

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*\*\*

**SCHEMA DI PERIZIA**

\*\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n° 317/2022

G. E. Dr. Paola Torresan

**LOTTO UNICO**

**Ubicazione:** Sant'Elena di Silea

**Comune:** Silea (TV)      **Provincia:** Treviso

**Indirizzo:** Via Sant'Elena n° 72/E

**Accesso:** Dalla via pubblica attraverso viabilità condominiale pedonale e veicolare

\*\*\*\*

**Descrizione:**

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare costituita dalla porzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo quadrifamiliare con sviluppo al piano terra e primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale c.d. "supercondominio", precisando che i beni immobili colpiti da pignoramento sono identificati dal civico n° 72 – interno E - della Via Sant'Elena, in prossimità del centro della frazione di Sant'Elena di Silea. L'abitazione oggetto della procedura, gode di autonomia funzionale in ambito condominiale e di autonomia di accesso attraverso l'area scoperta comune ed attraverso gli accessi condominiali comuni dalla via pubblica.



La consistenza immobiliare colpita da pignoramento è parte di un edificio di tipo quadrifamiliare costruito su di una pianta sostanzialmente regolare, poiché riconducibile all'accostamento di più figure rettangolari con disponibilità di area scoperta in parte condominiale, in parte in uso esclusivo ed in parte di proprietà esclusiva.

I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse: lungo due lati del fondo a Nord ed Est mediante murature e recinzioni, mentre lungo il lato Sud ed Ovest il confine è materializzato dalle murature comuni.

L'unità abitativa comprende un vano scala interpiano dell'edificio, consentendo l'accesso alla zona notte del piano primo.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e primo).

L'edificio è stato costruito con una struttura formata da fondazioni a platea in c.a. adeguatamente armate con doppia rete elettrosaldata e ferri aggiuntivi inferiori e superiori; pilastri in c.a.; murature di tamponamento fuori terra in laterizio dello spessore di cm. 25 isolate termicamente con cappotto esterno; travi in c.a. ed altezza in spessore; primo solaio portante e soffitto portante la copertura, in tramezze e tavelloni, dei corpi laterali di entrambi i fabbricati, in latero cemento del tipo a travetti tralicciati "Trigon", aventi H 20+5 cm.

La copertura del corpo centrale dei fabbricati costituita da arcarecci in legno lamellare poggiati sui muri perimetrali e sui muri di spina.

Terrazzini in c.l.s. armato con sottostanti lastre di cassero.

Scale interne in c.a. a soletta rampante.



Il tetto è completato all'esterno con manto in coppi tradizionali.

Il fabbricato quadrifamiliare ha evidenziato uno stato manutentivo insufficiente, a causa delle diffuse efflorescenze riscontrate all'interno dei locali del piano terra e del piano primo con molti ed importanti segni di degrado con muffe, dilavamenti e sfarinamenti dell'intonaco.

All'esterno delle murature perimetrali è stato posato un rivestimento a cappotto, che non evidenzia particolari criticità.

L'abitazione risulta accessibile per mezzo di cancelli posti a separare il fondo dalla via pubblica (Via Sant'Elena) e per mezzo della viabilità privata interna al fondo.

Attraverso la porta d'ingresso posta al piano terra sul lato Est del fabbricato, si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova un ampio vano unico suddiviso in due zone funzionali: un ampio soggiorno – pranzo a Nord e la cucina a Sud segnalando che la cucina comunica con una loggia esterna posta in fregio al lato Est del fabbricato.

Nel soggiorno è presente la “bocca da fuoco” di un caminetto, che non è mai stato attivato.

In prosecuzione della loggia posta all'esterno della cucina si trova una struttura in legno tipo pompeiana dotata di una copertura in materiale traslucido fissato alla struttura in legno con sottostante drappaggio di stoffa.

Ad Ovest dell'abitazione si trova il vano scala posto a dividere un piccolo ripostiglio nel sottoscala ed un disimpegno, che consente l'accesso ad un bagno di servizio.

Dalla zona giorno, in corrispondenza del disimpegno posto davanti al



bagno di servizio, è possibile accedere all'autorimessa posta ad Ovest, segnalando che al di sopra dell'autorimessa si trova un vano tecnico non abitabile con altezza minima di cm. 38 ed altezza massima pari a m. 2,80.

Al piano primo dell'abitazione si trova la zona notte, che comprende un disimpegno di collegamento, un bagno, una camera doppia e due camere singole, segnalando che la camera singola a Sud è dotata di accesso ad una terrazza posta in corrispondenza della loggia del piano terra.

I pavimenti del piano terra dell'abitazione sono formati piastrelle di ceramica, mentre al piano primo i pavimenti della zona notte sono in parquet di legno ad eccezione del bagno., ove il pavimento è in piastrelle di ceramica. La scala interpiano risulta dotata di gradini rivestiti in legno.

Anche la zona cottura al piano terra è dotata di una fascia di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica.

I bagni sono risultati dotati di tutti i sanitari, precisando che è stata riscontrata una vasca da bagno al piano primo e di un piatto doccia al piano terra.

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati.

I serramenti interni sono formati da porte in legno a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro camera su telaio in legno.

All'esterno sono presenti scuri in legno verniciato. Parte delle porte sono risultate danneggiate con profondi squarci, che ne impongono la sostituzione.



L'altezza utile dei locali è risultata pari a ml. 2,70 circa ad eccezione del vano tecnico posizionato sopra all'autorimessa, ove si trova un'altezza minima pari a cm. 38 sul lato Nord e ml. 2,80 sul lato Sud.

I locali dell'appartamento sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione in mediocre stato manutentivo.

Nella terrazza del piano primo posta sul lato Est del fabbricato risulta installata una caldaia murale all'interno di uno specifico alloggiamento ricavato nello spessore della muratura a servizio dell'impianto fisso di riscaldamento. Il riscaldamento dei locali è ottenuto per mezzo di radiatori lamellari in acciaio verniciato. L'impianto di riscaldamento ed il piano di cottura sono alimentati, da gas di rete.

Esiste un impianto idrico e sanitario, citofono ed impianto TV con antenna satellitare.

L'abitazione è risultata dotata di un impianto anti intrusione e di impianto di climatizzazione non funzionante.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in condizioni manutentive generali scadenti con numerose manifestazioni di degrado degli intonaci, muffe ed efflorescenze.

Sul lato Nord del fabbricato si trova l'autorimessa in vano unico con accesso protetto da un portone basculante in acciaio verniciato.

Il vano si trova al livello della pavimentazione esterna ed è raccordato con il disimpegno della zona giorno per mezzo di una porta taglia fuoco raggiungibile con due gradini rivestiti in ceramica.

L'autorimessa è dotata di pavimento in piastrelle di ceramica, intonaci civili alle pareti ed un minimo impianto elettrico e di illuminazione.



L'area scoperta pertinenziale dell'abitazione si sviluppa sui lati Nord ed Est del fabbricato ed è tenuta a prato con presenza di essenze arboree ed essenze arbustive, oltre alla presenza di marciapiedi e percorsi pedonali pavimenti con piastrelle in clinker. L'area è interamente recintata. A Nord del giardino è presente una pianta secolare di gelso segnalata alla Soprintendenza dei Beni Ambientali di Venezia. Le fronde dell'albero di gelso interferiscono con l'area scoperta dell'abitazione

L'area scoperta pertinenziale dell'abitazione si sviluppa sui lati Nord ed Est del fabbricato ed è tenuta a prato con presenza di essenze arboree ed essenze arbustive, oltre alla presenza di marciapiedi e percorsi pedonali pavimenti con piastrelle in clinker. L'area è interamente recintata.

**Dati tecnici:**

Abitazione di cui il M.N. 773 sub 4,5 e 6

di superficie calpestabile pari a mq. 223,78

La superficie lorda commerciale, effettivamente rilevata ed opportunamente ragguagliata, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consente di ottenere

la complessiva superficie convenzionale pari a mq. 159,25

\*\*\*\*

**Anno di costruzione:** La costruzione è avvenuta nell'anno 2009.

\*\*\*\*

**Stato di manutenzione:** condizioni manutentive generali insufficienti sia per la consistenza pignorata che per le condizioni generali del fabbricato.



\*\*\*\*

**Descrizione catastale:**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Silea (TV)

Sezione C - Foglio 4

M.N° 773 sub 4 Via Sant'Elena, piano T.-1° - Cat. A/2 - Cl. 2<sup>^</sup> - vani  
6,5 - Superficie catastale totale mq. 134 - Superficie  
catastale totale escluse aree scoperte mq. 132 - R.C.€. 772,10.

M.N° 773 sub 5 Via Sant'Elena, piano T.-1° - Cat. C/6 - Cl. 3<sup>^</sup> - mq.  
32 - Superficie catastale totale mq. 26 - R.C.€. 71,06.

M.N° 773 sub 6 Via Sant'Elena, piano T. - Cat. B.C.N.C. - area  
scoperta di mq. 82 comune ai sub 4 e 5.

**Le coerenze al Catasto Fabbricati**

L'abitazione con le sue pertinenze individuate dai M.N. 773 sub 4, 5 e 6 formano un corpo unico, che confina a Nord ed Est con il mappale n° 773 sub 32; a Sud con mappale n° 773 sub 9, mappale n° 773 sub 7, mappale n° 773 sub 8, mappale n° 773 sub 14, ad Ovest con mappale n° 773 sub 62 e con viabilità di lottizzazione di cui il mappale n° 773 sub 32.

**Ditta catastale:**

1. SOGGETTO ESECUTATO n° 1 in proprietà per quota di ½;
2. SOGGETTO ESECUTATO n° 2 in proprietà per quota di ½;



**Parti comuni condominiali:**

Dall'esame degli elaborati catastali emerge che l'abitazione, con l'autorimessa partecipano, in quota parte, alla comunione sulle seguenti particelle:

- M.N. 773 sub 31 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 67 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 32 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 643 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 33 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 490 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 59, 60.
- M.N. 773 sub 34 - Via Sant'Elena – P. T. – accesso pedonale comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 35 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 50 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 36 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 162 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.





- M.N. 773 sub 37 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 123 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 38 - Via Sant'Elena – P. T. – cabina contatori - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 41 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 160 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.
- M.N. 773 sub 42 - Via Sant'Elena – P. T. – area scoperta di mq. 136 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

### **Catasto Terreni**

Il complesso immobiliare, che comprende la consistenza oggetto della presente relazione, fa parte di un residence, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni

Comune di Silea (TV)

Foglio 18

M.N° 773 di Ha. 0.56.83 - Ente Urbano;

La particella come sopra censita al Catasto Terreni, identifica tutto il complesso immobiliare formato da area scoperta pertinenziale degli edifici, sedime dei fabbricati ed aree di utilizzo comune.



### **Le coerenze in mappa al Catasto Terreni**

Da esame della mappa del Catasto Terreni è emerso che la consistenza immobiliare colpita da pignoramento è ricompresa nella maggior superficie formata dal M.N. 773 in foglio 18 del Comune di Silea.

Da esame della suddetta mappa del Catasto Terreni emerge che il mappale n° 773 con tutte le unità immobiliari urbane ivi insistenti è delimitato dai seguenti confini in senso orario a partire da Nord: mappale n° 810, via Sant'Elena, mappale n° 60, mappale n° 641, mappale n° 809, mappale n° 807.

### **Occupazione:**

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata occupata dai soggetti debitori eseguiti con il proprio nucleo familiare.

La comunicazione fornita in data 11/08/2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ponzano Veneto ha evidenziato che presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento risulta residente anche una figlia minore.

L'accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non è stato possibile individuare contratti stipulati dai soggetti debitori eseguiti riferiti alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

Per quanto riguarda le ospitalità gravanti sulla consistenza immobiliare, è emerso che, a seguito di istanza presentata in data 11/12/2023, il servizio offerto dalla Polizia Locale del Comune di Silea, ha evidenziato che non sussistono comunicazioni di ospitalità all'indirizzo della consistenza



immobiliare.

\*\*\*\*

**Diritto reale:** piena proprietà

**Quota del Diritto:** 1/1

	Valore di stima	Valore della quota
<b>Totale Lotto</b>	<b>€. 137.000,00</b>	<b>€. 137.000,00</b>

\*\*\*\*

**Attuale Intestazione della consistenza immobiliare colpita da pignoramento:**

1. SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per quota di ½.
2. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per quota di ½.

\*\*\*\*

**Accertamento della conformità urbanistica e catastale**

Il fabbricato è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n° C07/0146 del 17/12/2007, per l'esecuzione di "Ristrutturazione fabbricato residenziale esistente (grado di protezione 3) con ricavo di n. 4 nuovi alloggi e costruzione di n. 2 fabbricati residenziali di 4 alloggi ciascuno".
- D.I.A. in variante n° 6637 di prot. del 18/04/2008 – C4208, per lavori di variante interna e modifiche prospettiche.
- D.I.A. in variante n° 7627 di prot. del 07/05/2008, per la costruzione e/o sistemazione degli accessi, delle recinzioni e delle aree interne.
- D.I.A. in variante n° 17222 di prot. del 16/10/2008, per modesti lavori di variante riguardanti modeste modifiche al marciapiede.



- D.I.A. in variante n° 5735 di prot. del 01/04/2009 – C34/09, per lavori di variante riguardanti modeste modifiche interne.

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 19/12/2007 e furono ultimati in data 14/05/2009. Ad ultimazione dei lavori - con prot. 8583 del 14/05/2009 - è stata presentata al Comune di Silea un'istanza volta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e l'iter di verifica ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale si è concluso con il rilascio del certificato di abitabilità del 01/05/2009 con riferimento alla pratica n. C07/0146, DIA n. 5735 del 01/04/2009 e DIA n. 6637 del 18/04/2008.

Successivamente all'agibilità del complesso immobiliare del "Supercondominio Il Gelso" è stata presentata in data 23/11/2010 l'istanza n° 22239 di prot. volta ad ottenere un permesso di costruire per "installazione di cappottine a protezione degli ingressi e realizzazione di cassette in legno" e su detta istanza si è già pronunciato il Comune di Silea con parere favorevole con prescrizioni, ma l'iter di approvazione, per la proprietà degli esecutati, è stato sospeso dall'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile con nota recepita dal Comune di Silea in data 07/11/2011 – prot. 18642.

Dato il tempo trascorso ed il mancato adempimento richiesto dagli Enti di competenza la predetta istanza deve intendersi decaduta e pertanto non si terrà conto della stessa nell'accertamento della conformità urbanistica di seguito esposta, precisando che non è stato dato corso ad alcuna attività.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come



rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi indicati più sopra, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che la stessa non è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Le tipologie delle difformità rilevate sono da ricondurre in un aumento della superficie coperta, in varianti prospettiche e modifiche interne.

Le difformità in parola, possono essere sinteticamente riassunte come segue:

- a) Aumento della superficie coperta mediante la realizzazione di copertura in materiale traslucido del pergolato oltre che all’installazione di un drappeggio in tela;
- b) Diversa ubicazione della nicchia di alloggiamento della caldaia nella terrazza del piano primo;
- c) Diverso dimensionamento ed ubicazione del lucernario del sottotetto non abitabile del piano primo;
- d) Mancata realizzazione della botola tra il garage al piano terra ed il locale sottotetto non abitabile al piano primo;
- e) Realizzazione di un foro porta di collegamento tra il vano scala dell’abitazione ed il sottotetto non abitabile;

La difformità, di cui al punto a), ha comportato un aumento di superficie coperta e di variante prospettica, in zona vincolata, e pertanto tale difformità non è regolarizzabile, sarà quindi necessario provvedere al ripristino della situazione originaria del pergolato, come previsto in



progetto, mediante la rimozione della copertura e del drappeggio in tela.

Lo scrivente stima per il predetto intervento di ripristino un costo presunto di €. 1.000,00 circa.

Le altre difformità, possono invece essere regolarizzate, salvo l'ottenimento di tutti i pareri degli Enti preposti, considerato anche eventuali interventi che i predetti Enti potrebbero prescrivere per il rilascio della sanatoria, come ad esempio la chiusura del varco tra il vano scala ed il sottotetto non abitabile.

Per quanto sopra, sono quantificabili, solamente in via presuntiva, i costi per la regolarizzazione della proprietà; tali costi, compresi quelli relativi alla variazione catastale e della pratica edilizia da radicare presso il Comune di Silea vengono quindi stimati in complessivi €. 10.000,00=.

\*\*\*\*

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 07/09/2022 **Reg. Gen.** 35.275 **Reg. Part.** 24.723

**Cod. Fiscale del Creditore:** 01153230360

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** no

\*\*\*\*

#### **Iscrizioni Pregiudizievoli**

**Titolo:** Ipoteca volontaria

**Iscritta:** in data 28/09/2010 **Reg. Gen.** 34.466 **Reg. Part.** 7.793

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03719580379

**Somma:** €. 536.000.000 **Capitale:** €. 268.000,00



**Diritto:** Proprietà                      **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** no

**Titolo:** Ipoteca amministrativa

**Iscritta:** in data 21/10/2019   **Reg. Gen.** 40.401   **Reg. Part.** 6.680

**Cod. Fiscale del Creditore:** 13756881002

**Somma:** €. 58.099,88                      **Capitale:** €. 29.049,94

**Diritto:** Proprietà                      **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** no

Dall'esame del titolo di provenienza è inoltre emerso che all'art. II dell'atto sopra citato viene specificato che:

*"La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti gli annessi, connessi, usi e diritti, azioni, ragioni, dipendenze e pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti, con la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari compravendute, come per legge e di cui all'art. 1117 del C.C., ed in particolare con le parti condominiali di competenza di cui ai MN. 773 sub 31 bene comune non censibile – area scoperta di mq. 67 (accesso carraio comune) ai sub. 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44 e dal 46 al 53, MN. 773 sub 32 b.c.n.c. – area scoperta di mq. 643 (accesso carraio comune) ai sub. 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44 e dal 46 al 53, MN 773 sub 33 b.c.n.c. – area scoperta di mq. 490 (accesso carraio*



*comune ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 60,*

*MN. 773 sub 34 b.c.n.c. (accesso pedonale comune) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 35 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 50) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 36 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 162) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 37 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 123) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 38 b.c.n.c. (cabina contatori) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 41 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 160) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26 e dal 46 al 53,*

*MN. 773 sub 42 b.c.n.c. (area scoperta di mq. 136) ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, e dal 46 al 53,*

*omissis....., come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, noto alla parte acquirenti.*

*Le parti si danno atto che per destinazione del padre di famiglia, ai sensi e per gli effetti del C.C., esistono servitù per canalizzazione, scarichi e allacciamenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva.*

*La parte acquirente è a conoscenza ed accetta incondizionatamente che porzione dell'area scoperta comune MN 772 sub 32 è adibita a posti auto ad uso esclusivo soltanto di alcune unità immobiliari.*





*Le parti si danno atto che:*

- *la manutenzione della strada privata di accesso carraio MN 773 sub 31 e 32 compreso il cancello, e sottoservizi, spetta ai MN. 773 sub 43, 44 e 45 (ex sub 28) ed al MN. 773 subalterni dal 4 al 15, dal 19 al 21 e dal 25 al 27;*
- *la manutenzione della strada privata di accesso carraio MN. 773 sub 33, per la prima parte della strada, spetta in parti uguali a tutte le unità costituenti il fabbricato in condominio individuato con il MN. 773 subalterni dal 49 al 53, e ai due fabbricati quadrifamiliari individuati con i MN. 773 subalterni dal 4 al 27, mentre la parte terminale spetta in parti uguali ai MN 773 subalterni dal 16 al 18 e dal 22 al 24;*
- *la manutenzione delle aree destinate a verde e posti auto (MN 773 sub 34, 37, 35, 36, 41) spetta in parti uguali a tutte le unità costituenti il fabbricato in condominio e ai due fabbricati quadrifamiliari;*
- *la manutenzione dei posti auto ad uso esclusivo ubicati sull'area scoperta comune MN. 773 sub 32 spetta esclusivamente agli aventi diritto;*
- *la manutenzione del cancello posto sull'accesso comune individuato con il MN. 773 sub 33 spetta in parti uguali agli aventi diritto;*
- *è fatto divieto di parcheggiare auto nella strada di accesso, con esclusione dei posti auto ad uso esclusivo”.*

Da esame delle note sopra riportate emerge che, oltre alle consuete clausole “di stile”, sono presenti numerose indicazioni di uso e di diritto.



Si segnala inoltre che le identificazioni dei subalterni catastali riportati in atto di compravendita non coincidono con quelli riportati negli elaborati catastali poiché, successivamente all'atto di acquisto da parte degli esecutati, sono state introdotte variazioni catastali, che hanno comportato la soppressione di alcuni subalterni e la creazione di nuovi subalterni.

Si precisa inoltre che, da informazioni acquisite al sopralluogo dal soggetto esecutato n° 2, sussiste un diritto d'uso esclusivo su due posti auto scoperti insistenti sul sub 32 del mappale n° 773 (B.C.N.C.).

L'uso esclusivo di alcune parti del sub 32 (area scoperta di mq. 643 destinata ad accesso carraio comune) è genericamente previsto nel titolo di provenienza.

Treviso, 29 gennaio 2024

L'esperto Stimatore  
Geom. Biasuzzi Alessandro

