

TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 30/2013

promossa

da ESECUTANTE 1

Contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

Giudice dell'esecuzione: dott. Antonello Fabbro

Incarico peritale: 01.08.2016

Accettazione incarico/giuramento 06.10.2016

C.T.U.: arch. GUADAGNINI Marino

Udienza: 15.03.2017 ore 10.00

Relazione scritta del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il sottoscritto arch. Guadagnini Marino con studio in Montebelluna, via Ospedale,6/2, CF GDG MRN 49H13 D530Z, tel. 0423 602725 e fax 0423 602725, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in epigrafe in data 27.07.2016 e in data 29.09.2016 innanzi al Cancelliere sottoscriveva il giuramento, e veniva a conoscenza del “*quesito per perizia*”, allegato al fascicolo consegnatomi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

I successivi 11/10/2016, mi sono recato all'Archivio Notarile di Treviso per visure atti e servitù di passaggio.

In data 18/10/2016 previa richiesta accesso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ispezione e ricerca contratti di affitto.

In data 19/10/2016 accesso al Servizio Telematico dell'Agenzia delle Entrate Conservatoria e Catasto per ispezioni ipotecarie – catastali.

In data 12/10/2016 previa richiesta accesso, all'ufficio Anagrafe Sicurezza del Comune per acquisizione schede di cessione di fabbricato. Ospitalità ecc. ai sensi art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59.



In data 12/10/2016 – 14/11/2016 – 21/12/2016 – 04-23/01/2017 previa richiesta, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Caerano di San Marco per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie, rilasciati e per verifica possibilità di sanatoria opere.

Il successivo 29/11/2016 alle ore 15,00, previo contatto da parte del custode degli immobili dott. Gianni Pretto, e a seguito comunicazione agli esecutati, ho proceduto ad effettuare il sopralluogo di ricognizione generale e particolare presso l'immobile sito in Caerano di San Marco, via Settembre 1944 n. 42 int. 4, del Condominio "Vienna" con il custode e con la presenza della compagna dell'esecutato che ha acconsentito all'entrata. Ho proceduto alla verifica urbanistica degli ingombri planimetrici, delle altezze, della morfologia dell'alloggio, della dotazione degli impianti, degli spazi e accessi condominiali, nonché della verifica esterna del fabbricato, delle aree ad uso comune esterne, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai titoli abilitativi, e all'accatastamento, nonché le caratteristiche e le qualità generali dell'immobile e del condominio, procedendo anche al rilievo fotografico sia interno che esterno. In data 17.12.2016 dalle ore 9,30 ho completato il rilievo del piano interrato in quanto difforme da quanto autorizzato..

In data 01.02.2107 in Cancelleria del Tribunale per verificare nuovi domicili e intervenuti. In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato.

1. Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali

Le unità immobiliari sottoriportate sono situate a Caerano di San Marco, in via Settembre 1944 n. 42 int 4, facente parte di un fabbricato di condominio, 3 piani fuori terra + un piano interrato di complessive n° 8 unità immobiliari a residenza con due vani scala con n° 4 alloggi ciascuno e con attività commerciali al piano



terra. L'alloggio è con tipologia simplex al piano secondo, e con cantina ed autorimessa al piano interrato. (All. 5 foto).

I beni oggetto di perizia sono identificati all'Agenzia del Territorio di Treviso:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Caerano di San Marco Foglio 5

- _ Particella 1574 Sub.8, cat.: A/3, cl.: 2, consistenza: 6 vani,
Sup. 111 mq – tot. escluse aree scoperte 102 mq, piano: S1-2, Rendita € 356,36,
via: Montegrappa;
- _ Particella 1574 Sub.11, cat.: C/6, cl.: 1, cons.: 18 mq,
piano: S1, Rendita € 43,69, via Montegrappa;

Comuni alle particelle in oggetto le seguenti unità immobiliari;

CATASTO FABBRICATI: Comune di Caerano di San Marco Foglio 5

- _ p.lla 1574 sub 20, S1-T1-2, B.C.N.C. ai sub 2-3-7-8-10 (vano scala, corridoi, e C.T. comune);
- _ p.lla 1574 sub 21, S1-T1-2, B.C.N.C. ai sub 4-5-6-9-19 (vano scala, corridoi, e C.T. comune);
- _ p.lla 1574 sub 23, S1-T, B.C.N.C. a tutti i subalterni (area scoperta di mq 1152, corridoi e vano scala);

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti è riportata al:

CATASTO TERRENI, Comune di Caerano di San Marco Foglio 5:

- _ Particella 1574, Ente Urbano di ha 00.15.69;

Le particelle 1574 sub 8 e 11, sono identificate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, in data 13.09.1980, prot. n. 2063 (alloggio) e 2055 (autorimessa).

L'intero fabbricato cui appartengono le suddette unità e l'area scoperta ad essa pertinenziale, confinano con i mappali 1450 (via Settembre 1944) e 2401 a nord – 1277, 1278, 207 ad est – via Montegrappa a sud – 1567 ad ovest.

La p.lla 1574 sub 8 (alloggio) confina con muri perimetrali a nord, est, ovest e con le p.lle 1564 sub 9 e 20 a sud.

La p.lla 1574 sub 11 (autorimessa) confina a nord con muri perimetrali, a est con p.lla 1574 sub 10, a sud, con la p.lla 1574 sub 12 e a ovest con p.lla 1574 sub 23;
notizie catastali:

CATASTO TERRENI Comune di Caerano di San Marco F. 5



_ p.lla 1574, ente urbano di mq 1569. Frazionamento del 08.01.2007 prot. n. TV 0351115 in atti dal 08.01.2007 (n. 351115.1/2006) nella variazione sono stati soppressi e variati parecchie particelle (visura All. 2.2.1);

_ p.lla 1574, ente urbano di mq 1916. Tipo mappale del 13.09.1980 prot. n. 0284978 in atti dal 31.10.2006 IST N 272644706 (n. 41025.1/1/1980. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F. 5 p.lle 1410 e 1143;

_ p.lla 1574, semin. arb. 1 di mq 417, R.D. € 4,63, R.A. € 2,58, Frazionamento del 23.08.1980 in atti dal 26.11.1996 (n. 38.1/1980. Sono stati variati inoltre: F 5 p.lla 1410,

_ p.lla 1410, semin. arb. irr. 1, di mq 1.777, R.D. L. 38.206, R.A. L. 21.324, Frazionamento del 08.02.1972 in atti dal 15.01.1979 (n. 1478); Sono stati variati inoltre i seguenti immobili: F 5 p.lle 199-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1421;

_ p.lla 199, sem. arb. irr. 1 di mq 7.990, R.D. L. 171.785, R.A. L. 95.880 – impianto meccanografico del 25.02.1974;

_ Frazionamento tipo del 23.10.1974 n. 36, F 5, p.lla 206 (cfr. servitù All. 1.1.1-2.1.9);

_ Frazionamento tipo del 06.12.1974 n. 44, F. 5, p.lle 199/c, 201, 202, 204(cfr. servitù All. 1.1.1-2.1.9);

CATASTO FABBRICATI Comune di Caerano San Marco, F. 5

_ p.lla 1574 sub 8, A/3, cl. 2, cons.: vani: 6, via Montegrappa (ora Settembre 1944): S1-2, Sup.cat.. tot. 111 mq – tot. Escluso aree scoperte 102 mq, R. € 356,36, Variazione del 09.11.2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie;

_ p.lla 1574 sub 8, A/3, cl. 2, cons.: vani: 6, via Montegrappa: S1-2, R. € 356,36, R. L. 690.000. Variazione del 13.08.1994 in atti dal 13.01.1998 Ripristino indicazione sezione censuaria per le UIU variate dai Modd. 44 (n. 3811.C01/1986;

_ p.lla 1574 sub 8, A/3, cl. 2, cons.: vani: 6, via Montegrappa: S1-2, R. € 356,36, R. L. 690.000, Variazione del 01.01.1992 Variazione del piano tariffario;

_ p.lla 1574 sub 8, A/3, cl. 2, cons.: vani: 6, via Montegrappa: S1-2, R. L. 696, Costituzione del 13.09.1980 in atti dal 30.09.1993, Intr. Part. non acquisita in vax (n. 2053.1/1980) – Partita 1047;



_ p.lla 1574 sub 11, C/6, cl. 1, cons.: 18 mq, via Montegrappa (ora Settembre 1944), piano S1, R. € 43,69, Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

_ p.lla 1574 sub 11, C/6, cl. 1, cons.: 18 mq, via Montegrappa: piano: S1, R. L. 84.600, Variazione del 13.08.1994 in atti dal 13.01.1998 , Ripristino indicazione sezione censuaria per le UIU variate dai Modd. 44 (n. 3811.C01/1986) – Partita 1001205

_ p.lla 1574 sub 11, C/6, cl. 1, cons.: 18 mq, via Montegrappa: piano: S1, R. L. 100, Costituzione del 13.09.1980 in atti dal 30.09.1993 Introd. Part. non acquisita in vax (n. 2053.1./1980);

OSSERVAZIONI:

Si precisa:

_ che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione è indicato via Montegrappa (a sud), anziché via Settembre 1944 (a nord). Ciò dipende dal fatto che la scala B del condominio ha accesso da via Settembre 1944.

_ che il mapp. 1574 ente urbano non è citato nel pignoramento e nella trascrizione.

Il mappale ente urbano coincide con i mappali degli immobili eseguiti.

Poiché le osservazioni non impediscono l'identificazione del bene, in quanto 1) il cambio di denominazione non impedisce l'identificazione, 2) l'area coperta e scoperta è connaturata con il fabbricato stesso, coincidendo le particelle. Ciò non lascia dubbi, ritenendo che i beni citati nell'identificazione catastale siano effettivamente nella situazione di diritto appropriata, come riportato negli atti di provenienza e nelle trascrizioni.

Pertanto la descrizione catastale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Nel fascicolo degli allegati vengono inserite le visure aggiornate al 19.10.2016, effettuate con Ispezione Telematica all'Agenzia del Territorio (All 2.2.1 a 2.2.5). Allegate anche le mappe e le planimetrie catastali, estratte con Ispezione telematica al catasto di Treviso in data 19.10.2016 (All. 2.2.0 – da 2.2.4 a 2.2.7).

- *Corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali*

In riferimento a quanto sopradescritto e dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato che l'immobile si sviluppa come alloggio al piano secondo con cantina e autorimessa al piano interrato.



Dal confronto dello stato di fatto (All. 4.1.2) con le planimetrie catastali dell'alloggio, Dichiarazione in data 13.09.1980 prot. nn. 2063 (alloggio) e 2055 (autorimessa) (All. 4.1.0) risulta che:

L'appartamento, p.lla 1574 sub 8 e l'autorimessa p.lla 1574 sub 11, **risultano conformi alle planimetrie catastali** negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, numero vani e accessori.

OSSERVAZIONE:

Nell'elaborato planimetrico (All. 2.2.6.) e nella planimetria p. lla 1574 sub 11 (All. 2.2.5) è indicato il corridoio comune (ad ovest) di accesso alle autorimesse degli appartamenti come sub 23. In realtà tale corridoio solo in parte (1,50 m) insistente sull'area p.lla 1574 ente urbano, mentre l'altra parte (4,50 m) insiste sul mapp 1567 del Condominio "Firenze", adiacente (cfr. All. 4.1.2 Stato di Fatto, pianta piano interrato e terra (All. 2.1.10 atto servitù con All. "B"))

A rigore necessita verifica variazione catastale dell'Elaborato Planimetrico per parti comuni corsia di manovra indistinte (delibere assemblee Condonini "Vienna e "Firenze")) e della planimetria autorimessa .

2.Verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri

La parte esecutante ha allegato agli atti la relazione notarile ipotecaria catastale, (All. 2.1.1). Per completezza si riportano le ispezioni all'Agenzia delle Entrate (All. da 2.1.2 a 2.1.14).

Trascrizioni a favore.

_ L' ESECUTATO 1 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] **e l' ESECUTATA 2** [REDACTED]
[REDACTED]

con regime patrimoniali non opponibile a terzi, sono entrati in possesso, per la quota di 1/2 pro indiviso:

Comune di Caerano di San Marco, Catasto Fabbricati, Fg. 5, Mapp. 1574 Sub.8, via Monte Grappa, P.: S1-2, cat.: A/3, cl.: 2, vani 6, R. € 356,36 e del Mapp. 1574 Sub 11, via Montegrappa, P.: S1, cat. C/6, cl: 1, mq 18, R. € 43,69; in forza dell'atto di compravendita in data 15.12.2006 rep. n. 58196/13633 del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, (All. 1.1.0) registrato a Treviso il 20.12.2006 al n. 18200 IT, trascritto a Treviso in data 21.12.2006 ai nn. 62941/36373 (All. 2.1.4)



venditrice società **“NORDESTIMMOBILIARE SPA”** con sede in Caerano di San Marco via Settembre 1944 C.F. 00640370268:

Ivi compresa la comproprietà, per la complessiva quota di 83,18/1000, di cui 77,21/1000 spettanti all’abitazione e 5,97/1000 spettanti al garage, sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 C.C. – in particolare sull’area scoperta di mq 1583 individuata con il mapp. 1574 sub 1 – nonché al vigente Regolamento di Condominio.

La parte acquirente assume a proprio carico, per la quota di 1/22, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sia della rampa di accesso ai garage che della strada, così come specificato nell’atto in data 06.05.1980 rep. n. 91026 del notaio Scarpa Gregorj.

I beni sopra descritti sono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od accettato.

In particolare si fa riferimento alle servitù derivanti dalla situazione di condominio e a quelle costituite con gli atti in data 19.12.1974 rep. n. 79045 del notaio Scarpa Gregorj, trascritto a Treviso il 14.02.1975 ai nn. 2606-7-8-9/2286-7-8-9 e in data 06.05.1980 ai nn. 12658/10590.

I beni sono pervenuti alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli – all’allora NORDESTIMMOBILIARE SRL con sede in Villorba, in forza dell’atto di compravendita in data 05.12.1980 rep. n. 92338 del notaio Scarpa Gregorj, registrato a Montebelluna il 16.12.1980 al n. 4511 Mod. I e trascritto a Treviso il 30.12.1980 ai nn. 29358/24504, rettificato con atto in data 23.01.1981 rep. n. 92659 del notaio Scarpa Gregorj, registrato a Montebelluna l’11.02.1981 al n. 419 Vol. II e trascritto a Treviso in data 19.02.1981 ai nn. 4288/3513; successivamente all’acquisto la società **“NORDESTIMMOBILIARE SRL”** ha trasferito la sede sociale in data 09.12.1980 rep. n. 13476 del notaio Serra, trascritto a Treviso il 23.01.1981 ai nn. 2003/1635 e si è trasformata in società per azioni con atto in data 29.06.1982 rep. n. 37847 del notaio Curione, trascritto a Treviso il 24. 09.1982 ai nn. 20633/17371.



La società venditrice garantisce, altresì la libertà da ipoteche e trascrizioni onerose.

Nota trascritta a Treviso il 30.12.1980 ai nn. 29358/24504 (All. 2.1.5) dell'atto di compravendita in data 05.12.1980 rep. 92338, notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna, ivi registrato il 16.12.1980 al n. 4511 Mod. 1, con il quale il sig. GHELLER ALDO vendeva alla "NORDIMMOBILIARE SRL" con sede in Villorba, via Magenta n. 3/c, che acquistava le unità immobiliari site in Comune di Caerano di San Marco, F. 5,

_ via Settembre 1944, appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato, di vani 6, avente diritto alle parti comuni per la quota di 77,21/1000 con la consistenza della planimetria presentata al N.C.E.U. di Treviso il 13.09.1980 n. 2063;

_ via Settembre 1944, garage al piano interrato, avente diritto a 5,97/1000 delle parti comuni, con la consistenza della planimetria presentata al N.C.E.U. di Treviso il 13.09.1980 n. 2055;

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio, denominato "Vienna" eretto su terreno sito in Comune di Caerano di San Marco F. 5, mapp. 1143 (ex 204/b), mapp. 1410 (ex 1410/a), mapp. 1574 (ex 1410/b) per complessivi mq 2.000 risultante per la consistenza dalla planimetria presentata al N.C.E.U. il 13.09.1980 ric. n. 2053 ed è retto dal regolamento, con unite le tabelle millesimali allegato al sub "A" dell'atto in data 02.12.1980, rep 92298.

Con le servitù attive e passive, in particolare le servitù che si sono venute a creare con il condominio e con le servitù costituite con gli atti in data 19.12.1974 rep. n. 79045 del notaio Scarpa Gregorj, trascritto a Treviso il 14.02.1975 ai nn. 2606-7-8-9/2286-7-8-9 e in data 06.05.1980 ai nn. 12658/10590.

La parte acquirente per sé ed aventi causa, assume a proprio carico, per la quota di 1/22, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sia della rampa di accesso ai garage che della strada, così come specificato nell'atto in data 06.05.1980 rep. n. 91026 del notaio Scarpa Gregorj.

Nota trascritta a Treviso il 19.02.1981 variata il 09.04.2015 ai nn. 4288/3513 (All. 2.1.6) dell'atto di rettifica in data 23.01.1981 rep. 92659, notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna, ivi registrato il 11.02.1981 al n. 419 Vol. II A privati: premesso:



che nell'atto di compravendita in data 05.12.1980 rep. 92338, notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna, ivi registrato il 16.12.1980 al n. 4511 Vol. 1, trascritto a Treviso il 30.12.1980 ai nn. 29358/24504 il sig. GHELLER ALDO vendeva alla società "NORDESTIMMOBILIARE SRL" gli immobili descritti al punto precedente;

_ che nell'atto veniva erroneamente descritta la ragione sociale come "NORDIMMOBILIARE SRL", anzichè come esattamente: "NORDESTIMMOBILIARE SRL con sede in Villorba, Via magenta n. 3/c.

Pertanto con l'atto di cui al titolo venne rettificato l'atto di compravendita succitato, limitatamente alla enunciazione della parte acquirente così esattamente enunciata: "NORDESTIMMOBILIARE SRL" con sede in Villorba via Magenta n. 3/c.

_ **Nota trascritta a Treviso il 24.09.1982 variata in data 28.09.2005, ai nn. 20633/17371** (All. 2.1.7) dell'atto di trasformazione di società in data 29.06.1982 rep. 37847, notaio Domenico Curione di Treviso, col quale l'assemblea generale straordinaria dei soci della società "NORDESTIMMOBILIARE SRL" con sede in Caerano di San Marco, via Settembre 44, deliberò fra l'altro di trasformare la stessa Società per Azioni sotto la nuova denominazione "NORDESTIMMOBILIARE SPA".

Trascrizioni contro

_ **Nota trascritta a Treviso il 13.07.2009 ai nn. 26572/16263** (All. 2.1.8) dell'atto di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso in data 16.06.2009 rep. 12957/4843, notaio Edoardo Bernini di Montebelluna, tra l'altro con i seguenti immobili (area a parcheggio a nord fabbricato ora mapp. 2401):

unità negoziale n. 3 - immobile n. 1: p.lla 2401 sub 1, natura Terreno – via Montegrappa,– Comune di Caerano di San Marco, Catasto Terreni F 5;

A favore: *soggetto n. 1:* COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO. C.F. 83003810260, relativamente *all'unità negoziale n. 1* per diritto di proprietà, per la quota 1/1;

Contro: *soggetto n. 16* ESECUTATO 1 [REDACTED]
[REDACTED] relativamente *all'unità negoziale n. 3* per diritto di proprietà, per la quota 4159/100000 in regime di comunione legale con ESECUTATO 2 (*soggetto n. 17*);



Contro: *soggetto n. 17* ESECUTATO 2 [REDACTED]
[REDACTED] relativamente *all'unità negoziale n. 3* per diritto di proprietà, per la quota 4159/100000 in regime di comunione legale con ESECUTATO 1 (*soggetto n. 16*);

● *Trascrizioni Servitù*

_ **Servitù di passaggio** costituita con atto di compravendita del Notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna in data 19.12.1974, rep. n. 79045 (All. 1.1.1) registrato a Montebelluna il 08.01.1975 al n. 103 vol. 108 pubblici e **trascritto a Treviso in data 14.02.1975 ai n.ri 2606-7-8-9/2286-7-8-9** (All. 2.1.9) con il quale L'AMMINISTRAZIONE DELLE ISTITUZIONI DECENTRATE DALL'E.C.A. DI VENEZIA – OPERA PIA DI VENEZIA CASA DI RIPOSO AMMINISTRATA DA QUELLA CONGREGAZIONE DI CARITA' vende ai sigg. BONORA LUIGI, GINO e RICCARDO gli immobili in:
COMUNE DI CAERANO DI SAN MARCO F. 5:

Mapp. 1144 (ex 1040/b) – 1041 – 1142 (ex 202/b) – 1141 (ex 201/b) – 203 – 205 – 199/e – 206 (ex 206/a)

In forza dell'atto di cui al titolo venne costituita servitù di passaggio con ogni mezzo sulla carrareccia esistente, della larghezza di m 3 circa, tra il mapp. 199/d e il mapp. 199/e fino a raggiungere la proprietà dei sigg. Bonora Silvio e Bruna e Bonora Luigi, Gino e Riccardo esistenti a nord, a favore e a carico dei mapp. 199/d - 199/e a favore del mapp. 1143 ed a favore di tutte le proprietà acquistate dai sigg. Bonora Silvio, Bruna, Luigi, e Riccardo con l'atto di cui al titolo. Precisando che i mapp. 199/d e 1143 hanno il solo diritto di passaggio sulla carrareccia esistente a cavallo dei mapp. 199/d – 199/e fino al confine nord del mapp. 199/d, in aderenza al mapp. 199/f. La manutenzione della strada venne assunta in modo proporzionale dagli acquirenti in riferimento alle superfici.

OSSERVAZIONE:

La servitù descritta di fatto non è più esercitata in quanto tutti i mappali citati sono serviti dalla nuova strada via Settembre 1944 costruita successivamente o da via Montegrappa, e la carrareccia di m 3 tra il mapp. 199/d (ora 1574) e il mapp 197/e (ora mapp. 207 – 1278 – 1277) è inglobata tra i lotti edificati senza possibilità di passaggio (cfr. All. 2.2.0 mappa e All. 5 scheda 3-14 foto 3-25).



_ Servitù di passaggio costituita con atto di compravendita del Notaio Scarpa Gregorj di Montebelluna in data 06.05.1980, rep. n. 91026/11314 (All. 1.1.2) registrato a Montebelluna il 22.05.1980 al n. 1772 Mod. I pubblici e **trascritto a Treviso in data 03.06.1980 ai nn. 12658/10590** (All. 2.1.10) con il quale:

i sigg. COLLA EGIDIO e BETTELLA MARINO proprietari degli immobili ai mapp. 1415 – 1567 e il sig. GHELLER ALDO, proprietario degli immobili ai mapp. 1143 – 199/d tutti del F. 5 Comune di Caerano di San Marco, si convenivano le seguenti servitù:

- a) Servitù di passaggio con ogni mezzo a favore dei garages e dei magazzini dei fabbricati eretti sui mapp. 1415-1567-199/d, da esercitarsi sulla rampa di accesso larga m 6 insistenti per m 4,50 sul mapp 1567 e per m 1,50 sui mapp. 199/d-1143 così come evidenziato in rosso nella planimetria allegata sub “B” all’atto di cui al titolo.

Per sé eredi ed aventi causa, tra le parti si conveniva che le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di detta rampa di accesso spettino per 13/22 a carico del fabbricato ai mapp. 1415-1567 e per 9/22 a carico del fabbricato al mapp. 199/d;

- b) Salvo eventuali obiezioni da parte dei competenti organi amministrativi e di terzi, veniva costituita servitù di passaggio con ogni mezzo non superiore alla portata di q.li 60 a favore e carico dei mapp. 1415- 1567- 199/b-1143 sopracitati, da esercitarsi per la larghezza di m 6 lungo il confine sud dei mapp. 199/d-1567 e per la larghezza di m 5 lungo il confine ovest del mapp 1567; così come evidenziato in giallo nella planimetria 1/500 che veniva allegato sub C all’atto di cui al titolo.

Per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di detta strada si faceva riferimento a quanto già previsto alla lettera a) di cui sopra;

Trascrizioni contro e pregiudizievoli.

-Verbale di pignoramento immobili in data 28.01.2013 rep. 1929/2013 Tribunale di Treviso, Ufficiale Giudiziario di Montebelluna, trascritto a Treviso il 29.01.2013 ai n.ri. 3785/2259 (All. 2.1.11) *Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1* - pignorate le particella 1574 sub 8, cat.: A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 6 vani, via Montegrappa, Piano: S1-2 e *immobile n. 2 –* particella 1574 sub 11, natura: C6, Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, cons.:



mq 18, via Montegrappa, piano: S1 - Comune di Caerano di San Marco -Tv- ,
Catasto Fabbricati, F. 5;

a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede a Padova,
C.F. 02089931204, *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1 ;

contro:

soggetto n. 1: ESECUTATO 1 [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per diritto di proprietà per la
quota di 1/2;

soggetto n. 2: ESECUTATA 2 [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per diritto di proprietà per la quota
di 1/2;

● *Iscrizioni contro*

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per totali € 150.000,00, capitale Lire
100.000,00 durata 25 anni, **iscritta in data 21.12.2006 ai n.ri 62942/16346**, (All.
2.1.12) con atto Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, in data 15.12..2006, rep.
58197/13634 - *Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1* - particella 1574 sub 8, cat.:
A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 6 vani, via Montegrappa, Piano:
S1-2 e *immobile n. 2* – particella 1574 sub 11, natura: C6, Stalle, Scuderie,
Rimesse, Autorimesse, cons.: mq 18, via Montegrappa, piano: S1 - Comune di
Caerano di San Marco -Tv- , Catasto Fabbricati, F. 5;

a favore di BANCA INTESA SPA, con sede a Milano, C.F. 00799960158,
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
contro:

soggetto n. 1: ESECUTATO 1 [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per diritto di proprietà per la
quota di 1/2;

soggetto n. 2: ESECUTATA 2 [REDACTED]
[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per diritto di proprietà per
la quota di 1/2;

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per totali € 75.750,00, capitale Lire
50.500,00, durata 25 anni, **iscritta in data 21.12.2006 ai n.ri 62942/16347**, (All.
2.1.13) con atto Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, in data 15.12..2006, rep.



58198/13635 - *Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1* - particella 1574 sub 8, cat.: A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 6 vani, via Montegrappa, Piano: S1-2 e *immobile n. 2* – particella 1574 sub 11, natura: C6, Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, cons.: mq 18, via Montegrappa, piano: S1 - Comune di Caerano di San Marco -Tv- , Catasto Fabbricati, F. 5;

a favore: BANCA INTESA SPA, con sede a Milano, C.F. 00799960158, *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

soggetto n. 1: ESECUTATO 1 [REDACTED]

[REDACTED] *per relativamente all'unità negoziale n. ,* diritto di proprietà per la quota di 1/2;

soggetto n. 2: ESECUTATA 2 [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per diritto di proprietà per la quota di 1/2;

– **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo**, per totale € 3.200,00, capitale € 2.326,00 – Giudice di Pace di Montebelluna, C.F. 92009860260, del 27.10.2011 rep. 2262, richiedente CONDOMINIO VIENNA, **trascritta a Treviso il 05.02.2013 rep. 4622/446** (All. 2.1.14), *Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1* - particella 1574 sub 8, cat.: A/3 abitazione di tipo economico, consistenza: 6 vani, via Montegrappa, Piano: S1-2 e *immobile n. 2* – particella 1574 sub 11, natura: C6, Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, cons.: mq 18, via Montegrappa, piano: S1 - Comune di Caerano di San Marco -Tv- , Catasto Fabbricati, F. 5;

a favore di CONDOMINIO VIENNA, con sede a Caerano di San Marco, C.F. 92009750263, *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ;

contro:

soggetto n. 1: ESECUTATO 1 [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. 1*, per diritto di proprietà per la quota di 1/2;

soggetto n. 2: ESECUTATA 2 [REDACTED]

[REDACTED] *relativamente all'unità negoziale n. ,* per diritto di proprietà per la quota di 1/2



3. Descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazioni pubblica sicurezza, condominio.

● Descrizione tipologica del bene

L'immobile oggetto di stima fa parte di un condominio di complessive n° 8 unità immobiliari a residenza ai piani 1°-2° con n. 2 scale di accesso separate degli alloggi, con attività commerciali al piano terra, autorimesse e cantine al piano interrato, edificato nel 1980, in via Settembre 1944, a Caerano di San Marco -Tv- Il condominio è ubicato ad ovest del centro di Caerano di San Marco in prossimità della rotatoria di incrocio tra le strade Provinciali n. 248 (via Montegrappa) e n. 667 (via Padova) (All. 5 scheda 1, con ottici – scheda 2 foto 1). L'appartamento al civico 42 int. 4 (scala a nord) è ubicato sui lati nord-est ed ovest del condominio, con tipologia simplex al piano secondo, con cantina e autorimessa al piano interrato (All. 5 scheda 2-3-4-14, foto 1-2-3-4-5-6-25-26)

L'accesso al condominio avviene da via Settembre 1944 a nord attraverso il parcheggio pubblico, ma anche da via Montegrappa a sud e poi sull'area scoperta mapp. 1574 (All. 5 scheda 4-14, foto 5-6-25), accedendo al vano scala del condominio civico 42 (All. 5 scheda 4, foto 6).

La zona è viabilisticamente ben collegata con il centro città e i servizi esistenti e con i Comuni contermini.

Strutture e parti comuni

Le parti comuni condominiali all'alloggio sono:

area coperta e scoperta circostante, fondazioni e muri maestri, atrio di ingresso e vano scale, centrale termica e disimpegni, rampa e corsie di manovra auto ecc.

La struttura portante del fabbricato è costituita da struttura in muratura e pilastri in cemento armato, con fondazioni a plinti e travi rovesce. I solai sono del tipo misto in latero/cemento di altezza cm 24. La copertura è in tavellonato di laterizio poggianti su muretti posizionati sul solaio orizzontale e con sbalzi in cemento armato. La protezione di copertura è in tegole di cotto. Le finiture sono del tipo normale, con serramenti in alluminio nelle scale., rivestimenti scale in marmo Trani filetto rosso, marciapiedi e piazzali in calcestruzzo e asfalto, intonaco esterno con rivestimento plastico, Il locale caldaia comune del civico n. 42 contiene 3 caldaie, a gasolio. Quella individuale a servizio dell'alloggio dell'esecutato ha la potenza termica focolare di 29,1 Kw. (All. 5 scheda 13 foto



23-24) mentre le altre sono dismesse per installazione di riscaldamento autonomo a gas metano negli altri appartamenti. Il locale caldaia ha accesso da cielo scoperto dalla scala esterna che serve n. 2 locali caldaia (All 4.1.2 stato di fatto).

Il D.M. 28.04.2005, *Regola tecnica di prevenzione incendi degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi*, è applicabile per impianti di portata termica maggiore di 35Kw (30.000) Kcal/ora per impianti di nuova realizzazione. Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del decreto di portata termica non superiore a 116 Kw (100.000 Kcal/ora), purchè in conformità alla previgente normativa, non è richiesto nessun adeguamento. Il certificato di prevenzione incendi non è rintracciabile, però attualmente è in funzione solo un generatore di potenzialità inferiore a 30 Kw.

Lungo la via pubblica esiste la fognatura comunale. Il fabbricato con le acque nere è allacciato alla rete di via Settembre 1944, previo trattamento con condensagradi e fosse biologiche, mentre le acque meteoriche sono convogliate in pozzo perdente. Nel 2014 e 2015 è stato eseguito il rifacimento delle linee fognature lato nord e est e i rifacimenti dei marciapiedi e del piazzale in asfalto lato nord.

Il fabbricato risulta collegato, alla rete idrica, elettrica e telefonica.

L'autorimessa comune è composta da 8 posti macchina in box chiusi, e da una corsia di manovra coperta con alcuni fori a cielo libero, con collegamenti ai vani scala e ai magazzini dei negozi. La corsia di manovra è unica con l'adiacente condominio "Firenze" (cfr. servitù passaggio All. 1.1.2 e Stato di Fatto All. 4.1.2) per cui serve le autorimesse dei due condomini. Esiste una risposta del Comando dei Vigili del Fuoco all'esame del progetto del condominio "Vienna" che esprimeva una serie di prescrizioni non attuate (All. 3.1.3). E' da considerare che la pratica non prevedeva la continuità delle autorimesse dei 2 condomini e quindi in pratica di un'autorimessa unica. Il Certificato di prevenzione incendi non è rintracciabile.

Nelle parti comuni ho riscontrato i seguenti vizi – difetti:

_ Infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura dell'autorimessa nel box visitato che nelle parti comuni corsia di manovra, sia per lo stato della pavimentazione in calcestruzzo che per l'impermeabilizzazione (All. 5 scheda 16 foto 30);



_ Fessurazioni nei muri in cemento armato e degrado da dilavamento meteorico e efflorescenze da sali (All. 5 scheda 9-11 foto 16-20);

_ Vetro retinato rotto nel disimpegno civ. 42 al piano interrato;

_ Vetro mancante nel serramento d'ingresso civico 42 (All. 5 scheda 4 foto 6);

Parti comuni : oneri di adeguamento

Si considera solo l'onere per pratica di progetto per la prevenzione incendi dell'autorimessa e non gli eventuali lavori per adeguare alla prescrizioni di progetto e dei VV.FF. per mancanza di uno specifico progetto di adeguamento e di eventuali prescrizioni dei VV.FF.. Non è possibile nemmeno quantificare i costi di ripristino delle infiltrazione del solaio dell'autorimessa in quanto bisognerebbe verificare l'efficienza dell'impermeabilizzazione attraverso sondaggi e verifiche. Allo stato attuale non è prevista nessuna manutenzione straordinaria del condominio e non esistono progetti e preventivi predisposti dall'amministratore. I piccoli difetti non sono conteggiati in quanto da ricomprendersi nelle manutenzioni ordinarie dell'edificio per ordinaria vetustà.

Progetto di prevenzione incendi e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività autorimessa - parte autorimessa condominio "Vienna"	€	2.500,00
		+ IVA

Appartamento oggetto di stima:

L' alloggio comprende i seguenti vani e accessori:

Piano Secondo: cucina/pranzo/soggiorno di mq 39,75, camera di mq 13.10, camera di mq 11,21, camera di mq 7,97, bagno di mq 5,75 (dotato di vaso-wc, bidet, lavabo, vasca) disimpegno di mq 4,39, terrazza di mq 34,74, terrazza di mq 6,11, terrazza di mq 3,97. Altezza di piano m 2,70 (All. 5 scheda da 6 a 9, foto da 7 a 14 e 15),

Piano Interrato: cantina di mq 7,35 - h di piano: m 253 (All. 5 scheda 10 foto 18);

L'autorimessa comprende i seguenti vani:

Piano interrato: autorimessa di mq 17,14 – h di piano m 2,50 (All. 5 scheda 10 foto 17);

Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del disimpegni e dell'autorimessa.



I serramenti sono in legno sp. cm 5 con vetrocamera, soglie/davanzali in marmo Trani, porte interne tamburate in legno Aframosia, pavimenti zona giorno in ceramica, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno, pavimento terrazze in ceramica. I pavimenti della cantina e dell'autorimessa al piano interrato sono in calcestruzzo. Il riscaldamento è a radiatori con produzione di calore e acqua calda sanitaria mediante caldaia a gasolio individuale in centrale termica comune, potenza di 29,1 Kw. (All. 5 scheda 13 foto 23-24). Attualmente il riscaldamento dell'alloggio avviene mediante stufa a legna (All. 5 scheda 5 foto 8) e la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico installato nel bagno. L'alimentazione del posto cottura avviene mediante bombola a gas gpl. L'impianto elettrico ha standard comuni di punti luce e prese, quadro elettrico con protezioni, citofono e suoneria zona ingresso, placche e frutti ordinari. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto idrico sanitario. Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti.

Caratteristiche tecniche strutture:

Le pareti esterne perimetrali sono verosimilmente costituite da muratura in laterizio di cm 18 + intercapedine + foratina interna da cm 8, ed intonaci civili. Pareti divisione unità immobiliari interne: doppie pareti in laterizio e intercapedine con intonaci. Le pareti interne sono in laterizio.

I solai sono del tipo misto in latero/cemento di altezza cm 24. I strati superiori si presume che abbiano lo strato di livellamento impianti, con sottofondo e pavimento.

La copertura è in tavellonato di laterizio poggiate su muretti posizionato su solaio orizzontale con sbalzi in cemento armato.

Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti visibili.

- _ Ex perdite bagno visibili nella parete della camera adiacente al bagno (All. 5 scheda 15 foto 27);
- _ Parchetti in legno sollevati per presenza di umidità nella camera adiacente al bagno e nella camera ad ovest (all. 5 scheda 15 foto 27-28);
- _ Fessurazione in più punti del pavimento in ceramica della terrazze (All. 5 scheda 16 foto 29);
- _ Infiltrazioni d'acqua dal solaio dell'interrato nell'autorimessa di proprietà (All. 5 scheda 16 foto 30)



Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi economico con stato di mediocre manutenzione, conservazione dell'edificio e dell'alloggio in particolare. Bisogna considerare anche l'età di costruzione dell'edificio (35 anni) che non consente di avere standard prestazionali comparabili agli edifici degli ultimi anni soprattutto per quel che riguarda l'efficienza energetica dell'involucro edilizio e dell'isolamento acustico.

- **Millesimi**

CONDOMINIO “VIENNA” – Caerano di San Marco via Settembre 1944.

TAB. A – Millesimi di proprietà generale

p.lla 1574 sub 8 appart. 77,21/1000 settantasette,vent'uno/millesimi

p.lla 1574 sub 11 autorim. 5,97/1000 cinque, novantasette/millesimi

Totale proprietà 83,18/1000 ottantatre, diciotto/millesimi

Il Regolamento di Condominio contrattuale e le tabelle millesimali (All 1.1.3) sono allegate all'atto al n: 11872 di racc. Allegato “A” a rogito del notaio Scarpa Gregorj già di Montebelluna.

- ***Locazioni/comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza***

Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data 18.10.2016, con richiesta scritta, e dall'interrogazione effettuata al terminale da parte del funzionario addetto, questi mi riferisce che attualmente a nome dell'esecutato e per l'alloggio soggetto ad esecuzione **non esistono contratti di locazione dante causa fino a tale.**

Dal sopralluogo ho verificato ho verificato che l'alloggio è abitato dall'ESECUTATO 1 e dalla propria compagna.

Si allega la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59, della cessione per vendita agli ESECUTATI 1 e 2 da parte di “Nordestimmobiliare Spa” in data 15.12.2006 (All. 1.1.5). Si allegano inoltre le comunicazioni per ospitalità che risultano tutte scadute comunicate dal Comune (All. 1.1.5).

- ***Condominio: posizione condomini - vincoli - oneri – modifiche***

Insoluti condominiali

A seguito di richiesta di informazioni presso l'amministratore del Condominio “Vienna”, questi mi riferisce che la posizione dei condomini esecutati nei seguenti esercizi risulta debitoria (All. 1.1.4):



Eserc.. a conguaglio 01.06.14 - 31.05.15	€ 3.670,45
Eserc. a conguaglio 01.06.15 - 31.05.16	€ 1.536,86
Eserc. a preventivo 01.06.16 – 31.05.17	€ 503,78
Totale 14-15 ; 15-16 ; 16-17	€ 5.711,09
Eserc. precedenti	€ 4.480,38
Totale debito	€ 10.191,47

Pertanto verosimilmente si può ritenere, che in riferimento alla presunta data di vendita, gli importi da considerare nel biennio precedente possano essere di € **2.040,64** (€ 1.536,86+€ 503,78).

L' importo complessivo del debito condominiale ammonta a € 10.191.47.

Vizi e difetti nelle parti comuni

Sono descritti al punto 3. descrizione tipologica del bene – strutture e parti comuni e pertanto se ne assegna la ripartizione agli esecutati

Progetto di prevenzione incendi e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività	€	2.500,00
Quota parte esecutato € 2.500 x 83,18/1000 =	€	207,95
		+ IVA

Variazione accatastamento per elaborato planimetrico parti comuni corsia di manovra <i>previa verifica condizioni condomini "Vienna" e "Firenze"</i>	€	400,00
Quota parte esecutato € 400 x 83,18 =	€	33.27
		+ IVA

4 Verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Vincoli storici/artistici

- **Titoli urbanistici-edilizi**

I titoli urbanistici edilizi sono:

- Concessione Edilizia n. 82 del 27.10.1977, per lavori di: "Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi" da eseguirsi in via Montegrappa a



Caerano di San Marco- Catasto Terreni: Comune di Caerano di San Marco F. 5, mapp. 199/d a nome di Gheller Aldo (All. 3.1.0);

- Denuncia delle opere in cemento armato al Genio civile il 12.07.1979 n. 1804;
- Certificato di Collaudo Statico in data 22.08.1980 dell'ing. Tullio Zagolin (All. 3.1.2);
- Permesso di abitabilità n. 82/1977 in data 01.09.1980 per l'intero fabbricato in via Settembre 1944, Catasto terreni Comune di Caeranio di San marco F. 5 mapp. 199/d, intestata a Gheller Aldo (All. 3.1.1);
- Parere VVFF di treviso su prevenzione incendi autorimessa (3.1.3);

L'area è soggetta alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del PIANO degli INTERVENTI -P.I.- adottate con D.C.C. n° 3 del 14.03.2014 e approvate con D.C.C. n° 37 del 19.11.2014 (All. 3.2.0-3.2.1). Il Comune si è dotato anche del PIANO di ASSETTO del TERRITORIO INTERCOMUNALE -P.A.T.I- Comuni di Altivole e Caerano di S. Marco adottato con D.C.C. n° 18 del 21.04.2009 (All. 3.2.2-3.2.3). Il bene nel P.I. si trova in zona: ZTO "B" DI MANTENIMENTO TOTALMENTE EDIFICATE (All. 3.2.0) art. 23 N.T.O. (All. 3.2.1). Il bene nel P.A.T.I. si trova in AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA RESIDENZIALE, art. 24 N.T.A. (3.2.3)

- Vincoli storico/artistici/ambientali/paesaggistici: assenti nell'area e nel fabbricato.

Congruità dei beni ai progetti edilizi

Dal confronto con la documentazione agli atti del comune, (All. 3.1.0 – 4.1.1) con l'accesso all'alloggio e allo stato di fatto (All. 4.1.2), risulta che l'appartamento, p.lla 1574 sub 8 e l'autorimessa p.lla 1574 11, risultano conforme agli elaborati approvati: Concessione Edilizia n. 82 del 27.10.1977, negli aspetti fondamentali di dimensioni, superficie complessiva, di tipologia, entro il limite ammesso del 2% delle misure progettuali D.P.R. 380/2001, art. 37 comma 2 ter, mentre si sono riscontrate modifiche consistenti al piano interrato e ai prospetti esterni, più precisamente:

Modifiche interrato

Piano interrato: modifica tipologica e aumento di superficie .
(All. 4.1.3).



_ N° 8 nuove cantine e n° 2 centrali termiche anziché n° 1 con propria scala di accesso dall'esterno sul lato est;

_ Box autorimessa n° 8 anziché n° 6, traslati dal lato est al lato ovest, assieme alla corsia di manovra:

_ Modifiche ai disimpegni, ai collegamenti e ai vani scala interni;

_ Modifiche bocche di lupo;

Modifiche esterne:

_ Configurazione diversa degli elementi dei prospetti con modifiche formali (All. 4.1.1 – 4.1.2). la comparazione non eseguibile per mancanza di sovrapponibilità prospetti. Se ne descrivono le modifiche.

_ Modifica tetto da parziale terrazza a padiglione con nuovi camini (All. 4.1.3);

_ Eliminazione della pensilina al piano terra formante sopraluce con il solaio soprastante (All. 4.1.3);

_ Rampa griglie e parapetti fori a cielo libero della corsia di manovra dell'interrato che si manifestano sul piazzale ovest e scala centrale termiche del piazzale est (All. 4.1.3);

_ Modifiche prospettiche ai fori e ai serramenti di tutti piani fuori terra, ai cornicioni, alle terrazze e parapetti, agli elementi architettonici (All. 4.1.1 e 4.2.2);

Ipotesi di sanatoria

Ai sensi del testo Unico Edilizio D.P.R. 380/2001 art. 46 comma 5, nella procedura esecutiva immobiliare è possibile la sanatoria qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il permesso a Costruire in Sanatoria. Il D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4 prevede la possibilità di sanatoria quando le opere non siano in contrasto con la disciplina urbanistica, sia al momento della realizzazione che al momento della domanda, con il pagamento di una sanzione amministrativa non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 stabilita dal responsabile del procedimento.

Inoltre, considerato che l'intervento dell'interrato ha subito un aumento di superficie (All. 4.1.4), il D.P.R 380/2001 art. 36 comma 2, prevede che il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) in misura doppia.



Per le difformità riscontrate, (ampliamento piano interrato e variazioni formali sanabili) viste le norme urbanistiche e il parere del responsabile e dell'istruttore dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Caerano di San Marco si indica ipotesi unica di sanatoria e i relativi costi, visto che la determinazione sulla sanabilità spetta al Comune.

Sanatoria per ristrutturazione piano interrato e modifiche esterne:

Piano interrato: modifica tipologica e aumento di superficie .

_ N° 8 nuove cantine e n° 2 centrali termiche anziché n° 1 con propria scala di accesso dall'esterno sul lato est;

_ Box autorimessa n° 8 anziché n° 6 traslati dal lato est al lato ovest, assieme alla corsia di manovra:

_ Modifiche ai disimpegni, ai collegamenti e ai vani scala interni;

_ Modifiche bocche di lupo;

Modifiche esterne:

_ Configurazione diversa degli elementi dei prospetti con modifiche formali;

_ Modifica tetto da parziale terrazza a padiglione con nuovi camini;

_ Eliminazione della pensilina al piano terra formante sopra luce con il solaio soprastante;

_ Rampa griglie e parapetti fori a cielo libero della corsia di manovra dell'interrato che si manifestano sul piazzale ovest e scala centrale termiche del piazzale est;

_ Modifiche prospettiche ai fori e ai serramenti di tutti piani fuori terra, ai cornicioni, alle terrazze e parapetti, agli elementi architettonici;

Sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4, D.P.R. 380/2001, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, al costo di € 516,00 + 100,00 per diritti di segreteria, per complessivi € 616,00 + spese tecniche quantificate in € 2.000,00 + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato.

Calcolo contributo di Costruzione (rif. superfici e cubature All. 4.1.4)

	RESIDENZA	ATTIVITA'COMMERCIALE
--	-----------	----------------------

	60% Snr (mq)	60% vol. (mc)	60% Snr (mq)	60% vol. (mc)
Stato di fatto	184,26	461,59	170,05	350,01
Stato autorizzato	163,85	409,62	137,85	344,62
Differenza	20,41	51,97	32,20	5,39



Oneri di Urbanizzazione / Costo di Costruzione

Residenza: Urbanizzazione Primaria e secondaria 3,63 €/mc - Commerciale: Urbanizzazione Primaria e secondaria 15,33 €/mq - Residenza: Costo di Costruzione € 20/mq (indicativo) – Doppio oneri D.P.R. 380/2001 art. 36 comma 2;

RESIDENZA Urbanizz. Prim/Sec.	mc 51,97 x 3,63 €/mc x 2 =	€ 377,30
ATTIVITA' COMM. Urban. Prim/Sec.	mq 32,20 x 15,33 €/mq x2 =	€ 987,25
RESIDENZA Costo di Costruzione	mq 20,41 x 20,00 €/mq	€ 816,40
TOTALE Contributo		€ 2.180,95

Totale sanatoria a carico eseguiti

(€ 616,00 + € 2.180,95) = 2.796,95 x 83,18/1000 =	€ 232,65
---	-----------------

Spese tecniche sanatoria a carico eseguiti

€ 2.000,00 x 83,18/1000 =	€ 166,36
	+ IVA

• Condoni

Nel corso del sopralluogo effettuato presso gli uffici comunali, il tecnico mi riferisce che non vi sono agli atti abusi precedentemente condonati o sanati.

5 Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009.

Ai sensi delle nuove disposizioni del Tribunale, l'Attestato di prestazione Energetica, verrà redatto e registrato agli uffici competenti, successivamente all'aggiudicazione del bene.

6 Determinazione del valore commerciale

• Caratteristiche estrinseche

Il bene oggetto di perizia si trova poco più a ovest del centro di Caerano di San Marco, in direzione Asolo in un contesto di edificazione consolidata a case singole ed edifici plurifamiliari, anche con la presenza di destinazioni commerciali. Altre componenti positive possono essere considerate la facilità dei



collegamenti, la presenza nelle adiacenze delle attrezzature sociali, commerciali e dei servizi.

Caratteristiche intrinseche

Buone le caratteristiche della luminosità del soleggiamento, della prospicienza sui tre lati.

Caratteristiche tecniche

Il grado di finitura del fabbricato può definirsi economico con stato di mediocre manutenzione, conservazione dell'edificio. Pure mediocre è la condizione dell'alloggio in particolare, con edificio che non ha standard prestazionali comparabili alle costruzioni degli ultimi anni.

Stima del più probabile valore di mercato

E' stato adottato un criterio di stima legato al valore di mercato, con metodo sintetico comparativo. La dinamica della situazione immobiliare degli ultimi anni ha evidenziato una tendenza del mercato edilizio orientata alla richiesta di alloggi di medie dimensioni con prezzi mediamente sostenibili, compensati da una viabilità di spostamento sul territorio limitrofo per un facile raggiungimento dei servizi.

La dinamica sopradescritta vale per immobili con normali ed accettabili standard di qualità anche se si è interrotta durante l'anno 2007 per l'incertezza economica, il rallentamento dell'economia che ha portato progressivamente ad una diminuzione dei prezzi del mercato immobiliare fino ad arrivare alla crisi immobiliare del 2008/2009 che ha ridotto notevolmente il mercato. Dal 2005 al 2012 il volume degli scambi del segmento residenziale si è quasi dimezzato con una contrazione del 48%, anche se nel 2015 e nel 2016 si è registrata una ripresa con un aumento del numero di immobili compravenduti. Nei primi tre trimestri del 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dello 0,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Valutazione



In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona centrale di Caerano di San Marco, alla vetustà del fabbricato, al maggior rischio di esposizione al livello sismico (costruzione antecedente all'obbligatorietà del rispetto delle norme sismiche), ai livelli di finitura economici, al buon stato di manutenzione dell'alloggio, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altro fattore, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti di nuova costruzione con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.200,00, trattandosi di edificio costruito nel 1980, qualità e stato di manutenzione - età: edificio 35 anni - qualità edilizia: economica - stato manutenzione mediocre: coefficiente 0,60 – livello di piano secondo senza ascensore: coefficiente 0,96 - coefficiente unico $0,60 \times 0,96 = 0,576$.(*)

pertanto il valore medio di mercato a metroquadro sarà: €/mq $1.150,00 \times 0,576 = 662,4$ €/mq, **arrotondato a 650 €/mq** valore che intendo congruo applicare.

Parametri tecnici STATO DI FATTO

Alloggio piano secondo	mq	97,83
Terrazze piano secondo	mq	44,82
Cantina piano interrato	mq	9,69
Autorimessa piano interrato	mq	20,33

Superfici ragguagliate STATO DI FATTO

Alloggio piano secondo	mq	97,83
Terrazze piano secondo - mq $44,82 \times 0,15 =$	mq	6,72
Cantina piano interrato - mq $9,69 \times 0,35 =$	mq	3,39
Autorimessa piano interrato - mq $20,33 \times 0,5 =$	mq	10,16
Parti comuni - mq $97,83 \times 10\% =$	mq	9,78
Totale superfici ragguagliate	mq	127,88

STIMA : il più probabile valore di mercato

Alloggio piano primo p.lla 1574 sub 8, P.: 2° A/3 – p.lla 1574 sub 11, P.:S1, C/6

Mq $127,88 \times 650,00$ €/mq =	€	83.122,00
--	----------	------------------



STIMA CON DEPREZZAMENTO ONERI VARI

Sospesi condominiali	€	2.040,61
Quota parte spese tecniche progetto prevenzione incendi	€	207,95
Quota parte sanatoria/contributo di costruzione	€	232,65
Quota parte spese tecniche sanatoria	€	166,36
Quota parte spese tecniche variazione elaborato planimetrico	€	33,27
Spese tecniche variazione planimetria catastale autorimessa	€	250,00
TOTALE quota parte alloggio eseguiti	€	2.930,87
		I.V.A. Spese tecniche

STIMA CON DEPREZZAMENTO

Alloggio piano primo p.lla 1574 sub 8, P.: 2° A/3 – p.lla 1574 sub 11, P.:S1, C/6

€ 83.122,00 – € 2.930,87	€	80.191,13
---------------------------------	----------	------------------

Per arrotondamento	€	80.200,00
---------------------------	----------	------------------

(ottantamila duecento Euro virgola zero zero)

con:

_ SANATORIA per ristrutturazione piano interrato e modifiche esterne:

Piano interrato: modifica tipologica e aumento di superficie .

_ N° 8 nuove cantine e n° 2 centrali termiche anziché n° 1 con propria scala di accesso dall'esterno sul lato est;

_ Box autorimessa n° 8 anziché n° 6 traslati dal lato est al lato ovest, assieme alla corsia di manovra;

_ Modifiche ai disimpegni, ai collegamenti e ai vani scala interni;

_ Modifiche bocche di lupo;

Modifiche esterne:

_ Configurazione diversa degli elementi dei prospetti con modifiche formali.

_ Modifica tetto da parziale terrazza a padiglione con nuovi camini;



_ Eliminazione della pensilina al piano terra formante sopraluce con il solaio soprastante;

_ Rampa griglie e parapetti fuori a cielo libero della corsia di manovra dell'interrato che si manifestano sul piazzale ovest e scala centrale termiche del piazzale est;

_ Modifiche prospettiche ai fuori e ai serramenti di tutti piani fuori terra, ai cornicioni, alle terrazze e parapetti, agli elementi architettonici;

Sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4, D.P.R. 380/2001, mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, al costo totale di € **2.696,95** (616,00+2180,95) + € **100,00** per diritti di segreteria, per complessivi € **2.796,95,00** (quota parte eseguiti € 235,65) spese tecniche quantificate in € **2.000,00** (quota parte eseguiti e 166,36) + oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato.

_ ***Verifica variazione elaborato planimetrico piano interrato per parti comuni corsia di manovra indistinte e planimetria autorimessa;***

7. Valutazioni sulla vendita in lotti e frazionata del compendio

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione è un singolo alloggio di metratura contenuta non è possibile la vendita in lotti. I beni sono pignorati per la quota intera a carico dell'esecutato.

I beni sopra sono riconducibili a una disposizione distributiva, consistenza funzionale e tipologica media e di prassi del mercato immobiliare e in quanto tale commercialmente indispensabili perché completa negli spazi ritenuti essenziali , pertanto la scrivente non ritiene possibile la vendita frazionata del compendio, data la consistenza dell'alloggio.

8 Elementi utili per le operazioni di vendita.

Per le operazioni di vendita, considerato che la tipologia del bene, nonché la località in cui si trova sono già stati ampiamente descritti nei paragrafi precedenti, la scrivente propone, per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, di porre in primo piano i seguenti dati:

Lotto unico: appartamento in condominio di 3 piani fuori terra e 1 piano interrato a destinazione residenziale con n° 8 unità immobiliari a residenza, e con destinazione commerciale al piano terra, con posti macchina in autorimessa al piano interrato. Alloggio sito a Caerano di San Marco, al civico n° 42, int. 4, Comune di Caerano di San Marco, Catasto Fabbricati. P.lla 1574 sub 8, cat A/3, Piano: S1-2° e P.lla 1574 sub 11, cat. C/6 autorimessa, piano: S1.



Il condominio è ubicato poco più a ovest del centro di Caerano di San Marco - TV- in direzione Asolo in un contesto di edificazione consolidata a case singole e edifici plurifamiliari, anche con la presenza di destinazioni commerciali.. L'appartamento è ubicato sui lati nord est e ovest del condominio, con tipologia simplex al piano secondo. La cantina e l'autorimessa sono ubicati al piano interrato.

L' alloggio comprende i seguenti vani e accessori di superfici utili:

Piano Secondo: cucina/pranzo/soggiorno di mq 39,75, camera di mq 13.10, camera di mq 11,21, camera di mq 7,97, bagno di mq 5,75, disimpegno di mq 4,39, terrazza di mq 34,74, terrazza di mq 6,11, terrazza di mq 3,97;

Piano Interrato: cantina di mq 7,35 - h di piano: m 2,53 e autorimessa di mq 17,14;

Tutti i locali hanno illuminazione e aerazione diretta ad eccezione del disimpegno e dell'autorimessa.

Anno di costruzione: 1980, età anni 35, livello economico delle finiture. Stato di conservazione mediocre dell'alloggio.

Per variazioni di opere interne alloggio e condominiali necessita di

Alloggio occupato dall'esecutato

Libero da locazioni.

9 Deposito della relazione e degli allegati.

La presente relazione con gli allegati viene depositata telematicamente con deposito in cancelleria di 1 originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie. Vengono contestualmente depositati anche n° 1 CD- Rom, contenente la perizia in formato Word, con tutti gli allegati documentali comprese le foto.

Gli allegati documentali comprendono:

All. 1 Atto di provenienza/compravendita – Servitù –

Regolamento Condominiale e tabelle Millesimali

Comunicazioni di Pubblica sicurezza;

All. 2 Atto di pignoramento – relazione notarile ipotecaria catastale -

Documentazione Conservatoria e U.T.E.,

All. 3 Documentazione urbanistico-edilizia;

All. 4 Stato accatastato - Stato autorizzato - Stato di fatto - Comparazione stato di



fatto immobile e stato autorizzato - Ipotesi di sanatoria;

Calcolo superfici per Servizi ed Accessori e volumi stato autorizzato e stato di fatto – Calcolo superfici e volumi di ampliamento come differenza stato di fatto e stato autorizzato;

All. 5 Schede fotografiche n° 16 con n° 30 foto;

All. 6 Elenco nominativi esecuzione;

All. 7 Scheda a): dati necessari per l'ordinanza di vendita;

All. 8 Scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

All. 9 Attestazione di trasmissione, con prova di invio alle parti;

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione, a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Montebelluna, li 01.03 .2017

L'esperto estimatore
arch. Guadagnini Marino



(*) letteratura di riferimento

TAMBORRINO M., 2009. *Come si stima il valore degli immobili*. Cap. 4. 9° ed. Milano:

Il Sole 24 Ore.

MODA G.C., 2009. *Estimo professionale*. 5° ed. Roma: Legislazione Tecnica



Indice

- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni	pag. 1
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali	pag. 2
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri	pag. 6
- 3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza, condominio	pag. 14
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli storico artistici	pag. 19
- 5 certificazione energetica	pag. 23
- 6 determinazione del valore commerciale	pag. 23
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazion. del compendio	pag. 27
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 27
- 9 deposito della relazione e degli allegati	pag. 28

