

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 363 / 2021

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 363/2021

udienza 01/03/2023

G.E. : dott. LEONARDO BIANCO
 perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
 custode : I.V.G.

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
 con avv. FEDERICO SCANFERLATO – via D. Manin 54 – 31100 Treviso

contro : **esecutato 1 - esecutato 2**

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

Lotto Unico : APPARTAMENTO QUADRILOCALE PIANO SECONDO



Valore di vendita proposto: ----- € 66.000,00

ubicazione : MONTEBELLUNA (TV) – via Benedetto Marcello n. 4 int. 4

disponibilità : LIBERO

stato di conservazione : MEDIOCRE

quota pignorata : PROPRIETA' 1/1

descrizione catastale :

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati – sezione F – foglio 2

mapp. 722 sub 8 : cat. A/3 – cl. 3 – vani 5 – R.C. € 408,78 – via San Gaetano piano 2

mapp. 722 sub 3 : cat. C/6 – cl. 4 – mq 15 – R.C. € 55,00 – via San Gaetano piano T

con diritto alle parti comuni sull'ente urbano mappale 722, foglio 39 del Comune di Montebelluna (TV)

Montebelluna, li 14/12/2022

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



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>10</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>11</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>14</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>19</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>21</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>22</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>27</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>29</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento quadrilocale al piano secondo, con garage al piano terra, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, ubicato in via Benedetto Marcello n. 4 nel Comune di Montebelluna (TV), sono così censiti catastalmente:

**quota pignorata:
PROPRIETA' 1/1**

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati – sezione F – foglio 2

mapp. 722 sub 8 : cat. A/3 – cl. 3 – vani 5 – R.C. € 408,78 – via San Gaetano piano 2

mapp. 722 sub 3 : cat. C/6 – cl. 4 – mq 15 – R.C. € 55,00 – via San Gaetano piano T

con diritto alle parti comuni sull'ente urbano mappale 722, foglio 39 del Comune di Montebelluna (TV)

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

Si evidenzia che la toponomastica del mapp. 722 sub 8-3 è errata, anziché essere via San Gaetano, la toponomastica corretta è “via Benedetto Marcello n. 4”.

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 MONTEBELLUNA (TV), foglio 39,
mappale 722, ente urbano di mq 748

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

L'appartamento al piano secondo mapp. 722 sub 8 confina:

- A nord parte con vano scale condominiale, parte con altro alloggio, in minima parte con affaccio libero.
- Ad est con affaccio libero;
- A sud contiguo ad altro alloggio facente parte di fabbricato edificato a confine;
- Ad ovest con affaccio libero.

Trattasi dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, al sottostante piano primo vi sono altri alloggi, mentre al piano terra e al piano interrato vi sono i locali accessori (garage, centrali termiche, parti comuni, ecc. ...).



Il garage al piano terra mapp. 722 sub 3 confina:

- A nord con ingresso / vano scale condominiale, in minima parte con scoperto condominiale;
- Ad est con area scoperta condominiale;
- A sud con altro garage, in minima parte con scoperto condominiale;
- Ad ovest con porticato aperto comune (che consente l'accesso al condominio da nord da via Benedetto Marcello).

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MONTEBELLUNA, fg 39, mapp. 722
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



2) UBICAZIONE:

MONTEBELLUNA (TV) – via Benedetto Marcello n. 4 int. 4

Il condominio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Montebelluna, in zona urbanizzata e centrale.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado, Municipio, Poste, banche, Ospedale, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo abitato di Montebelluna.

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 ubicazione indicativa dell'immobile

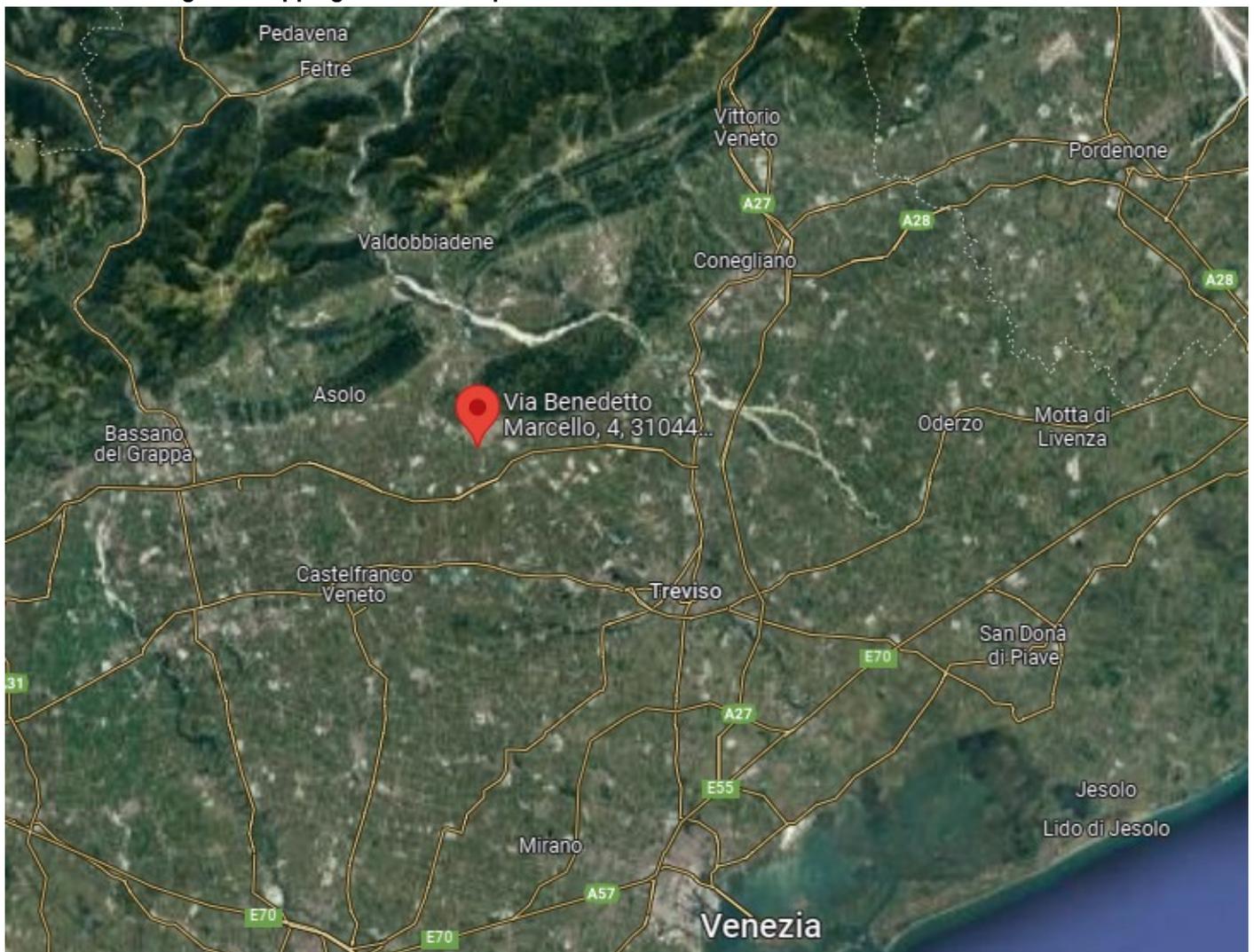


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

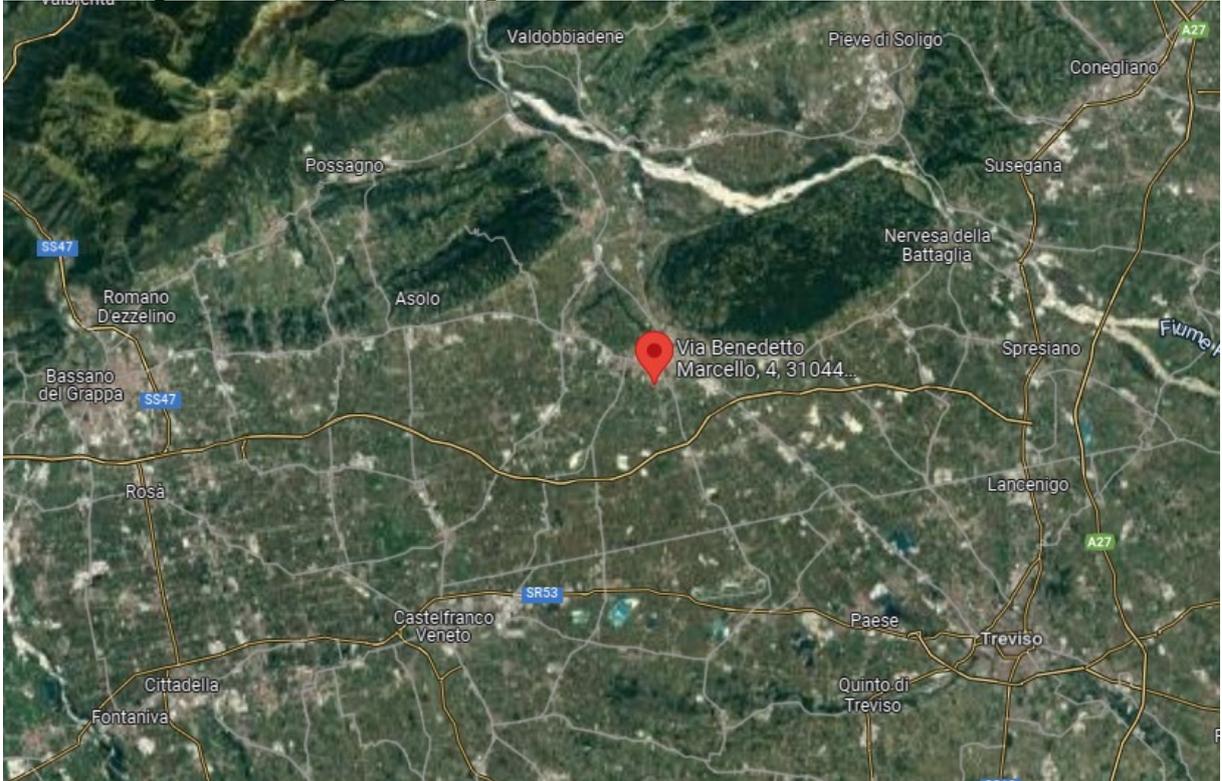


Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

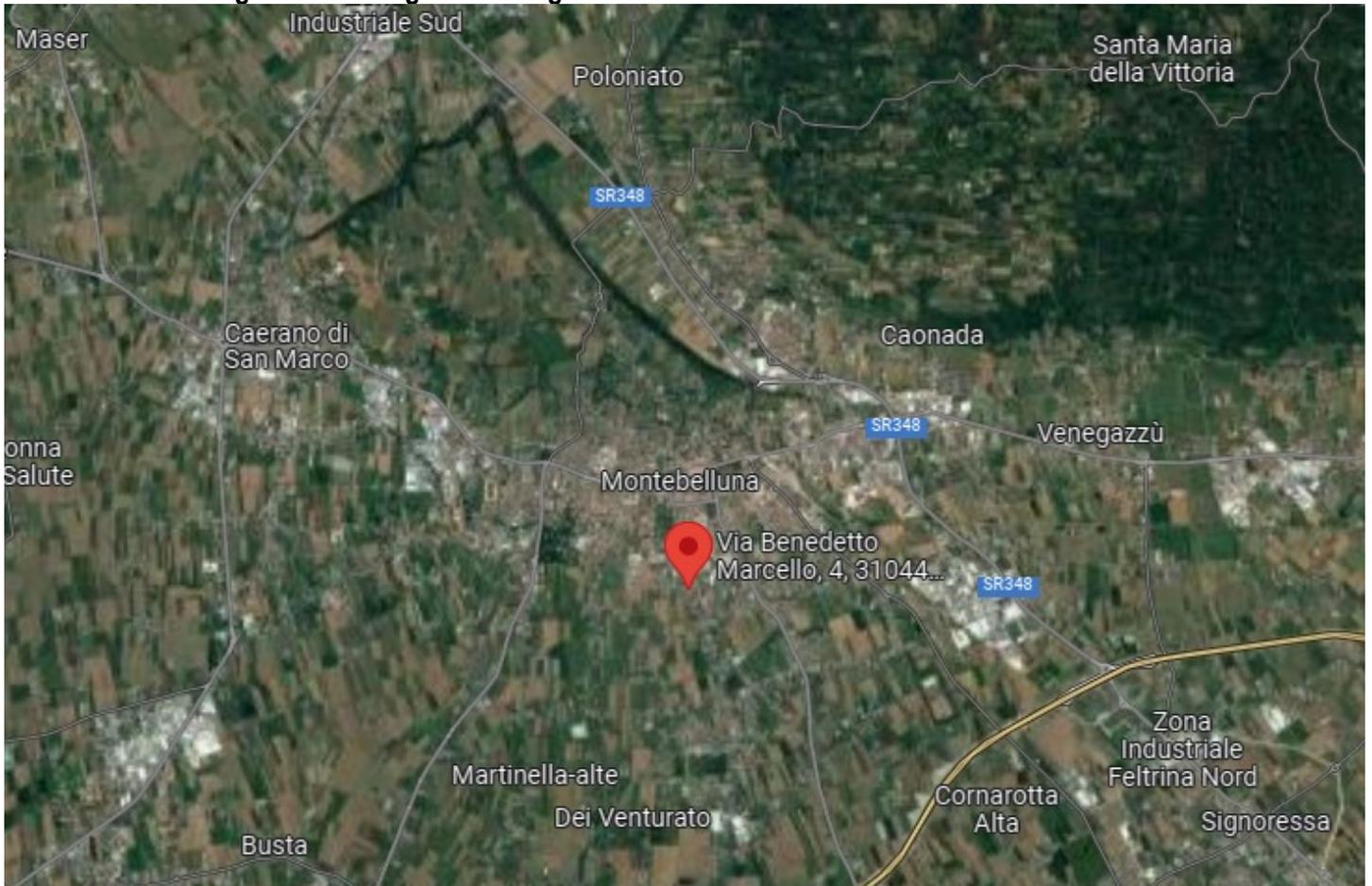


Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



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



Firmato Da: EANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Scrittura: 331890



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

Zona B 1.2 / 101 – residenziale di completamento di media densità (art. 17 NTO)

Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA (Zonizzazione)
con cerchio rosso, il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

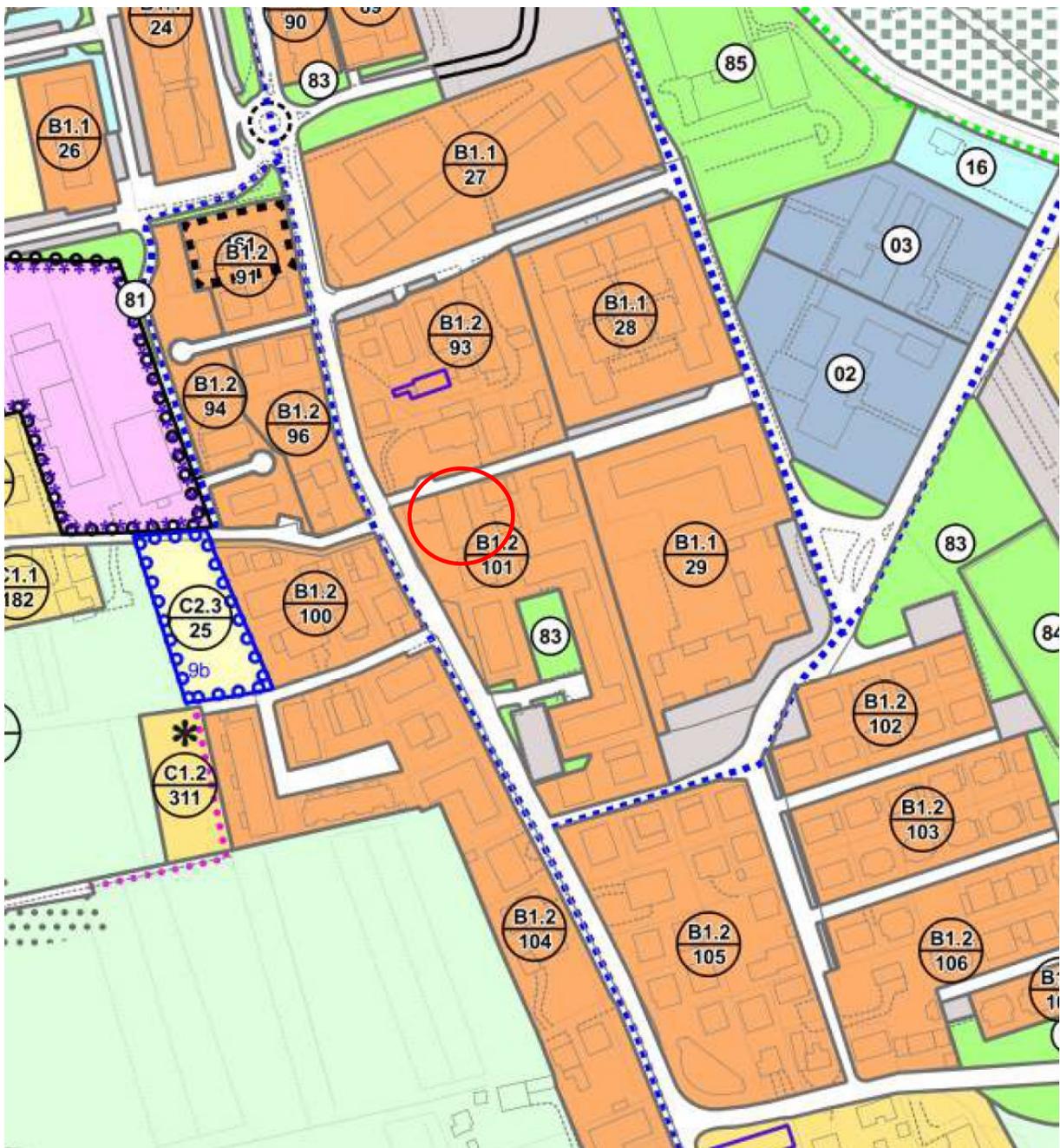
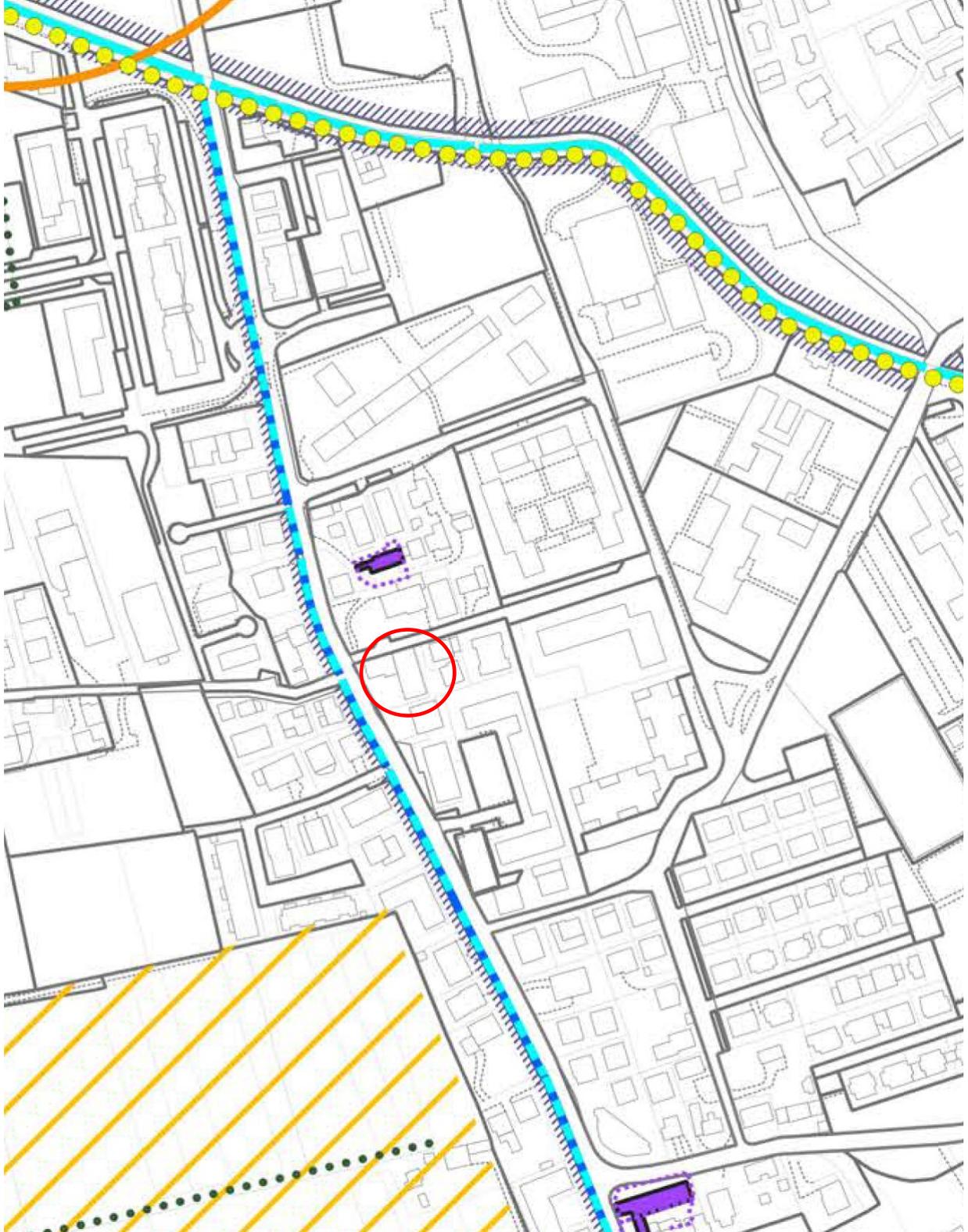


Fig. 7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di MONTEBELLUNA (Tutela ambientale)
con cerchio rosso, il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

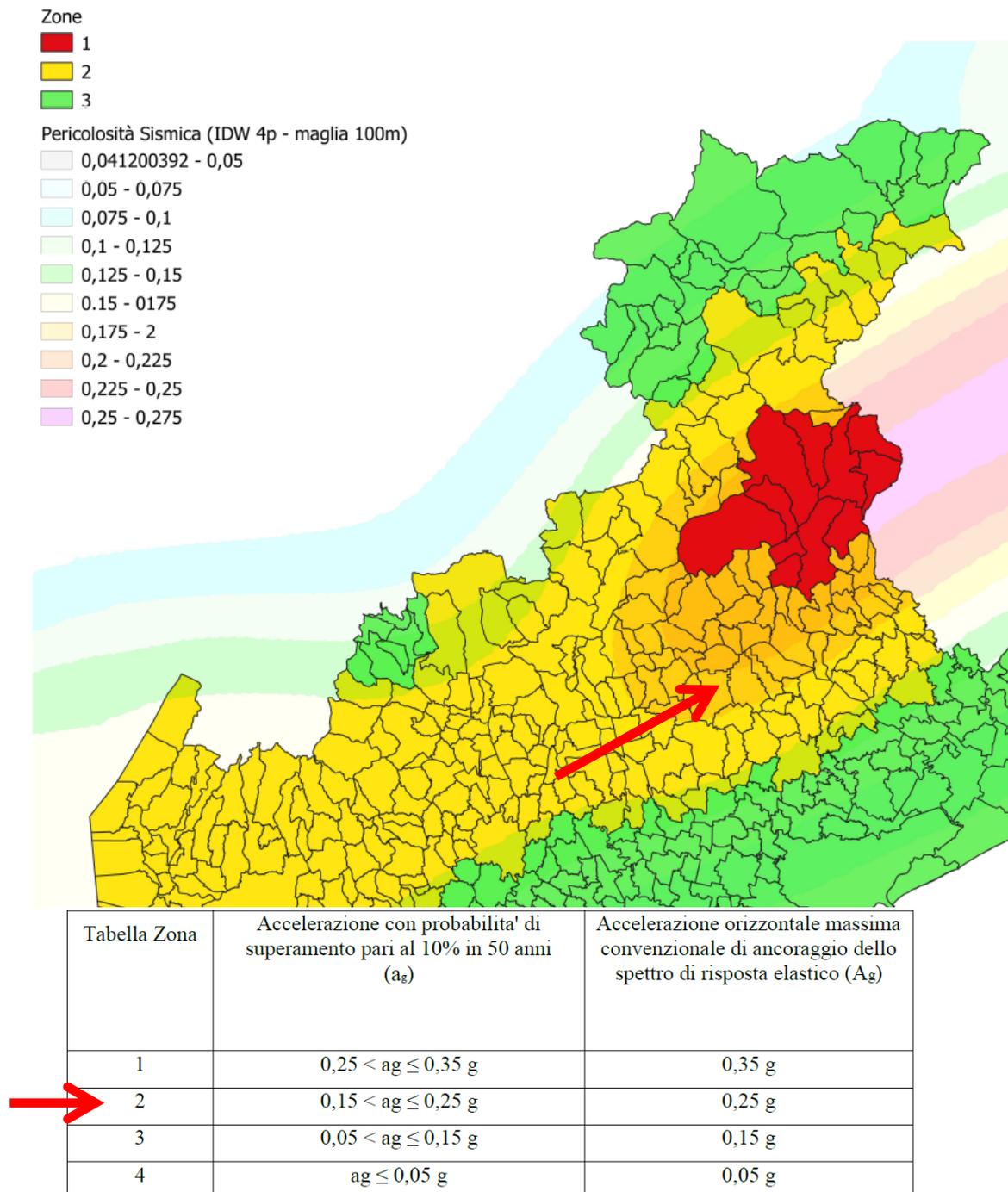


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MONTEBELLUNA 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
Mappa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

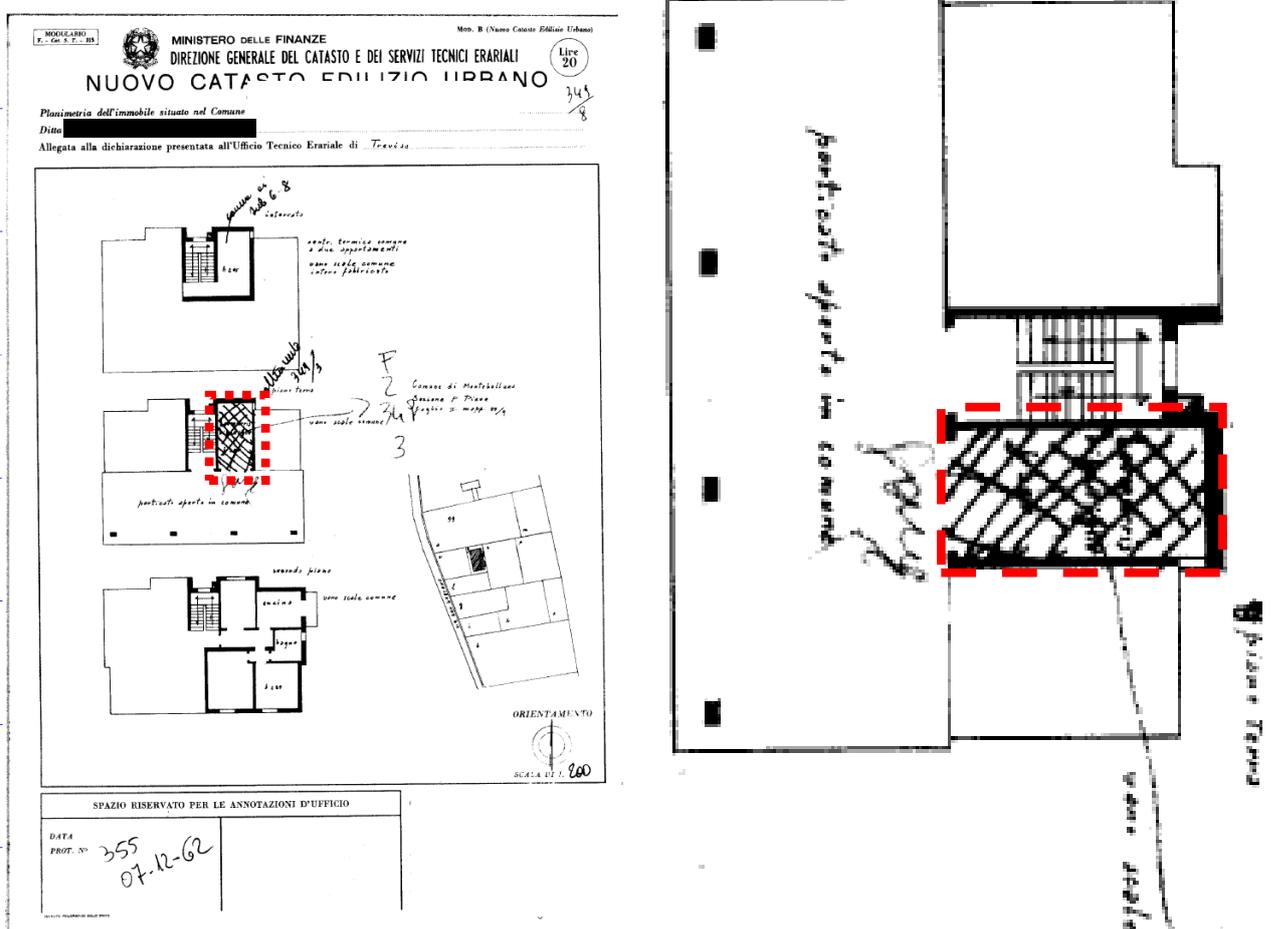
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano terra**, identificato con il mappale 722 sub 3 Sezione F foglio 2 di Montebelluna (precedentemente identificato al Catasto Fabbricati con il mappale 349 sub 3), depositata in banca dati in data 07/12/1962, è **conforme allo stato di fatto**.

Si evidenzia che nella suddetta planimetria catastale viene raffigurata anche l'appartamento al piano secondo mapp. 722 sub 8 e la centrale termica al piano interrato comune ai sub 6-8.

Fig. 9 – planim. catastale (fuori scala), sez. F fg. 2 di Montebelluna, mappale 722 sub 3



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano secondo**, identificato con il mappale 722 sub 8 Sezione F fg. 2 di Montebelluna (precedentemente identificato al Catasto Fabbricati con il mapp. 349 sub 8), depositata in banca dati in data 07/12/1962,

NON è conforme allo stato di fatto ma tuttavia è conforme allo stato di diritto,

in quanto non è rappresentata la veranda esistente di fatto sul lato sud-est dell'appartamento (in luogo della terrazza raffigurata), che si sviluppa sino al muro del fabbricato edificato a confine in epoca successiva alla porzione di condominio in oggetto e realizzato a sud all'incirca nell'anno 1969-1970.

Tale discordanza deriva dal fatto che nel 1969, in fase di realizzazione dell'ampliamento sul lato sud del condominio, anziché realizzare una rientranza fra i due fabbricati (come da progetto approvato), lasciando invariata la terrazzina preesistente (tutt'ora visibile nella planimetria catastale), è stata realizzata una loggia coperta di superficie pari all'intera rientranza, che successivamente è stata trasformata in veranda mediante installazione di un serramento sull'intero lato est.

Si evidenzia che la maggior superficie della terrazza all'attualità non è da intendersi di proprietà esclusiva dell'appartamento, in quanto formalmente realizzata soprastante area comune condominiale.

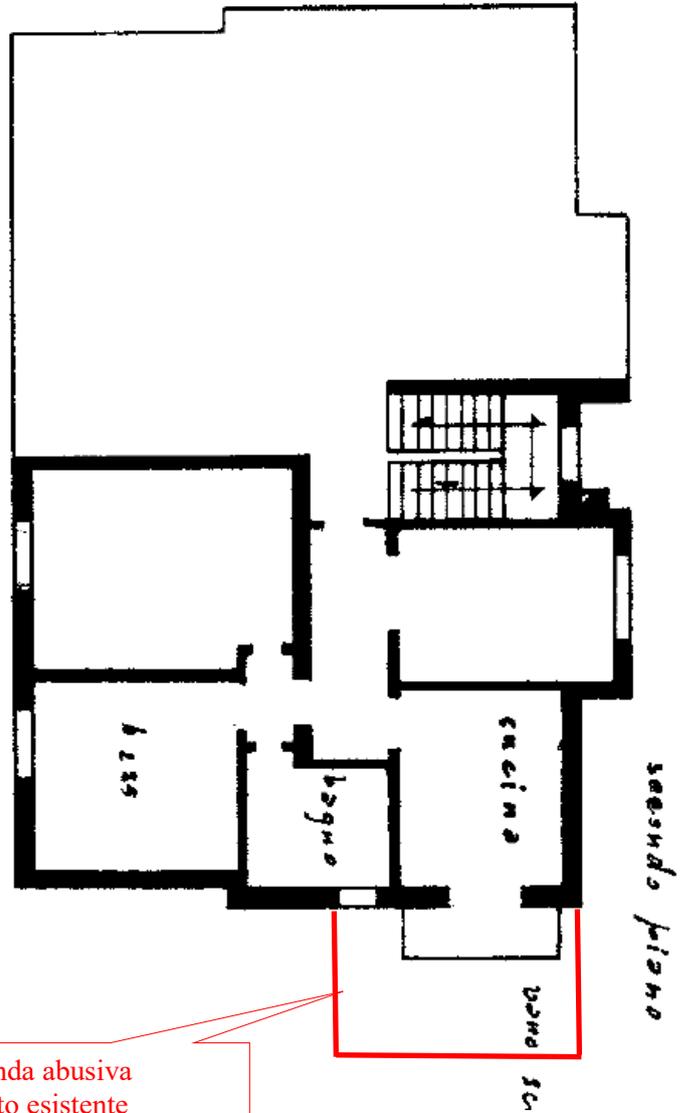
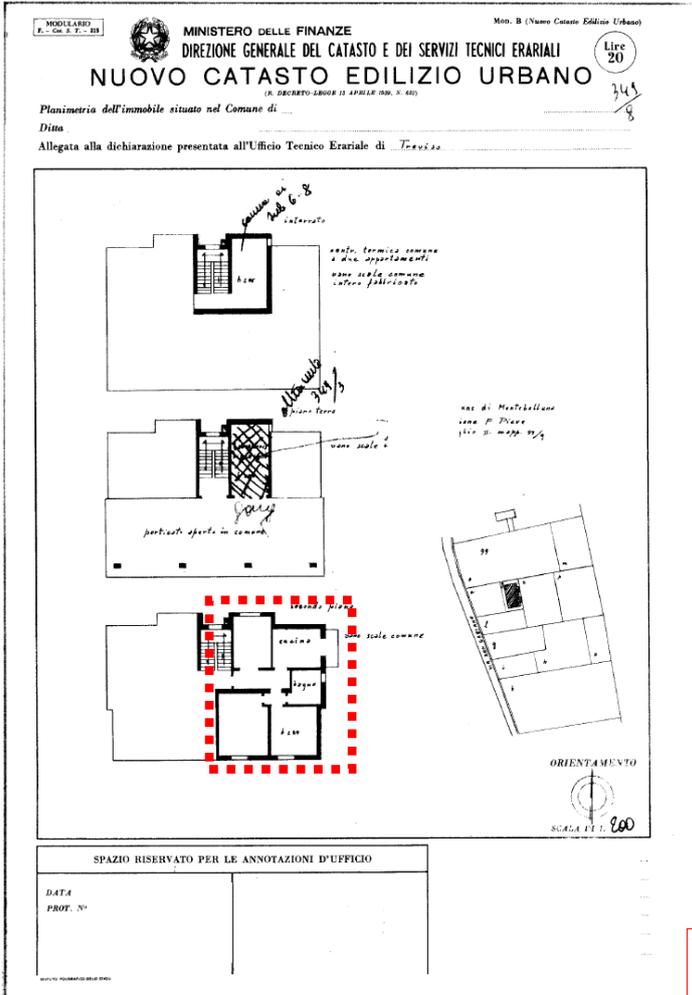
L'eventuale regolarizzazione dell'assetto proprietario e catastale dovrà essere preceduto da un formale atto notarile di acquisto di detta parte comune o, alternativamente, da un'azione di usucapione.

L'accesso alla veranda avviene dalla porta-finestra della cucina e vi prospetta anche la finestra del bagno.

Si evidenzia che nella suddetta planimetria catastale viene raffigurata anche il garage al piano terra mapp. 722 sub 3 e la centrale termica al piano interrato comune ai sub 6-8.



Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), sez. F fig. 2 di Montebelluna, mappale 722 sub 3



Veranda abusiva di fatto esistente e soprastante area comune condominiale



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

L'appartamento al piano secondo con garage al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da sei alloggi (di cui quattro appartamenti sul vano scale condominiale di cui è parte l'unità in oggetto e due su altro vano scale).

La costruzione della porzione nord con quattro appartamenti risale ai primi anni 1960, mentre l'ampliamento sul lato sud con il ricavo di altri due appartamenti risale alla fine degli anni 1960.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra, con porzioni interrato ad uso centrali termiche comuni.

Al piano terra si trovano le autorimesse ed il porticato aperto comune, al piano primo e secondo si trovano gli alloggi.

Per quanto riguarda la porzione nord del fabbricato condominiale, l'esiguo scoperto condominiale si sviluppa tra il fabbricato ed i confini di proprietà per una larghezza che va dagli 80 ai 150 cm.

Sul lato ovest il fabbricato condominiale dista circa soli tre metri da altro fabbricato di altra ditta.

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.

All'attualità presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile.

Le facciate esterne del condominio sono principalmente intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni (porticato aperto comune al piano terra), ove prospetta l'ingresso del vano scale condominiale e il portone del garage in oggetto, avviene da nord dalla strada pubblica via Benedetto Marcello.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al piano secondo del fabbricato condominiale ed ha esposizione sui lati est ed ovest.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, disimpegno, veranda (abusivamente realizzata in luogo di una terrazza di dimensioni minori).

Al piano terra vi è il garage per un posto auto.

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



L'appartamento è privo di verde scoperto ad uso esclusivo.

Finiture interne:

Le pavimentazioni sono parte in marmettoni e parte in vetusto parquet di legno.

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

Le porte interne sono di vetusta fattura (da sostituire) in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili e da porte e/o finestre in legno ad anta.

Le finiture risalgono principalmente all'epoca di costruzione (anni 1960).

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da sei alloggi (di cui quattro appartamenti sul vano scale condominiale di cui è parte l'unità in oggetto e due su altro vano scale).

La costruzione della porzione nord con quattro appartamenti risale ai primi anni 1960, mentre l'ampliamento sul lato sud con il ricavo di altri due appartamenti risale alla fine degli anni 1960.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra, con porzioni interrata ad uso centrali termiche comuni.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1960).

Si evidenzia che l'architrave soprastante l'accesso al garage presenta evidenti fenomeni di cedimenti, derivanti probabilmente dalla povertà dei materiali impiegati e dal sottodimensionamento delle strutture portanti.

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato edificato, il Comune di MONTEBELLUNA non era ancora stato dichiarato territorio sismico e pertanto l'edificio NON ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia sismica, di isolamento termico e acustico, barriere architettoniche, fonti rinnovabili, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, ecc.

Impianti:

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



L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con caldaia murale alimentata a metano non funzionante (manca il libretto caldaia), gli apparecchi terminali sono costituiti da radiatori.

Sebbene l'unità sia dotata di centrale termica al piano interrato comune con altro appartamento, la caldaia murale esistente risulta installata internamente all'unità.

L'impianto elettrico, l'impianto idro-termo-sanitario e l'impianto fognario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e si ritengono superati.

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 delle unità oggetto di esecuzione è MEDIOCRE.

Si segnalano fenomeni di muffe e macchie di umidità e locali infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

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 (non funzionante), l'assenza e/o i superati isolamenti, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1960, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

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 :

Dalle informazioni assunte, all'attualità non risulta essere stato nominato un Amministratore Condominiale.

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

Stato dell'immobile :

L'appartamento attualmente è LIBERO, con chiavi presso il custode giudiziario dell'immobile.

All'interno dell'appartamento sono comunque presenti materiali ed arredi vari.

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 lo smaltimento del materiale presente nell'unità.

Per quanto riguarda il garage al piano terra lo stesso risulta libero con chiavi presso il custode giudiziario dell'immobile, con le seguenti precisazioni che sono estrapolate dalla Relazione del custode datata 14/11/2022 a cui si rimanda integralmente per maggiori dettagli:

" 07 novembre 2022 effettuata ispezione giudiziale unitamente al C.T.U., Arch. Giuseppe Fantin. Forzate e sostituite, con l'assistenza del fabbro, le serrature dei cespiti individuati dal perito stimatore. Svolta ricognizione interna ed esterna del compendio; rilevato uno stato di conservazione mediocre come da documentazione fotografica raccolta e allegata.

08 novembre 2022 contattati dalla condomina sig.ra [...omissis...], la quale lamentava l'erronea apertura del proprio garage, si procedeva sperando un ulteriore sopralluogo con l'assistenza del perito stimatore. Rilevata la presenza all'interno del garage oggetto di ispezione giudiziale dei bidoni della raccolta differenziata di proprietà della sig.ra [...omissis...] l'Arch. Fantin, su delega della stessa, procedeva acquisendo la planimetria del garage di proprietà della signora. Il C.T.U., verificata e dimostrata la correttezza dell'attività esperita, procedeva altresì individuando il garage di proprietà della signora, garage che risultava contiguo a quello staggito e che la condomina dichiarava essere in uso ai debitori esecutati. Preso atto dello scambio di garage verificatosi illo tempore tra gli esecutati e la sig.ra [...omissis...] si permetteva alla stessa di procedere all'asporto di quanto presente all'interno del box auto oggetto di ispezione giudiziale.

09 novembre 2022 a seguito contatti con i debitori esecutati effettuato sopralluogo. Trovato il figlio dei debitori, sig. [...omissis...], il quale spontaneamente consegnava le chiavi dell'appartamento e del garage precedentemente occupato, unitamente ai genitori debitori esecutati, dichiarando di sua esclusiva proprietà e in stato d'abbandono quanto ancora presente.

11 novembre 2022 effettuato sopralluogo presso il compendio staggito. Trovato la sig.ra [...omissis...] si procedeva consegnandogli le chiavi del garage di sua proprietà, identificato dal perito stimatore nel sopralluogo dell'08 novembre 2022, precedentemente utilizzato dai debitori esecutati. Si procederà sperando un ulteriore sopralluogo al fine di consentire alle maestranze della condomina [...omissis...] il distacco delle utenze dal garage staggito."

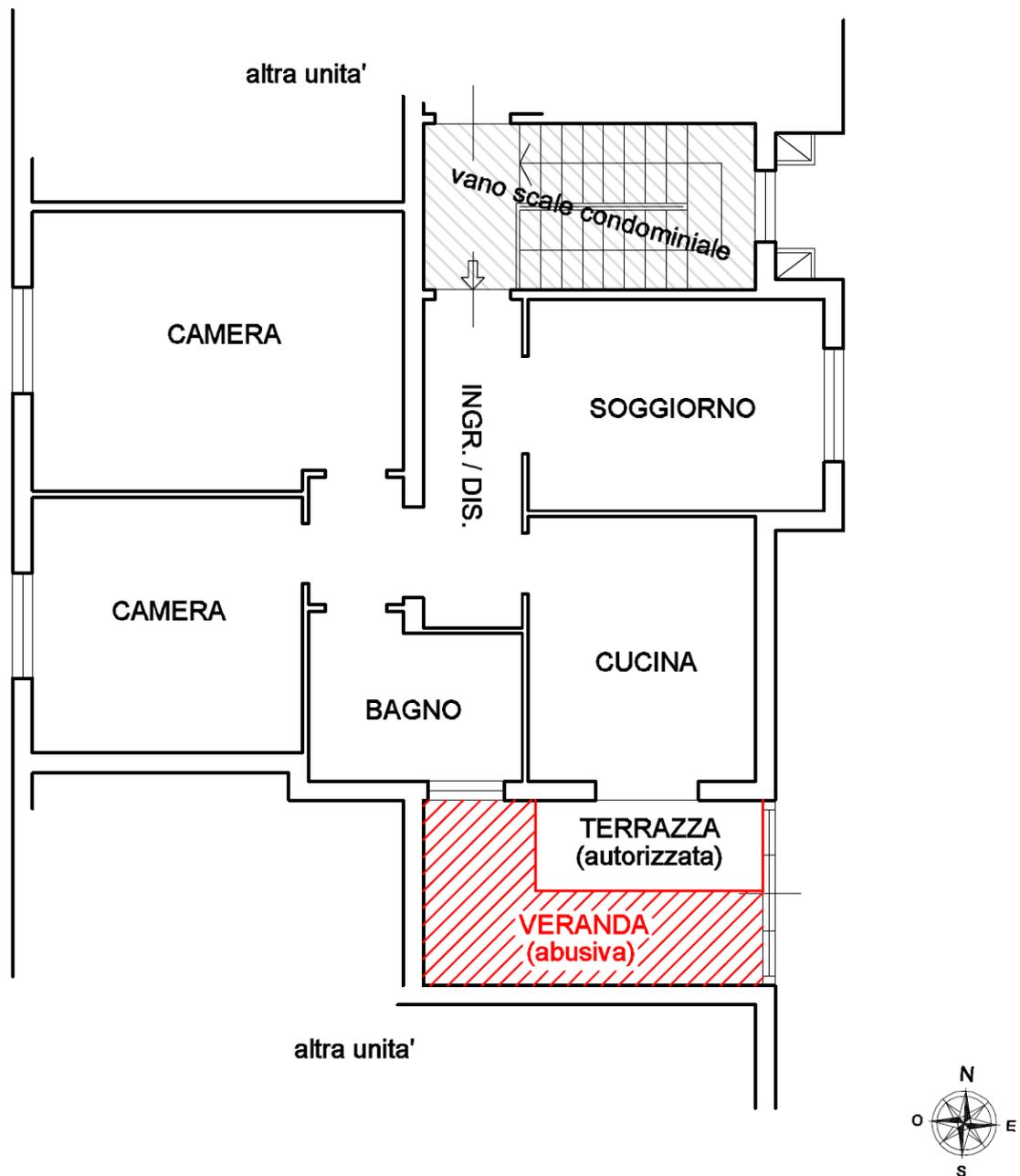


Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, privo di garanzie.

Fig. 11 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento oggetto di esecuzione

PIANTA APPARTAMENTO piano secondo

SCHEMA A VISTA



7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

La costruzione della porzione nord con quattro appartamenti risale ai primi anni 1960, mentre l'ampliamento sul lato sud con il ricavo di altri due appartamenti risale alla fine degli anni 1960.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MONTEBELLUNA risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. _____ della pratica, rilasciata in data _____ per costruire casa di civile abitazione con quattro appartamenti;
- Autorizzazione di Abitabilità n. _____ rilasciata in data _____
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. _____ prot., n. _____ di prat., rilasciata in data _____ per ampliare un fabbricato adibito a civili abitazioni;

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.

Conformità urbanistica

Dal confronto fra i grafici allegati alle autorizzazioni edilizie rilasciate e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che lo stato di fatto NON è conforme ai grafici autorizzati, in quanto:

1) non è rappresentata la veranda esistente di fatto sul lato sud-est dell'appartamento (in luogo della terrazza raffigurata), che si sviluppa sino al muro del fabbricato edificato a confine in epoca successiva alla porzione di condominio in oggetto e realizzato a sud all'incirca nell'anno 1969-1970.

Tale discordanza deriva dal fatto che nel 1969, in fase di realizzazione dell'ampliamento sul lato sud del condominio, anziché realizzare una rientranza fra i due fabbricati (come da progetto approvato), lasciando invariata la terrazzina preesistente (tutt'ora visibile nella planimetria catastale), è stata realizzata una loggia coperta di superficie pari all'intera rientranza, che successivamente è stata trasformata in veranda mediante installazione di un serramento sull'intero lato est.



Si evidenzia che la maggior superficie della terrazza all'attualità non è da intendersi di proprietà esclusiva dell'appartamento, in quanto formalmente realizzata soprastante area comune condominiale.

Qualora ottenuta la sanatoria urbanistica, l'eventuale regolarizzazione dell'assetto proprietario e catastale dovrà essere preceduto da un formale atto notarile di acquisto di detta parte comune o, alternativamente, da un'azione di usucapione.

L'accesso alla veranda avviene dalla porta-finestra della cucina e vi prospetta anche la finestra del bagno.

2) Inoltre vi sono altre modifiche minori e prospettiche, tra cui la finestra realizzata sul lato est del locale soggiorno, in luogo di quella realizzata sull'angolo sud-est, e la finestra del bagno è leggermente spostata.

Sanatoria urbanistica

Per quanto riguarda la sanabilità della porzione di terrazza realizzata abusivamente e trasformata in veranda, di cui al precedente punto 1), la stessa non è sanabile mediante la procedura ordinaria, ma non è neppure rimovibile senza recare pregiudizio legittimamente autorizzata, pertanto si ritiene che per la regolarizzazione dovrà essere corrisposta una sanzione pari al doppio del valore di produzione della parte abusivamente realizzata ai sensi dell'articolo 34 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001.

La presentazione della pratica in sanatoria comunque necessita di autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di modifiche che riguardano anche parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Anche in ipotesi residuale di mancata regolarizzazione urbanistica della porzione di terrazza e veranda abusivamente realizzate, l'eventuale demolizione dovrà avvenire con l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di modifiche che comunque riguardano parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il costo per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale si può forfettariamente quantificare in Euro 15.000,00 (escluse le spese per eventuali atti notarili od azioni legali per la regolarizzazione dell'assetto proprietario, i cui costi saranno comunque a carico dell'aggiudicatario). Nella formazione del valore di stima non viene computata la porzione di terrazza abusiva, in quanto formalmente non di proprietà degli esecutati.

Alternativamente potrebbe essere ripristinata la terrazza così come autorizzato, mediante installazione di una ringhiera metallica e contestuale rimozione del serramento esterno di tamponamento della veranda, rimarrebbe così facendo una porzione di copertura piana la cui



pratica di sanatoria sarà a carico del condominio e che forzatamente dovrà prevedere la sanatoria di quanto abusivamente realizzato ai sottostanti piani primo e terra. Anche per questa ipotesi si quantifica un costo di Euro 15.000,00 (installazione nuovo serramento, rimozione serramento e ringhiera veranda esistente, installazione nuova ringhiera metallica, costo pratica edilizia in sanatoria e sanzioni, ecc.).

Per le opere sanabili, di cui al precedente punto 2), dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria mediante la verifica della cd. doppia conformità (art. 36 T.U. DPR 380/2001), per un costo indicativo di Euro 3.000,00.

La presentazione della pratica in sanatoria comunque necessita di autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di modifiche che riguardano anche parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione 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:

Agli esecutati n. 1 e n. 2 le unità in oggetto sono pervenute **per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà e congiuntamente per la quota dell'intero 1/1 di proprietà** in forza di:

Atto di compravendita Notaio	trascritto a
Treviso in data _____ n. _____	del registro generale e al n. _____ 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 e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, di cui all'atto di provenienza ed all'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

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 agli odierni eseguiti, 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 e seguenti del Cod. Civile ed eventuali regolamenti di condominio;
- come risultante dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli eseguiti

viene

precisato che: << INSISTE LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1117 C.C. E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, SE ED IN QUANTO LEGALMENTE ESISTENTI, IN PARTICOLARE CON QUELLA COSTITUITA CON L'ATTO A ROGITO NOTAIO DUSSIN IN DATA

È TRASCRITTO A TREVISO IL NONCHE' CON TUTTI GLI ACCESSORI DI LEGGE, COSI' COME DALLA PARTE VENDITRICE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO. L'ACCESSO AL LOCALE GARAGE AVVIENE DALLA STRADA A NORD DEL CONDOMINIO ATTRAVERSO LO SCOPERTO ED IL PORTICATO COMUNE CHE COSTITUISCONO OGGETTO DI VENDITA PER LA QUOTA DI UN SESTO.>>

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 74
Terrazza Piano Secondo (autorizzata)		circa mq 3
Garage Piano Terra		circa mq 16

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 74 x 1,00 =	circa mq 74
Terrazza Piano Secondo (autorizzata)	mq 3 x 0,25 =	circa mq 1
Garage Piano Terra	mq 16 x 0,50 =	circa mq 8
Incidenza parti comuni		circa mq 2
	TOTALE arrotondato	circa mq 85

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 arrotondata) =

circa mq 85

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 2022 – Semestre 1

Comune di MONTEBELLUNA (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B4"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000

Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Dall'esame inoltre del sito [hiip://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari](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 (**posizione zona: centro - zona centrale**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.205

Valore medio €/mq 1.396

Valore massimo €/mq 1.587

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.163

Valore medio €/mq 1.212

Valore massimo €/mq 1.260

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 841

Valore medio €/mq 975

Valore massimo €/mq 1.109



Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi richiesti in recenti proposte di vendita, applicati in appartamenti facenti parte di complessi condominiali simili per vetustà e posizione, si riportano le proposte rilevate più significative (schematizzate nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento piano primo di palazzina anni '60	centrale	100	€ 68.000,00	Arrotondati €/mq 680	www.immobiliare.it rif. ann. 40276625
Quadrilocale piano terzo (con ascensore) di condominio anni 1980 con garage	centrale	80	€ 95.000,00	Arrotondati €/mq 1.187	www.immobiliare.it rif. ann. 40065893
Appartamento due camere piano terra di condominio anni 1980 con posto auto esterno	centrale	89	€ 115.000,00	Arrotondati €/mq 1.292	www.immobiliare.it rif. ann. 1753
Appartamento piano secondo di condominio anni 1970 con garage	centrale	99	€ 130.000,00	Arrotondati €/mq 1.313	www.immobiliare.it rif. ann. FA163

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: zona centrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento quadrilocale al piano secondo con garage al piano terra, inseriti in un edificio condominiale a destinazione residenziale edificato a partire dai primi anni 1960, privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 85
- Vetustà: primi anni 1960
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite le analisi di cui sopra e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq **1.100,00**

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 **990,00**



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

pari a mq 85 x €/mq 990,00 =arrotondato..... € **84.000,00**

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;**
- il sistema costruttivo, 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 (anni 1960);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio oltre ad altre eventuali, come da vigenti disposizioni di legge;
- vi sono difformità edilizie e catastali.

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

Spese sanatoria conformità edilizia e catastale e/o ripristino terrazza autorizzata	€ 18.000,00
Totale detrazioni	€ 18.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 84.000,00 - € 18.000,00 = arrotondati € 66.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 66.000,00 (dicasi Euro sessantaseimila/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 Certificazione 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

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data
emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
con sede in

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

contro: Soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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

Immobile n. 1

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 2 – **mappale 722 subalterno 8**

Immobile n. 2

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione F – foglio 2 – **mappale 722 subalterno 3**



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**
iscritta in data

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in forza di Atto Notarile pubblico in data
a rogito notaio Novelli Elia di
Montebelluna (TV)

dati: capitale € ; interessi € ; totale €
tasso interesse annuo ; durata ;

a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
con sede in

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

contro: Soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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

Immobile n. 1

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione F – foglio 2 – **mappale 722 subalterno 8**

Immobile n. 2

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione F – foglio 2 – **mappale 722 subalterno 3**



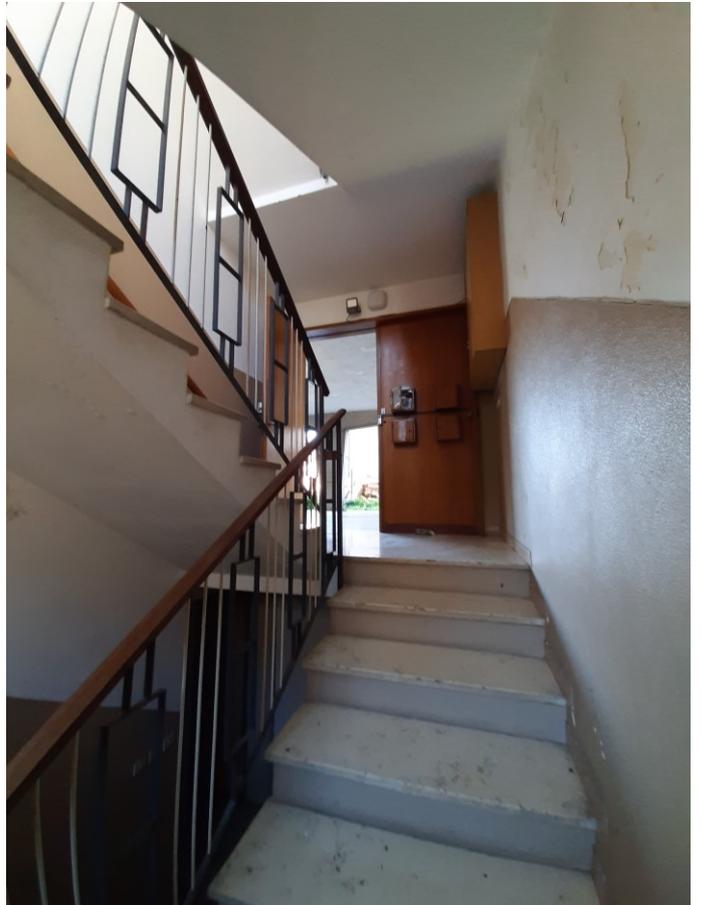
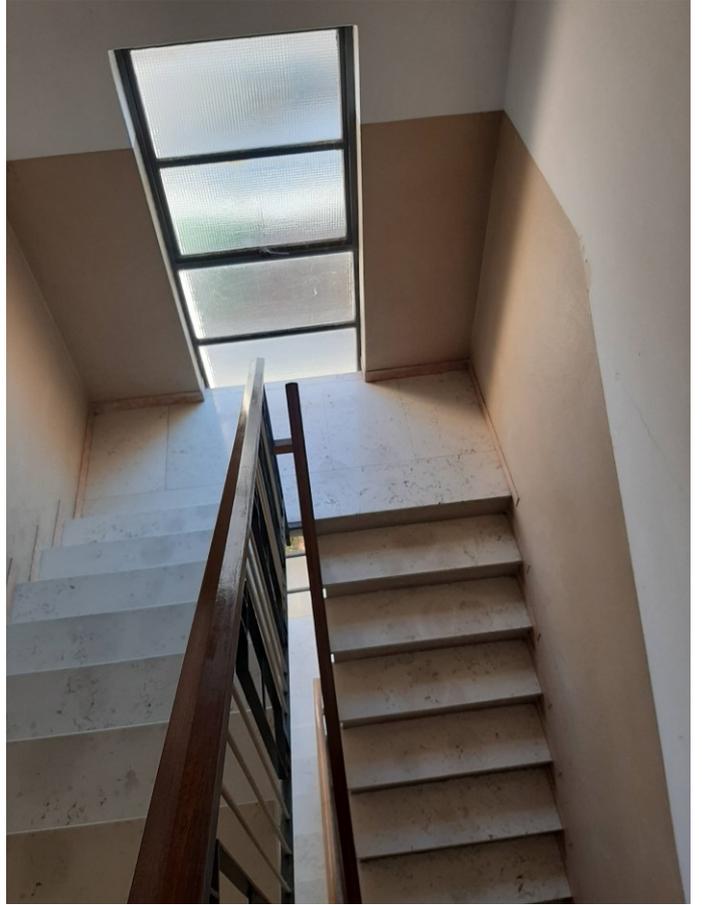
11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

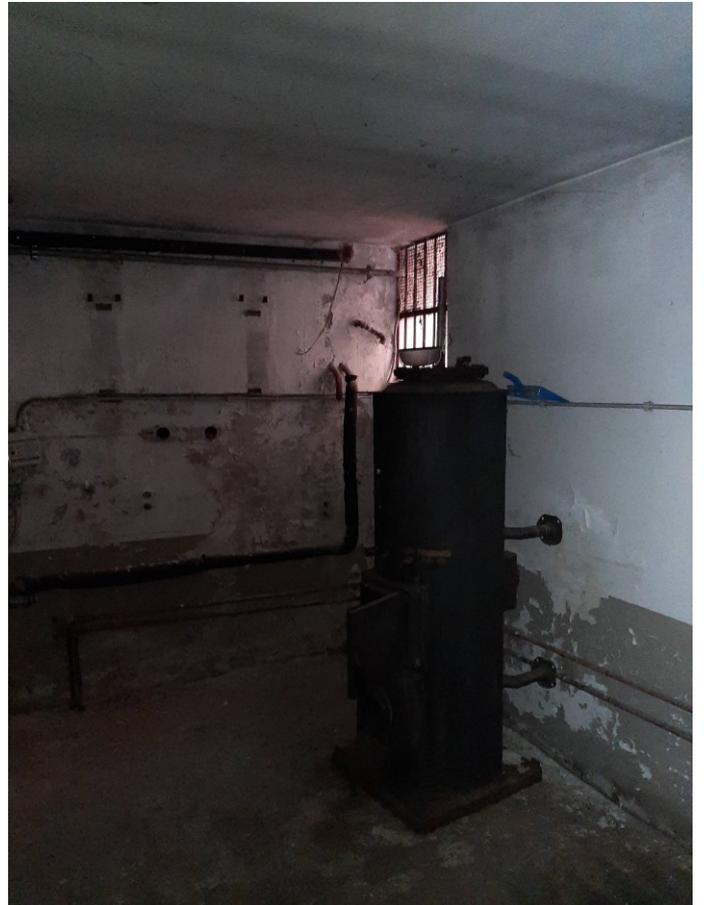


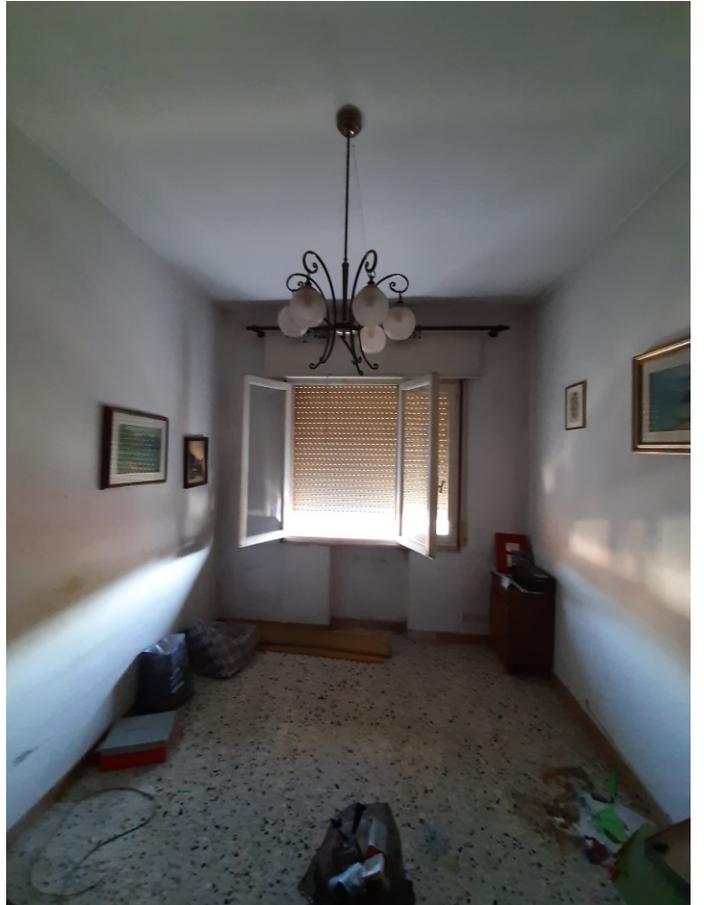














Veranda abusiva



Veranda abusiva



