

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 653/2015**

promossa da

**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP. PER AZIONI**

con Avv.ti Paola Strada e Giuseppe Filippo Maria La Scala

**Giudice dell'Esecuzione:** dr.ssa Alessandra BURRA

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

**data nomina:** 04.02.2019

**data prossima udienza:** 29.01.2020

## **ELABORATO PERITALE**

### **PREMESSA**

Le operazioni peritali hanno richiesto una tempistica superiore rispetto ai tempi assegnati dal G.E., dovuta alla difficoltà di accesso ad uno degli immobili oggetto di pignoramento. Si è reso pertanto necessario richiedere due differimenti dell'udienza già fissata inizialmente.

I sopralluoghi sono stati effettuati in data 24 Maggio e 29 Novembre 2019 alla presenza di un incaricato del custode nominato, Aste 33.

### **1.0 FORMAZIONE LOTTI**

I beni pignorati sono costituiti da un'abitazione inserita in un edificio condominiale in Comune di Borso del Grappa e da un'abitazione, parte di un edificio a due unità abitative con la relativa area scoperta di pertinenza ed un terreno adiacente a giardino, orto e frutteto familiare in Comune di Pieve del Grappa.

La scrivente ritiene pertanto di formare due lotti.

## **LOTTO n. 1**

### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: BORSO DEL GRAPPA – B061

INDIRIZZO: via Al Calderon, n. 10/D, interno 2

ACCESSIBILITA': da via Al Calderon attraverso un cancello pedonale a servizio dell'abitazione ed un cancello carraio a servizio del fabbricato condominiale.

### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE BORSO DEL GRAPPA – B061

Catasto Fabbricati – Sez. A – Foglio 10

**m.n. 1978 sub. 14** – Cat. A/2 – Cl. 2 – PS1-1-2 – vani 5 – superf. catastale totale 103 m<sup>2</sup> – escluse aree scoperte 103 m<sup>2</sup> – RC € 426,08



**m.n. 1978 sub. 21** – Cat. C/6 – Cl. 2 – PS1 – consistenza 36 m<sup>2</sup> – superf. catastale 40 m<sup>2</sup> – RC € 70,65

Gli immobili sono eretti nel mappale n. 1978 del Fg. 10 del Catasto Terreni, ente urbano di 1.164 m<sup>2</sup>.

### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Fabbricati:

- il m.n. 1978 sub. 14 (appartamento) al piano primo confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con affaccio su area scoperta, stesso mappale subb. 10, 6 (vano scale), 12 e affaccio su area scoperta e al piano secondo con affaccio su area scoperta, stesso mappale subb. 10 e affaccio su area scoperta;
- il m.n. 1978 sub. 14 (deposito) al piano interrato confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con stesso mappale sub. 2 (area di manovra), sub. 6 (vano scale), sub. 11, distacco su terrapieno e sub. 22;
- il m.n. 1978 sub. 21 (garage) al piano interrato confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con distacco su terrapieno, subb. 20, 2 (area di manovra) e 22.

### **1.4. SERVITU' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA**

Nell'atto di provenienza è riportato che "... omissis ... *l'immobile viene venduto ... con le servitù passive non apparenti e diritti reali parziari a terzi spettanti, ... con le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato nonché ... con le servitù che derivano dall'inserimento del fabbricato stesso nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico etc) con tutte le conseguenze relative*".

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

Ditta intestataria: Esecutato n. 1 per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 26.01.2010 di rep. n. 189776 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) trascritto a Treviso il 15.02.2010 ai nn. 5357/3447.

### **1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 17.12.2015 aggiornata al 17.11.2015.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 24.12.2019 esiste un'ulteriore formalità pregiudizievole successiva a quelle riportate nella relazione notarile sopracitata (vedi Trascrizione n. 3) e relativa alla parziale rettifica del pignoramento per i beni del Lotto n. 2.

1. Trascrizione in data 19.08.2002 ai nn. 34746/24315  
Convenzione per Piano particolareggiato "C2/3 - Ai Masaroi" in data 26.06.2002 e 23.07.2002 di rep. 91396 e rep. 91637 Notaio F. Imparato di Asolo (TV).
2. Trascrizione in data 17.11.2015 ai nn. 33563/23667.  
Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.10.2015 di rep. 10021 Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP PER AZIONI con sede in Bolzano – C.F. 00129730214 - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni ed altro esecutato (LOTTO 2).



3. Trascrizione in data 20.07.2018 ai nn. 25819/18226

Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.10.2015 di rep. 10021 Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP PER AZIONI con sede in Bolzano – C.F. 00129730214 - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni ed altro esecutato (LOTTO 2).

**N.B.** La nota è a parziale rettifica per il bene corrispondente al Foglio 11, m.n. 2435 (bene del Lotto n. 2), identificato erroneamente in precedenza in Comune di Borso del Grappa.

1. Iscrizione in data 15.02.2010 ai nn. 5358/1141

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 26.01.2010 di rep. 189777, Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), per € 180.000,00, capitale € 90.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vicenza – C.F. 00204010243 - e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

2. Iscrizione in data 26.03.2015 ai nn. 7966/1207

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 23.03.2015 di rep. 2209, Tribunale di Vicenza, per € 150.000,00, capitale € 139.037,48 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Marostica (VI) – C.F. 00145380242 – e contro l'esecutato n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti, oltre ad altri beni ed altro esecutato (LOTTO 2).

## 1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato nella frazione di Semonzo a circa 3,5 km dal centro comunale ed è costituito da un appartamento, con relativi deposito e autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio condominiale denominato "Condominio Casale".

Al lotto è stata proporzionalmente trasferita la quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, così come descritti nella tabella millesimale unita al Regolamento condominiale nella proporzione di complessivi 103,35/1000, di cui:

- 99,76/1000 per l'appartamento e il deposito al piano interrato;
- 3,59/1000 per il garage.

L'unità gode inoltre della comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, art. 1117 del C.C. in particolare sui

- m.n. 1978 sub. 1 BCNC – area scoperta comune ai subb. dal n. 7 al n. 16 e ai subb. dal n. 19 al 24
- m.n. 1978 sub. 2 BCNC – scivolo ed area di manovra ai subb. dal n. 15, 16 e 19 fino al sub. n. 23
- m.n. 1978 sub. 4 BCNC – accesso pedonale scoperto comune ai subb. 10, 11, 12 e 14
- m.n. 1978 sub. 6 BCNC – ingresso e vano scala comune ai subb. 10, 11, 12 e 14.

### Descrizione generale del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale in cui è inserito il lotto è stato costruito tra il 2007 ed il 2012 all'interno di una lottizzazione denominata "Ai Masaroi". L'edificio ha pianta assimilabile ad una "U" rovesciata con il lato lungo che si sviluppa in direzione nord/est-sud/ovest ed è articolato su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Nel fabbricato ci sono n. 8 unità abitative: n. 2 appartamenti sono ubicati al solo piano terra, n. 2 appartamenti sono disposti su tre piani (terra-primo-secondo), n. 4 sono disposti



su due piani (terra-primo o primo-secondo). Al piano interrato sono presenti i locali ad uso deposito e le autorimesse, vani accessori di pertinenza di ciascuna unità abitativa. L'ingresso pedonale al lotto avviene da sud attraverso un cancello pedonale.

L'accesso carraio condominiale avviene lungo il confine sud del m.n. 1798 attraverso un vialetto carraio (m.n. 1978 sub. 1) ed una rampa di accesso, presente nell'angolo sud-est del mappale (m.n. 1978 sub. 2) che conduce al piano interrato. L'accesso al piano interrato è delimitato da un portone con manto a rete.

Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo armato per il piano interrato e mista in calcestruzzo armato e muratura per le restanti parti. Il solaio del piano primo è in legno. La copertura del fabbricato è in legno a vista. Il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali sono in rame.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica, di distribuzione del gas metano e alla rete fognaria comunale. Le finiture esterne sono con intonaco civile tinteggiato; le finiture interne delle parti comuni ai piani sono di buona qualità: il pavimento e la scala d'entrata sono rivestiti con lastre di marmo, le pareti sono tinteggiate; il portone d'ingresso ed i serramenti del vano scale sono in pvc e vetro.

### **1.7.1 Descrizione degli immobili**

#### Appartamento (m.n. 1798 sub 14 – piano primo e secondo, scala A interno 2)

L'appartamento, con esposizione ovest-nord/ovest e sud, è composto al piano primo da una zona giorno a cucina/soggiorno ed un bagno e al piano secondo, mansardato, da una camera doppia, una camera singola, un guardaroba, un disimpegno, un WC ed un terrazzino. L'altezza interna dei locali al piano primo sotto tavolato è di 2,70 m, al piano secondo l'altezza minima è di 1,93 m e massima di 2,97 m. La superficie lorda arrotondata dell'appartamento è di 101,77 m<sup>2</sup>, quella del terrazzino di 3,10 m<sup>2</sup> per una complessiva superficie commerciale di 102,70 m<sup>2</sup>.

Le finiture e gli impianti sono di buona qualità. I pavimenti sono in gres porcellanato effetto legno nella zona giorno al piano primo, in parquet di legno al piano secondo nelle camere e nel disimpegno, e in piastrelle di ceramica nei wc; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle nei wc e nella zona cottura. La scala interna è rivestita in legno.

I serramenti per finestra e porta finestra sono in pvc e vetrocamera, gli scuri esterni sono in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato con apertura a battente o scorrevole; il portoncino d'ingresso è rinforzato.

L'appartamento dispone di tutti gli allacciamenti condominiali. Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario, elettrico e citofonico. L'impianto di riscaldamento, autonomo, è a pavimento al piano primo e con termosifoni come corpi scaldanti al piano secondo; la caldaia è posta nel vano ricavato nel sottoscala; nel wc al piano primo è presente anche uno scaldavivande.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità è ottimo.

#### Deposito (m.n. 1978 sub 14 – piano interrato)

Il deposito, adibito anche a lavanderia, della superficie lorda di 18,40 m<sup>2</sup> è raggiungibile attraverso una scala interna al fabbricato. La porta di accesso al locale è metallica piena, il pavimento e parte di una parete sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è di 2,75 m. Sono presente l'impianto elettrico ed idrico. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.



### Autorimessa (m.n. 1978 sub 21 – piano interrato)

L'autorimessa, della superficie lorda di 38,90 m<sup>2</sup>, è costituita da due locali, comunicanti e provvisti ciascuno di portone basculante in lamiera verniciata e ad apertura manuale. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è di 2,38 m. E' presente l'impianto di energia elettrica. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Si precisa che al piano interrato del condominio è installato un sistema di pompe di sollevamento e svuotamento per le acque piovane.

#### Oneri condominiali:

L'amministratore condominiale viene nominato annualmente a rotazione tra i condomini. L'esecutato è in regola con il pagamento delle spese condominiali il cui importo annuale ammonta a 360,00 €.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

### **1.8.1 Destinazione urbanistica**

Secondo lo strumento urbanistico vigente, P.R.C. (piano Regolatore Comunale), costituito dal Piano degli Interventi – approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 26.11.2015 - e dal Piano di Assetto del territorio P.A.T. - approvato il 18.09.2013 e ratificato dalla Giunta Provinciale di Treviso con Delibera n. 417 del 07.10.2013 - il lotto ricade in:

- zona residenziale "C2 - Zona residenziale di espansione" all'interno di Piano particolareggiato - normata dall'art. 44 delle Norme tecniche Operative N.T.O. del Piano degli Interventi;
- zona di "Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004" – Corsi d'acqua e Aree di notevole interesse pubblico - normata dall'art. 63 delle N.T.O.

### **1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borso del Grappa è stata reperita la seguente documentazione riguardante gli immobili:

- Convenzione "Piano particolareggiato "C2/3" – "Ai Masaroi" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 10.04.2002;
- Permesso di costruire n. 87 del 05.05.2007 per la costruzione di fabbricato a destinazione mista costituito da n. 6 unità immobiliari ad uso residenziale e n. 2 unità ad uso direzionale (uffici) con relative tavole di progetto;
- Permesso di costruire variante n. 1 del 15.10.2009 - variante in corso d'opera per modifiche interne e modifiche locali al piano interrato con relative tavole di progetto;
- Permesso di costruire gratuito variante n. 2 del 19.08.2010 - varianti prospettiche su fabbricato residenziale e applicazione della L.R. 08.07.2009, n. 14 (Piano Casa) con relative tavole di progetto;
- D.I.A. – Pratica edilizia n. 87/2006 – 03/DIA del 06.08.2011 - terza variante per opere interne con relative tavole di progetto;
- Certificato di agibilità n. 87 del 17.02.2012.

Il confronto tra il rilievo e le pratiche edilizie assentite ha evidenziato le seguenti difformità:

- variazioni del distributivo nell'appartamento;



- dimensione dei fori delle porte finestre inferiori a quelle di progetto, ma nel rispetto del rapporto aero-illuminante;
- diversa superficie a terrazzino;
- cambio d'uso al secondo piano del locale vano tecnico, con altezza media di 2,16 m, in wc.

Dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale è emerso che, pur ricadendo il lotto in zona di Vincolo paesaggistico, per la regolarizzazione delle difformità relative al distributivo, alla diversa superficie del terrazzino e alla minor dimensione dei fori delle porte finestre è sufficiente presentare una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria. Le opere eseguite, infatti, non sono soggette al rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica in quanto ricomprese nell'elenco di cui all'All. "A" al D.P.R. n. 31/2017.

Si stima un costo complessivo per la redazione della pratica edilizia, comprensivo di onorari, spese e diritti di 3.000,00 €.

Il wc ricavato nel vano tecnico al piano secondo non possiede i requisiti igienico-sanitari di legge e pertanto devono essere rimossi i sanitari e chiusi gli scarichi. Per questo intervento si quantifica un costo onnicomprensivo di circa 500,00 €.

Pertanto il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia e per il ripristino del vano tecnico si stima pari a 3.500,00 €.

La quantificazione è necessariamente sommaria perché le analisi puntuali esulano dall'incarico.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

## 1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

## 1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza degli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## 1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:

<b>Abitazione</b>	sup. lorda	coeff.	sup. commerciale
appartamento	101,77	1,00	101,77
terrazzino	3,10	0,30	0,93
deposito al piano interrato	18,40	0,50	9,20
autorimessa al piano interrato	38,90	0,50	19,45
			-----
Totale superficie commerciale lotto m <sup>2</sup>			131,35

La superficie commerciale arrotondata del lotto è di 131,30 m<sup>2</sup>.



### **Considerazioni estimative**

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La proprietà è ubicata in località Semonzo, a circa 3,5 km dal centro di Borso del Grappa, comodo ai servizi primari, nelle immediate vicinanze della strada della strada SP 140 che conduce al Monte Grappa e in prossimità di un campo di atterraggio per parapendio. Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta su un valore compreso tra 900,00 €/m<sup>2</sup> e 1.100,00 €/m<sup>2</sup>. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e del fabbricato in cui lo stesso è inserito il lotto, si assume un valore prudenziale di 950,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerata la consistenza del lotto di 131,30 m<sup>2</sup> si perviene ad un valore arrotondato di 124.700,00 €.

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8.2, per complessivi 3.500,00 €, pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di 121.200,00 €.

### **1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata del lotto arrotondato di € 97.000,00.

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

## **LOTTO n. 2**

### **PREMESSA**

Con la L.R. 24.01.2019 n. 2 pubblicata nel B.U.R. n. 9 del 29.01.2019 è stato istituito a decorrere dal 30.01.2019 il Comune di Pieve del Grappa mediante la fusione dei Comuni di Crespano del Grappa e Paderno del Grappa.

Pertanto di seguito per la descrizione anche catastale dei beni si fa riferimento al nuovo Comune di Pieve del Grappa.

### **2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'**

COMUNE: PIEVE DEL GRAPPA

INDIRIZZO: via Montenero, n. 60/D

ACCESSIBILITA': prima da via Montenero, poi attraverso una servitù di passaggio ed infine attraverso un cancello carraio.



## 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

COMUNE PIEVE DEL GRAPPA – M422

Catasto Fabbricati – Foglio 11

**m.n. 2538 sub. 3 e 4 graffati** – Cat. A/2 – Cl. 2 – PS1- T-1 – vani 8 – superf. catastale totale 184 m<sup>2</sup> – escluse aree scoperte 167 m<sup>2</sup> – RC € 785,01

Gli immobili sono eretti nel mappale n. 2538 del Fg. 11 – Sez. A - del Catasto Terreni, ente urbano di 339 m<sup>2</sup>.

Catasto Terreni - Sezione di Crespano del Grappa – M422A

Foglio 11 - **m.n. 2435** – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.27.48 – RD € 18,45 – RC € 9,93

## 2.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 360, 676, 2537, 2575, 2635, 2634, 2305, 872 e 2623.

## 2.4. SERVITU' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Nell'atto di provenienza è specificato che:

- art. 2) *“Quanto sopra viene compravenduto ... omissis ... in particolare con quanto derivante dalla comproprietà e con la servitù attiva di passaggio costituita con atto da me autenticato nelle firma in data 17 e 18.09.2001 rispettivamente ai n.ri 86532 e 86558 di rep. trascritto ... a Treviso in data 06.10.2001 ai n.ri 40565/29194 ...*

Con l'atto di costituzione di servitù sopracitato del 17.09.2001 veniva costituita la *“... omissis ... servitù di passaggio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, lungo il confine nord del m.n. 2306 (attuale m.n. 2575) ... della larghezza di ml. 4,00 (quattro), a favore del m.n. 384 (attuale m.n. 2538) ..., ricavando un unico accesso da posizionarsi fuori dalla Z.T.O. individuata sul P.R.G. comunale vigente come zona E.4.2 con accettazione del concessionario. Il proprietario del fondo dominante provvederà alla quota parte delle spese, qualora dovessero necessitare, per il buon mantenimento di detta servitù.*

## 2.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Atto di compravendita del 16.05.2003 di rep. n. 96570 Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV) trascritto a Treviso il 28.05.2003 ai nn. 20625/13838

## 2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 24.12.2019 esiste un'ulteriore formalità pregiudizievole successiva a quelle riportate nella relazione notarile sopracitata (vedi Trascrizione n. 2) e relativa alla parziale rettifica del pignoramento per il bene corrispondente al m.n. 2435 del Lotto n. 2.

1. Trascrizione in data 17.11.2015 ai nn. 33563/23667

Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.10.2015 di rep. 10021 Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP PER AZIONI con sede in Bolzano – C.F. 00129730214 - e contro l'esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della





piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni ed altro esecutato (LOTTO 1).

**N.B.** Nella nota per l'immobile Fg. 11 p.lla 2435 (Lotto n. 2) viene erroneamente indicato il Comune di Borso del Grappa anziché l'ex Comune Crespano del Grappa ora Pieve del Grappa.

2. Trascrizione in data 20.07.2018 ai nn. 25819/18226

Verbale di pignoramento immobiliare in data 24.10.2015 di rep. 10021 Tribunale di Treviso a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP PER AZIONI con sede in Bolzano – C.F. 00129730214 - e contro l'esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali sopradescritti, oltre ad altri beni ed altro esecutato (LOTTO 1).

**N.B.** La nota è a parziale rettifica a riguardo del bene Fg. 11 p.lla 2435 (Lotto n. 2), identificato erroneamente in precedenza in Comune di Borso del Grappa.

1. Iscrizione in data 05.05.2008 ai nn. 17133/3800

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24.04.2008 di rep. 121909, Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), per € 360.000,00, capitale € 200.000,00 a favore di VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 04167010265 - e contro l'esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopradescritti, oltre ad altro soggetto per la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

2. Iscrizione in data 26.03.2015 ai nn. 7966/1207

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 23.03.2015 di rep. 2209, Tribunale di Vicenza, per € 150.000,00, capitale € 139.037,48 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Marostica (VI) – C.F. 00145380242 – e contro l'esecutato n. 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili sopradescritti, oltre ad altri beni ed altro esecutato (LOTTO 1).

## 2.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato a circa 1,2 km dal centro comunale ed è costituito da un'abitazione inserita in un fabbricato a due unità abitative, dalla relativa area scoperta di pertinenza e da un terreno agricolo adiacente adibito ad orto, frutteto familiare e giardino.

L'accesso al lotto avviene prima da via Montenero, poi attraverso la servitù di passaggio presente lungo il confine nord dell'attuale m.n. 2575, costituita da un percorso carraio pavimentato ed infine attraverso un cancello carraio.

L'abitazione (m.n. 2538 sub. 3), corrispondente alla parte ovest dell'edificio, si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato ed ha una superficie commerciale di 167,50 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione ha fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato e a plinto, strutture verticali costituite da pilastri e murature in calcestruzzo armato, incastrati alle fondazioni, solai in laterizio e calcestruzzo armato orditi sulle travi e/o sulle murature in c.a..

Le grondaie ed i pluviali sono in rame, il manto di copertura è in coppi.

La finitura esterna del fabbricato, in corrispondenza dell'abitazione oggetto di pignoramento, è con intonaco civile non tinteggiato.



L'area di pertinenza dell'abitazione è costituita dall'area scoperta esclusiva (m.n. 2538 sub. 4) di 272 m<sup>2</sup> e dal mappale n. 2435, censito al Catasto Terreni, della superficie catastale di 2.748 m<sup>2</sup> e così per complessivi 3.020 m<sup>2</sup>.

Il lotto è interamente recintato.

### **Abitazione e area scoperta - m.n. 2538 subb. 3 e 4 graffiati**

L'abitazione, corrispondente al m.n. 2538 sub. 3, coincide con la porzione ovest dell'edificio sopradescritto. L'unità è composta al piano terra da un ampio locale soggiorno/cucina e da un bagno; all'esterno, in aderenza all'intero prospetto nord, in cui si trova anche l'ingresso principale all'abitazione, è presente una tettoia/portico. Al piano primo sono presenti un disimpegno, due camere singole, un ripostiglio ed un bagno.

Al piano interrato sono presenti un locale ripostiglio/sgombero, due ripostigli, una cantina ricavata nel sottoscala ed un locale ad uso centrale termica/lavanderia.

I piani sono collegati tra loro da scale interne.

L'altezza interna dei locali è:

- al piano terra 2,70 m;
- al piano primo 2,72 m;
- al piano interrato variabile tra 2,64 e 2,70 m.

### Finiture ed impianti

Le finiture interne sono di buona qualità. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali del piano terra, del piano interrato e dei bagni, in legno nei restanti locali del piano primo. Il solaio del locale sgombero/ripostiglio al piano interrato è in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite nei bagni e nella parete attrezzata della zona cucina con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, quella del bagno al piano primo è scorrevole. I serramenti sono in legno e vetrocamera con apertura anche ad anta/ribalta per le finestre. Gli scuri esterni sono balconi in compensato marino laccato.

La tettoia/portico presente lungo il prospetto nord ha la struttura con pilastri in muratura rivestita con mattoni faccia a vista, copertura in legno e manto di copertura in coppi.

La pavimentazione presente sotto la tettoia è in battuto di cemento al grezzo. Intorno all'abitazione, lungo i prospetti sud ed ovest è presente un marciapiede rivestito con pietra naturale.

Il fabbricato è allacciato alle reti idrica, elettrica, di distribuzione del gas metano e di fognatura pubblica.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento, suddiviso in più zone, è costituito da una caldaia presente nel piano interrato e da termosifoni presenti solo al piano terra e nel bagno al piano primo. Nella centrale termica/lavanderia il riscaldamento avviene tramite un ventilconvettore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità abitativa è ottimo al piano terra. Al piano primo in alcune zone delle pareti esterne e del soffitto delle camere e nel locale centrale termica/lavanderia al piano interrato si segnala la presenza di depositi di muffa.

L'area scoperta, corrispondente al m.n. 2538 sub. 4, ha superficie catastale di 272 m<sup>2</sup> ed è mantenuta a verde nella parte sud e per la maggior parte della restante superficie pavimentata in battuto di cemento.

La parte nord dell'area scoperta, in cui si trova la tettoia, è separata dall'unità abitativa corrispondente alla parte est del fabbricato bifamiliare da un muro di confine.



## Area a giardino, orto e frutteto familiare - m.n. 2435 del Catasto Terreni

Quest'area costituisce il prolungamento verso ovest dell'area scoperta esclusiva sopradescritta. La superficie, assimilabile ad un trapezio con sviluppo prevalente in direzione est-ovest, è mantenuta parte a giardino e parte ad orto e frutteto familiare. La parte ad orto è recintata con bassi paletti in ferro e rete metallica. In prossimità della parte ad orto, lungo il confine nord del mappale, è presente un piccolo manufatto con struttura in policarbonato ad uso serra.

Lungo il confine sud del mappale è presente un manufatto di modeste dimensioni e struttura precaria per il ricovero di piccoli attrezzi agricoli.

## 2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

### 2.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo il Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 27 del 03/06/2014, la successiva variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 38 del 27/07/2015, la Variante puntuale agli artt. 53-46 delle NTO approvata con D.C.C. n. 51 del 20.12.2018 e la Variante n. 2 adottata con D.C.C. n. 8 del 28.01.2019,

- il m.n. 2538 ricade in "ZTO C1 - Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento", normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi. La ZTO comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o perturbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

In queste zone il PI si attua mediante IED (Intervento Edilizio Diretto), salvo il caso in cui non sia richiesta la PU o la formazione di un PUA.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che, alla data di adozione del PI hanno completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp (Superficie netta di pavimento) per alloggio.

L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

If = 0,30 mq/mq, ovvero come da indicazioni riportate nelle Tavole di PI e nelle Tabelle di dimensionamento;

indice di copertura = 30%;

piani = 2;

altezza = 7,50 ml;

Distanza dai confini = 0,50 H, con un minimo di 5,00 ml;

Distanza dalle strade = H, con un minimo di 5,00 ml;

Distanze dai fabbricati = H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI;

- il m.n. 2435, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in ZTO "E - Zone destinate alla funzione agricola produttiva", normate dagli articoli nn. 53 e 54. In particolare l'art. 53 riporta che ai fini della salvaguardia della biodiversità e della conservazione delle aree di valore ambientale (rete ecologica) non sono ammessi nuovi impianti/reimpianti di colture arboree (es. vigneti/frutteti) nelle aree nucleo e nei corridoi ecologici principali e secondari. In presenza di corridoi principali e secondari il divieto si estende nella fascia contigua per una profondità rispettivamente di 30 ml e 20 ml. Tali fasce di terreno hanno la funzione di "tampone" sugli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola.



L'art. 54 norma l'edificabilità in zona agricola richiamando quanto previsto dall'art. 44 della L.R n. 11/2004 che consente la realizzazione di interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole.

L'intero lotto inoltre ricade inoltre in zona di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve del Grappa è stata reperita la seguente documentazione riguardante gli immobili:

- Concessione edilizia n. 64/93 del 23.02.1995 per la "Costruzione di un fabbricato unifamiliare residenziale" con relative tavole di progetto;
- Certificato di conformità alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica del 20.07.1997 - rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Treviso (allegato alla CE 64/93);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 75/02 del 06.05.2003 per "Ristrutturazione di fabbricato al grezzo con modifiche, alcune a sanatoria, ricavo di due unità abitative e ampliamento ad uso garage" con relative tavole di progetto;
- Volturazione parziale all'esecutato, della C.E. n. 75/02, del 09.06.2003;
- Autorizzazione D.I.A. n. 29/2003 con prescrizioni, del 25.10.2003 e relativa D.I.A. del 29.09.2003, prot. n. 10447 per costruzione di recinzione e accessi, con relativa tavola di progetto;
- Domanda di rilascio di agibilità, di prot. n. 7522 del 21.07.2004;
- D.I.A. 53/2006 prot. n. 8278/2006 del 28.08.2006 per realizzazione di pompeiana in legno;
- Richiesta da parte del Comune - prot. n. 8400 del 31.08. 2006, rif. pratica n. 53/2006 - di integrazione documenti e sospensione dei termini;
- Domanda di condono del 21.04.2004 - prot. n. 4152 - per cambio d'uso di locale accessorio a locale residenziale e documentazione fotografica;
- Richiesta da parte del Comune - prot. n. 3992 del 19.04.2007 - di integrazione documenti pratica di condono prot. n. 4152 del 21.04.2004;
- Documentazione integrativa pratica di condono del 29.06.2007 - prot. n. 6394 - costituita da fotografie e grafici di condono.

Si precisa che l'agibilità non è stata rilasciata.

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita ha evidenziato le seguenti difformità:

#### nel fabbricato abitativo

- modifiche distributive per diversa posizione pareti divisorie interne su tutti i piani;
- modifiche prospettive relative alla forometria;
- altezza nel piano seminterrato nel ripostiglio/sgombero di 2,65 m anziché 2,70 m;

#### nell'area scoperta

- presenza di una tettoia/portico lungo il prospetto nord dell'abitazione;
- presenza nella parte nord di un muro di confine con l'unità abitativa adiacente di proprietà di terzi;
- nella parte sud non è stato realizzato in prossimità dell'accesso il raccordo del terreno in pendenza;
- presenza nella parte ovest di un'ampia superficie pavimentata;



nell'area a giardino, orto e frutteto familiare:

- presenza di un manufatto di modeste dimensioni e struttura precaria lungo il confine sud.

I colloqui con il Tecnico comunale hanno permesso di concludere che:

per il fabbricato abitativo

- le modifiche distributive e relative alla diversa altezza in una parte dei locali al piano interrato sono sanabili;
- le modifiche prospettiche sono sanabili previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004.

per l'area scoperta e per l'area a giardino, orto e frutteto familiare

- la pavimentazione realizzata nella parte ovest dell'area scoperta ed il mancato raccordo del terreno in prossimità dell'accesso possono essere sanati previo accertamento di compatibilità paesaggistica;
- il manufatto presente lungo il confine sud non rispetta le distanze dai confini di proprietà e pertanto deve essere rimosso;
- la tettoia presente lungo il prospetto nord dell'abitazione non è sanabile sia sotto il profilo urbanistico (manca il requisito della doppia conformità) sia sotto il profilo paesaggistico (aumento di superficie e volume in assenza di titolo abilitativo);
- il muro di confine deve essere demolito in quanto non rispetta le prescrizioni allegata al titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della recinzione (Autorizzazione D.I.A. n. 29/2003).

La sanabilità delle opere difformi, come già indicato, richiede preventivamente l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo al quale è subordinato il permesso di costruire o gli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Pertanto è necessario presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria con individuazione delle demolizioni e delle difformità rilevate previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Successivamente, poiché l'abitazione non dispone di agibilità, dovrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) per richiedere il completamento dell'iter amministrativo successivo al rilascio del Permesso di Costruire.

Alla richiesta di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti in parte già prodotti:

- copia della ricevuta di versamento dei diritti di Segreteria;
- copia della richiesta di accatastamento corredata degli elaborati grafici catastali;
- dichiarazione conformità dell'opera rispetto al progetto approvato a firma del Richiedente e sottoscritta dal Direttore dei lavori, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 recante inoltre l'indicazione delle date di inizio e fine lavori;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico;
- certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs 311/2006;
- copia del Certificato di Collaudo Statico ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 (ex L. 13/89) a firma del Direttore dei lavori;



- certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'impresa esecutrice e del committente;
- certificato di regolare esecuzione e conformità al Regolamento di fognatura delle opere d'allacciamento e scarico delle acque reflue di tipo domestico od assimilabile, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e integrazioni;
- certificazione delle opere di isolamento termico;
- dichiarazione della potenzialità della caldaia;
- dichiarazione di approvvigionamento idrico.

Tenuto conto di quanto già depositato viene stimato un costo complessivo della pratica edilizia pari a € 10.000,00 comprensivo di onorari, spese, diritti, sanzioni amministrative, eventuali integrazioni documentali, nuove certificazioni ed eventuali interventi.

Per gli interventi di demolizione e smaltimento della tettoia, del muro di confine con altra proprietà, del manufatto presente lungo il confine sud del m.n. 2435 e la rimessa in pristino dei luoghi si valuta un costo complessivo di € 6.000,00.

Complessivamente si valuta quindi un costo per la regolarizzazione e per gli interventi di demolizione di € 16.000,00.

Appare evidente che la quantificazione è necessariamente sommaria perché le analisi puntuali esulano dall'incarico.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

## 2.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dall'esecutato n. 2 con il proprio nucleo familiare.

## 2.10 DIVISIBILITA'

Considerate le caratteristiche degli immobili non risulta né opportuna né giustificata la divisione in più lotti.

## 2.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, è derivante dalla superficie commerciale del lotto ottenuta utilizzando i rapporti mercantili di seguito riportati:

Descrizione	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
abitazione piano terra e primo	133,00	1,00	133,00
piano interrato	69,13	0,50	34,56
area scoperta pertinenza in % della sup. principale	133,00	0,10	13,30
area scoperta pertinenza in % della sup. principale	133,00	0,02	2,66
			-----
		Totale m <sup>2</sup>	183,52

Alla consistenza così determinata va sommata la superficie del terreno a giardino, orto e frutteto familiare, corrispondente al m.n. 2435, di mq 2.748.



### Considerazioni estimative

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro.

La proprietà è ubicata in zona residenziale, a circa 1,2 km dal centro comunale dove si trovano i servizi primari.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da database si evidenzia che, negli ultimi due anni, in questa zona il mercato relativo ad immobili residenziali si attesta su un valore compreso tra 950,00 €/m<sup>2</sup> e 1.100,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione sopradescritte, si assume un valore unitario prudenziale di 900,00 €/m<sup>2</sup>.

Per il terreno a giardino, orto e frutteto familiare si assume il valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Descrizione	m <sup>2</sup>	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
superf. commerciale come sopra calcolata	183,50	900,00	165.150,00
superficie m.n. 2435	2.748,00	10,00	27.480,00
Totale €			192.630,00

Pertanto si determina un valore di mercato arrotondato di 192.600,00 €.

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 2.8.2, per complessivi 16.000,00 €, per la regolarizzazione degli immobili e per le demolizioni, pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di 176.600,00 €.

Gli immobili sono pignorati per la quota di ½ della piena proprietà e pertanto il valore di mercato della quota pignorata è di 88.300,00 €.

### 2.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata della quota pignorata di 70.600,00 €.

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

Oderzo, 30 Dicembre 2019

l'esperto stimatore

dr. Cristina Rusalen

