

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 239 / 2022

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 239/2022

udienza 13/12/2023

G.E. : **dott.ssa PAOLA TORRESAN**
 perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**
 custode : **I.V.G.**

promossa da: **IQERA ITALIA S.P.A.**
(per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)
 con avv. LAURA MUNARI – via Daniele Manin 37/A – 31100 Treviso

contro : **esecutato 1**

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

LOTTO UNICO :

APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO PRIMO CON GARAGE AL PIANO INTERRATO
Trevignano (TV) – vicolo Monfenera n. 11/7 – Condominio “Residence Andrea”



Valore di vendita proposto : - - - - - € 77.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ
 Descr. Catastale: **Comune di TREVIGNANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. B fg. 2, mappale 499 sub 11 cat. A/2 cl. 2 vani 3 R.C. € 240,15 vicolo Monfenera p. 1 mappale 499 sub 15 cat. C/6 cl. 3 mq 38 R.C. € 70,65 vicolo Monfenera p. S1**
 Disponibilità: Libero
 Stato conservativo: Buono



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>6</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>9</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>10</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>11</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>13</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>18</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>23</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>27</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>31</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>33</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento bilocale al piano primo con garage al piano interrato, facenti parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Residence Andrea", ubicato in vicolo Monfenera n. 11/7 nel Comune di Trevignano (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di TREVIGNANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. B fg. 2,
mappale 499 sub 11 *cat. A/2 cl. 2 vani 3 R.C. € 240,15 vicolo Monfenera p. 1*
mappale 499 sub 15 *cat. C/6 cl. 3 mq 38 R.C. € 70,65 vicolo Monfenera p. S1*

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

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di TREVIGNANO (TV), foglio 10,
 mappale 499, ente urbano di mq 964

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

L'appartamento al piano primo mapp. 499 sub 11 (sez. B fg. 2 di Trevignano) confina:

- A nord con affaccio libero;
- Ad est con affaccio libero;
- A sud con altro alloggio mapp. 499 sub 12 e con vano scala parte comune condominiale (B.C.N.C.) mapp. 499 sub 2;
- Ad ovest con altro alloggio mapp. 499 sub 10.

Il garage al piano interrato mapp. 499 sub 15 (sez. B fg. 2 di Trevignano) confina:

- A nord con spazio di manovra scoperto parte comune condominiale
- Ad est con altro garage mapp. 499 sub 14;
- A sud con muratura perimetrale controterra;
- Ad ovest con altro garage mapp. 499 sub 16.

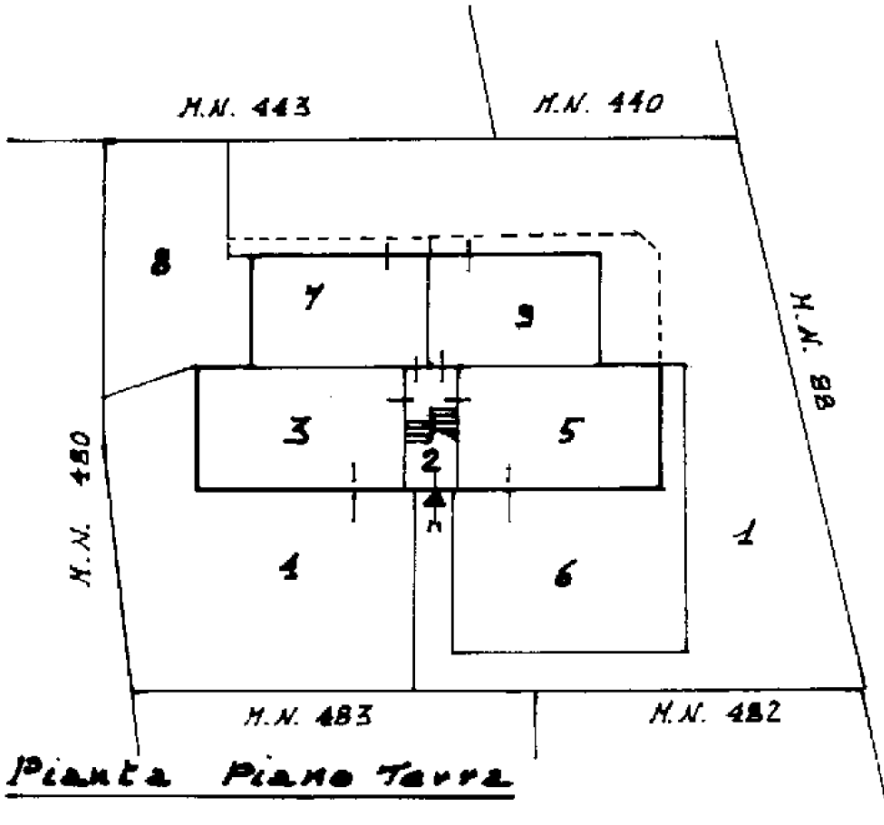


Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TREVIGNANO, fg 10, mapp. 499
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

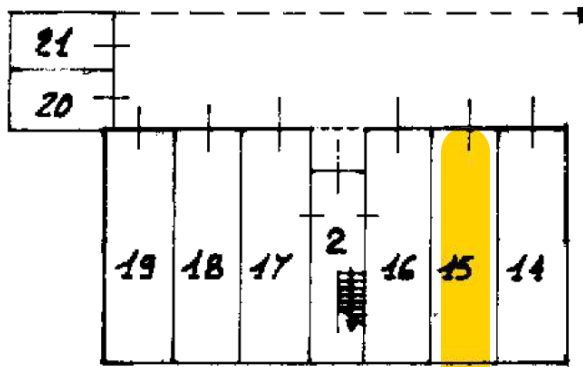


Fig. 1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :

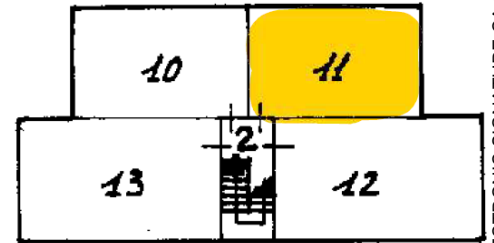
Comune di TREVIGNANO, sez. B - fg 2, mapp. 499 sub 11-15
con colore giallo sono indicate le unità oggetto di esecuzione



Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano Sottostada



Pianta Primo Piano



2) UBICAZIONE:

Trevignano (TV) – vicolo Monfenera n. 11/7 – Condominio “Residence Andrea”

Il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato ad est del centro abitato della frazione Falzè del Comune di Trevignano (TV), in zona urbanizzata, in prossimità degli impianti sportivi. **Si evidenzia che l'attuale toponomastica non corrisponde allo stato di fatto, in quanto attualmente l'accesso avviene dalla via Monte Tomba (strada su proprietà comunale) in quanto come meglio descritto al paragrafo “Conformità edilizia” le modalità di accesso al condominio sono state abusivamente variate rispetto alle previsioni dei titoli edilizi, e le aree scoperte sub 1 e sub 6 anziché avere le originarie destinazioni di aree condominiali di progetto (camminamenti, spazio di manovra e parcheggi) sono state impropriamente (abusivamente) accatastate e quindi alienate dal costruttore come scoperto esclusivo dei due appartamenti al piano terra.**

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nel medesimo centro abitato della frazione Falzè del Comune di Trevignano (TV).

La zona è servita nelle vicinanze dal servizio di trasporto pubblico di autobus e treno (la stazione ferroviaria della frazione Signoressa del Comune di Trevignano si trova a poco più di un chilometro di distanza). Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna (TV) che dista poco più di cinque chilometri. La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali, regionali, oltre che nelle vicinanze del casello della Superstrada Pedemontana Veneta.

Fig. 2 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

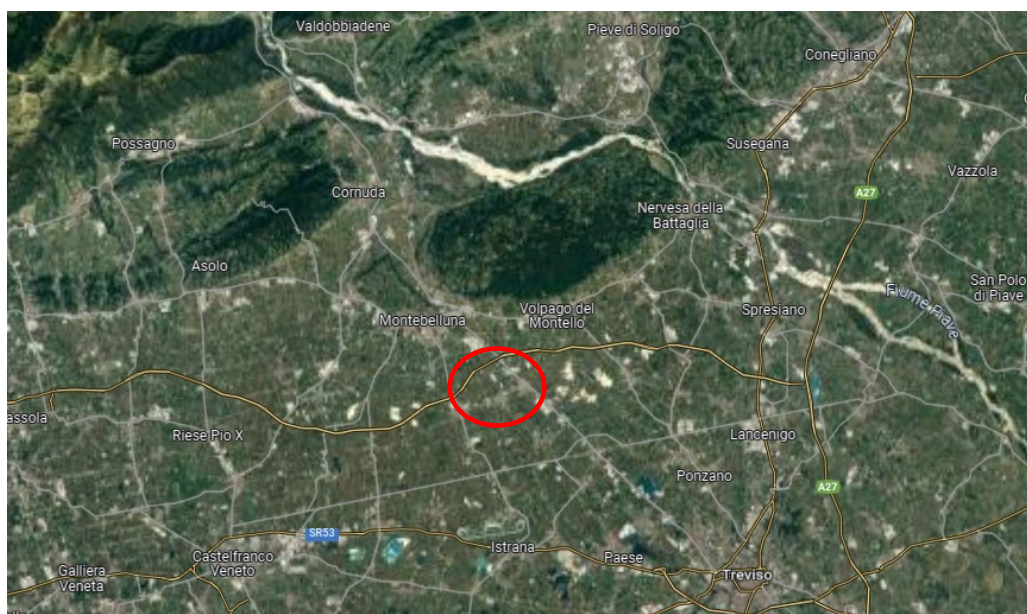


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

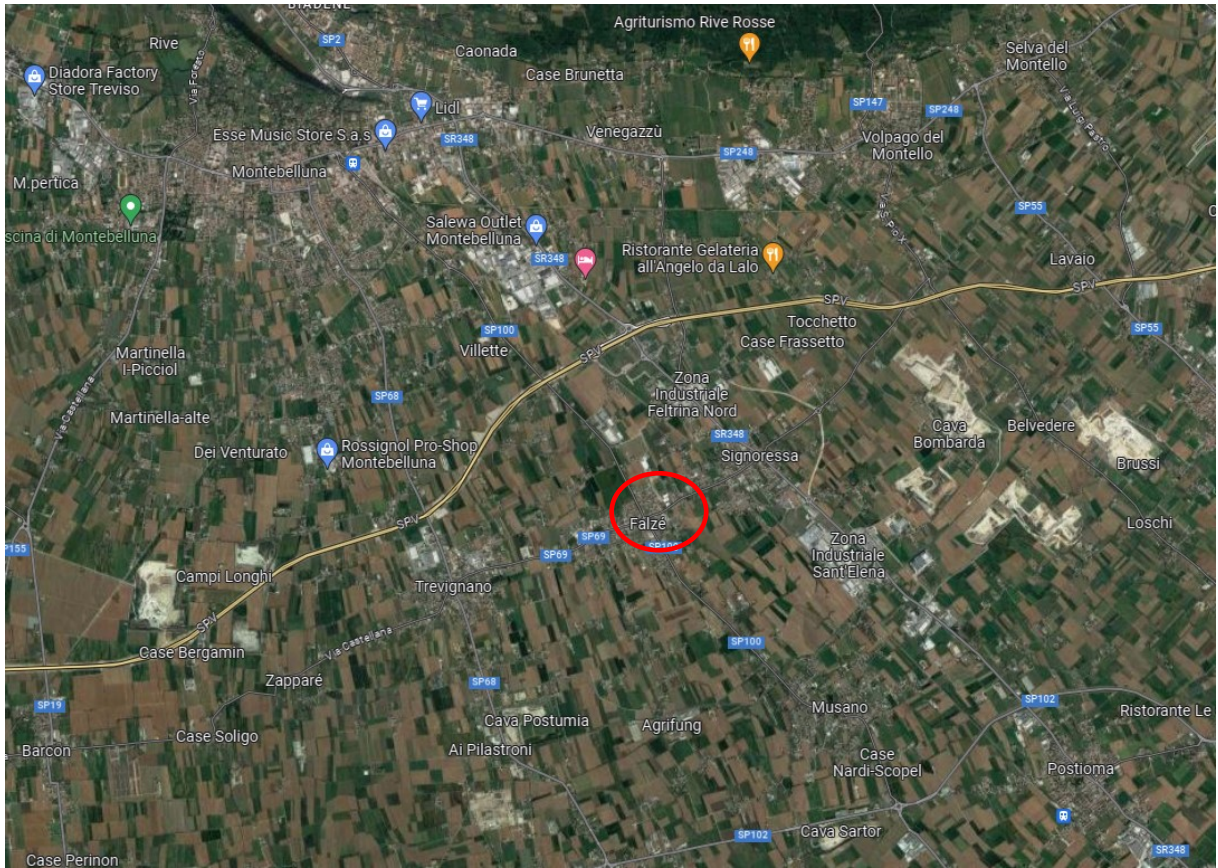


Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di TREVIGNANO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

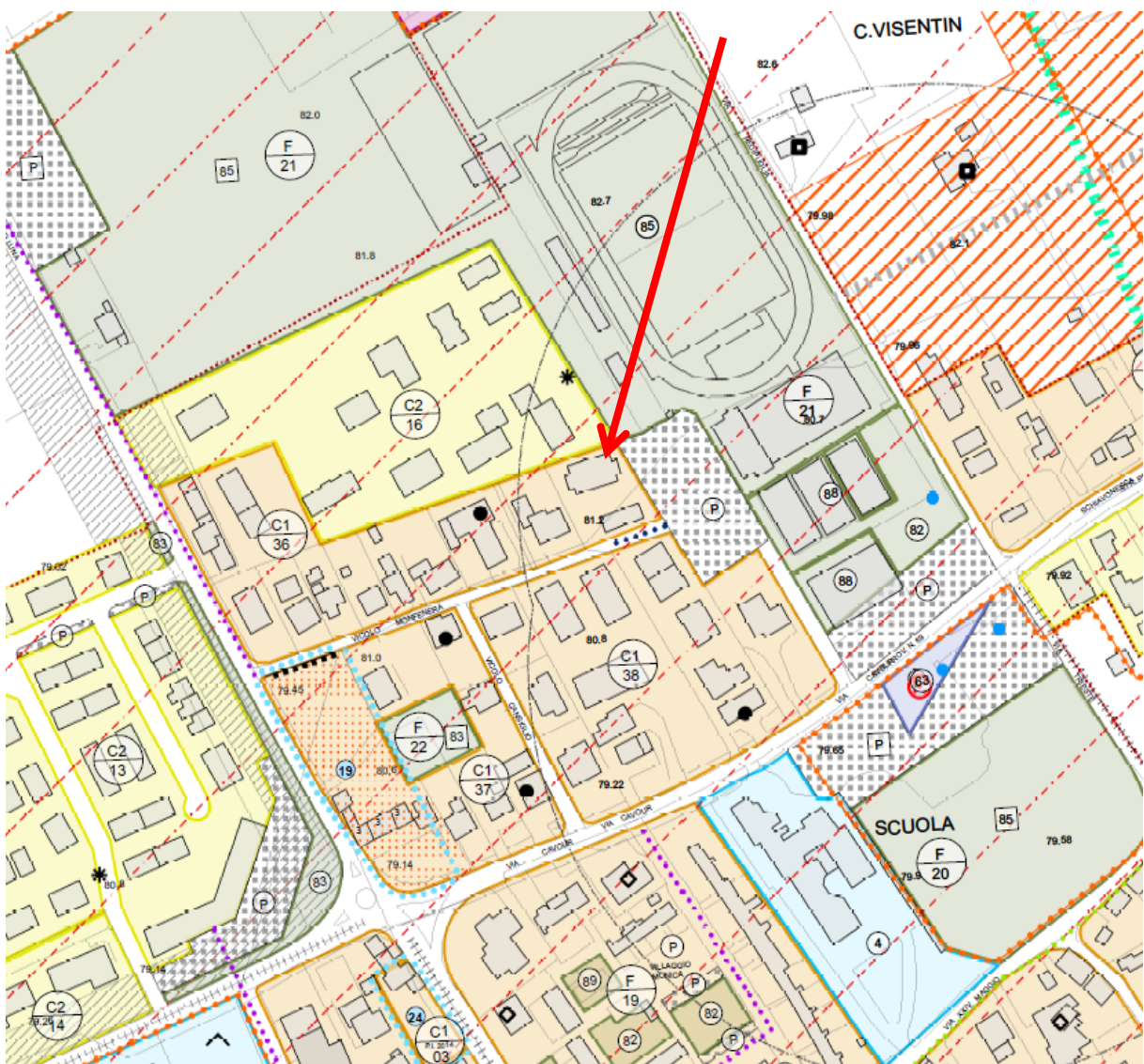
Zona territoriale omogenea C1 / 36 (parti del territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale e densità edilizia inferiore rispetto alle z.t.o. b)

L'area ricade all'interno della **fascia di rispetto da pozzi** ed in zona a repulsione totale per l'insediamento di allevamenti zootecnici.

Si evidenzia che la sede stradale di via Monte Tomba dalla quale avviene l'accesso di fatto al condominio di cui è parte l'unità staggita nel vigente Piano degli Interventi è classificata come zona a Parcheggio nel tratto antistante il condominio, e zona F/21 nei restanti tratti.

Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di TREVIGNANO

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

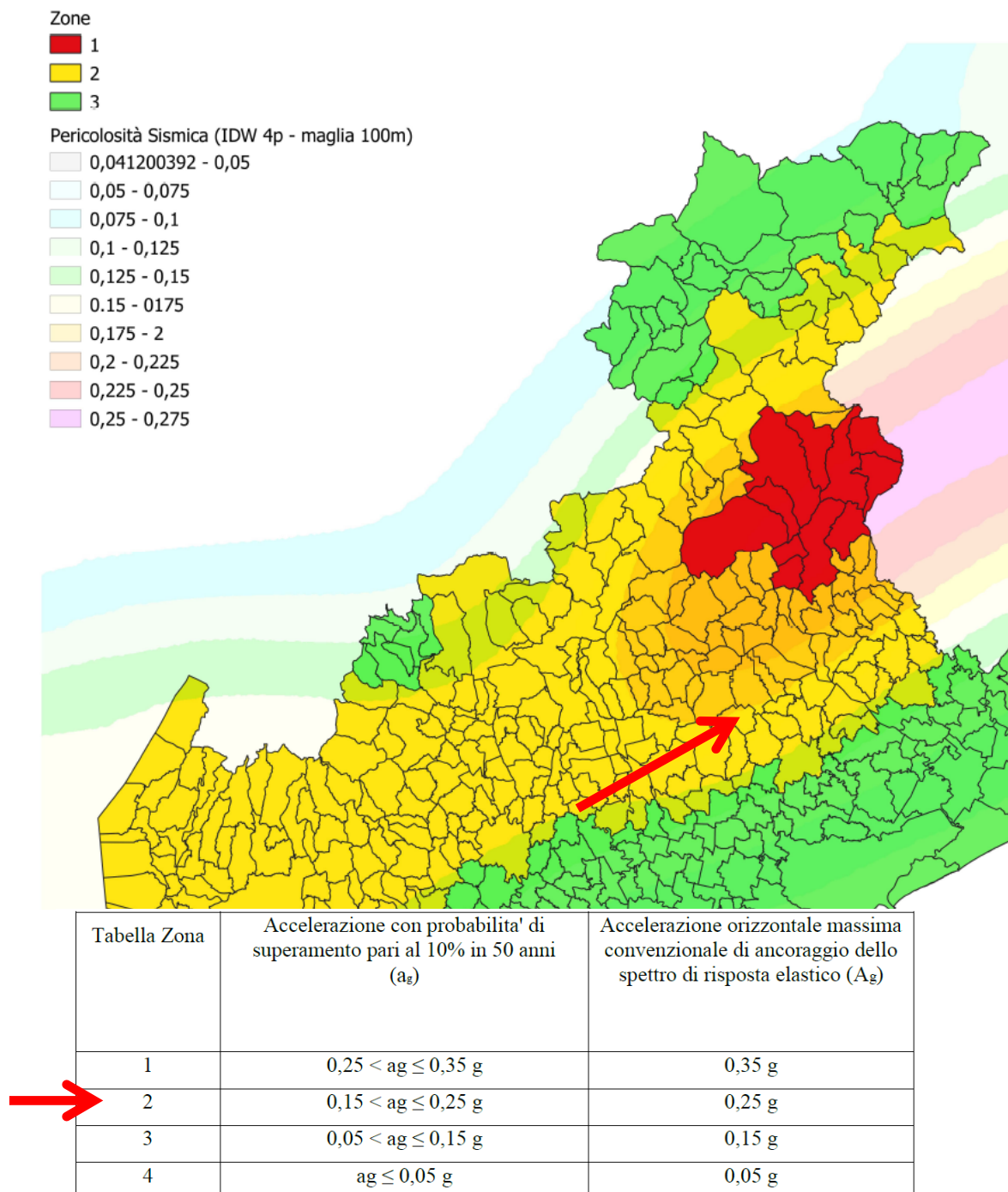


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di TREVIGNANO è passato dalla Zona 3 alla 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:

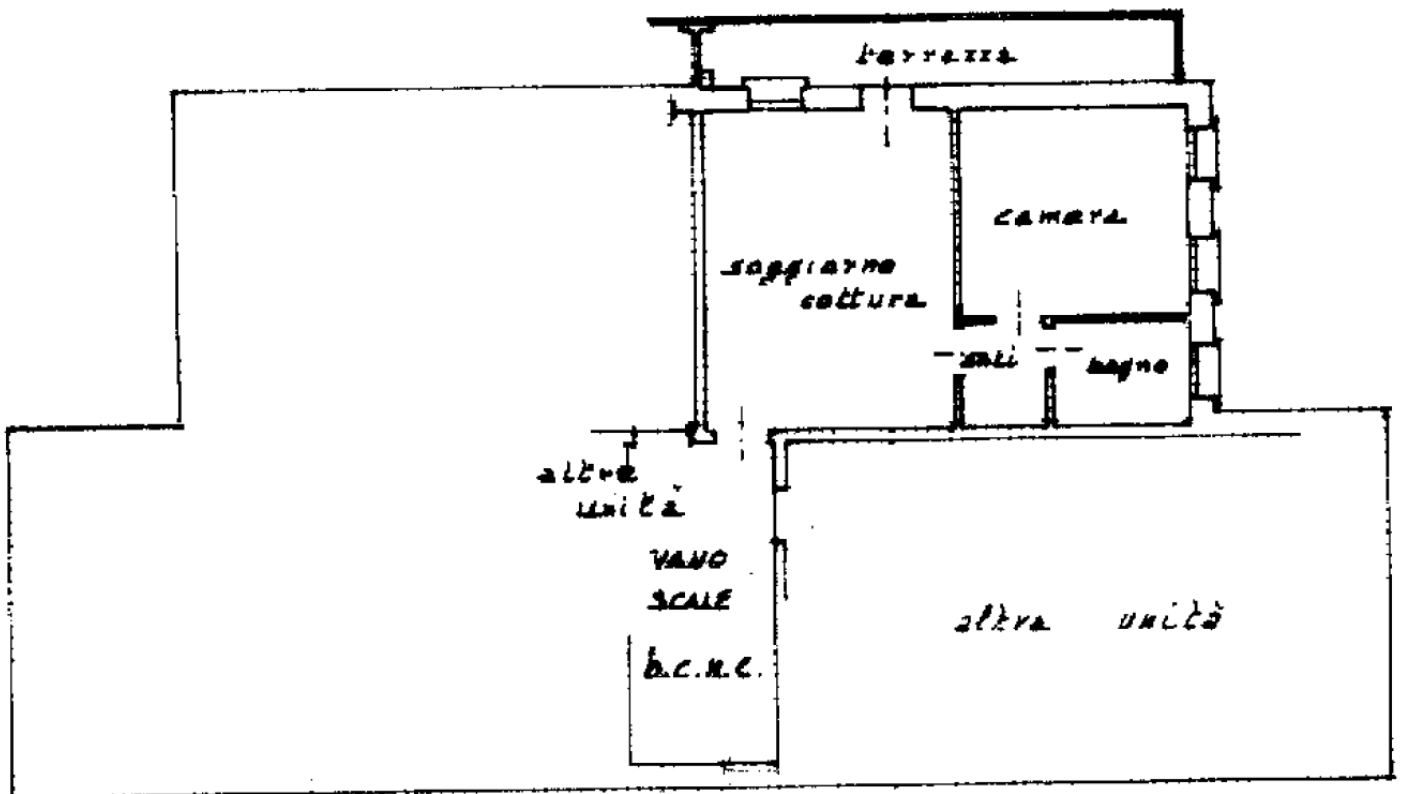
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale mapp. 499 sub 11:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo, identificato con il mappale 499 sub 11 (sez. B fg. 2 del Comune di Trevignano) depositata in banca dati in data 19/10/2001, è conforme allo stato di fatto.

Fig. 9 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 2 di Trevignano, mappale 499 sub 11

PIANTA PIANO PRIMO
N. M.P. 2.70

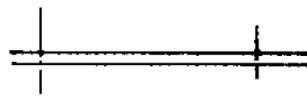


Conformità planimetria catastale mapp. 499 sub 15:

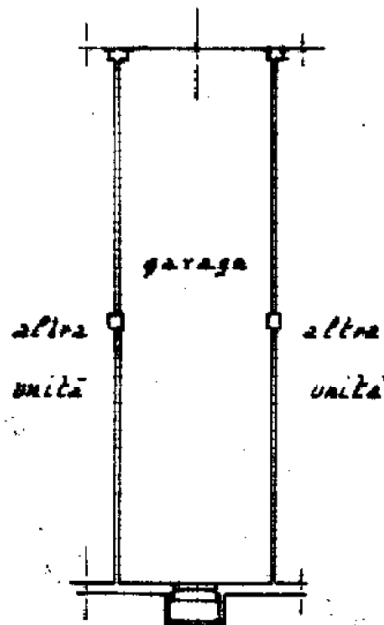
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 499 sub 15 (sez. B fg. 2 del Comune di Trevignano) depositata in banca dati in data 19/10/2001, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), sez. B fg. 2 di Trevignano, mappale 499 sub 15

Pianta Piano Primo
Sottostrade
h. mt. 2.50



accesso al garage



Si evidenzia che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato di fatto, ma non è conforme allo stato legittimamente autorizzato dal Comune di Trevignano con i titoli edilizi in quanto le aree scoperte sub 1 e sub 6 anziché avere le originarie destinazioni di aree condominiali di progetto (camminamenti, spazio di manovra e parcheggi) sono state impropriamente (abusivamente) accatastate e quindi alienate dal costruttore come scoperto esclusivo dei due appartamenti al piano terra.



6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

L'appartamento bilocale al piano primo con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, ubicato in zona centrale in prossimità degli impianti sportivi di Falzé di Trevignano.

Il complesso è stato edificato tra la fine degli anni 1990 ed i primi anni 2000, con agibilità rilasciata in data 26/03/2002, si eleva su due piani fuori terra ed un piano interrato con rampa e corsia di manovra comuni.

All'attualità presenta un buon aspetto architettonico/conservativo, con pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate, vano scale condominiale con pavimentazione in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, corsia di manovra interrata comune con pavimentazione in calcestruzzo lisciato, copertura inclinata del tipo a padiglione con manto in coppi.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Il complesso condominiale è privo di verde condominiale.

Gli spazi esterni comuni condominiali (mapp. 499 sub 1) sono costituiti essenzialmente dal vialetto di accesso pedonale condominiale pavimentato e dalla rampa scoperta e corsia di manovra interrata scoperta condominiali.

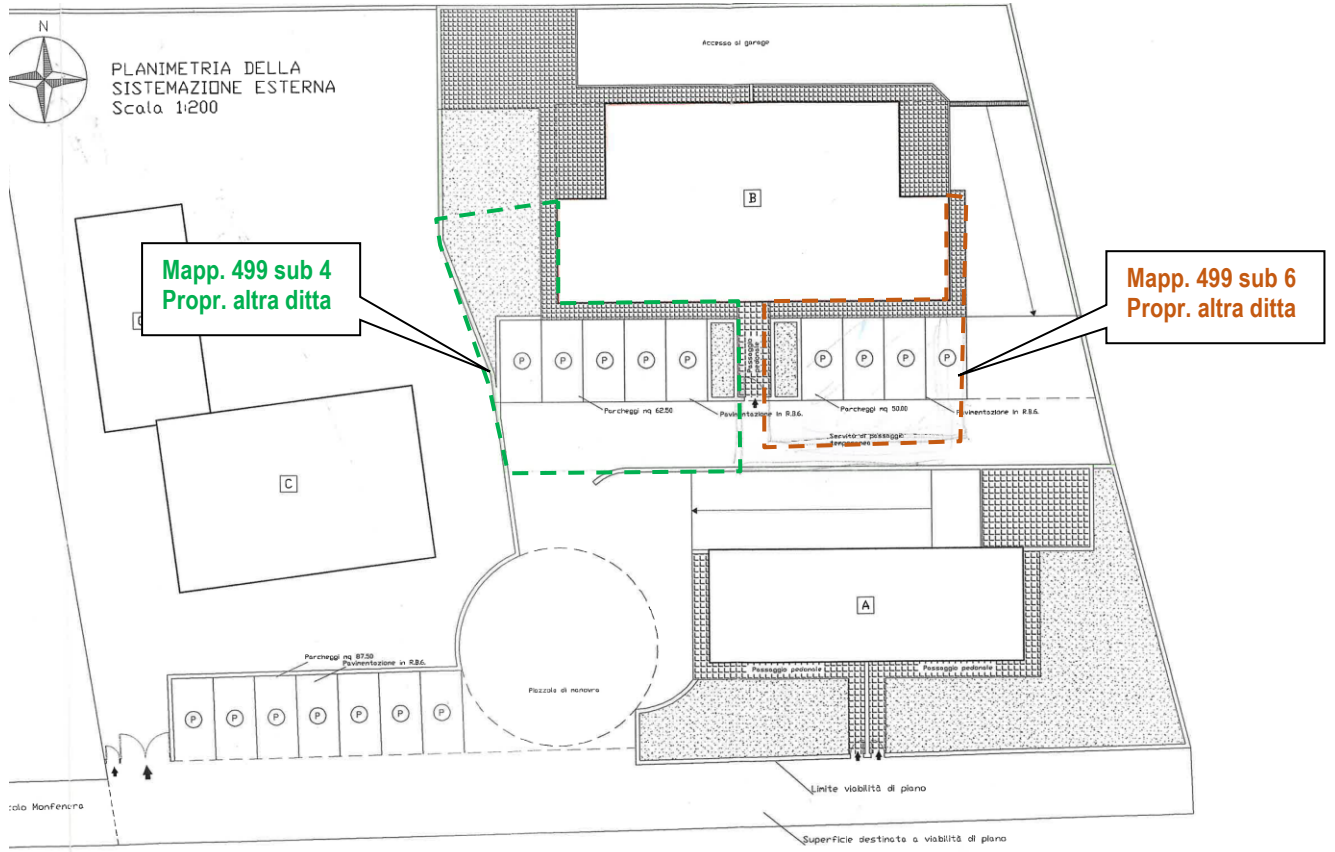
La zona è servita da parcheggi pubblici degli attigui impianti sportivi pubblici.

L'accesso pedonale e carrabile agli spazi comuni ed ingresso degli appartamenti avviene da est attraverso l'area pubblica degli impianti sportivi. Tale situazione di fatto è confermata di diritto dall'assetto proprietario derivante dall'atto di provenienza rep. 14128/5455 notaio Bernini e dall'elaborato planimetrico catastale.

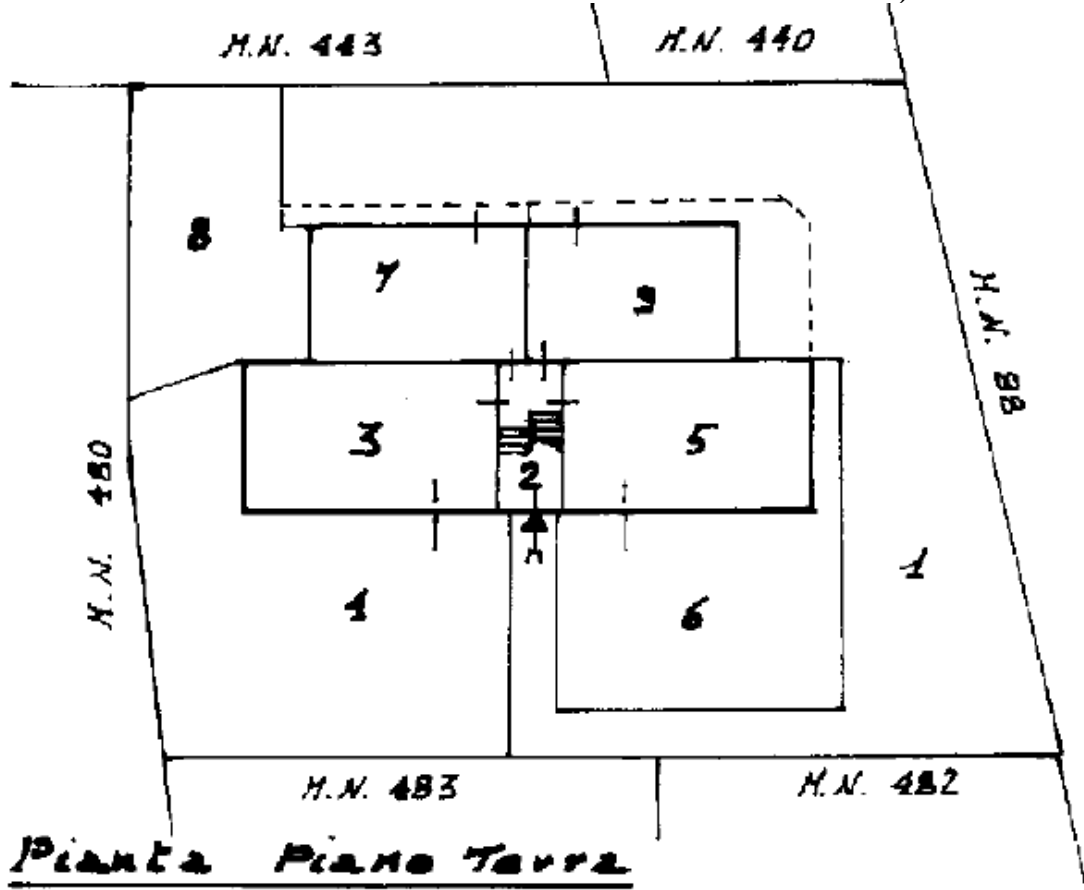
Tuttavia tale sistemazione non risulta autorizzata dalle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Trevignano, che prevedeva che gli accessi avvenissero dall'angolo sud-ovest del lotto attraverso il passaggio su proprietà di terzi (odierno mapp. 626), che a sua volta si collegava con la viabilità pubblica di vicolo Monfenera. Inoltre dai grafici autorizzati e depositati agli atti comunali, in luogo degli odierni mapp. 499 sub 4 (di altra proprietà) e mapp. 499 sub 6 (di altra proprietà), risultano rappresentati dei posti auto privati che non sono stati realizzati né in tale sede né tantomeno sono stati realizzati in diversa collocazione.



Grafico Concessione Edilizia n. 057/2002 del 22/03/2002



Elaborato planimetrico catastale (che rispecchia sia la situazione di fatto che di diritto ma non è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate)



DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano primo e ha esposizione sui lati nord ed est.

L'ingresso all'appartamento avviene per il tramite dell'ingresso condominiale situato a sud del fabbricato e per il tramite del vano scale / corridoio condominiale.

L'appartamento è composto da soggiorno-cottura (che comprende anche l'ingresso), camera, bagno, disimpegno, terrazza sul lato nord.

Al piano interrato vi è un garage. Il piano interrato è collegato ai soprastanti piani per il tramite del vano scale interno condominiale e ha accesso carraio per il tramite della rampa scoperta e corsia di manovra scoperta interrata condominiali.

Finiture interne:

Le pavimentazioni dell'appartamento sono in piastrelle, come pure i rivestimenti del bagno, ad eccezione della camera che sono in parquet di legno.

Il pavimento della terrazza è in piastrelle.

Le pareti ed i soffitti piani sono intonacate al civile e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il portoncino di ingresso all'unità è in legno tamburato (non è garantito che sia del tipo blindato).

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

Il garage al piano interrato ha pavimentazione in calcestruzzo tipo liscio, mentre le pareti sono con blocchi in cls lasciati a vista, il soffitto è costituita dalle lastre del solaio tipo predalles.

Tutte le finiture risalgono all'epoca di costruzione (primi anni 2000).

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un complesso condominiale a destinazione residenziale, di forma regolare (due rettangoli accostati), composto da otto alloggi, su due piani fuori terra più uno interrato con rampa di accesso ai garage.

La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni 1990 - primi anni 2000 (con agibilità rilasciata in data 26/03/2002).

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico del 19/12/2001, depositato al Genio Civile prot. n. 3676 del 07/01/2002, la struttura è con telai in c.a. ancorati tra loro con travi e cordoli,



come la muratura esterna dello scantinato e della rampa, la muratura di tamponamento è in laterizio, il solaio del piano terra è del tipo predalles mentre i restanti sono in latero-cemento. All'epoca in cui il fabbricato è stato costruito il comune di TREVIGNANO non era classificato sismico e pertanto 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 e potrebbero risultare superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, linee vita, barriere architettoniche, ecc.

Impianti:

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

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con caldaia del tipo murale alimentata a metano, apparecchi terminali costituiti da radiatori in acciaio lamellari.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (Agibilità rilasciata in data 26/03/2002).

L'impianto fognario non è collegato alla rete pubblica della fognatura, da progetto risulta realizzato con un sistema di imhoff, condensa grassi e vasca a tenuta, pertanto non è garantita la conformità alle attuali normative in materia.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, tende da sole, 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 (*in quanto dalla data di rilascio delle relative dichiarazioni di conformità alla data della presente stima sono trascorsi oltre venti anni e gli impianti potrebbero essere stato oggetto di modifiche e variazioni*), 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 BUONO.

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 medio / alti.

Acustica:

L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 26/03/2002 sulla base delle normative all'epoca vigenti. Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Spese condominiali arretrate :

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Alla data della presente relazione di stima risultano spese pendenti per oltre 8.000 euro, ma comunque saranno a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità.

Indicativamente le spese condominiali medie annue ammontano a circa 600 – 700 euro.

Stato dell'immobile :

L'appartamento attualmente è LIBERO DA PERSONE, mentre sono presenti mobili, arredi, materiali vari, come pure nel garage al piano interrato.

I beni mobili e/o materiale vario visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale 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.



7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TREVIGNANO (TV), risulta che il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è stato costruito in forza del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 190/98 del 19/12/1998 (prot. n. 10134/1998) per i lavori di costruzione due fabbricati ad uso residenziale per complessivi otto alloggi;
- Concessione Edilizia n. 057/2002 del 22/03/2002 (pratica n. 2001/190 prot. n. 10863/2001) per i lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale a otto alloggi variante e voltura conc. edil. n. 190/98 del 19/12/98;
- Permesso di Abitabilità n. 024/2002 rilasciato in data 26/03/2002 (pratica n. 2001/190 prot. n. 10863/2001) relativo a fabbricato ad uso residenziale ad otto alloggi – **alloggio piano primo ad est e garage al piano interrato, vicolo Monfenera civ. 11/7.**

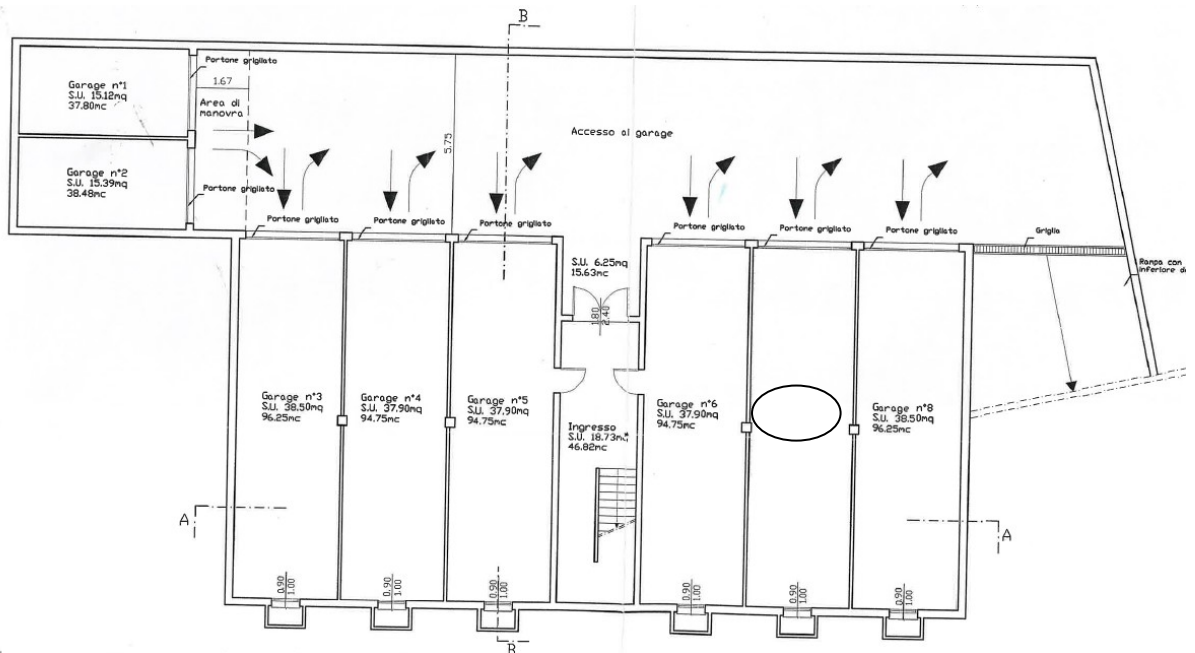
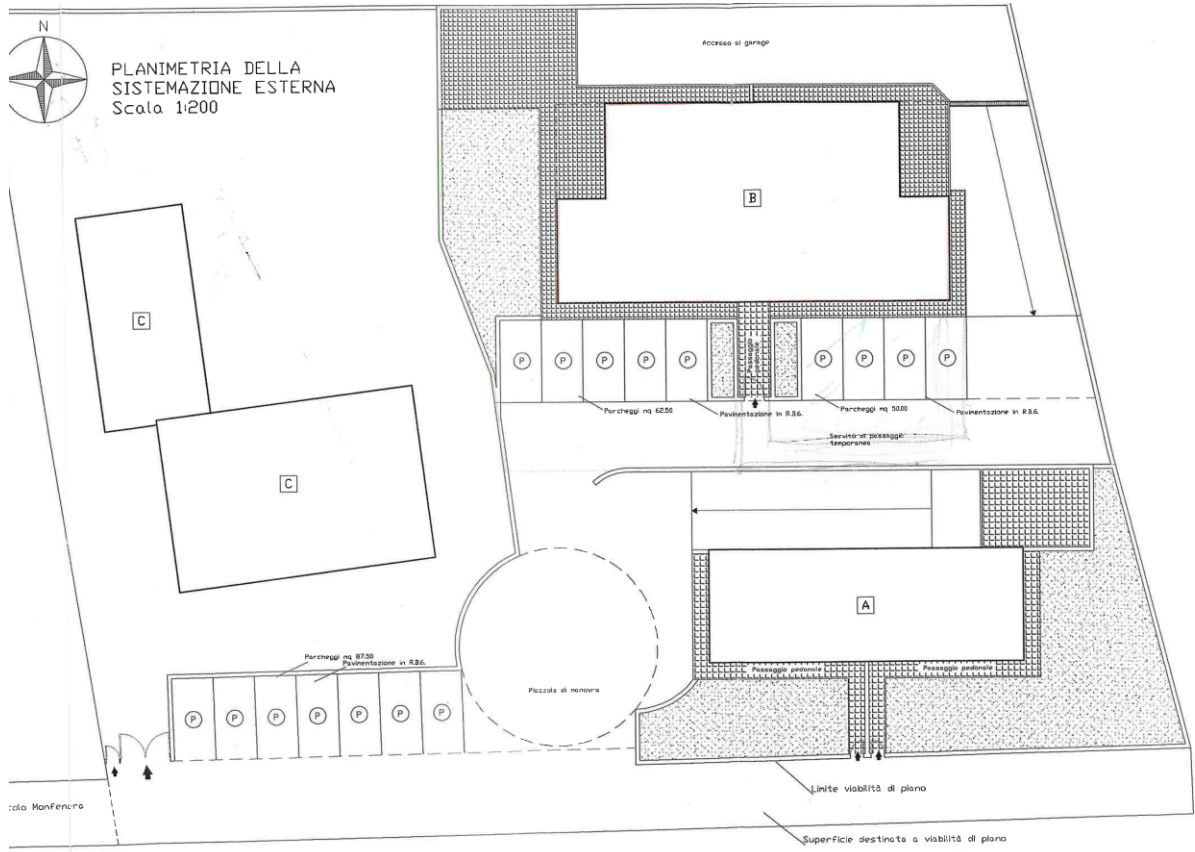
Non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie relative alle recinzioni e agli accessi (nelle prescrizioni della Conc. Ed. n. 190/98 veniva fatto espresso riferimento che avrebbero dovuto essere state oggetto di un procedimento a parte).

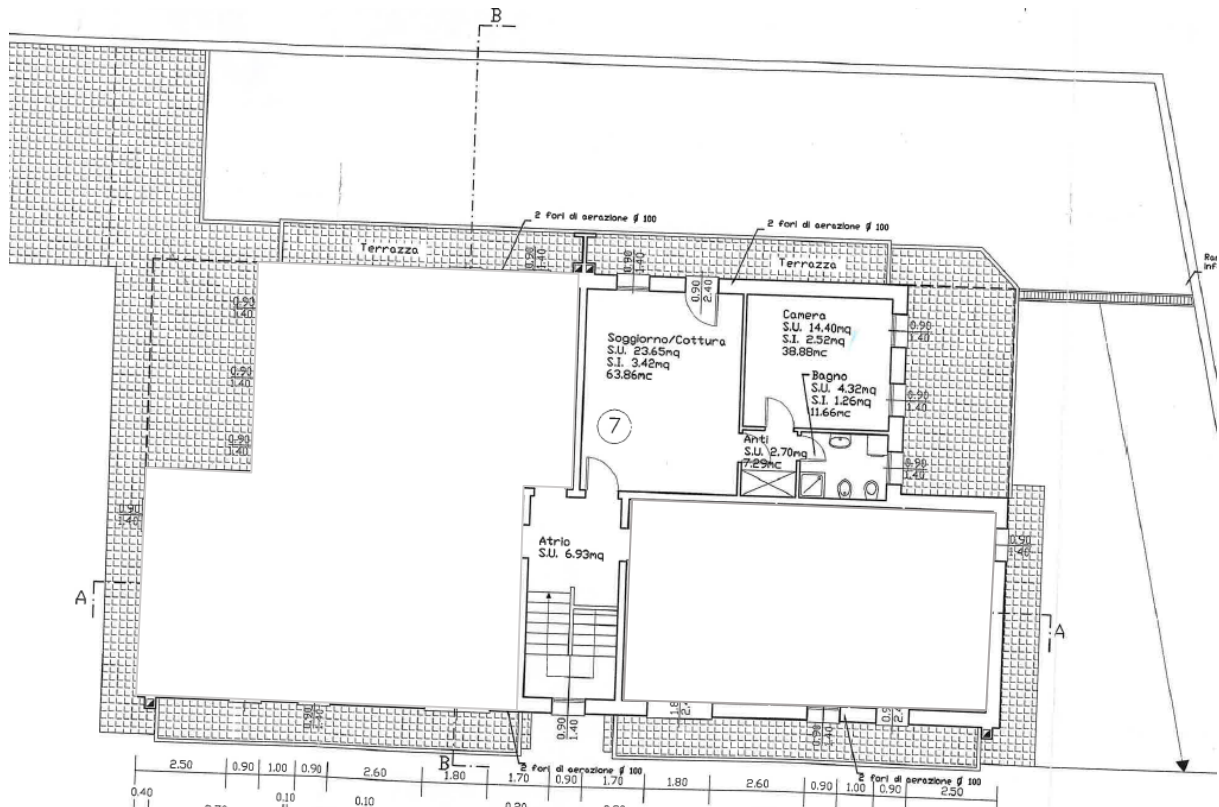
Si evidenzia che l'attuale toponomastica (come risultante dal Permesso di Abitabilità) non corrisponde allo stato di fatto, in quanto attualmente l'accesso avviene dalla via Monte Tomba (strada su proprietà comunale) in quanto le modalità di accesso al condominio sono state abusivamente variate rispetto alle previsioni dei titoli edilizi, e le aree scoperte sub 1 e sub 6 anziché avere le originarie destinazioni di aree condominiali di progetto (camminamenti, spazio di manovra e parcheggi) sono state impropriamente (abusivamente) accatastate e quindi alienate dal costruttore come scoperto esclusivo dei due appartamenti al piano terra.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.



Fig. 11 – estratto Grafico Concessione Edilizia n. 057/2002 del 22/03/2002





Conformità urbanistica

L'appartamento ed il garage sostanzialmente sono conformi allo stato autorizzato, fatta eccezione per lievi difformità dei fori finestra che sono di misura lievemente maggiori rispetto al progetto licenziato dal Comune di Trevignano.

Le parti comuni presentano le seguenti difformità :

1) Sistemazione esterna ed accessi :

L'accesso pedonale e carrabile agli spazi comuni ed ingresso degli appartamenti avviene da est attraverso l'area pubblica degli impianti sportivi. Tale situazione di fatto è confermata di diritto dall'assetto proprietario derivante dall'atto di provenienza rep. 14128/5455 notaio Bernini e dall'elaborato planimetrico catastale.

Tuttavia tale sistemazione non risulta autorizzata dalle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Trevignano, che prevedevano che gli accessi avvenissero dall'angolo sud-ovest del lotto attraverso il passaggio su proprietà di terzi (odierno mapp. 626), che a sua volta si collegava con la viabilità pubblica di vicolo Monfenera. Inoltre dai grafici autorizzati e depositati agli atti comunali, in luogo degli odierni mapp. 499 sub 4 (di altra proprietà) e mapp. 499 sub 6 (di altra proprietà), risultano rappresentati dei posti auto privati che non sono stati realizzati né in tale sede né tantomeno sono stati realizzati in diversa collocazione.



2) Difformità larghezza rampa e spazio di manovra scoperto interrato condominiali

Dal confronto tra i grafici autorizzati e lo stato di fatto è risultato che vi sono delle difformità sulla larghezza della rampa (che risulta inferiore di circa cm 50 rispetto a quanto misurabile nei grafici autorizzati) e dello spazio di manovra scoperto interrato condominiali (m 5,75 quotati nel grafico autorizzato contro gli attuali m 4,98).

Per quanto riguarda lo spazio di manovra interrato il restringimento è dovuto, in particolare, all'intubamento di un soprastante canale dal livello del terreno sino all'interrato.

Sanabilità urbanistica

La sanatoria delle opere di cui al punto 1 è di competenza condominiale, interessa aree scoperte che dovevano essere di uso condominiale, ma che sono state alienate come esclusive dei due appartamenti al piano terra lato sud, senza costituire le relative servitù.

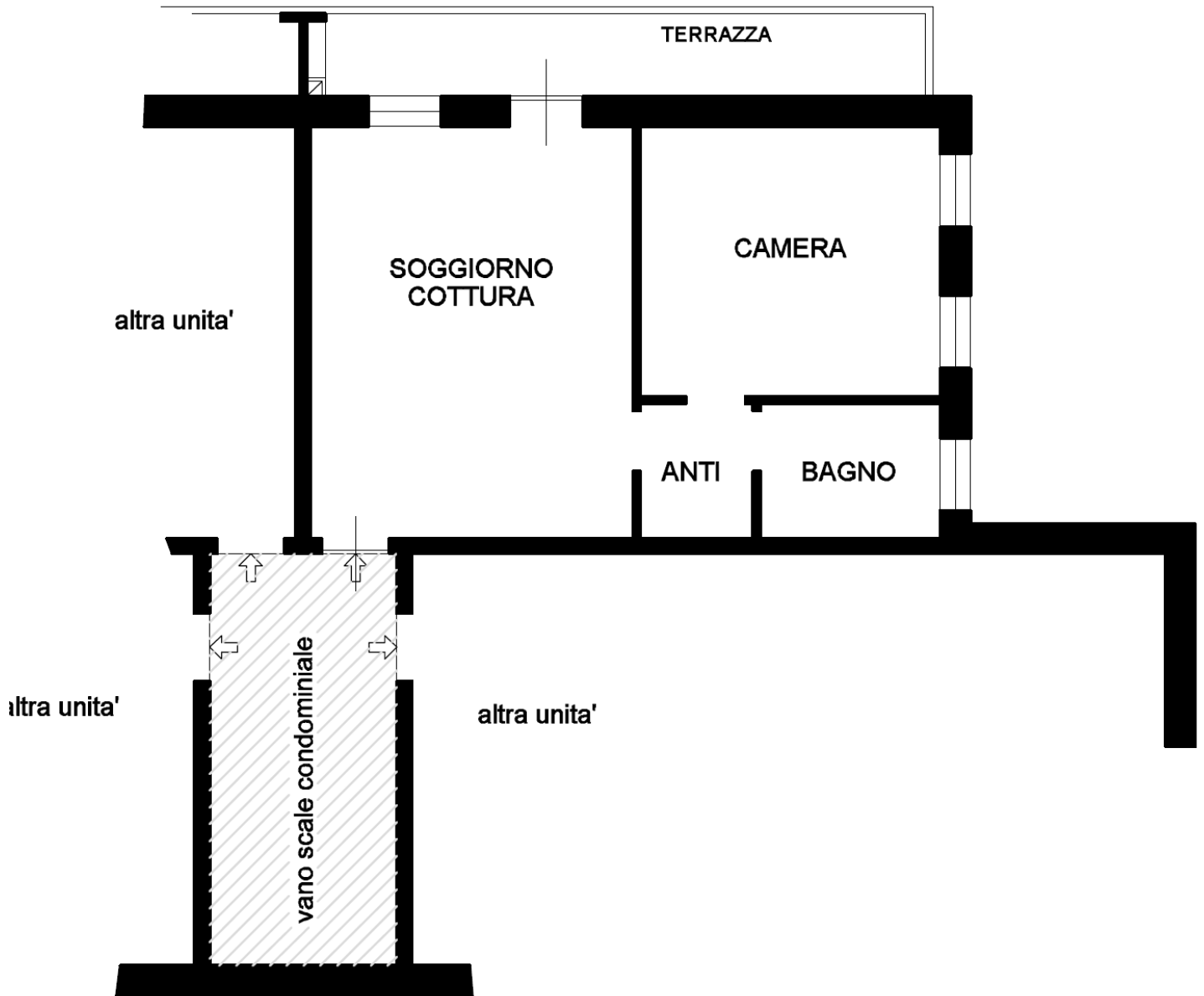
La relativa regolarizzazione oltre ai costi delle opere per ripristinare lo stato legittimo dei parcheggi e regolarizzare il nuovo accesso, potrebbe richiedere anche l'avvio di procedimenti civili, i cui costi sono difficilmente quantificabili a tutto oggi, ma che si possono stimare in non meno di euro 10.000,00 euro quindicimila/00.

Le difformità di cui al punto 2 sono sanabili mediante sanatoria ordinaria c.d. doppia conformità (art.36 del DPR 380/2001) in quanto le dimensioni reali di scivolo e spazio di manovra sono conformi con le attuali normative edilizie (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche Operative) del Comune di Trevignano. La relativa pratica di sanatoria è di competenza condominiale e la relativa spesa da suddividersi per millesimi. La quota parte a carico dell'unità staggita si può quantificare in euro 1.000,00 euro mille/00 .

Per le difformità dei fori finestra dell'appartamento dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria mediante la verifica della cd. doppia conformità (art. 36 T.U. DPR 380/2001) con un costo presunto di € 3.000,00 tremila/00 , ma per la presentazione necessiterà ottenere preliminarmente l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.



Fig. 12 – schema a vista (fuori scala)
dell'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione



8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Relazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della parte ESECUTATA:

Alla parte eseguita le attuali unità oggetto di esecuzione mapp. 499 sub 11-15, sez. B fg. 2 del Comune di Trevignano, sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà**, in forza di:

Atto di Compravendita Notaio dott. Bernini Edoardo del 11/05/2010 rep. 14128/5455, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18/05/2010 al n. 17395 del registro generale e al n. 10563 del registro particolare.

Si evidenzia che nel suddetto atto di provenienza, unitamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, mapp. 499 sub 11-15, sez. B fg. 2 del Comune di Trevignano, veniva trasferita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, cose ed impianti comuni dell'edificio cui fanno parte quali previste dall'art. 1117 e segg. del C.C. e dal Regolamento di condominio, rientrando, in particolare, fra dette parti comuni i seguenti "beni comuni non censibili":

Mapp. n. 499 sub 1 - Vicolo Monfenera - area scoperta;

Mapp. n. 499 sub 2 - Vicolo Monfenera - vano scale.

Detta quota proporzionale sui mapp. 499 sub 1 e sub 2 è stata altresì trascritta nella nota dell'atto di provenienza dd. 18/05/2010 r.g. 17395 – r.p. 10563.

Le stesse non risultano dall'Atto di Pignoramento e relativa nota di trascrizione, trattasi comunque di Beni Comuni Non Censibili che identificano parti comune condominiali.

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 e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

In particolare si richiama quanto riportato nella sezione "D" della nota di trascrizione del suddetto atto di provenienza della parte eseguita, rep. 14128/5455 notaio Bernini, nella quale si evince che:



<< IN ATTO SI PRECISAVA, OLTRE AD ALTRO, QUANTO SEGUE: "UNITAMENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI SOPRA DESCRITTE VIENE TRASFERITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI DELL'EDIFICIO CUI FANNO PARTE QUALI PREVISTE DALL'ART. 1117 E SEGG. DEL C.C. E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI INFRA, RIENTRANDO, IN PARTICOLARE, FRA DETTE PARTI COMUNI I SEGUENTI "BENI COMUNI NON CENSIBILI": MAPP. N. 499 SUB 1 - VICOLO MONFENERA - AREA SCOPERTA; MAPP. N. 499 SUB 2 - VICOLO MONFENERA - VANO SCALE. PERTANTO LE UNITA' IMMOBILIARI OGGI COMPRAVENDUTE RESTANO SOGGETTE ALLE NORME PORTATE DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE ALLA PROPRIETA' ED ALLA SUDDIVISIONE DELLE SPESE DI GESTIONE, CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO IN DATA 30 NOVEMBRE 2001, REPERTORIO N. 91.190 DEL NOTAIO DOTT. ELIA NOVELLI DI MONTEBELLUNA, IVI REGISTRATO IN DATA 6 DICEMBRE 2001 AL N. 3583/PUBBLICI, TRASCRITTO A TREVISO IN DATA 7 DICEMBRE 2001 AI NN. 49756/35367, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA ESPRESSAMENTE DI ACCETTARE INTEGRALMENTE, IMPEGNANDOSI PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AL SUO INTEGRALE RISPETTO ED A FAR SUBENTRARE COSTORO, NEI PROPRI EVENTUALI ATTI DI CESSIONE, NEL MEDESIMO OBBLIGO. PRECISAZIONI CATASTALI: - LE UNITA' IMMOBILIARI COME SOPRA COMPRAVENDUTE FANNO PARTE DI QUANTO EDIFICATO SULL'AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI TREVIGNANO, FOGLIO 10, CON IL MAPPALE N. 499, ENTE URBANO DI MQ. 964 (NOVECENLOSESSANTAQUATTRO), GIUSTA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO MODELLO 3/SPC IN DATA 8 AGOSTO 2001, N. 6133, PROT. N. 144242; - LE MEDESIME UNITA' DERIVANO DA DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO PRESENTATA AL CATASTO FABBRICATI IN DATA 19 OTTOBRE 2001, N. 3973, PROT. N. 337894. PRECISANO LE PARTI CHE LA PREVISIONE INIZIALMENTE STABILITA CHE L'ACCESSO PEDONALE E CARRABILE ALLE UNITA' COSTITUENTI IL CONDOMINIO AVVENISSE, PROVVISORIAMENTE, SINO AD INTERVENUTA REALIZZAZIONE DELL'ACCESSO PEDONALE E CARRABILE DALL'AREA PUBBLICA POSTA AD EST DEL CONDOMINIO STESSO, MEDIANTE ESERCIZIO DI UN DIRITTO DI PASSO SULLE AREE INDIVIDUATE CON I SUBB 4 E 6 DEL MEDESIMO MAPPALE N. 499, LUNGO IL LORO CONFINE SUD DEVE INTENDERSI SUPERATA ESSENDO STATO IN EFFETTI REALIZZATO IL PREVISTO PASSAGGIO DALLA PUBBLICA VIA - POSTA AD EST - ALLA ZONA COMUNE." PROVENIENZA: ATTO IN DATA 30 APRILE 2002, REPERTORIO N. 15.114 DEL NOTAIO DOTT. ANDREA MARCHIO DI MONTEBELLUNA, IVI REGISTRATO IL 15 MAGGIO 2002 AL N. 157/PRIVATI, TRASCRITTO A TREVISO IL 6 MAGGIO 2002 AI NN. 17513/12469.>>



Servitù:

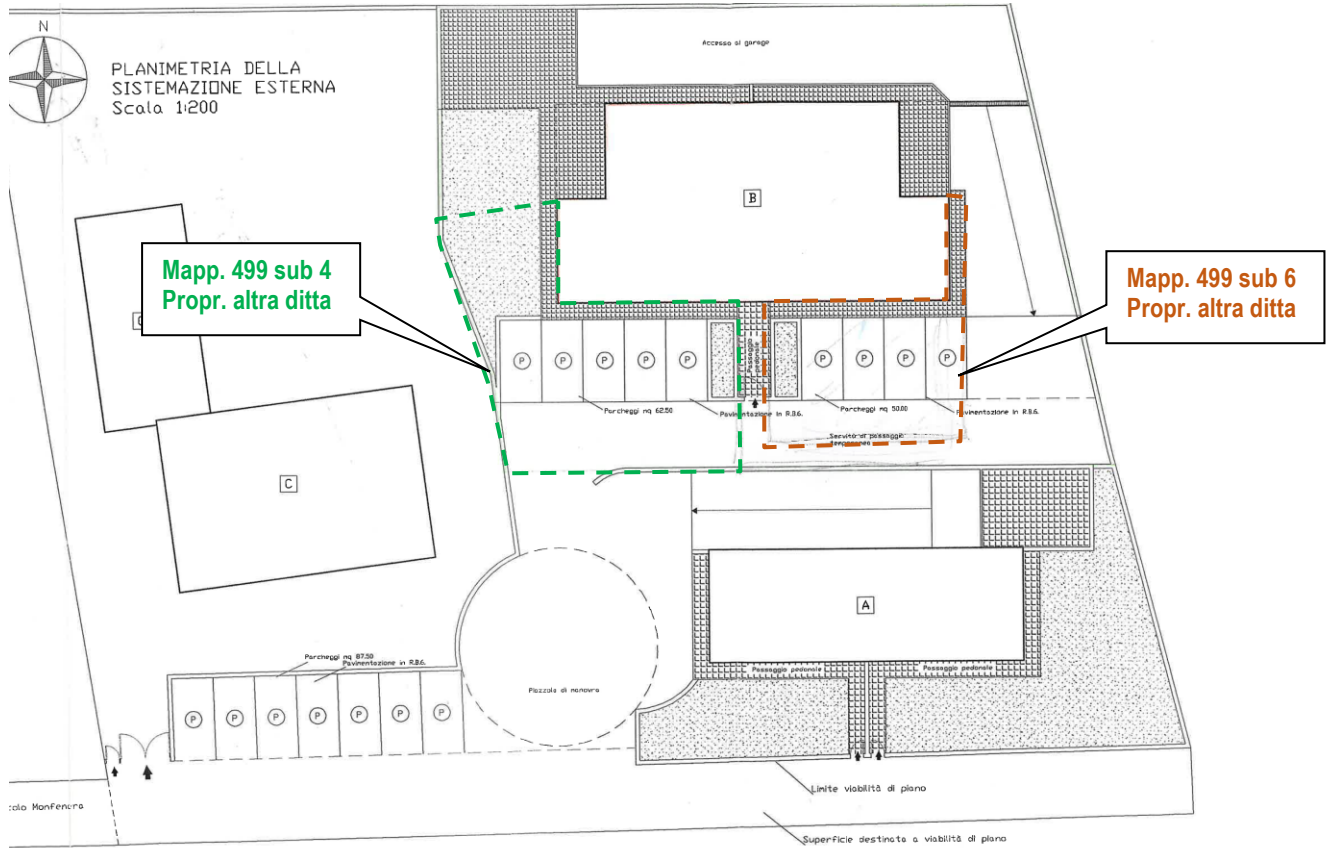
Come risultante anche dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, 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 residenziale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali;
- tutte le prescrizioni e obblighi di natura urbanistica derivanti dall'urbanizzazione del lotto e di quelli limitrofi;
- nell'atto di provenienza rep. 14128/5455 notaio Bernini, all'articolo 3 viene precisato che "E' nota ed accettata - ove ancora vigente - la servitù attiva di passaggio costituita con l'atto in data 6 aprile 1964, Repertorio n. 16.257 del Notaio Franco, già di Montebelluna, ivi registrato il 27 aprile 1964 al n. 2262/Pubblici, trascritto a Treviso il 30 aprile 1964 ai nn. 7814/7156."
- nell'atto di provenienza rep. 14128/5455 notaio Bernini, viene precisato che "la previsione inizialmente stabilita che l'accesso pedonale e carrabile alle unità costituenti il condominio avvenisse, provvisoriamente, sino ad intervenuta realizzazione dell'accesso pedonale e carrabile dall'area pubblica posta ad est del condominio stesso, mediante esercizio di un diritto di passo sulle aree individuate con i subb 4 e 6 del medesimo Mappale n. 499, lungo il loro confine sud deve intendersi superata essendo stato in effetti realizzato il previsto passaggio dalla pubblica via - posta ad est - alla zona comune."

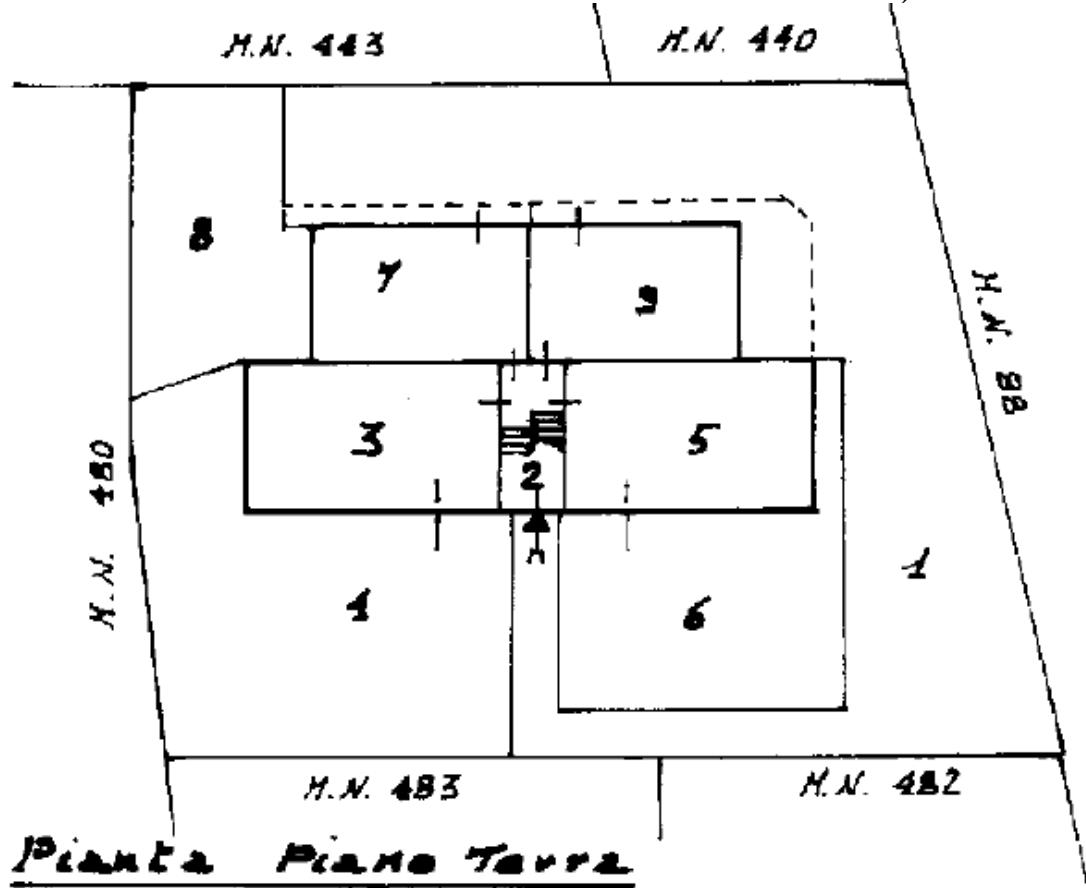
A tal punto, si rimanda al paragrafo "7" relativo alla conformità urbanistica dell'immobile, precisando che nei grafici autorizzati del complesso condominiale, giusta Concessione Edilizia n. 057/2002 del 22/03/2002 (pratica n. 2001/190 prot. n. 10863/2001) per lavori di costruzione fabbricato ad uso residenziale a otto alloggi variante e voltura conc. edil. n. 190/98 del 19/12/98, non riporta tale nuova sistemazione esterna e tali nuovi accessi come indicati nell'atto di provenienza, bensì i grafici autorizzati riportano dei posti auto scoperti a sud del fabbricato condominiale in luogo degli odierni scoperti privati mapp. 499 sub 4 e sub 6 e dello scoperto condominiale mapp. 499 sub 1. L'elaborato planimetrico catastale rispecchia sia la situazione di fatto che di diritto ma non è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate.



Grafico Concessione Edilizia n. 057/2002 del 22/03/2002



Elaborato planimetrico catastale (che rispecchia sia la situazione di fatto che di diritto ma non è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate)



9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério 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 Primo		circa mq 53
Terrazza Piano Primo		circa mq 10
Garage Piano Interrato		circa mq 40

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 Primo	mq 53 x 1,00 =	circa mq 53
Terrazza Piano Primo	mq 10 x 0,25 =	circa mq 2,5
Garage Piano Interrato	mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
	TOTALE arrotondato	circa mq 75



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 75

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 2023 – Semestre 1

Comune di TREVIGNANO (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONI DI FALZE' E SIGNORESSA

codice di zona: "E1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

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 FRAZIONI DI FALZE E SIGNORESSA**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.160 - Valore medio €/mq 1.312 - Valore massimo €/mq 1.465

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 945 - Valore medio €/mq 1.071 - Valore massimo €/mq 1.196

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 869 - Valore medio €/mq 925 - Valore massimo €/mq 980



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti compravendite di appartamenti simili e/o ubicati nel medesimo complesso condominiale, rilevandone quella più significativa (schematizzata nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento piano terra con corte esclusiva Mapp. 499 sub 7-8 sup. cat. tot. mq 64 Garage p. int. mapp. 499 sub 19 sup. cat. tot. mq 43	Residence Andrea - Trevignano	85	€ 75.000,00	€/mq 882	Atto CV notaio Scioli rep. 21762 del 14/04/2023

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: centro abitato della frazione Falzè di Trevignano (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento bilocale al piano primo con garage al piano interrato, inseriti in un edificio residenziale condominiale senza ascensore
- Superficie commerciale = mq 75
- Vetustà: agibilità anno 2002
- Stato di conservazione dell'unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative su immobili proposti in vendita con caratteristiche simili, considerata la elevata richiesta del mercato immobiliare di immobili bilocali simili usati, per essere adibiti sia ad abitazione propria, oppure per essere destinati alla locazione in quanto tali da garantire rendite annue garantite del 7-8 % a fronte modesti investimenti,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.400,00

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 1.260,00

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

pari a mq 75 x €/mq 1.260,00 =arrotondato..... **€ 94.500,00**



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, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (agibilità anno 2002);
- vi sono difformità edilizie e catastali (che riguardano anche aspetti e parti di natura condominiale);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Spese per sanatoria dimensioni finestre	€ 3.000,00
Quota parte sanatoria parti comuni condominiali	€ 11.000,00
Spese condominiali arretrate indicative (per Legge ultimo biennio)	€ 1.500,00
Interventi minimi di manutenzione (ripresa tinteggiature, pulizie, ecc.)	€ 2.000,00
Totale detrazioni	€ 17.500,00

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

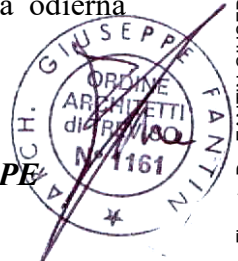
Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 94.500,00 - € 17.500,00 = arrotondati € 77.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 77.000,00 (dicasi Euro settantasettemila/00)

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

Montebelluna, li 08/11/2023

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



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Relazione notarile 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 06/06/2022 ai nn. 21654 / 15226

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 10/05/2022, repertorio n. 2962, emesso dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
 con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638

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 TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 2 – **mappale 499 subalterno 11**

Immobile n. 2

Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B – foglio 2 – **mappale 499 subalterno 15**



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 18/05/2010 ai nn. 17396 / 3870

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 11/05/2010, rep. n. 14129/5456, a rogito notaio Bernini Edoardo di Montebelluna (TV)

dati: capitale € 96.000,00; spese € 76.800,00; totale € 172.800,00
tasso interesse annuo 3,544%; durata 15 anni 1 mesi

a favore di: **VENETO BANCA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)
con sede in Montebelluna (TV), c.f. 04167010265
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 TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 2 – **mappale 499 subalterno 11**

Immobile n. 2
Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione B – foglio 2 – **mappale 499 subalterno 15**



11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











