32 subalterno 9**

Montebelluna, li 10/12/2021

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

