

**SCHEDA SINTETICA
PER L'ORDINANZA DI VENDITA**

**TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione Immobiliare R.G. 209/2023**

LOTTO UNICO

UBICAZIONE

Provincia: Treviso

Comune: Istrana

Indirizzo: F. Gentile n° 3

Tipologia: appartamento.

BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano primo con garage al piano interrato, facente parte di un condominio al quale competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispose la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Istrana (TV) Sez. C Fg. 4 via F. Gentile

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1390	36	1-2	A2	2 vani	3 Abitazione Civ.	R.€ 263,39
1390	9	S1	C6	3 mq.	23 Garage	R.€ 71,27
1390	19	S1	C2	4 mq.	4 Magazzino	R.€ 9,50

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni quali il m.n. 1390 sub. 3, 4, 5, 6., ai sensi dei titoli di provenienza e del



regolamento condominiale, come previsto dall'art. 818 del c.c, e dall'art. 1117 del C.C.

UBICAZIONE

Il contesto urbano è centrale, l'appartamento in un condominio di 8 unità residenziali denominato "Residence Primavera", situato in Istrana (TV), in via F. Gentile n° 3, piano primo, interno 5 è accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale da pubblica via

Il bene è individuato nel vigente strumento urbanistico in Zona territoriale omogenea "C2" residenziali parzialmente/interamente inedificata.

SERVITU' - VINCOLI

- Con atto a rogito del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 16 marzo 2001 repertorio 85404, trascritto a Treviso il 20 marzo 2001 ai nn. 11265/8210, relativamente al mappale n. 24, ha stipulato con il Comune di Istrana (TV) una convenzione edilizia di attuazione di un piano di lottizzazione.
- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza e dal regolamento condominiale.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Concessione Edilizia n° 203 del 17.03.2003
Prot. 4109, nova costruzione
- DIA n° 8838/2004 del 16.06.2004
Prot. 8838, varianti



- Certificato di Abitabilità n° 11399 del 27.08.2004

Prot. 12812

ABUSI EDILIZI

Non sono rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Istrana (TV).

DIFFORMITÀ

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione.

Sono state rilevate difformità prospettiche ed interne rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani al piano primo e le modifiche prospettiche, riferite all'apertura di due velux sul tetto, richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.

Per le discordanze, riferite all'utilizzo della maggior parte della superficie del sottotetto al piano secondo, anziché della sola parte autorizzata, saranno indicati i costi di per il ripristino dello stato dei luoghi.

OBLAZIONI ED ONERI

- La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 31.12.2023 è di € 5.665,84 di cui € 2.396,55 per l'esercizio precedente a quello in corso (consuntivo), il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo) addebitato all'esecutato altri € 1.276,96, Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non è stata pagata alcuna somma degli importi arretrati predetti e alla data di verifica non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

L'art. 63 co. 4 delle disp. di att. del C.C., prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) per



l'esercizio in corso e quello precedente, di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sostenere un ulteriore aggravio di spesa di circa **€ 3.700**, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

➤ Per le difformità sanabili, si dovranno presentare adeguate pratiche in sanatoria per le opere difformi:

- Le modifiche interne, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani al piano primo l'oblazione è indicativamente di € 516, per le modifiche prospettiche, riferite all'apertura di due velux sul tetto l'oblazione la sanzione è indicativamente di circa € 1.600 (previa autorizzazione condominiale), alle quali vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria, con un costo complessivo che si presume di **€6.000**.

- Le difformità, riferite all'utilizzo della maggior parte della superficie del sottotetto anziché della sola parte autorizzata, possono rientrare tra gli interventi previsti dalla Legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva casa) all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Allo stato di fatto vengono indicati i costi di per il ripristino dello dei luoghi allo stato autorizzato di circa **€3.000**

- Aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di **€1.000**.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta a circa **€13.700**.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI



Appartamento al piano primo di circa mq. 53 calpestabili, composto da una zona giorno, un disimpegno, un bagno, una camera, due terrazze; al piano secondo di circa mq. 15 da una terrazza e un magazzino; al piano interrato di circa mq. 27 da un garage e una cantina

La costruzione terminata nel 2004 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari.

DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

Gli immobili sono occupati da terze persone in forza al titolo.

LOTTO UNICO

Diritto reale: piena proprietà

Quota del diritto:

- quota di 1/1 parti esclusive
- quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

VALORE DI MERCATO

€ 46.700 diconsi euri – quaranta – sei – mila – sette – cento -

PREZZO D'ASTA

€ 37.600 diconsi euri – trenta – sette – mila – sei - cento -

