

TRIBUNALE DI TREVISO

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 806/2012

promossa da

ESECUTANTE 1

Contro

ESECUTATO 1

Intervenuti

INTERVENUTO 1

INTERVENUTO 2

del Tribunale di Treviso

Giudice dell'esecuzione: dott. Antonello Fabbro

Incarico peritale: 28.04.2017

Accettazione incarico/giuramento 22.06.2017

C.T.U.: arch. GUADAGNINI Marino

Udienza: 20.12.2017 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 28.04.2017 in data 22.06.2017 innanzi al Cancelliere veniva a conoscenza del "quesito per perizia", allegato al fascicolo consegnatomi dallo stesso Cancelliere.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Successivamente in data 22.06.2017 richiesta atto di provenienza e compravendita al Notaio Andrea Marchio.

In data 03.07.2017 accesso all'Ufficio Pubblica Sicurezza del Comune di Montebelluna per richiesta atti di cessione fabbricato e ospitalità e in 04.07.2017 previa richiesta accesso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per ricerca contratti di affitto.

In data 20.07.2017 richiesta di informazioni sui sospesi condominiali e prevenzione incendi, all'amministratore del condominio.

In data 09.08.2017 visure telematiche ipotecarie/catastali, mentre il 13.10.2017 accesso alla conservatoria di Treviso per visure ipotecarie.



In data 17.08 – 11-18 e 24.10/2017, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Montebelluna per acquisire informazioni urbanistiche/edilizie e documentali sugli strumenti urbanistici, sull'agibilità, sui progetti, sulle autorizzazioni, concessioni/permessi a costruire, condoni/sanatorie, scarico fognature, rilasciati, certificato di destinazione urbanistica.

Il successivo 26.09.2017 alle ore 9,00, previa comunicazione, da parte del custode con l' esecutato, ho proceduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito a Montebelluna, via Piazza Ferrari n. 9 int. 8 nel fabbricato in condominio denominato "Residence Contessa" - Palazzo Treviso Venezia, con Aste 33 Srl, custode dell'immobile. Ho proceduto alla verifica generale e particolare, 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, compreso i parcheggi, annotando nel rilievo le variazioni rispetto ai titoli abilitativi, 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 13.10.2017 accesso ai Vigili del Fuoco di Treviso per richiesta verifica e acquisizione pratiche di prevenzione incendi autorimessa condominio.

In date varie indagine di mercato per determinare il più probabile valore medio di mercato. In data 07.11.2017 in Cancelleria Tribunale per verificare eventuali nuovi domicili e intervenuti.

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

Le unità immobiliari sotto riportate sono situate a Montebelluna, Piazza E. Ferrari, al civico n° 9 int. 8, fabbricato "B" scala "A", facente parte di un fabbricato di condominio di 4 piani fuori terra a destinazione residenziale nel maggior complesso a più corpi. L'appartamento è con tipologia simplex al piano 2° con autorimessa al piano interrato (All. 5 foto).

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

CATASTO FABBRICATI - Sez. F, Foglio 1

_ Particella 2252 Sub.46, cat.: A/2, cl. 4, consistenza: 4,5 vani, sup. cat.



Tot. 91 mq, Totale escluse aree scoperte 87 mq, piano: 2

Via Roma (ora più precisamente Piazza Ferrari 9 int. 8),

Rendita: € 576,37;

_ Particella 2252 Sub.72, cat.: C/6, cl.: 7, cons.: 26 mq, sup. cat. tot.: 29 mq, Via Roma (ora più precisamente Piazza Ferrari), piano S1

Rendita € 147,71;

Comuni alle particelle in oggetto le seguenti unità immobiliari:

CATASTO FABBRICATI - Sez. F, Foglio 1

_ Particella 2252 sub 1, via Roma, p.: T -area scoperta di mq 1544 – b.c.n.c. ai sub dal 16 al 59 e dal 16 al 67 e dal 163 al 166;

_ Particella 2252 sub 2, via Roma, p.: T – porticato di mq 372 – b.c.n.c. ai sub dal 16 al 59 e dal 61 al 67 e dal 163 al 166;

_ Particella 2252 sub 3, via Roma, p.: T – area verde di mq 56 – b.c.n.c. ai sub dal 16 al 61 e dal 16 al 67 e dal 163 al 166;

_ Particella 2252 sub 4, via Roma, p.: S1-T1-2-3 – vano scale, ascensore e contatori - b.c.n.c. ai sub 16-17-18-31-32-33-45-46-47-58-59-61-62;

_ Particella 2252 sub 8, via Roma, p. T, accesso pedonale di mq 47 – b.c.n.c. ai sub dal 16 al 22 e 163 – dal 31 al 38 – dal 45 al 51 – dal 61 al 63;

_ Particella 2252 sub 10, via Roma, p. T, area manovra di mq 98 – b.c.n.c. ai sub dal 16 al 125 – dal 128 al 161 e 163-164-165 – e ai mapp. 2221 tutti i sub e mapp. 2254 sub 3-4-5-6;

_ Particella 2252 sub 11, Porzione di rampa garage di mq 164, - b.c.n.c. ai sub dal 68 al 125 e dal 128 al 155 e 157-158-160-161 e al mappale 2221 tutti i sub piano primo sottostrada e al mapp. 2254 sub 3-4-5-6;

_ Particella 2252 sub 12, via Roma, p.: S1, - b.c.n.c. – area di manovra e rampa garages di mq 212 – b.c.n.c. ai sub dal 68 al 125 e dal 128 al 155 e 157-158-160-161 – e al mapp. 2254 sub 3-4-5-6;

_ Particella 2252 sub 13, via Roma, p.: S1, - b.c.n.c. – area di manovra di mq 577 – b.c.n.c. ai sub dal 68 al 102 - dal 146 al 154 e al mapp. 2254 sub 3-4-5-6;

_ Particella 2252 sub 15, via Roma, p.: S1, - b.c.n.c. corridoio zona filtro di mq 13 – b.c.n.c. ai sub dal 70 al 102 – dal 146 al 154 e ai mappali 143-



2194;

- _ Particella 2254 sub 1, via Roma, p.: T, - b.c.n.c area scoperta di mq 192
b.c.n.c. ai sub 3-4-5-6 e al mapp. 2252 sub 16 al 67;
 - _ Particella 2254 sub 2, via Roma p.: T, - b.c.n.c area verde di mq 5- b.c.n.
c. ai sub 3-4-5-6 e al mapp. 2252 sub 16 al 67;
 - _ Particella 2236 sub 2, via Roma, p.: T. – b.c.n.c. – bocca di aerazione di
mq 14 – comune ai sub dal 10 al 20 e dal 23 al 44 e 48;
 - _ Particella 2236 sub 45, via Roma p.:T, - b.c.n.c area urbana di mq 1237
Comune ai mappali 2252 e 2254;
 - _ Particella 2236 sub 46, via Roma p.: T, - b.c.n.c area urbana di mq 14
Comune ai mappali 2252 e 2254;
 - _ Particella 2236 sub 47, via Roma p.: T, - b.c.n.c area urbana di mq 35
comune ai mappali 2252 e 2254;
- il tutto salvo altri o variati errori od omissioni.

Le particelle sono identificate nelle planimetrie depositate con dichiarazione presso l'Agenzia del Territorio, in data 28.09.2007, prot. TV0421785, mentre le unità comuni di cui al mapp. 2252 sono quelle risultanti dall'elaborato planimetrico del 04.02.2016, prot. TV0017110, quelle del mapp. 2236 sono risultanti dall'elaborato planimetrico del 05.12.2014, prot. TV0286659, quelle del mapp. 2254 sono risultanti dall'elaborato planimetrico del 03.12.2007, prot. TV0510342.

La zona di terreno sottostante e circostante pertinenziale l'intero fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto assieme ad altre qui non ricomprese è riportata al:

CATASTO TERRENI Foglio 38:

- Particella 2252 Ente Urbano di ha 00.43.70;
- Particella 2236 Ente Urbano di ha 00.16.27;
- Particella 2254 Ente Urbano di ha 00.01.97;

Confini:

l'abitazione confina con il mapp. 2252 sub 45, sub 47, sub 4 e affacci su scoperto;
l'autorimessa confina con il mapp. 2252 sub 71, sub 73, sub 13 e muro perimetrale;

Notizie catastali

Catasto Terreni, Comune di Montebelluna F. 38



_ Il mapp. 2252 ente urbano di Ha 00.42.70 è risultante dall'unificazione dei mapp. 145,164,168,189,446,454,887,1254,1255,2050 (ex 1254/b), 1201 (ex 889/b, 2204 (ex 886/b), 2206 (ex 888b),e 2208 (ex 2053/b) giusta Tipo mappale in data 26.09.2007 n. 417997.

_ Il mapp. 2236 ente urbano di Ha 00.16.27 è risultante dal Tipo mappale del 02.01.2007, prot. TV0000126 con la soppressione dei seguenti mappali, 452,2210,2212,1651,1652,1653,1654,1655,1656,1657,1658,1659,1660,1661,1662,1663,1664,1665,1666,1667,1668,453,2205;

_ Il mapp. 2254 ente urbano di Ha 00.01.97 è risultante dal Tipo mappale del 26.11.2007, prot. TV0500034 con la soppressione dei seguenti mappali: 143,2194;

Catasto Fabbricati, Comune di Montebelluna Sez. F, Foglio 1

_ mapp. 2252 sub 46 deriva da Variazione del 28.09.2007, prot. n. TV0421785 in atti stessa data per FUSIONE -RISTRUTTURAZIONE;

_ mapp. 2252 sub 72 deriva da Variazione del 28.09.2007, prot. n. TV0421785 in atti stessa data per FUSIONE -RISTRUTTURAZIONE;

Dal confronto dei dati indicati nel pignoramento delle p.lle 2252 sub 46 e sub 72 e loro trascrizione e quelli risultanti dal catasto si fanno le seguenti:

OSSERVAZIONI

Nel titolo di provenienza, nelle trascrizioni e nei certificati catastali l'indirizzo dell'immobile risulta in via Roma, mentre attualmente si trova in Piazza E. Ferrari 9 int. 8. La variazione è solo toponomastica.

Si precisa che il mapp. 2236 sub 1 (parte comune), area urbana di mq 1286, è stato soppresso per frazionamento e sostituito dai sub 45-46-47, variazione del 05.12.2014, prot. TV0286659; (All. 2.3.10).

Poiché le osservazioni non impediscono l'identificazione del bene, 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 viene inserita la Relazione Ipotecaria ventennale del Notaio Paolo Talice (All. 2.1.1) e vengono anche inserite le visure effettuate con Ispezione Telematica all'Agenzia del Territorio (All. da 2.3.1 a 2.3.6).



Allegate anche le mappe e le planimetrie catastali, estratte con Ispezione Telematica al Catasto di Treviso (All. 2.3.0 e da 2.3.7 a 2.3.12).

- *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 2°, con posto auto in autorimessa interrata.

Dal confronto con le planimetrie catastali, Dichiarazioni in data 28.09.2007, prot. TV421785 (All. da 2.3.7 e 2.3.8 e All. 4.1.0), dal sopralluogo e dai rilievi metrici (All. 4.1.2 e 4.1.3) risulta che:

ALLOGGIO piano 2°:

_ Nella zona giorno (soggiorno cucina) è stato costruito un armadio a muro di mq 1,35 con prolungamento di un muretto basso a contenimento del posto cottura;

_ Nella zona cucina e in parte nel soggiorno è stato costruito un contro soffitto con altezza di m 2,45. La planimetria catastale riporta l'altezza del locale di m 2,70;

AUTORIMESSA piano interrato: nessuna modifica;

L'appartamento quindi risulta conforme alle planimetrie catastali negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, di numero di vani, ma con variazione distributiva del soggiorno/cucina e di altezza . Necessita di variazione catastale per modifiche interne anche se non verrà modificato il reddito.

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

La parte esecutante ha allegato agli atti la relazione notarile ventennale ipotecaria catastale, di cui si allega copia (All. 2.1.1). Le verifiche in questione sono state aggiornate e integrate, alla data del 09.08.2017 e 13.10.2017.

- *Trascrizioni a favore.*

_ **L' ESECUTATO 1 ,** [REDACTED]

[REDACTED] è entrato in possesso, per l'intero, dei Mapp. 2252 Sub. 46 via Roma , P.: 2, cat.: A/2, cl.: 4, cons.: 4,5 vani, Reddito: € 576,37 e Mapp. 2252 Sub 72, via Roma, P.: S1, cat.: C/6, cl. 7, cons.: mq 26, sup. cat.: mq 29, Reddito: € 147,71, Comune di Montebelluna Catasto Fabbricati, Sez. F, foglio 1, in forza dell'atto di compravendita in data 28.01.2008 rep. 33915/16640 del Notaio Andrea Marchio, di Montebelluna (All.1.1.0), **trascritto a Treviso il 31.01.2008 n.ri 3743/2438**



(All. 2.2.1), venditore la società [REDACTED]

[REDACTED] Dette unità immobiliari

Fanno parte del complesso immobiliare denominato "Residence Contessa". L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso edilizio è riportata in Catasto Terreni, Foglio 38, mapp. 2252, ente urbano di mq 4370, mapp. 2236 ente urbano di mq 1627 e 2254 ente urbano di mq 197.

Gli immobili sopra descritti vengono venduti e acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, senza ulteriori opere di completamento, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, ed accessori inerenti, servitù attive e passive, in particolare:

_ con la servitù attiva di passaggio costituita con l'atto autenticato dal Notaio Andrea Marchio in data 23.11.2006 rep. 30308, trascritta a Treviso il 04.12.2006 ai nn. 59660/34335 e accettata con l'atto autenticato dal Notaio Andrea Marchio in data 18.12.2006 rep. 30550, trascritto a Treviso il 21.12.2006 ai nn. 62630/36174;

_ con la servitù passiva di cubatura costituita con l'atto autenticato dal Notaio Marchio in data 18.12.2006, rep. 30550, trascritto a Treviso il 21.12.2006 ai nn. 62631/36175;

_ con la servitù di passaggio costituita con l'atto autenticato dal Notaio Marchio in data 01.10.2007 rep. 32967, trascritto a Treviso il 04.10.2007 ai nn. 47332/25717.

Le unità immobiliari sopradescritte vengono trasferite con la quota proporzionale pari a 21,10/1000 (ventuno virgola dieci millesimi) delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte quali risultanti dalle Tabelle Millesimali che si trovano allegate sotto la lettera "A" all'atto autenticato del Notaio Andrea Marchio in data 10.12.2007, rep. 33543, registrato a Montebelluna il 13.12.2007 al n. 8052, trascritto a Treviso il 14.12.2007 ai nn. 59077-59078/32406-32407, precisando che il complesso immobiliare è disciplinato dal vigente Regolamento di Condominio che si trova allegato sotto la lettera "C" all'atto autenticato dal Notaio Andrea Marchio in data 02.10.2007 rep. n. 32991, registrato a Montebelluna il 05.10.2007 al n. 6038, trascritto a Treviso il 10.10.2007 ai nn. 47811/26029.

Si precisa che tra dette parti comuni sono ricompresi:

_ il mapp. 2236 sub 1 (area urbana adibita a piazza pubblica) e sub 2 (bocca di aerazione), Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati, Sezione F, Foglio 1;



_ il mapp. 2254 sub 1 (area scoperta di mq 192) e sub 2 (area verde di mq 5), Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati, Sezione F, Foglio 1;

Le unità immobiliari di cui al mapp. 2252 quali risultanti dall'elaborato planimetrico di cui alla variazione n. 20911 del 01.10.2007 prot. TV0423863.

Si dichiara del fatto che una porzione della parte comune sub 13 del mapp. 2252 è interessata da un diritto di uso esclusivo a favore dei proprietari dei subb 151 e 152 del medesimo mappale, come descritto nell'atto autenticato dal Notaio Andrea Marchio in data 02.10.2007, rep. 32991.

La società [REDACTED] è venuta in possesso degli immobili venduti per averli acquistati:

_ parte con atto a rogito Notaio Marcati di Treviso in data 05.02.1963, rep. 21227, registrato a Treviso il 25.01.1963 al n. 2925, trascritto a Treviso il 27.01.1963 ai nn. 3540/3102;

_ parte con atto Notaio Parolin di Montebelluna in data 24.12.1972 rep. 13077, registrato a Montebelluna il 12.01.1973 al n. 356, trascritto a Treviso il 30.01.1973 ai nn. 4506/4285;

_ parte con atto del Notaio suddetto in data 17.09.1973, rep. 15273, registrato a Montebelluna il 05.10.1973 al n. 3390, trascritto a Treviso il 12.10.1973 ai nn. 20231/17718;

_ parte con atto del Notaio Turchetto di Montebelluna in data 07.07.1971, rep. 14688, registrato a Montebelluna il 21.07.1971 al n. 1359, trascritto a Treviso il 04.08.1971 ai nn. 14154/12563, cui hanno fatto seguito l'atto di precostituzione di condominio autenticato dal Notaio Marchio il 18.12.2006, rep. 30550, registrato a Montebelluna il 22.12.2006 al n. 189, trascritto a Treviso il 21.12.2006 ai nn. 62630/36174 e nn. 62632/36176 e l'atto di identificazione catastale autenticato dal Notaio Marchio in data 31.01.2007 rep. 30863, registrato a Montebelluna il 14.02.2007 al n. 242, trascritto a Treviso il 07.02.2007 ai nn. 6100/3937;

_ parte con atto autenticato dal Notaio Marchio in data 19.07.2007 rep. 32609, registrato a Montebelluna il 27.07.2007 al n. 4708, trascritto a Treviso il 30.07.2007 ai nn. 36808/20627;

_ parte con atto autenticato dal Notaio Marchio il 26.07.2007 rep. 32700, registrato a Montebelluna il 02.08. 2007 al n. 4901, trascritto a Treviso il 03.08.2007 ai nn. 38194-38195/21401-21402, cui sono seguiti gli atti di



identificazione catastale autenticati dal Notaio Marchio in data 02.10.2007 rep. 32991 e in data 10.12.2007 rep. 33543.

Si garantisce la libertà degli immobili da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale, ipotecario, o trascrizione pregiudizievole, fatta eccezione:

_ per gli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia autenticata dal Notaio Andrea Marchio in data 22.01.2003, rep. 17960, registrata a Montebelluna il 30.01.2003 al n. 29 e trascritta a Treviso il 31.01.2003 ai nn. 4673/3477, integrata con atti autenticati dal Notaio Andrea Marchio in data 09.03.2004 rep. n. 21955, registrato a Montebelluna il 16.03.2004 al n. 500 e trascritto a Treviso il 15.03.2004 ai nn. 11052/6938 e in data 08.06.2007, rep. 32253, registrato a Montebelluna il 13.06.2007 al n. 3306, trascritto a Treviso il 14.06.2007 ai nn. 28363/16015;

_ per l'ipoteca concessa a garanzia di cambiali in forza di atto autenticato dal Notaio Parolin già di Montebelluna in data 20.03.1991, ipoteca gravante un'area condominiale iscritta in Treviso il 02.04.1991 ai nn. 9934/1251, per la quale è stato prestato atto di assenso alla cancellazione autenticato dal Notaio Bartoli di Firenze l'11.03.1996, rep. 179829, registrato a Firenze il 12.03.1996 al n. 1716.

La parte acquirente conferisce procura alla società [REDACTED]

[REDACTED], affinché possa, a proprie spese, intervenire per suo conto negli eventuali atti di attuazione degli obblighi assunti con la suddetta convenzione, eventualmente modificando la stessa.

Sono stati rilasciati dal Comune di Montebelluna:

_ il permesso di costruire n. 25329 del 13.08.2003 relativo alla demolizione degli edifici esistenti;

_ il permesso di costruire n. 12822/03 del 12.03.2004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero di cui alla convenzione edilizia già citata;

_ il permesso di costruire n. 5464/03 del 18 marzo 2004;

_ la denuncia di inizio attività presentata del 31.10.2005, prot. n. 38320;

_ il permesso di costruire n. 34277/06 del 18.05.2007;

_ il permesso di costruire n. 16504 del 28.06.2007 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero di cui alla modifica della convenzione edilizia già citata;



OSSERVAZIONE

Si precisa che nell'atto e nella trascrizione è riportato il mapp. 2236 sub 1 (parte comune), area urbana, che è stato soppresso per frazionamento e sostituito dai sub 45-46-47, variazione del 05.12.2014, prot. TV0286659; (All. 2.3.10).

Altre Trascrizioni

Nota trascritta in data 21.12.2006 ai nn. 62630/36174 (All. 2.2.3) dell'atto di Compravendita in data 18.12.2006 rep. 30550, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna.

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1: p.lla 1654 nat.: Terreno, cons.: 2 ca, – *immobile 2:* p.lla 1655, nat.: Terreno, cons.: 11 ca – *Immobile n. 3:* p.lla 1656, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 4:* p.lla 1657, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 5:* p.lla 1658, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 6:* p.lla 1659, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 7:* p.lla 1660, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 8:* p.lla 1661, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 9:* p.lla 1662, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 10:* p.lla 1663, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 11:* p.lla 1664, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 12:* p.lla 1665, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 13:* p.lla 1666, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n.14:* p.lla 1667, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 15:* p.lla 1668, nat: Terreno, cons: 22 ca – *Immobile n. 16:* p.lla 453, nat: Terreno, cons:3 are 29ca – *Immobile n. 17:* p.lla 2207, nat: Terreno, cons: 85 ca – *Immobile n. 18:* p.lla 2205, nat: Terreno, cons: 4 are 27ca – *Immobile n. 20:* p.lla 452, nat: Terreno, cons: 1 are 74 ca - Comune di Montebelluna, Catasto Terreni, Foglio 38;
Immobile n.19: p.lla 452, nat: Terreno, cons: 174 mq, via Roma – Comune di Montebelluna, Sezione F, Foglio 1;

Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1: p.lla 2210 nat.: Terreno, cons.: 1 ara 46 ca, – *immobile 2:* p.lla 2212, nat.: Terreno, cons.: 1 ara 68 ca – *Immobile n. 3:* p.lla 2214, nat: Terreno, cons: 96 ca – *Immobile n. 4:* p.lla 1651, nat: Terreno, cons: 13 ca – *Immobile n. 5:* p.lla 1652, nat: Terreno, cons: 9 ca – *Immobile n. 6:* p.lla 1653, nat: Terreno, cons: 1 ca – *Immobile n. 7:* p.lla 2204, nat: Terreno, cons: 4 ca - Comune di Montebelluna, Catasto Terreni Foglio n38;

A favore:

soggetto n. 1: [REDACTED]
relativamente all' unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di



836,74/1000, *relativamente all' unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, - relativamente all' unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 115,98/1000;*

Contro:

soggetto n. 1, -

relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 836,74/1000 - relativamente all' unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 115,98/1000

Ulteriori informazioni:

.....Si riconoscono costituite tutte le necessarie servitù condominiali, quali quelle di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto e di servizi generali, vie di fuga
.....

Trascrizioni Servitù

Nota trascritta in data 04.10.2007 ai nn. 47332/25717 (All. 2.2.2) dell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 01.10.2007 rep. 32967/15943, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (All. 1.1.2).

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1: fondo servente, p.lla 2252, nat.: Terreno, cons. 43 are 70 ca,

Comune di Montebelluna, Catasto Terreni, Foglio 38;

Unità negoziale n. 2 immobile 1: fondo dominante, p.lla 2221, nat.: terreno, cons.: 25 are 57 ca Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati Sez. E, Foglio 1, Comune di Montebelluna, Catasto Terreni, Foglio 38;

Unità negoziale n. 3 immobile 1: fondo servente, p.lla 2221 sub 5, nat.: fabbricato, Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati Sez. F, Foglio 1;

Unità negoziale n. 4 - immobile 1: p.lla 143, nat.: terreno, cons.: 1 are 11 ca - immobile 2: p.lla 2194, nat.: terreno, cons.: 86 ca - immobile 3: p.lla 2236, nat.: terreno, cons.:... - immobile n. 5: fondo dominante, p.lla 2236 sub 8, nat.: terreno, cons.:... - immobile 6 p.lla 2236 sub 9, nat.: terreno, cons.:... - immobile 7: p.lla 2252, nat.: terreno, cons.: 43 are 70 ca, Comune di Montebelluna, Catasto Terreni, foglio 38, tutti fondi dominanti;

immobile 4: p.lla 2236 sub 2, nat.: fabbricato, via Roma -

Catasto Fabbricati, Sezione F, foglio 1;

A favore:



soggetto n. 1: [REDACTED]
negoziale n. 4, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 2: [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.4, per il diritto di servitù di passaggio -
soggetto n.3: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2, per il
diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 4: [REDACTED] relativamente
all'unità negoziale n. 2, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 5:
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale
n. 2, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 6: [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di servitù di passaggio -
soggetto n.7: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2, per
il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 8: [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di servitù di passaggio -
soggetto n.9: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2, per il
diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 10: [REDACTED] relativamente
all'unità negoziale n. 2, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 11:
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di
servitù di passaggio;

Contro:

soggetto n. 1: [REDACTED] relativamente all'unità
negoziale n. 1, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 2: [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di servitù di passaggio -
soggetto n.3: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 3, per il
diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 4: [REDACTED] relativamente
all'unità negoziale n. 3, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 5:
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale
n. 3, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 6: [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di servitù di passaggio -
soggetto n.7: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 3, per
il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 8: [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di servitù di passaggio -
soggetto n.9: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 3, per il
diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 10: [REDACTED] relativamente



all'unità negoziale n. 3, per il diritto di servitù di passaggio - soggetto n. 11:
[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di
servitù di passaggio;

Ulteriori informazioni

A - Premesso: - che le società [redacted]
hanno in parte la comproprietà e per la restante la disponmibilità degli immobili
riportati al punto A) delle premesse dell'atto che si descrive; - che le società [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] sono comproprietari dell'area riportata al punto B) delle premesse
dell'atto che si descrive; - che i beni descritti sono tra loro contigui e che sugli
stessi insistono dei fabbricati, alcuni in corso di ultimazione, costituenti il
complesso edilizio denominato "Residence Contessa"; - che i fabbricati pur
costituendo entità ben distinte, usufruiscono di un'unica rampa di accesso ai
rispettivi interrati, posta a cavaliere tra le due proprietà; - che la porzione di rampa
edificata sui beni descritti al punto A) delle premesse dell'atto che si descrive,
insiste su parte degli originari mapp. 189,168, e 887 ora riuniti con altri
nell'ente urbano mapp. 2252; - che la porzione di rampa insistente sul mapp. 2221
di cui al punto B) delle premesse dell'atto che si descrive è identificata al Catasto
fabbricati, Comune di Montebelluna, sez. f, Foglio 1 mapp. 2221 sub 5. Tutto ciò
premesso le società [redacted] da una parte
e le società [redacted]
[redacted] ed i signori [redacted]
[redacted] dall'altra, hanno costituito sulle
relative porzioni di rampa sopra descritte, servitù reciproca di passaggio pedonale
e carrabile con ogni mezzo, per l'accesso ed il recesso alle unità immobiliari poste
al piano interrato dei fabbricati di rispettiva proprietà insistenti sui mappali
descritti alla lettere A e B) delle premesse dell'atto che si descrive.

Nota trascritta in data 21.12.2006 ai nn. 62631/36175 (All. 2.2.4) dell'atto di
Servitù di Cubatura in data 18.12.2006 rep. 30550, Notaio Andrea Marchio di
Montebelluna (All. 1.1.1).

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1: p.lla 1654 nat.: Terreno, cons.: 2 ca, –
immobile 2: p.lla 1655, nat.: Terreno, cons.: 11 ca – *Immobile n. 3:* p.lla 1656,



nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 4:* p.lla 1657, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 5:* p.lla 1658, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 6:* p.lla 1659, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 7:* p.lla 1660, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 8:* p.lla 1661, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 9:* p.lla 1662, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 10:* p.lla 1663, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 11:* p.lla 1664, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 12:* p.lla 1665, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 13:* p.lla 1666, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n.14:* p.lla 1667, nat: Terreno, cons: 12 ca – *Immobile n. 15:* p.lla 1668, nat: Terreno, cons: 22 ca – *Immobile n. 16:* p.lla 453, nat: Terreno, cons: 3 are 29ca – *Immobile n. 17:* p.lla 2207, nat: Terreno, cons: 85 ca – *Immobile n. 18:* p.lla 2205, nat: Terreno, cons: 4are 27ca – *Immobile n. 20:* p.lla 452, nat: Terreno, cons: 1 are 74 ca – *Immobile n. 21:* p.lla 2210 nat.: Terreno, cons.: 1 ara 46 ca, – *Immobile n. 22:* p.lla 2212 nat.: Terreno, cons.: 1 ara 68 ca – *Immobile n. 23:* p.lla 2214, nat: Terreno, cons: 96 ca – *Immobile n. 24:* p.lla 1651 nat.: Terreno, cons.: 13 ca, – *Immobile n. 25:* p.lla 1652 nat.: Terreno, cons.: 9 ca – *Immobile n. 26:* p.lla 1653 nat.: Terreno, cons.: 1 ca, – *Immobile n. 27:* p.lla 2024 nat.: Terreno, cons.: 4 ca

Tutti *fondi* serventi - Comune di Montebelluna, Catasto Terreni, Foglio 38;

Immobile n.19: p.lla 452, nat: Terreno, cons: 174 mq, via Roma

Fondo servente - Comune di Montebelluna, Sezione F, Foglio 1;

Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1: p.lla 887, nat.: Terreno – *Immobile n.2:* p.lla 1201, nat.: Terreno – *Immobile n. 3:* p.lla 446, nat.: Terreno – *Immobile n. 4:* p.lla 454, nat.: Terreno – *Immobile n. 5:* p.lla 2208, nat.: Terreno – *Immobile n. 6:* p.lla 2206, nat.: Terreno – *Immobile n. 7:* p.lla 1254, nat.: Terreno – *Immobile n. 8:* p.lla 1255, nat.: Terreno Terreno – *Immobile n. 9:* p.lla 2050, nat.: Terreno;

Fondi dominanti - Comune di Montebelluna, Catasto Terreni, Foglio 38;

a favore

soggetto n. 1: [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2;

contro

soggetto n. 1: [REDACTED] relativamente

all'unità negoziale n. 1;



Ulteriori informazioni

A – Le parti hanno precisato che la vendita che si trascrive è stata effettuata con riserva a favore della restante proprietà dei venditori individuati nel Catasto Terreni, del Comune di Montebelluna Foglio 38, mapp. 887,1201,446,454,2208,2206,1254,1255 e 2050 e a carico dei terreni compravenduti di una servitù consistente nel diritto di utilizzare tutta la capacità edificatoria residua di spettanza dei fondi serventi.

Nota trascritta in data 04.12.2006 ai nn. 59660/34335 (All. 2.2.5) dell'atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 23.11.2006 rep. 30308/14240, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna.

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1: p.lla 142 nat.: Terreno;

Fondo servente, Comune di Montebelluna, foglio 38

Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1: p.lla 2210 nat.: fabbricato rurale -

Immobile n. 2: p.lla 2212, nat.: Terreno – *Immobile n. 3:* p.lla 2214, nat.:

Terreno – *Immobile n. 4:* p.lla 1651, nat.: fabbricato rurale – *Immobile n. 5:* p.lla

1652, nat.: fabbricato rurale – *Immobile n. 6:* p.lla 1653, nat.: fabbricato rurale

– *Immobile n. 7:* p.lla 2204, nat.: Terreno;

a favore

soggetto n. 1: – [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto servitù di passaggio;

soggetto n.21: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto di servitù di passaggio;

contro

soggetto n. 1: – [REDACTED] – *soggetto n. 2:* [REDACTED]

[REDACTED] – *soggetto n. 3:* [REDACTED] – *soggetto n. 4:*

[REDACTED] *soggetto n. 5:* [REDACTED] – *soggetto n.*

6: [REDACTED] *soggetto n. 7:* [REDACTED] – *soggetto n. 8:* [REDACTED]

[REDACTED] – *soggetto n. 9:* [REDACTED] – *soggetto n. 10:* [REDACTED]

[REDACTED] – *soggetto n. 11:* [REDACTED] – *soggetto n. 12:* [REDACTED]

[REDACTED] *soggetto n. 13:* [REDACTED] – *soggetto n. 14:*

[REDACTED] *soggetto n. 15:* [REDACTED] – *soggetto n. 16:*

[REDACTED] *soggetto n. 17:* [REDACTED] – *soggetto n. 18:*



[REDACTED] – soggetto n. 19: [REDACTED] – soggetto n. 20:

[REDACTED] – soggetto n. 21: [REDACTED]

soggetto n. 22: [REDACTED] – soggetto n. 23: [REDACTED]

soggetto n. 24: [REDACTED] – soggetto n. 25: [REDACTED]

– soggetto n. 26: [REDACTED] – soggetto n. 27: [REDACTED]

[REDACTED] – soggetto n. 28: [REDACTED] – soggetto n. 29: [REDACTED]

[REDACTED]

tutti relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di servitù di passaggio

Ulteriori informazioni

A – E' stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo per l'accesso ed il recesso dalla via pubblica, attraverso la porzione nord dell'area scoperta del "Condominio Roma" area nel suo complesso individuata al Catasto Terreni con il mapp. 142 stessi Comune e foglio, in comproprietà millesimale dei venditori dell'atto di cui al quadro A nonché della società [REDACTED] a favore di tutti i beni acquistati pro-quota della società [REDACTED] per la rimanente quota di proprietà [REDACTED]. Pertanto mancando l'intervento della società [REDACTED]

[REDACTED] la servitù viene costituita ai sensi degli artt. 1059 e 1411 C.C. B – si precisa che nel sottosuolo dei mappali di cui all'unità negoziale 2 di cui al quadro B, della superficie catastale complessiva di mq 437, sono in corso di costruzione dei garages. E' stato precisato in atto che i mapp. 2210, 1651, 1652 e 1653 individuano area di fabbricato rurale.

– **Nota trascritta in data 16.08.2016 ai nn. 28056/19052** (All. 2.2.7) dell'atto di Accettazione tacita di eredità in data 23.05.2008 rep. 415, Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1: p.lla 137 nat.: Terreno;

Catasto Terreni, Comune di Montebelluna, foglio 48.

– *Immobile n. 2:* p.lla 168 nat.: Terreno – *Immobile n. 3:* p.lla 2053 nat.: Terreno – *Immobile n. 4:* p.lla 164 nat.: Terreno – *Immobile n. 5:* p.lla 2042 nat.: Terreno.

Catasto Terreni, Comune di Montebelluna, foglio 38.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: mapp. 145, Catasto Terreni, Comune di Montebelluna, foglio 38.



– Immobile n. 6: p.lla 189 sub 1, nat.: Fabbricato – Immobile n. 7: p.lla 189 sub 2 nat.: Fabbricato.

Catasto Fabbricati, Comune di Montebelluna, sezione F, Foglio 1.

Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1: p.lla 2204, nat. Ente Comune, Catasto Terreni, Comune di Montebelluna, foglio 38.

A favore

soggetto n. 1: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 3/45, relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto di proprietà, per la quota.....,

soggetto n. 2: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 2/45, relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto di proprietà, per la quota

soggetto n. 3: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 2/45, relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto di proprietà, per la quota.....,

soggetto n. 4: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 2/45, relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto di proprietà, per la quota.....;

contro

soggetto n. 1: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 9/45, relativamente all'unità negoziale n. 2, per diritto di proprietà, per la quota.....;

Ulteriori informazioni

Il sig. [REDACTED] risulta ivi deceduto in data [REDACTED] la successione risulta trascritta in data 22.08.2001 ai nn. 35102/25310; l'atto di vendita a rogito Notaio Scioli Giuseppe del 23.05.2008 rep. 415 risulta trascritto in data 28.05.2008 ai nn. 20745/13124.

OSSERVAZIONI

La presente nota non compare nella relazione notarile essendo trascritto in data successiva. E' relativo al mapp. 168 unificato nell'attuale 2225.

Trascrizioni contro e pregiudizievoli.

– Verbale di pignoramento immobili in data 03.09.2012 rep. 1214 Ufficiale Giudiziario Montebelluna (All. 2.1.0), trascritto a Treviso il 17.10.2012 ai nn.



31104/22676 (All. 2.2.6), Unità negoziale n. 1, pignorate le particelle *immobile n. 1*: p.lla 2252 sub 46, cat: A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 4,5 vani, piano: 2, via Roma - *immobile n. 2*, p.lla 2252 sub 72, cat. C/6 stalle, scuderie, rimesse autorimesse, cons.: 26 mq, Piano: S1, via Roma, Comune di Montebelluna -Tv- , Catasto Fabbricati, Foglio. 1;

a favore:

soggetto n. 1: VENETO BANCA S.C.P.A., con sede a Montebelluna C.F. 00208740266, *relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 1/1*,

contro:

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

OSSERVAZIONE

_ Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione non è indicata la Sezione del Catasto Fabbricati.

_ Nei certificati catastali l'indirizzo dell'immobile risulta in via Roma, mentre si trova in Piazza Ferrari. La variazione è solo toponomastica.

_ **Nota trascritta in data 31.01.2003 ai nn. 4673/3477 (All. 2.2.8)** dell'atto di Convenzione Edilizia in data 22.01.2003 rep. 17960/6873, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna.

Unità negoziali n. 9

a favore: soggetti n. 1: Comune di Montebelluna

contro: soggetti n. 42

Iscrizioni contro

Ulteriori informazioni

La ditta attuatrice, che presta al Comune di Montebelluna la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili di cui al quadro B, si è impegnata a dare esecuzione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica, secondo gli elaborati di progetto allegati alla delibera di Giunta n. 257/2001....., assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dall'art. 1 e dai seguenti della Convenzione che si trascrive.....



_ Nota trascritta in data 15.03.2004 ai nn. 11052/6938 (All. 2.2.9) dell'atto di Convenzione Edilizia in data 09.03.2004 rep. 21955, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna.

Unità negoziale n. 1

a favore: soggetti n. 1: COMUNE DI MONTEBELLUNA – relativamente all'unità immobiliare n. 1 per diritti di proprietà per la quota di 1/1;

contro: soggetti n. 1: [REDACTED] - relativamente all'unità immobiliare n. 1 per diritti di proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori informazioni

Modifica alla convenzione del 22.01.2003 rep. 17960/6873, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, trascritta: il 31.01.2013 ai nn. 4673/3477, per meri errori nella notazione dei mappali.

_ Nota trascritta in data 14.06.2007 ai nn. 28363/16015 (All. 2.2.10) dell'atto di Convenzione Edilizia in data 08.06.2007 rep. 32253/15443, Notaio Andrea Marchio di Montebelluna.

Unità negoziale n. 6

a favore: soggetti n. 1: – relativamente all'unità immobiliare n. 1 per diritti di proprietà per la quota di 1/1;

contro: soggetti n. 23: – relativamente all'unità immobiliare n. 1 per diritti di proprietà per la quote varie;

Ulteriori informazioni

La ditta attuatrice, ha prestato al Comune di Montebelluna la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili di cui al quadro B, si sono impegnati a dare esecuzione alla Variante del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica..... secondo gli elaborati di progetto allegati alla delibera di Consiglio n. 33/2007..... La ditta attuatrice ha costituito contestualmente con la convenzione che si trascrive servitù perpetua di uso pubblico a titolo gratuito a favore del Comune di Montebelluna per le aree da destinarsi a: Parcheggio pubblico e Viabilità mq 2333; - Verde Pubblico inerbito mq 495; - Verde pubblico lastricato mq 973; - Marciapiedi mq 126; - percorsi Pedonali mq 550; - Pista Ciclopeditone mq 150; - La costituzione del vincolo d'uso diverrà efficace dopo il collaudo delle Opere di Urbanizzazione, come disciplinato dall'art. 10 dell'atto che si trascrive.



OSSERVAZIONE

La servitù perpetua di uso pubblico del P. di R. è divenuta esecutiva con l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione con Decreto dirigenziale n. 16 del 19.01.2009, e con gli oneri di cui al punto 4), con manutenzione aree con servitù perpetua ad uso pubblico assieme a quella a verde pubblico.

Iscrizioni contro

_ Nota Ipoteca giudiziale Tribunale di Treviso del 05.01.2010 rep. 39/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo, capitale euro 121.360,05, tasso interesse annuo 11,25%, totale € 125.000,00, **iscritta in data 14.01.2010 ai nn. 1293/261 (All.2.2.11), Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1:** p.lla 2252 sub 46, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 4,5 vani, Piano: 2, via Roma - **immobile n. 2,** p.lla 2252 sub 72, cat. C/6 stalle, scuderie, rimesse autorimesse, cons.: 26 mq, Piano: S1, via Roma - Comune di Montebelluna -Tv- , Catasto Fabbricati, Sez. F - Foglio. 1

a favore di:

soggetto n. 1: VENETO BANCA S.c.p.a., con sede a Montebelluna, C.F. 04167010265, *relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro:*

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

_ Nota Ipoteca volontaria, Notaio Matteo Contento di Montebelluna, rep. 10151/6122 in data 03.09.2009 per totali euro 70.000,00, capitale euro 45.000,00, tasso interesse annuo 3%, durata 20 anni, **iscritta in data 10.09.2009 ai nn. 34179/7678 (All. 2.2.12).**

Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: p.lla 2252 sub 46, cat A/2 abitazione di tipo civile, consistenza: 4,5 vani, Piano: 2, via Roma - *immobile n. 2,* p.lla 2252 sub 72, cat. C/6 stalle, scuderie, rimesse autorimesse, cons.: 26 mq, Piano: S1, via Roma - Comune di Montebelluna -Tv- , Catasto Fabbricati, Sez. F - Foglio. 1

a favore di:



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

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

_ **Nota Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo, Notaio Andrea
Marchio di Montebelluna, rep. 33916/16641 in data 28.01.2008, capitale euro
150.000,00, spese euro 120.000,00, Totale euro 270.000,00, tasso interesse annuo
5,509%, durata 30 anni, **iscritta in data 31.01.2008 ai nn. 3744/805** (All. 2.2.13),
Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: p.lla 2252 sub 46, cat A/2 abitazione di tipo
civile, consistenza: 4,5 vani, Piano: 2, via Roma - *immobile n. 2,* p.lla 2252 sub
72, cat. C/6 stalle, scuderie, rimesse autorimesse, cons.: 26 mq, Piano: S1, via
Roma - Comune di Montebelluna -Tv-, Catasto Fabbricati, Sez. F - Foglio. 1
a favore di:

soggetto n. 1: VENETO BANCA SPA, sede di Montebelluna, C.F.
04167010265, *relativamente all'unità negoziale n. 1, per diritto di proprietà, per
la quota di 1/1, contro:*

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

_ **Nota Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di cambiali**, Notaio Battista
Parolin di Montebelluna, rep. 100498 in data 20.03.1991 per totali euro 90.000,00,
capitale euro 90.000,0, **iscritta in data 02.04.1991 ai nn. 9934/1251** (All. 2.2.14).
Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1: p.lla 142 sub 14, cat A abitazione di tipo
civile, consistenza: 7 vani, via Roma - Comune di Montebelluna -Tv-, Catasto
Fabbricati, Sez. F - Foglio. 1

a favore di:

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

contro:



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

OSSERVAZIONE

Si precisa che dal ventennio si evince che detta ipoteca era stata assentita di cancellazione con atto autenticato in data 11.03.1996 rep. n. 179829, Notaio Bartoli di Firenze, ma mai cancellata presso la conservatoria (si veda 3 - formalità pregiudizievoli Relazione Notarile - All. 2.1.0)

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 del condominio denominato "Residence Contessa" Palazzo Venezia e Treviso nel maggior complesso di più corpi. La destinazione è residenziale, ai piani terra, primo, secondo e terzo e quarto, con autorimessa interrata, edificato nel 2008. Il condominio è ubicato nel centro storico di Montebelluna, adiacente al parco Manin in Piazza E. Ferrari (All. 5 scheda 1, con ottici). L'appartamento nel Palazzo Venezia blocco B, scala "A" al civico 9 int. 8, prospetta sui lati nord ed est, del condominio con tipologia simplex al piano 2° con autorimessa al piano interrato. (All. 5 schede 2-3 foto 1-2-3-4). Gli accessi al condominio avvengono da via Roma, attraverso i portici, le strade di accesso e le piazze del complesso edilizio, accedendo poi alla scala che conduce all'ingresso dell'alloggio al piano secondo, civ. 9 int. 8, oggetto di stima (All. 5, cheda 9-10, foto da 15 a 18).

Strutture e parti comuni

Le parti comuni condominiali all'alloggio sono:

area coperta e scoperta, fondazioni, muri maestri, i muri perimetrali, i pilastri le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze, giardini e cortili, impianto antincendio e parafulmini ecc.

Le fondazioni sono costituite da plinti e cordoli in cemento armato.

La struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita da pilastri setti e travi in cemento armato. Il primo solaio al piano terra è del tipo Predalles H= 4+24+5 cm mentre gli altri 2°-3°-4° sono in latero cemento tipo Bausta 24+5 cm con scale in cemento armato. La copertura è in legno, costituita da travi principali in legno



lamellare da 22x40 cm, e arcarecci di 12x18 cm. Con protezione in lamiera di rame. I tamponamenti sono stati eseguiti con murature in laterizio. Le finiture sono del tipo civile, con serramenti in alluminio, scale e rivestimenti ingressi in marmo giallo egiziano (All. scheda 11 foto 19-20), strade di accesso in conglomerato bituminoso (All. 5 scheda 10 foto 17), piazze in cubetti di porfido (All. scheda 9 foto 15), percorsi esterni in lastre di porfido (All. 5 scheda 9 foto 16), e pavimenti nell'autorimessa in calcestruzzo gettato in opera (All. scheda 12 foto 21). Il fabbricato è dotato di ascensore (All. 5 scheda 11 foto 19-20)

I contatori elettrici (All. 5 scheda 12 foto 22) e dell'acqua sono ubicati nell'interrato nel vano scala. Il fabbricato è allacciato alla rete di pubblica fognatura di via Roma.

L'autorimessa comune è composta da n. 94 posti auto con accesso da via Roma attraverso una strada comune al fabbricato a sud che insiste sul mapp. 2221 (All. 5 scheda 10 foto 17- All. 3.1.3 planimetria esterna).

Dall'accesso agli atti del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Treviso ho accertato che è stato rilasciato il:

— Certificato di Prevenzione Incendi, prat. 56644 del 28.11.2009 per 94 posti auto con validità fino al 22.04.2015 (All. 3.1.10) pertanto il Certificato risulta scaduto;

E' necessario completare la pratica ai Vigili del Fuoco con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) con attestazione di responsabilità di un tecnico abilitato alla prevenzione incendi.

In mancanza di un sopralluogo da parte di un tecnico incaricato non è possibile indicare eventuali costi di adeguamento per eventuali anomalie, indicando solamente una previsione di spese tecniche.

Spese tecniche indicative per Rinnovo Certificato di prevenzione incendi - S.C.I.A.- Importo indicativo	€	1.500,00
		+ IVA

Quota parte esecutato € 1.500,00 x 21,10/1000 =	€	31,65
		+ IVA

Nelle parti comuni ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:



_ Infiltrazioni d'acqua meteorica dalla soglia della finestra del vano scale dal piano terra al piano interrato (All. 5 scheda 14 foto 26);

Appartamento oggetto di stima:

L' alloggio comprende i seguenti vani e accessori (riferimento ipotesi di ripristino e sanatoria All. 4.1.4):

Piano Secondo: Zona giorno con posto cottura-pranzo/soggiorno ingresso di mq 34,86, camera di mq 14,11, camera di mq 12,73, bagno di mq 5,68 (dotato di vaso-wc, bidet, lavabo, doccia), lavanderia e s.i. mq 3,86, disimpegno di mq 3,12, terrazza di mq 11,50, terrazza di mq 3,61 - Altezza di piano m 2,70 (All. 5 scheda 4 a 8 foto da 5 a 13 – All. 4.1.2 – 4.1.4).

Piano Interrato: autorimessa di mq 26,23 Altezza piano m 2,50 (All. 5 scheda 8-foto 14 – All. 4.1.1).

I serramenti sono in legno da 65 mm laccato bianco con vetro camera da 24 mm, e scuretti ripiegabili in legno laccato bianco, portoncino d'ingresso blindato, soglie/davanzali in marmo, porte interne in legno laccate bianche, pavimenti interni in listoncini cm 7x50 in rovere in tutto l'alloggio mentre nel bagno è in resina con rivestimento in ceramica. Nelle terrazze il pavimento è in ceramica e parte in legno in quella ad est. L'impianto di riscaldamento è a radiatori in acciaio tubolare con produzione di calore e acqua calda sanitaria con caldaia murale posta nella lavanderia tipo "Lamborghini Inova" di potenza inferiore a 30Kw con canna fumaria in acciaio inox esterna in terrazza. Il posto cottura ha la tubazione di estrazione fumi della cottura. Si veda la dichiarazione del tecnico allegata alla agibilità sulle caratteristiche considerate per il locale installazione piano cottura – aerazioni "1. Tipo di piano cottura previsto completo di dispositivi per assenza di fiamma". L'impianto elettrico ha standard sufficienti di punti luce e prese, con placche e frutti di ordinari, quadro elettrico con protezioni, cronotermostato, videocitofono e suoneria zona ingresso. L'alloggio è predisposto per il raffrescamento con ubicazione nell'ingresso e nel corridoio notte. Caratteristiche tecniche strutture:

Verosimilmente le murature dovrebbero essere costituite da una muratura in bimattoni forati da cm 25, tavolato interno in laterizio forato da cm 8 con intercapedine isolata, per uno spessore complessivo di cm 42.



Pareti divisione unità immobiliari interne: pareti in laterizio da cm 30. Pareti interne in laterizio da cm 8 + intonaci. Solai intermedi: in latero cemento da cm 29, per i strati superiori si presume che abbiano lo strato di livellamento impianti, isolamento, con sottofondo e pavimento in legno.

Nell'alloggio ho riscontrato i seguenti vizi e difetti:

_Umidità ascendente a pavimento nella parete del soggiorno tra i due serramenti per infiltrazione d'acqua meteorica dal pavimento/soglie terrazza ad est (All 5 scheda 13, foto 23 – All. 4.1.3);

_Infiltrazioni d'acqua meteorica in adiacenza canna fumaria dal pavimento terrazza piano superiore (All. 5 scheda 14 foto 25 – All. 4.1.3);

_Umidità ambientale diedro parete soffitto camera a nord est (All, scheda 13 foto 24 – All. 4.1.3) e nel bagno;

Il grado di qualità dell'alloggio può definirsi “media” con stato di buona manutenzione, conservazione dell'edificio in generale, e dell'alloggio in particolare, con edificio recentissimo di età inferiore a 10 anni.

Millesimi

RESIDENCE CONTESSA – PALAZZO TREVISO VENEZIA Montebelluna -
TV- Piazza Ferrari.

BLOCCO “B” - SCALA “A”

TAB. 1 - Millesimi di proprietà

p.lla 2225 sub 46 appart.	18,21/1000 (diciotto,ventuno/millesimi);
p.lla 2275 sub 72 autorim.	2,89/1000 (due,ottantanove/millesimi);
Totale proprietà -	21,10/1000 (ventuno,dieci/millesimi);

Le Tabelle Millesimali si trovano allegate sotto la lettera “A” all'atto autentificato del Notaio Andrea Marchio in data 10.12.2007, rep. 33543, registrato a Montebelluna il 13.12.2007 al n. 8052, trascritto a Treviso il 14.12.2007 ai nn. 59077-59078/32406-32407, precisando che il complesso immobiliare è disciplinato dal vigente Regolamento di Condominio che si trova allegato sotto la lettera “C” all'atto autentificato dal Notaio Andrea Marchio in data 02.10.2007 rep. n. 32991, registrato a Montebelluna il 05.10.2007 al n. 6038, trascritto a Treviso il 10.10.2007 ai nn. 47811/26029.

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



Dal sopralluogo effettuato ho constatato che il bene oggetto di perizia, p.lla. 2252 sub 46 in piazza Ferrari 9 int. 8, e p.lla 2252 sub 72 sono abitati. Dal sopralluogo presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data 04.07.2017, con richiesta scritta, e dall'interrogazione effettuata al terminale da parte del funzionario addetto, questi mi riferisce che attualmente a nome dell' ESECUTATO 1 non risultano registrati contratti di locazione in qualità di dante causa fino a pari data.

Si allegano le comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi del D.L. 23.03.1978 n. 59, con n. 1 comunicazione di cessione fabbricato del 05.07.2017 (All. 1.3.0).

Condominio: posizione condomini - vincoli - oneri – modifiche

Insoluti condominiali

A seguito di richiesta di informazioni presso l'amministratore del Condominio "Residence Contessa" Palazzo Treviso Venezia questi mi riferisce che la posizione dei condomini eseguiti nei seguenti esercizi risulta debitoria (All. 1.4.0):

Eserc. a rendiconto 2015/2016	€ 853,03
Eserc. a rendiconto 2016/2017	€ 891,33
Totale debito	€ 1.744,36

Pertanto si può ritenere, che in riferimento alla presunta data di vendita, gli importi da considerare nel biennio precedente possano essere di € 1.744,36.

L'importo complessivo del debito condominiale ammonta a € 3.941,88.

Problematica nelle parti comuni

Sono descritti al punto 3. descrizione tipologica del bene – strutture e parti comuni (cfr. pag. 23).

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

Vincoli elettrodotto e storici/artistici

- ***Titoli urbanistici-edilizi***

I titoli urbanistici edilizi sono:

– **Piano Particolareggiato per il centro di Montebelluna** approvato con D.C.C. n. 122 del 19.12.2006 – Variante n. 1, approvata con D.C.C. 36 del 21.04.2008 – Variante n. 2, approvata con D.C.C. n. 42 del 19.05.2010 – Il P.P. sostituisce per le parti comprese all'interno del perimetro, le previsioni del "Piano Particolareggiato del centro Urbano approvato con D.G.R. n. 5816/83 e del "Piano



Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.G.R. n. 4903/91, con le modifiche di cui alla successiva variante PRG approvata con Delibera G.R.V. n. 3940/98;

_ **Deliberazione Consiglio Comunale n° 43 del 04.03.2002** per approvazione Piano di Recupero di iniziativa pubblica ex comparti 18-19-20 del Piano Particolareggiato del Centro Storico

_ **Deliberazione Consiglio Comunale n° 33 del 29.03.2007** per approvazione Variante del Piano di Recupero sopra citato;

_ **Convenzione urbanistica rep. n. 17960 del Notaio A. Marchio** in data 22.01.2003, per l'attuazione del Piano di Recupero (Trascr. All. 2.2.8);

_ **Convenzione urbanistica rep. n. 21955 del Notaio A. Marchio** in data 09.03.2004, per omissione mappali convenzione del 22.01.2003 (Trascr. All. 2.2.9);

_ **Convenzione urbanistica rep. n. 32253 del Notaio A. Marchio** in data 08.06.2007, per Variante del piano di Recupero - servitù perpetua di uso pubblico per le opere di urbanizzazione primaria (art. 3) e manutenzione delle opere a carico dei privati costituitisi in condominio (art. 11) (Trascr. 2.2.10);

_ **Permesso a Costruire n. 12822/03 del 12.03.2004** per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero;

_ **Permesso a Costruire n. 16504 del 28.06.2007** per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione come variante al Piano di Recupero;

_ **Decreto dirigenziale n. 16 del 19.01.2009** con approvazione collaudo opere di urbanizzazione (All. 3.1.11)

_ **Permesso a costruire n. 25329 del 13.08.2003** per demolizione fabbricati esistenti;

_ **Permesso a costruire n. 5464/03 del 18.03.2004** per "Costruzione di fabbricato ad uso direzionale, commerciale e residenziale" in esecuzione del Comparto 20 del P.P. del Centro storico, in via Roma 51 a Montebelluna (All. 3.1.0);

_ **Denuncia inizio attività prot. 38320 del 31.10.2005**, per Variante del solo piano interrato (adeguamento prescrizioni VV.FF.) dei fabbricati Comparto 20, in via Roma a Montebelluna (All. 3.1.1);



_ **Permesso a costruire n. 34277/06 del 18.05.2007** per “adeguamento prescrizioni VV.FF. e modifiche in Variante al Permesso a Costruire n. 5464/03 del 18.03.2004 (All. 3.1.2);

_ **Permesso a costruire n. 40714 del 03.12.2008** per rinnovo permesso a Costruire n. 5464/03 del 18.03.2004 e della Variante 34277/06 del 18.05.2007 (All. 3.1.3);

_ **Permesso a Costruire n. 8710 del 02.05.2014** per “Installazione box di deposito rifiuti urbani a servizio del Condominio Treviso Venezia in ambito n. 20 del Centro Storico in Piazza Ferrari (All. 3.1.4);

_ **Permesso di Agibilità n. 30215/07 del 20.01.2009** ad uso residenziale del 20.01.2009 unità immobiliare in comune di Montebelluna F. 38 **mapp. 2252 sub 46**, civico n. 9 int 8 di Piazza E. Ferrari e Dichiarazione “locale installazione piano cottura –aerazioni - **n. 45548/07 del 11.01.2008** per autorimessa Piano interrato **mapp. 2252 sub 72- n. 30200 del 04.10.2007** per parti comuni fabbricati A e B piani interrato, terra e primo, e **n. 30272 del 02.11.2007** garage, posti auto, ripostigli altri mappali (All. 3.1.5.);

_ **Deposito C.A.: Comune di Montebelluna prot. n. 24 del 26.03.2004;**

_ **Collaudo Statico Fabbricato del 15.12.2006** dell’ing. A. Michielin (All. 3.1.6);

_ **Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico alloggio ditta “Idroservice srl”** di Cornuda del 18.12.2006 (All. 3.1.7);

_ **Dichiarazione di conformità impianto elettrico alloggio ditta “Parolux srl”** di Caerano di San Marco (All. 3.1.8);

_ **Dichiarazioni di conformità impianti piano interrato e zone comuni n. 3:** Idroservice srl- Parolux srl – Electric Man di Fabio Contin elettroimpianti (3.1.9);

_ **Certificato di prevenzione incendi dal 23.04.2009 al 22.04.2015** (scaduto) (3.1.10),

_ **Decreto Dirigenziale n. 16 del 19.01.2009:** Approvazione certificato di collaudo opere di urbanizzazione del P.R. (All. 3.1.11);

L’area è soggetta alle attuali norme urbanistiche ed edilizie del PIANO degli INTERVENTI - P.I. - approvate con D.C.C. n° 33 del 16.06.2015 (All. da 3.2.0 a 3.2.2). Il Regolamento Edilizio (R.E.) è approvato con D.C.C. n. 73 del 2012. Il Comune è dotato anche del PIANO di ASSETTO del TERRITORIO - P.A.T. – approvato con D.G.P. n. 248 del 11.06.2012 (All. 3.2.3 e 3.2.4). Il bene nel P.I. si



trova in “Zona di interesse architettonico e ambientale” (A) art. 16 N.T.O. – Zona A.1.1 – CENTRO STORICO (All. 3.2.0 e 3.2.2) – (All. C.D.U. 3.3.0).

Vincoli e tutela dell’ambiente (All. 3.2.1): nessuno.

Inoltre l’area è soggetta al PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA “Ex comparti 18-19-20 del PP del Centro Storico”, approvato con D.C.C del 04.03.2002 e alla Convenzione urbanistica rep. n. 32253 del Notaio A. Marchio in data 08.06.2007 per l’attuazione del Piano di recupero e la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico sulle aree per le opere di urbanizzazione primaria , e manutenzione delle opere a carico dei privati costituitisi in condominio.

L’ area è anche soggetta anche al “PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI MONTEBELLUNA” approvato con D.C.C. n. 122 del 19.12.2006 – Variante n. 1, approvata con D.C.C. 36 del 21.04.2008 – Variante n. 2, approvata con D.C.C. n. 42 del 19.05.2010.

Il bene nel P.A.T. si trova in Aree di Urbanizzazione Consolidata a Carattere Residenziale (art. 42 N.T.A.) (All. 3.2.3), nella carta dei vicoli e della pianificazione territoriale l’area ricade in “Centro Storico” - art. 22 N.T.A. - (All.3.2.4).

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. da 3.1.0 a 3.1.4 e 4.1.1) con l’accesso all’ alloggio e con le misurazioni effettuate risulta che ho riscontrato le seguenti variazioni interne che corrispondono a quelle catastali:
ALLOGGIO piano 2°:

_ Nella zona giorno (soggiorno cucina) è stato costruito un armadio a muro di mq 1,35 con prolungamento di un muretto basso a contenimento del posto cottura;

_ Nella zona cucina e in parte nel soggiorno è stato costruito un contro soffitto con altezza di m 2,45. Il progetto riporta l’altezza del locale di m 2,70;

AUTORIMESSA piano interrato: nessuna modifica;

L’appartamento quindi risulta conforme agli atti del Comune negli aspetti fondamentali di superficie complessiva, di tipologia, di numero di vani, ma con variazione delle zona giorno del posto cottura e con variazione di altezza del locale zona giorno, mediante trasformazioni interne.



Nella zona giorno è stato eseguito un contro soffitto con altezza di m 2,45 in corrispondenza del posto cottura ma anche in parte nel soggiorno nella parte che corrisponde alla parete della lavanderia limitando l'altezza media dei locali abitabili stabilita a m 2,70 dal R.E. art. 37 punto 1 (All. 3.2.2). E' ammesso il posto cottura purché inferiore a mq 9,00 e di altezza minima di m 2,40 – art.36 punto c.2 - 37 punto 3 e 39 punto 1 (All. 3.2.2).

Per la sanatoria per opere interne è necessario il ripristino delle condizioni di regolarità della norma, previo ripristino con parziale rimozione del contro soffitto, corrispondente alla larghezza del locale lavanderia, come indicato nell'elaborato 4.1.4. e con i seguenti costi:

RIPRISTINO: PARZIALE RIMOZIONE CONTRO SOFFITTO ZONA GIORNO

Rimozione di parte di controsoffitto della zona giorno di circa m 1,30 x 2,50, compresi il frontalino verticale di m 0,25x2,50 e smaltimento in discarica autorizzata	€	300,00
Rifacimento frontalino verticale di circa m 0,25x1,30 con lastra di cartongesso, stuccature con le parti esistenti e verniciatura di tutto il contro soffitto compresa la ricollocazione dei punti luce e ogni altro onere per ripristinare	€	350,00
TOTALE	€	650,00
	+	IVA

Pertanto si propone, sentito anche il parere dell'istruttore e del responsabile del servizio urbanistica e edilizia privata del comune l'applicazione *dell'art. 6 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata* del D.P.R. 380/2004 che prevede la sanatoria con sanzione amministrativa.

Sanatoria per opere interne non strutturali, mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con la sanzione di € 1.000,00 + 100 per diritti di segreteria, **per complessivi € 1.100,00** spese tecniche quantificate in **€ 700,00 +** oneri di legge a mezzo tecnico abilitato. Variazione accatastamento con diritti e spese tecniche quantificate in **€ 600,00 +** oneri di legge a mezzo tecnico abilitato. Nel fascicolo degli allegati alla presente relazione viene inserita la documentazione amministrativa di riferimento (All. 3 e 4 grafici).

- **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

Ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Certificazione Energetica

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*

L'immobile oggetto di stima fa parte del condominio denominato "Residence Contessa" Palazzo Treviso Venezia a destinazione residenziale. L'immobile oggetto di stima è ubicato a Montebelluna in Piazza E. Ferrari, in centro storico adiacente al parco Manin, zona verde della città.

Componente positiva è l'ubicazione nel centro storico del capoluogo con tutti i servizi con buone possibilità di relazione.

Nella convenzione urbanistica del Piano di Recupero è imposto l'obbligo di manutenzione delle opere a carico dei privati costituitisi in condominio sulle aree soggette a servitù perpetua di uso pubblico per le opere di urbanizzazione primaria.

- *Caratteristiche intrinseche*

Buone le caratteristiche della luminosità del soleggiamento, della spiccia e della tranquillità soprattutto ad est nel fronte rivolto verso il parco Manin. A nord l'alloggio prospetta sul parcheggio.

Caratteristiche tecniche

Il grado di finitura dell'unità immobiliare e più in generale del fabbricato può definirsi civile con stato di ottima conservazione del fabbricato e dell'alloggio in particolare con standard prestazionali e impiantistici quasi raffrontabili agli edifici più recenti.

- *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 degli immobili compravenduti. Nei primi 3 trimestri del 2016 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dello 0,9% rispetto allo stesso periodo precedente.

Valutazione

In considerazione delle valutazioni contingenti, della tipologia edilizia del manufatto, della sua collocazione nella zona centrale del centro storico, alla recente realizzazione del fabbricato, ai livelli di finitura medi, all'buono stato di manutenzione del fabbricato e dell'alloggio, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza, in particolar modo senza il rinnovo del certificato prevenzione incendi nell'autorimessa, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili nella zona, riferiti a tipologia di appartamenti con caratteristiche simili all'alloggio in oggetto, che oscillano tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 1.850,00, trattandosi di edificio costruito nel 2008, con 9 anni di età - qualità e stato di manutenzione: fascia d'età *edificio recentissimo* - qualità edilizia media - stato manutenzione buono: coefficiente 0,80 – livello di piano 2° con ascensore: coefficiente 0,96 - coefficiente unico $0,80 \times 0,96 = 0,768$.(*)

pertanto il valore medio di mercato a metro quadro sarà: €/mq $1.775,00 \times 0,768 = 1363,20$ €/mq, arrotondando a **1.360,00 €/mq** valore che intendo congruo applicare.

Parametri tecnici STATO DI FATTO (superfici lorde)

Alloggio piano secondo	mq	90,28
Loggia piano secondo	mq	4,00
Terrazza piano secondo	mq	11,50



Autorimessa piano interrato	mq	28,79
-----------------------------	----	-------

Superfici ragguagliate STATO DI FATTO

Alloggio piano secondo	mq	90,28
Loggia piano secondo mq 4,00x0,30 =	mq	1,20
Terrazza piano secondo mq 11,50 x 0,25 =	mq	2,87
Autorimessa piano interrato - mq 28,79 x 0,5 =	mq	14,39
Spazi comuni mq 90,28x0,10	mq	9,03
Totale superfici ragguagliate	mq	117,77

STIMA : IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Alloggio piano secondo p.lla 2252 sub 46, P.: 2°, A/2 – p.lla 2252 sub 72, C/6,
P.: S1

Mq 117,77 x 1.360,00 €/mq =	€	160.167,20
-----------------------------	---	------------

DEPREZZAMENTO ONERI VARI

Ripristino: parziale rimozione contro soffitto e lavori vari zona giorno	€	650,00
Sospesi condominiali	€	1.744,36
Sanatoria opere interne	€	1.100,00
Spese tecniche per sanatoria	€	700,00
Spese tecniche per accatastamento e diritti	€	600,00
Quota parte spese tecniche per rinnovo prevenzione incendi	€	31,65
Totale deprezzamento	€	4.826,01

STIMA CON DEPREZZAMENTO

Alloggio piano secondo p.lla 2252 sub 46, P.: 2°, A/2 – p.lla 2252 sub 72, C/6,
P.: S1

€ 160.167,20 – € 4.826,01 =	€	155.341,19
-----------------------------	---	------------

Per arrotondamento	€	155.300,00
--------------------	---	------------

(centocinquantacinquemilatrecento Euro virgola zerozero)

con:



_ **Ripristino con parziale rimozione contro soffitto zona giorno come evidenziato nell'All. 4.1.4;**

_ **Sanatoria per opere interne non strutturali, mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con la sanzione di € 1.000,00 + 100 per diritti di segreteria, per complessivi € 1.100,00 spese tecniche quantificate in € 700,00 + oneri di legge a mezzo tecnico abilitato. Variazione accatastamento con diritti e spese tecniche quantificate in € 600,00 + oneri di legge a mezzo tecnico abilitato.**

_ **Rinnovo certificato di prevenzione incendi 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 degli esecutati.

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 denominato "Residence Contessa" Palazzo Treviso Venezia, sito a Montebelluna -Tv- Piazza E. Ferrari, al civico n° 9 int 8, in centro storico a Montebelluna, adiacente al parco Manin, Catasto Fabbricati., P.lla 2252 sub. 46, cat A/2, Piano: 2° - P.lla 2252 sub 72, cat.: C/6, P.: S1. L'alloggio è con affaccio prevalente rivolto a est e a nord, con tipologia simplex al piano 2°. Superficie di mq 90,28 lorda, + loggia di mq 4,00 + terrazza di mq 11,50, autorimessa di mq 28,79, con superficie convenzionale di mq 117,77. L'alloggio comprende i seguenti vani di superficie utile:

Piano secondo : Zona giorno con posto cottura-pranzo/soggiorno ingresso di mq 34,86, camera di mq 14,11, camera di mq 12,73, bagno di mq 5,68, lavanderia e s.i. mq 3,86, disimpegno di mq 3,12, terrazza di mq 11,50, terrazza di mq 3,61;



Piano Interrato: autorimessa di mq 26,23;

Anno di costruzione: 2008, età anni 9, livello medio delle finiture. Stato di conservazione buono.

Necessita di piccolo intervento di ripristino con rimozione parte controsoffitto zona giorno + sanatoria opere interne e rinnovo certificato di incendi autorimessa.

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 e servitù

Regolamento condominiale e Tabelle Millesimali

Comunicazioni di pubblica sicurezza

Sospesi condominiali;

All.2 Atto di pignoramento – Relazione notarile

Documentazione Ipotecaria e Catastale

All.3 Documentazione urbanistico – edilizia;

All.4 Elaborati grafici stato: Accatastato, Autorizzato, Stato di fatto

Stato di fatto/stato autorizzato/comparazione

Ipotesi di ripristino e sanatoria opere interne

All.5 Schede fotografiche n. 14 con 26 foto;

All.6 Elenco nominativi esecuzione

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

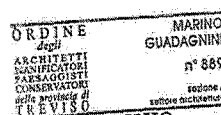
All.8 Scheda b): dati necessari per la pubblicità straordinaria della vendita;

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 06.12.2017

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

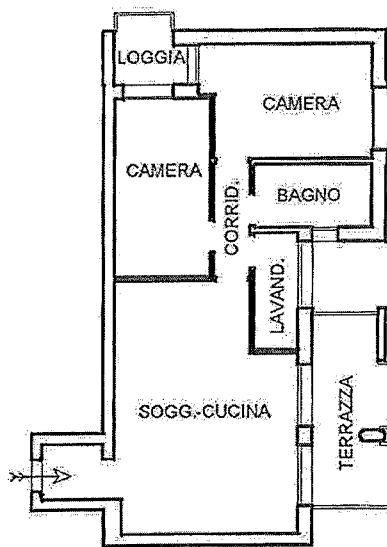
- 0 introduzione, svolgimento delle operazioni	pag. 1
- 1 identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini, corrispondenza dei beni alle indicazioni catastali	pag. 2
- 2 verifica della proprietà dei beni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravami, formalità, vincoli, oneri	pag. 6
-3 descrizione tipologica del bene, millesimi, beni affittati o locati, comunicazione pubblica sicurezza, condominio	pag. 22
- 4 verifica della congruità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, vincoli elettrodotto - storico artistici	pag. 26
- 5 certificazione energetica	pag. 31
- 6 determinazione del valore commerciale	pag. 31
- 7 valutazione sulla vendita in lotti e frazionata del compendio	pag. 34
- 8 elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 34
- 9 deposito della relazione e degli allegati	pag. 35



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Treviso	Dichiarazione protocollo n. TV0421785 del 28/09/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna Via Roma civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: F Foglio: 1 Particella: 2252 Subalterno: 46	Compilata da: Michielin Alessandro Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Treviso N. 1099

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALL. 4.1.O
STATO ACCATASTATO



PIANO SECONDO H=2.70



Ultima planimetria in atti

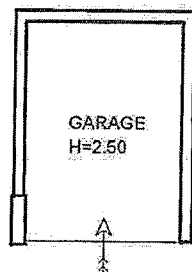
Data: 09/08/2017 - n. T167927 - Richiedente: DLLMRA66E28C6700

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

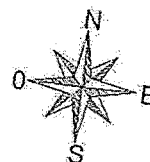
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Trevise	Dichiarazione protocollo n. TV0421785 del 28/09/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna	
	Via Roma	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: F	Michielin Alessandro
	Foglio: 1	Iscritto all'albo:
	Particella: 2252	Ingegneri
	Subalterno: 72	Prov. Treviso: N. 1099

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALL. 4.1.0
STATO ACCATASTATO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

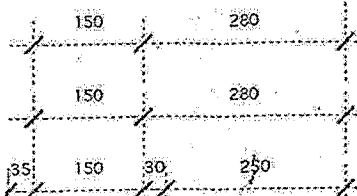


Ultima planimetria in atti

Data: 09/08/2017 - n. TI67928 - Richiedente: DLLMRA66E28C6700

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1335 PERM. COSTR. 40714 DEL 3.12.2008

[illegible]

100

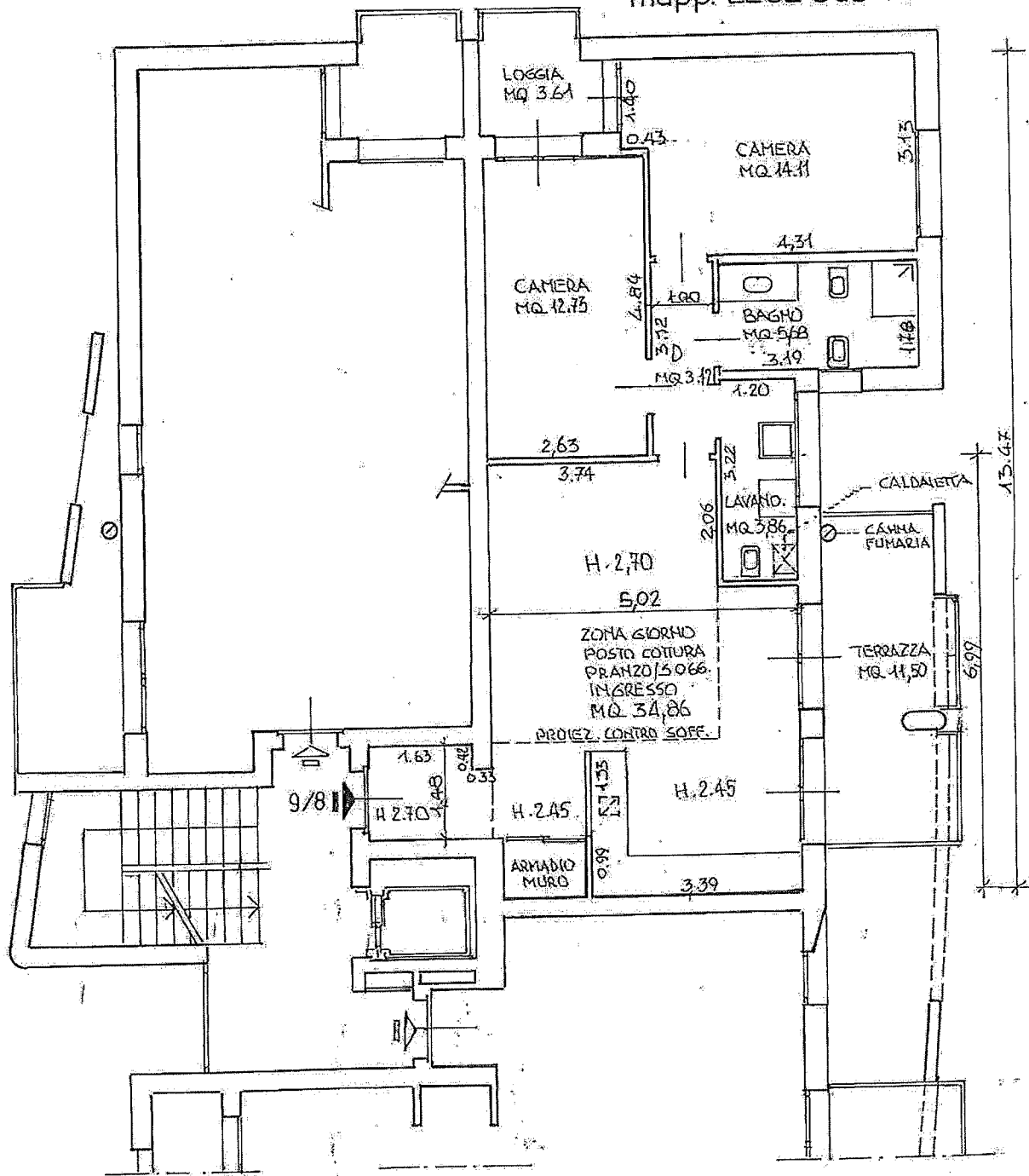
uscita
porta



ALL. 4.12

STATO DI FATTO

mapp. 2252 sub 46



PIANTA PIANO 2° SCALA 1:100



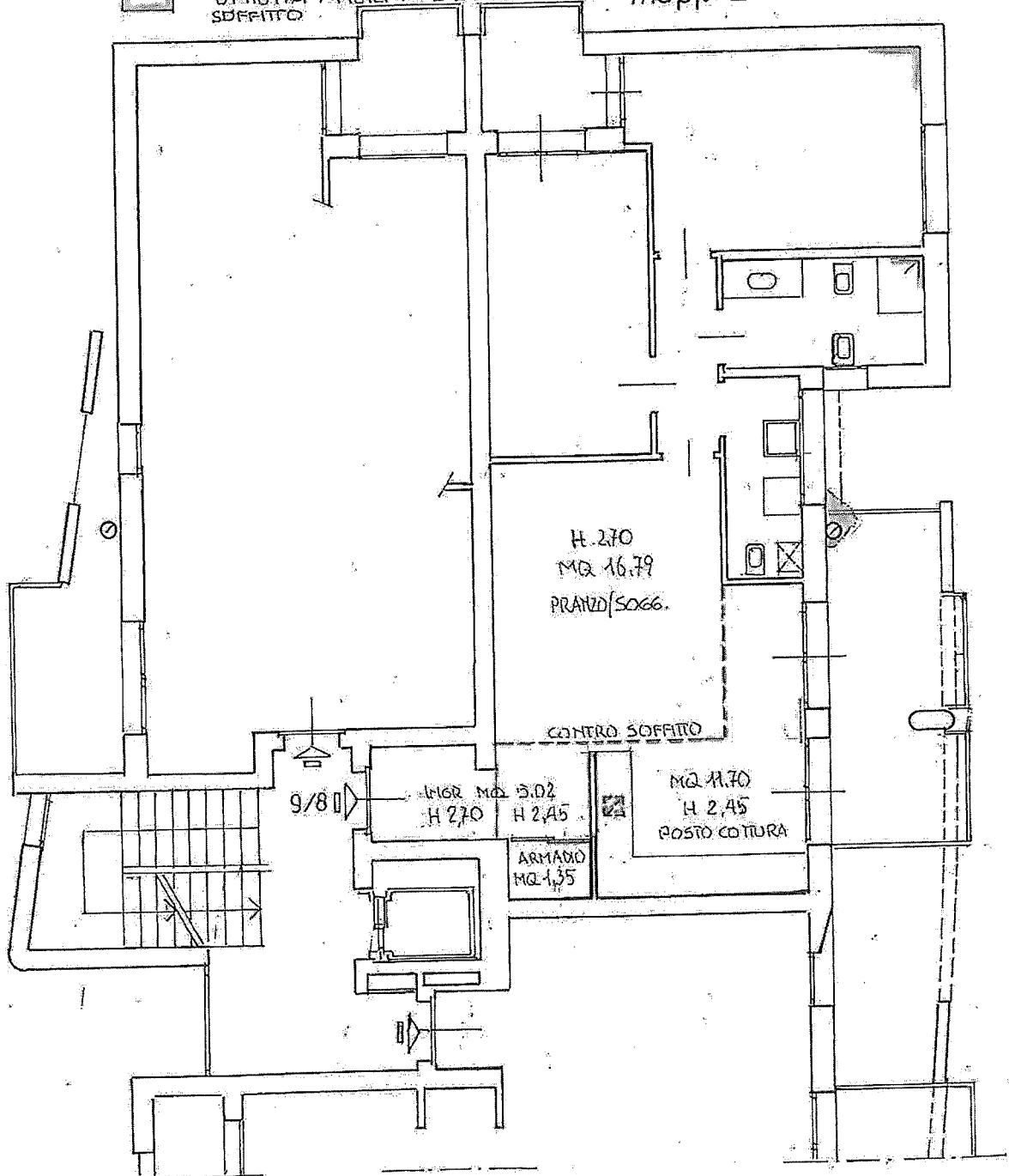
LEGENDA

-  MODIFICHE
-  STATO AUTORIZZATO
-  UMIDITA' ASCENDENTE MURATURA
A PAVIMENTO - INFILTRAZIONE DALLA TERRAZZA
-  UMIDITA' A SOFFITTO - INFILTRAZIONE DALLA
TERRAZZA SUPERIORE
-  UMIDITA' AMBIENTALE DENTRO PARETE
SOFFITTO

ALL. 4.1.3

STATO DI FATTO / AUTORIZZATO
COMPARAZIONE

mapp. 2252 sub 46



PIANTA PIANO 2° SCALA 1:100

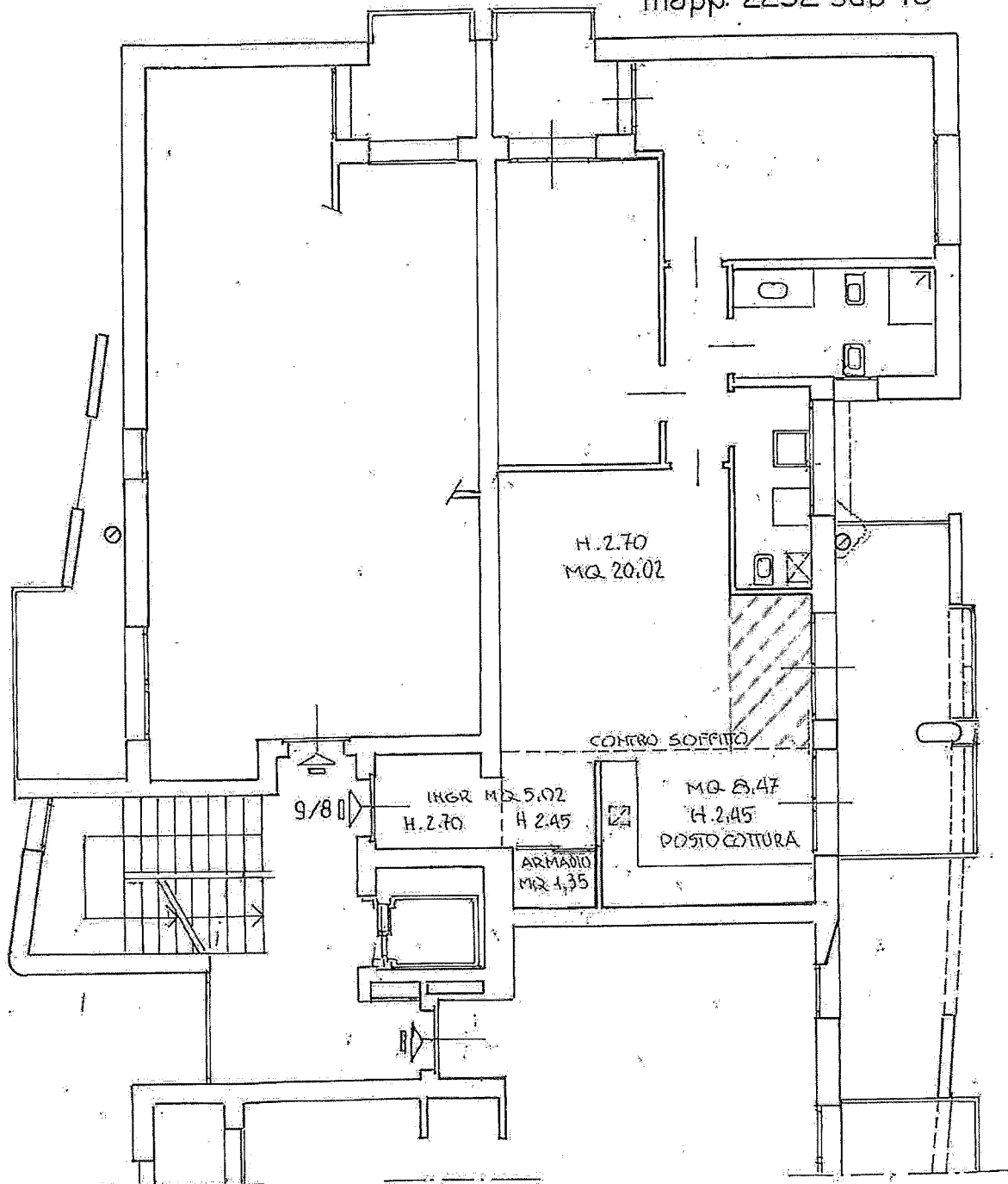


ALL. 4.1.4

IPOTESI RIPRISTINO E
SAHATORIA

-  OPERE DA SANARE CON C.I.L.A.
-  RIPRISTINO: PARZIALE RIMOZIONE
CONTRO SOFFITO

map. 2252 sub 46



PIANTA PIANO 2° SCALA 1:100

