

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva R.G.E. 113/2017

contro

ESECUTATO N° 1

ESECUTATO N° 2

TRE LOTTI DI VENDITA

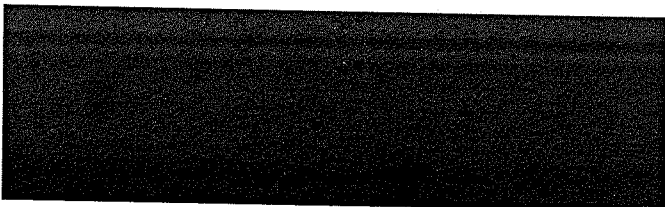
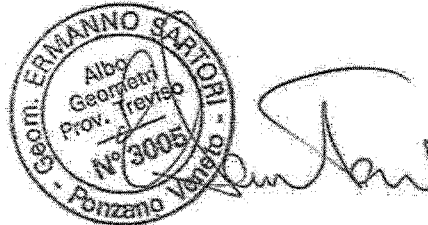
- LOTTO "A" Edificio composto da due unità residenziali ad un piano fuori terra ed un piano interrato, pertinenze ed area esterna scoperta destinata a giardino alberato, di catastali mq. 13.560,00, ubicato in Via Riccardo Selvatico n. 29/A e B – Comune di Treviso (TV);
- LOTTO "B" Appartamento residenziale al piano terra, su immobile condominiale a sei unità, con garage, doppio posto auto esterno scoperto ed aree esterne di pertinenza a giardino di catastali mq. 240,00 e mq. 45,00 (di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati), ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18 – Comune di Treviso (TV);
- LOTTO "C" Appartamento residenziale al piano primo, su immobile condominiale a sei unità, con garage e doppio posto auto esterno scoperto, ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18/B, piano primo – Comune di Treviso (TV);

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco SARAN
Giuramento del Perito Estimatore: 19.02.2019
Udienza di comparizione delle parti: 18.09.2019

RELAZIONE DI STIMA

Ponzano Veneto (TV), lì 15.06.2019

Sartori geom. Ermanno



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 08.02.2019, notificato via PEC in data 18.02.2019, il G.E. Marco SARAN ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".

L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 19.02.2019.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 18.09.2019.

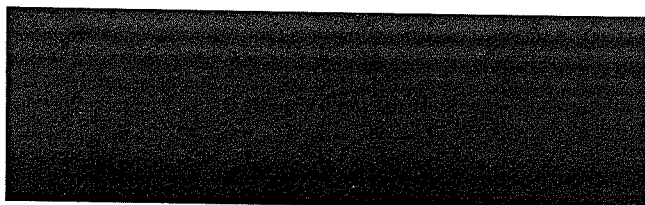
Con provvedimento del 08.02.2019 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la società ASTE 33 S.r.l. di Treviso (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 82/2015 (marzo 2018) indica che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni, qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;



- 9) indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) indicare se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare su Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;



- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente a:

- 1) Edificio composto da due unità residenziali ad un piano fuori terra ed un piano interrato, pertinenze ed area esterna scoperta destinata a giardino alberato, di catastali mq. 13.560,00, ubicato in Via Riccardo Selvatico n. 29/A e B – Comune di Treviso (TV);
- 2) Appartamento residenziale al piano terra, su immobile condominiale a sei unità, con garage, doppio posto auto esterno scoperto ed aree esterne di pertinenza a giardino di catastali mq. 240,00 e mq. 45,00 (di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati), ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18 – Comune di Treviso (TV);
- 3) Appartamento residenziale al piano primo, su immobile condominiale a sei unità, con garage e doppio posto auto esterno scoperto, ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18/B, piano primo – Comune di Treviso (TV);

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

I sopralluoghi sono stati effettuati rispettivamente:

- il 23 Maggio 2019 alle ore 11,00 presso gli immobili in Via Riccardo Selvatico, congiuntamente al Custode, ██████████ rappresentante della Società ASTE 33 S.r.l. di Treviso ed alla presenza dell'esecutato n.2, per l'apertura degli immobili;
- il 28 Maggio 2019 alle ore 11,00 presso gli immobili in Antonio De Fantis, congiuntamente al Custode, ██████████ rappresentante della Società ASTE 33 S.r.l. di Treviso ed alla presenza del Locatario, delegato dell'esecutato n.1, alla presenza per l'apertura degli immobili.

In data 27.03.2019 è stato effettuato "l'Accesso Atti" presso il Comune di Treviso (TV), mentre in data 14.06.2019 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte, con la massima regolarità, senza impedimenti o ritardi.

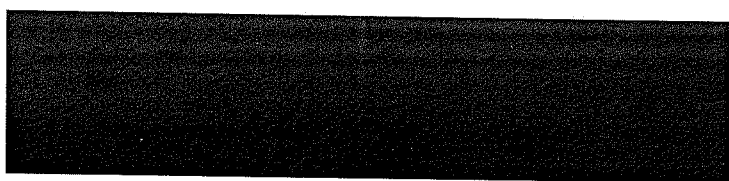


Formazione dei lotti

Tre distinti lotti di vendita, per le quote sotto indicate.

I beni oggetto dell'esecuzione per la loro localizzazione, caratteristiche funzionali, impiantistiche e di destinazione si ritiene siano suddivisibili in tre distinti Lotti, perfettamente autonomi, funzionali ed indipendenti dai restanti, sia per destinazione, dislocazione e dotazioni tecnico impiantistiche e precisamente:

- LOTTO "A" Edificio composto da due unità residenziali ad un piano fuori terra ed un piano interrato, pertinenze ed area esterna scoperta destinata a giardino alberato, di catastali mq. 13.560,00, ubicato in Via Riccardo Selvatico n. 29/A e B – Comune di Treviso (TV);
- LOTTO "B" Appartamento residenziale al piano terra, su immobile condominiale a sei unità, con garage, doppio posto auto esterno scoperto ed aree esterne di pertinenza a giardino di catastali mq. 240,00 e mq. 45,00 (di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati), ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18 – Comune di Treviso (TV);
- LOTTO "C" Appartamento residenziale al piano primo, su immobile condominiale a sei unità, con garage e doppio posto auto esterno scoperto, ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18/B, piano primo – Comune di Treviso (TV);



LOTTO "A"

Edificio composto da due unità residenziali ad un piano fuori terra ed un piano interrato e primo, pertinenze ed area esterna scoperta destinata a giardino alberato, di catastali mq. 13.560,00, ubicato in Via Riccardo Selvatico n. 29/A e B – Comune di Treviso (TV);

Occupato dall'esecutato n. 2 per la porzione sinistra dell'immobile al civico 29A e con contratto di locazione per la porzione destra dell'immobile al civico 29B.

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

A.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'Immobilie è ubicato in Comune di Treviso, in località Frescada, in via Riccardo Selvatico n. 29 ed è realizzato in un corpo unico suddiviso in due unità residenziali e pertinenze collegati da un portico esterno di collegamento.

Gli immobili sono accessibili, tramite l'area esterna, il percorso pedonale ed il percorso carrajo, direttamente, dalla pubblica via denominata Via R.Selvatico, strada laterale della strada Terraglio, via ubicata sul quadrante sud del Comune di Treviso.

Si accede direttamente all'area di pertinenza del compendio immobiliare, tramite un cancello carrajo, a movimento automatico e pedonale.

Il fabbricato oggetto di stima è articolato sostanzialmente da un unico piano fuori terra e alcune modeste porzioni anche al piano interrato e primo.

A.1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 5, Via Riccardo Selvatico, Piano T, cat. C/6, cl. 5, Consistenza mq. 73,00, Superficie catastale 86,00 mq., RC € 301,61 - Intera piena proprietà per quota 1/1;
- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 6, Via Riccardo Selvatico, Piano S1, cat. C/2, cl. 8, Consistenza mq. 109,00, Superficie catastale 132,00 mq., RC € 382,80 - Intera piena proprietà per quota 1/1;
- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 7, Via Riccardo Selvatico, B.C.N.C.-Area Scoperta di mq. 13.560 comune ai Sub. 5,6,10 e 11;
- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 8, Via Riccardo Selvatico, B.C.N.C.-Centrale Termica comune ai Sub. 10 e 11;
- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 9, Via Riccardo Selvatico, B.C.N.C.-Portico comune ai Sub. 10 e 11;
- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 10, Via Riccardo Selvatico 29/A, Piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 6, Consistenza 16 vani, Superficie catastale 478,00 mq., RC € 2.478,99 - Intera piena proprietà per quota 1/1;
- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 11, Via Riccardo Selvatico 29, Piano T, cat. A/2, cl. 6, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 176,00 mq., RC € 1.239,50 - Intera piena proprietà per quota 1/1;

Catasto Terreni

- Foglio 44, mappale 111, Ente Urbano di mq 14.430;

Gli immobili sono ubicati in Via Riccardo Selvatico n. 29.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.



A.1.3 Confini del lotto

L'immobile e l'area esterna di pertinenza confinano rispettivamente con:
Nord – Strada via R.Selvatico;
Est – mappale 346;
Sud – mappale 18;
Ovest – mappale 514;

A.1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione;
Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà, tra le distinte unità residenziali, di porzioni comuni di pertinenze ed aree esterne.

A.1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

COMUNE DI TREVISO (TV)

Unità residenziale – posizionata a sinistra del complesso edilizio

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 11, Via Riccardo Selvatico 29/A, Piano T, cat. A/2, cl. 6, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 176,00 mq., RC € 1.239,50;
 - ESECUTATO N° 2.
- Quota di 1/1 intera proprietà;

Unità residenziale – posizionata a destra del complesso edilizio

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 10, Via Riccardo Selvatico 29/A, Piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 6, Consistenza 16 vani, Superficie catastale 478,00 mq., RC € 2.478,99;
 - ESECUTATO N° 2.
- Quota di 1/1 intera proprietà;

Garage di Pertinenza

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 5, Via Riccardo Selvatico, Piano T, cat. C/6, cl. 5, Consistenza mq. 73,00, Superficie catastale 86,00 mq., RC € 301,61;
 - ESECUTATO N° 2.
- Quota di 1/1 intera proprietà;

Deposito attrezzi e magazzino di Pertinenza

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 6, Via Riccardo Selvatico, Piano S1, cat. C/2, cl. 8, Consistenza mq. 109,00, Superficie catastale 132,00 mq., RC € 382,80;
 - ESECUTATO N° 2.
- Quota di 1/1 intera proprietà;

Beni comuni non censibili, pertinenze delle unità residenziali

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 8, Via Riccardo Selvatico, B.C.N.C.-Centrale Termica comune ai Sub. 10 e 11;
 - Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 9, Via Riccardo Selvatico, B.C.N.C.-Portico comune ai Sub. 10 e 11;
 - ESECUTATO N° 2.
- Quota di 1/1 intera proprietà;



Area Esterna di Pertinenza

- Sezione H - Foglio 5, MN. 111, sub. 7, Via Riccardo Selvatico, B.C.N.C.-Area Scoperta di mq. 13.560 comune ai Sub. 5,6,10 e 11;
- ESECUTATO N° 2.
Quota di 1/1 intera proprietà;

PROVENIENZA:

- Atto Pubblico di Donazione accettata del 23.06.2006, Rep. 139331/37510 del Notaio Manavello Arrigo di Treviso in atti dal 03.07.2006, registra a Treviso ai nn. 19399.1/33277;
- Testamento Olografo del 19/03/1983, Voltura in atti dal 03/01/1991, Repertorio n. 30592 del Notaio Manavello Arrigo di Treviso Rogante, n. 5995 del 21/07/1983;
- Atto di compravendita (degli originari mappali 6,7/a, 18) in data 17.11.1972, Rep. n. 20871/6341, Notaio Romero Volpi di Treviso, registrato a Treviso (TV) il 09.12.1972 al n. 4532/Mod 71M Pubbl., voltura in atti dal 12.12.1984 (allegato 12);

A.1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso Cancelleria e precisamente il certificato ipotecario TV 1333143:

- 1) Scrittura privata autenticata del notaio Pietro Pelizzari di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso il 05.06.1974 n. 14167 mod. 71M Privati, trascritto ai nn. 10563/9370 il 17.06.1974 con il quale gli originari mappali 6-7/a-18 veniva "asservire una servitù non edificandi nei limiti e con la verifica degli indici di copertura del vigente PRG del Comune di Treviso", ai fini del rilascio delle Licenze edilizie del 1974;
- 2) Ipoteca Volontaria iscritta per la somma complessiva di € 2.500.000,00, a garanzia di contratto di mutuo fondiario, atto Notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV) n. 198551/9259 di Rep. del 07.11.2008, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 17.11.2008 ai nn.44268/9760, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Istrana (TV).
A carico dei subalterni 10,5 e 6;
- 3) Ipoteca Volontaria iscritta per la somma complessiva di € 2.500.000,00, a garanzia di contratto di estensione di ipoteca, atto Notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV) n. 203704/12766 di Rep. del 09/04/2013, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 23.04.2013 ai nn. 13278/1644, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Istrana (TV).
A carico dei subalterni 11 e 7;
- 4) Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 13.02.2017, repertorio numero 1109, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 31.03.2017 ai nn. 7609/10806, a favore del [REDACTED]
[REDACTED]



Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate presso i Pubblici Registri in data 14.06.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

A.1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Unità residenziale – posizionata a sinistra del complesso edilizio- Sub 11

Unità residenziale articolata su un unico piano fuori terra, collegata tramite portico esterno ai restanti locali formanti il complesso edilizio, con superficie interna netta complessiva di mq. 143,00 ca., altezza interna di m. 2,85, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Soggiorno/pranzo	60,70	2,85
Disimpegno	5,50	2,85
Bagno	3,30	2,85
Cucina	11,60	2,85
Ripostiglio	7,70	2,85
Disimpegno	6,30	2,85
Guardaroba/studio	11,30	2,85
Bagno	6,20	2,85
Camera	19,00	2,85
Spogliatoio	11,80	2,85

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati, mentre è in aderenza ad altre porzioni del fabbricato sui restanti due;

2. Unità residenziale – posizionata a destra del complesso edilizio- Sub 10

Unità residenziale articolata su due piani fuori terra ed uno interrato, collegati con scale interne e collegata tramite portico esterno ai restanti locali formanti il complesso edilizio, con superficie interna netta complessiva di mq. 409,50 ca., altezza interna di m. 2,20 all'interrato, m. 2,76/2,80/2,95/3,65 al piano terra e m. 1,95/2,20 al primo, portici esterni con superficie interna netta complessiva di mq. 82,80, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ripostiglio	1,60	1,80
Dispensa	16,00	2,20
Corridoio	4,50	2,20
Magazzino	7,00	2,20
Bagno	4,00	2,20
Corridoio	6,20	2,20
Lavanderia	9,20	2,20
Magazzino	11,20	2,20
Magazzino/cantina	22,30	2,20

- Piano Terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso	22,10	2,76



Studio	12,70	2,76
Disimpegno	3,70	2,76
Antibagno	2,70	2,76
WC	2,20	2,76
Cucina	25,00	2,76
Pranzo	32,20	2,76
Soggiorno	82,10	4,00 (media)
Disimpegno	11,50	2,46
Camera	30,00	2,80
Bagno	11,20	2,46
Spogliatoio	11,80	2,80
Disimpegno	2,50	2,50
Camera	16,10	2,80
Bagno	5,10	2,80
Ripostiglio	1,70	2,80
Deposito attrezzi	7,10	2,95
WC	3,30	2,95

- Piano Primo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ballatoio/soppalco	16,50	2,20
Studio	22,70	2,20
Bagno	5,30	1,95

- Piano Terra - Portici

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Portico Nord	25,10	4,70 (media)
Portico Sud	57,70	3,65 (media)

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati, mentre è in aderenza ad altre porzioni del fabbricato sui restanti;

3. Unità Garage di Pertinenza - Sub 5

Garage articolato su un unico piano fuori terra, collegato tramite portico esterno ai restanti locali formanti il complesso edilizio, con superficie interna netta complessiva di mq. 71,00 ca., altezza interna di m. 2,85/2,95, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage e portico garage	71,00	2,85/2,95

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati, mentre è in aderenza ad altre porzioni del fabbricato sui restanti due;



4. Deposito attrezzi e magazzino di pertinenza - Sub 6

Deposito attrezzi e magazzino cantina articolato su un unico piano interrato, collegato tramite scala interna ai restanti locali formanti il complesso edilizio, con superficie interna netta complessiva di mq. 105,50 ca., altezza interna di m. 2,23, con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano Terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Deposito attrezzi e magazzino	105,50	2,23

5. Centrale Termica di Pertinenza - Sub 8

Centrale Termica Garage comune alle due unità residenziali, articolata su un unico piano fuori terra, collegati tramite portico esterno ai restanti locali formanti il complesso edilizio, con superficie interna netta complessiva di mq. 9,20 ca., altezza interna di m. 3,15, con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano Terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Centrale Termica	9,20	3,15

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un lato, mentre è in aderenza ad altre porzioni del fabbricato sui restanti tre;

6. Portico esterno di Pertinenza - Sub 9

Portico esterno di collegamento tra le varie unità costituenti il complesso edilizio, articolata su un unico piano fuori terra, con superficie interna netta complessiva di mq. 80,50 ca., altezza interna media di m. 3,65, con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano Terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Portico esterno	80,50	3,65

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati, mentre è in aderenza ad altre porzioni del fabbricato sui restanti due;

7. Area esterna di pertinenza sub 7

Area esterna di pertinenza di mq. 13.560,00 destinata a giardino alberato, percorso pavimentato carraio e pedonale a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità residenziale destra - Sub 10</u>			
Piano Interrato	114,00	0,50	114,00
Piano Terra	326,00	1,00	326,00
Piano terra - Portici	84,50	0,30	25,35
Piano terra	14,20	1,00	14,20
Piano Primo	40,00	1,00	40,00
<u>Unità residenziale sinistra - Sub 11</u>			
Piano terra	176,00	1,00	176,00



<u>Garage e portico garage – Sub 5</u>			
Piano Terra	84,10	0,50	42,05
<u>Deposito attrezzi e magazzino -Sub 6</u>			
Piano Interrato	127,00	0,50	63,50
<u>Centrale Termica – Sub 8</u>			
Piano Terra	12,00	0,50	6,00
<u>Portico di collegamento – Sub 9</u>			
Piano Terra	89,00	0,30	26,70
<u>Superficie lorda reale</u>	1.066,80		
Superficie commerciale edificio complessiva arrotondata			833,00 mq
<u>Area esterna di pertinenza - Sub 7</u>	13.560,00		13.560,00
Superficie commerciale terreno pertinenza complessiva arrotondata			13.560,00 mq

Descrizione Fabbricato

1. Struttura e finiture

L'immobile è stato edificato negli anni 1974-75, come nuova edificazione.

Esternamente, nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente, salvo la manutenzione ordinaria di ultima esecuzione non recente.

Attualmente l'immobile, sebbene denoti delle caratteristiche costruttive ed architettoniche di pregio all'epoca della realizzazione, si presenta in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio intonacato ed in alcune porzioni lavorato esternamente con tipologia "mattoni a faccia vista" da cm 30/40 e calcestruzzo armato.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Le pareti perimetrali in laterizio risultano intonacata esternamente e nei prospetti principali lavorate "mattoni a faccia vista", intonacate sul lato interno, con tetto a padiglione con manto di copertura in tegole di cemento, lattonerie in lamiera di rame in medie condizioni.

Solai intermedi in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente. Solaio di copertura in laterocemento e legno in alcune porzioni, mentre le scale interne hanno struttura in calcestruzzo o metallica.

Gli intonaci esterni presentano alcuni deterioramenti, muffe e tracce di umidità di risalita che hanno deteriorato parzialmente gli intonaci.

La copertura con manto in coppi tradizionali, necessità di urgenti lavori di manutenzione straordinaria in quanto sono presenti infiltrazioni di acqua piovana in più punti.

Esternamente sono inoltre presenti:

- Recinzioni lungo i confini, con cancello carraio e pedonale di accesso dalla pubblica via;
- Spazi di manovra e percorsi, pavimentati in "mattoni" ed in conglomerato bituminoso.
- Area esterna a giardino piantumato non correttamente mantenuto;

Descrizione Unità immobiliari

2. Finiture Interne ed impianti

L'Unità residenziale, posizionata a sinistra del complesso edilizio (Sub 11) si presenta in medio/buone condizione d'uso e manutenzione con finiture più recenti rispetto alle restanti parti del complesso edilizio.



L'altra unità residenziale (sub10) così come le pertinenze, risultano, sebbene originariamente di pregio, in mediocri condizioni d'uso e manutenzione e necessitano di un intervento di manutenzione e riattamento generale sia a livello delle finiture interne che degli impianti tecnologici.

Dalla visione dei luoghi, internamente risultano effettuati degli interventi di manutenzione ordinaria di ultima esecuzione non recente.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture attualmente sono di media qualità.

Pavimenti interni in piastrelle ceramiche e di "cotto" di vario tipo e dimensioni, su tutti i locali, tranne il soggiorno e camere dell'unità sub 11, che sono in parquet di legno.

Rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti.

I soffitti dei locali soggiorno e pranzo dell'unità sub 10, sono in legno a vista di buona fattura.

Sono presenti (come da documentazione fotografica allegata – allegato 32) fenomeni di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura in più punti, di muffe dovute a fenomeni di condensa.

Infissi esterni in legno verniciato finitura legno con vetrocamera o vetro semplice, scuri esterni in legno verniciato.

Porte interne ad anta, in legno verniciato finitura legno.

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di riscaldamento autonomo a radiatori in ferro, generatore termico a gas metano ubicato nel locale centrale termica al piano terra. Originariamente la centrale termica era unica per tutte le unità. Successivamente il tutto è stato disattivato e realizzato un impianto autonomo con nuova caldaia a gas per la sola unità sinistra (sub 11), mentre le restanti unità sono prive di impianto di riscaldamento salvo alcuni locali dell'unità destra (sub 10) dotati di stufa a pallet. Del generatore termico non è stato possibile reperire alcuna documentazione;
- Produzione di acqua calda sanitaria con generatore termico a gas metano dell'impianto di riscaldamento per la sola unità sinistra (sub 11);
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv e telefonico di normale realizzazione;
- Degli impianti, presso il comune di Treviso, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Impianto fognario con scarico su vasca Imhoff e con scarico finale mediante pozzo perdente;
- Approvvigionamento idrico, da pozzo autonomo con autoclave.
- Attualmente le unità sono dotate di utenze attive (gas, acqua, elettricità).

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

L'immobile presenta delle difformità edilizie rispetto allo stato Autorizzato/Assentito, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

A.1.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura dell'immobile con unica proprietà, non si rientra nell'ambito Condominiale.



A.1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'intero complesso edilizio, ricadono su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso (allegato 09) in:

- zona "Zona E - zona agricola" regolata dall'art. 85 delle N.T.O.;
- parzialmente in zona "ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica ed ambientale" regolata dall'art. 85 delle N.T.O.;
- parzialmente in "fascia di rispetto stradale" regolato dall'art. 24 delle N.T.O.;
- ai limiti della zona "area a moderato rischio idraulico" regolato dall'art. 29 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso immobiliare), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi:

- D.I.A. prot. 47118 del 16.07.2001, per "modifica suddivisioni interne", con fine lavori depositata in data 07.06.2002;
- Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi delle L. 47 del 25/02/1985, Spec. 657, prot. 2408-86 del 06.02.1990, a seguito di domanda depositata in data 20.01.1986. Sanatoria che regolarizza la destinazione d'uso dell'intero complesso edilizio;
- Licenze Edilizie rilasciate alla ditta "Azienda Agricola Vivai del Terraglio" prot. Gen. N. 8908, spec. N. 7/17-74 del 04.07.1974 e prot. Gen. N. 17045, spec. N. 5/17-75 del 16.09.1975;

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti modestissime difformità:

- a) Al piano terra – unità sinistra (sub 11) - diversa posizione (spostamenti minimi) delle partizioni interne tra soggiorno e ripostiglio e tra bagno/guardaroba/disimpegno;
- b) Al piano primo – unità destra (sub 10) - diversa destinazione del locale attualmente a bagno con altezza interna di 1,95 cm.

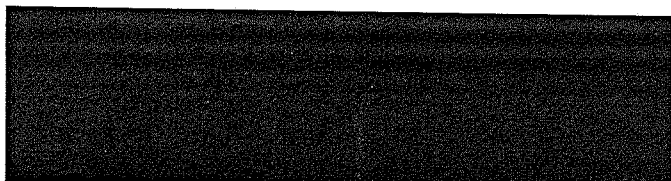
Con l'accesso atti presso il comune di Treviso, non è stato possibile reperire copia dell'Abitabilità/Agibilità.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione "in sanatoria", completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 4.000,00 circa, di cui € 2.000,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche ed i restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria e lavori di ripristino;

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche, fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.



Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico Comunale.

A.1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 111 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

La planimetria catastale relativa ai sub 10 ed 11 (unità residenziali), presente in atti, non risultano aggiornate con la reale distribuzione interna dei locali e vanno aggiornate, mentre risulterà inalterata la consistenza e rendita;

L'aggiornamento degli atti catastali comporterà costi già quantificati al precedente punto 1.9 del presente elaborato di stima

A.1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità residenziali, delle pertinenze dell'area esterna, Non è né opportuna e né giustificata, la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

A.1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato n. 2 e familiari ed in parte locato, precisamente il sub 10 (unità residenziale destra) e sub 6 (deposito attrezzi e magazzino).

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 01.04.2019 con comunicazione prot. 34423 inviata via PEC, riscontrava la presenza del contratto di locazione registrato in data 11/06/2015 al n. 5231 serie 3T con scadenza 04.01.2019.

Contratto registrato antecedentemente al pignoramento (pignoramento emesso il 13.02.2017) e con tacito rinnovo.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dall'esecutato n. 2 e familiari" e parzialmente "occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura".



A.1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro, salvo quanto indicato al precedente punto "1.9 – Destinazione urbanistica".

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione;

Il tutto meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà, tra distinte unità residenziali, di porzioni comuni di pertinenze ed aree esterne.

A.1.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è ubicato a Treviso (TV) in Via Riccardo Selvatico n. 29, piano interrato, terra e primo con area scoperta di pertinenza, in una zona a destinazione prettamente agricola in parte edificata ed è ubicato a circa 2 chilometri dal centro storico della città di Treviso. Centro ove sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

Risulta edificato negli anni 1974/75. Successivamente è stata oggetto di alcuni interventi non recenti di manutenzione ordinaria, mentre esternamente non sono stati realizzati recentemente i normali interventi di manutenzione ordinaria.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera sui quattro lati;
- la presenza di una ampia area esterna di pertinenza;
- il contesto della zona;
- la vicinanza con il centro storico della Città;
- le buone caratteristiche costruttive ed architettoniche di pregio all'epoca della realizzazione;
- la presenza di due unità residenziali distinte in unico complesso edilizio;

Come elemento decrementale si può considerare:

- le mediocri condizioni degli esterni, della copertura che necessita di urgenti lavori di manutenzione;
- le mediocri condizioni d'uso e manutenzione di una buona parte delle unità costituenti il complesso edilizio;
- L'articolazione delle distinte unità collegate tra loro con un percorso coperto (portico di collegamento), ma aperto;
- la presenza di difformità edilizie e catastali;
- la non disponibilità, nelle immediate vicinanze, di fermate dei mezzi pubblici di trasporto;
- Il deprezzamento dovuto alla presenza di contratto di locazione in essere su oltre il 70% del complesso immobiliare.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 935.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario	Valore €
Unità residenziali e pertinenze	833,00	€ 1.000,00/mq.	833.000,00
Area esterna di pertinenza di mq. 13.560,00	13.560,00	€ 7,50/mq.	101.700,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			935.000,00

A.1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

- a) Costi per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale, precedentemente indicate, quantificabili in Euro 4.000,00.=;
- b) Presenza di un contratto di locazione che riduce del 15% il valore pari ad € 140.250,00

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 790.750,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 633.000,00.

A.1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata LOTTO "A"

Prezzo base d'asta: 633.000,00 (Euro seicentotrentatremila//00).



LOTTO "B"

Appartamento residenziale al piano terra, su immobile condominiale a sei unità, con garage, doppio posto auto esterno scoperto ed aree esterne di pertinenza a giardino di catastali mq. 240,00 e mq. 45,00 (di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati), ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18 – Comune di Treviso (TV);

Occupato con contratto di locazione.

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

B.1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile è ubicato in Comune di Treviso (TV), in Antonio De Fantis n. 18 e fa parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Rovere".

Condominio che si articola su un fabbricato a tre piani fuori terra con le relative aree esterne destinate a viabilità e parcheggi. Condominio strutturato in due blocchi con interposto vano scala, originariamente aperto, ed ascensore, individuati con il civico 18/B. L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Via Antonio De Fantis n. 18, via posta a Nord del centro storico di Treviso in località Santa Maria del Rovere.

Strada interna con modesti volumi di traffico.

Si accede direttamente all'area di pertinenza dell'immobile, che risulta completa di recinzione e di cancello pedonale. Internamente i vani scala condominiale ed ascensori mettono in collegamento i vari piani dell'immobile condominiale.

Al garage ubicato al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via, tramite l'area esterna condominiale dotata di cancello carraio a movimento automatico, su cui affacciano anche i restanti garage.

Sono presenti due posti auto esterni esclusivi.

Il fabbricato condominiale si articola in tre piani fuori terra, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è articolata al solo piano terra.

B.1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 15, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 7, Consistenza mq. 17,00, Superficie Catastale mq. 19,00, RC € 96,58 - Intera piena proprietà per quota 1/1- (*garage*);
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 16, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq. 29,00, Superficie Catastale mq. 30,00, RC € 62,90 - Intera piena proprietà per quota 1/1- (*posto auto scoperto*);
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 17, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. A/2, Cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale mq. 130,00, RC € 721,75 - Intera piena proprietà per quota 1/1- (*appartamento*);
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 18, Via Antonio De Fantis, Piano T, BCNC ai sub 16 e 17, Consistenza mq. 240,00 - Intera piena proprietà per quota 1/1- (*area esterna*);
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 19, Via Antonio De Fantis, Piano T, Area Urbana mq 45,00 - Intera piena proprietà per quota 1/1- (*area urbana esterna*);

Catasto Terreni

- Foglio 16, mappale 2562, Ente Urbano di mq 1.315;

Gli immobili sono ubicati in via Antonio De Fantis n. 18.



La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.

B.1.3 Confini del lotto

L'immobile e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobilie condominiale (mapp. 2562)

Nord – mappale 998;

Est – mappale 2554;

Sud – mappale 2659;

Ovest – strada;

Appartamento, garage ed area esterna al piano terra

Nord – Vano scala condominiale (sub 12) altra unità garage (sub 14), area esterna condominiale (sub 1)

Est – mappale 2554;

Sud – mappale 2659;

Ovest – strada;

B.1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza all'art. 2 indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

Risulta costituita servitù di passaggio sotterranea perpetua fognaria costituita con atto autentificato del notaio Enrico Fumo di Treviso in data 14.02.2008, Rep. 96.490/36249, trascritto a Treviso il 15.02.2008 ai nn. 6137/4046.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

B.1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

Garage al piano terra

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 15, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 7, Consistenza mq. 17,00, Superficie Catastale mq. 19,00, RC € 96,58;
- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 intera proprietà;

Posto auto scoperto al piano terra

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 16, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq. 29,00, Superficie Catastale mq. 30,00, RC € 62,90;
- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 intera proprietà;

Unità residenziale (appartamento) al piano terra

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 17, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. A/2, Cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale mq. 130,00, RC € 721,75;
- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 intera proprietà;

Area scoperta al piano terra- BCNC al sub 16 e 17

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 18, Via Antonio De Fantis, Piano T, BCNC ai sub 16 e 17, Consistenza mq. 240,00;
- ESECUTATO N° 1.



Quota di 1/1 intera proprietà;

Area urbana - (di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati e non rientrante nell'ambito condominiale)

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 19, Via Antonio De Fantis, Piano T, Area Urbana mq 45,00;
- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 intera proprietà;

Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 25), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 1 – BCNC area scoperta comune di mq 336;

Riepilogo quote millesimali

Sub.	Tabella A Proprietà Generale	Tabella B Area di manovra (sub 1)	Tabella C Ingresso (sub 13)	Tabella D Vano scale (sub 12)
15	14,073	86,598	//	//
16	14,575	89,690	//	//
17	160,093	//	//	//
18	//	//	//	//

PROVENIENZA:

- Atto di Mutamento di Denominazione Societaria in data 18.12.2009, Rep. n. 199.994, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 28.12.2009 al n. 23662, trascritto a Treviso in data 09.02.2010 ai nn. 2098.1/2010. *Atto di variazione denominazione* [redacted] (partita IVA invariata);
- Costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi dell'Art. 8.3 delle Norme di attuazione, in data 24.10.2007, Rep. n. 197.214, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 24.10.2007 al n. 20248/1T;
- Atto di compravendita in data 18.06.2007, Rep. n. 196.823/7997, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 28.06.2007 al n. 17342/2007, trascritto a Treviso in data 27.06.2007 ai nn. 30754/17342. *Atto di acquisto da parte di* [redacted] del terreno originario mappale 2528 di mq 12,00;
- Atto di compravendita in data 15.12.2006, Rep. n. 196.205/7547, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 28.12.2006 al n. 18648/1T, trascritto a Treviso in data 29.12.2006 ai nn. 64152/37197. *Atto di acquisto da parte di* [redacted] del terreno e fabbricato sovrastante, poi demolito e ricostruito ex novo – mappale 2543 (ex mappale 30 sub 2,3,4,1 e 6 precedentemente mappale 959 sub 2,3,4,5 e 740 e 1771);
- Sentenza del Tribunale di Treviso del 06/10/1999, rep. 2770, trascritto a Treviso in data 09.02.2000 ai nn. 5217/3800 (ex mappale 30 sub 2,3,4,1 e 6 precedentemente mappale 959 sub 2,3,4,5 e 740 e 1771);
- Sentenza del Tribunale di Treviso del 06/10/1999, rep. 2770, trascritto a Treviso in data 25.05.2000 ai nn. 20068/14145 (ex mappale 30 sub 2,3,4,1 e 6 precedentemente mappale 959 sub 2,3,4,5 e 740 e 1771);



- g) Atto di compravendita in data 12.12.1991, Rep. n. 28.911, Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il 19.12.1991 al n. 2915/V pubbl., trascritto a Treviso in data 23.12.1991 ai nn. 34698/26048. *Atto di acquisto degli originari mappale 30 sub 1,2,3,4 e 6 e precedenti.*
- h) Atto di accettazione tacita di eredità in data 12.12.1991, Rep. n. 28.911/3297, Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il 19.12.1991 al n. 2915/V pubbl., trascritto a Treviso in data 29.12.2006 ai nn. 64151/37196. *Atto degli originari mappale 30 sub 1,2,3,4 e 6 e precedenti;*

L'Atto di compravendita sopra indicato al punto d), all'art. 2 riporta un contenzioso, all'epoca in essere, con il confinante dell'attiguo mappale oggi numero 2554. Sentito l'esecutato n° 1, riporta che tale contenzioso è stato superato, ancora negli anni 2008/09, durante il corso dei lavori e conseguentemente è stata realizzata l'esistente recinzione sull'attuale posizione.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

B.1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso Cancelleria e precisamente il certificato ipotecario TV 1333143 e TV 133218:

- 1) *Costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi dell'Art. 8.3 delle Norme di attuazione*, in data 24.10.2007, Rep. n. 197.214, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 24.10.2007 al n. 20248/1T;
- 2) *Servitù di passaggio sotterranea perpetua fognaria costituita con atto autenticato del notaio Enrico Fumo di Treviso in data 14.02.2008, Rep. 96.490/36249, trascritto a Treviso il 15.02.2008 ai nn. 6137/4046;*
- 3) *Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di contratto di mutuo fondiario, atto Notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV) n. 198551/9259 di Rep. del 07.11.2008, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 17.10.2008 ai nn. 9759/44267, [REDACTED] con sede in Istrana (TV). A carico dei degli originari mappali 2543 ed altri,*
- 4) *Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 13.02.2017, repertorio numero 1109, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 31.03.2017 ai nn. 7609/10806, a favore [REDACTED]*

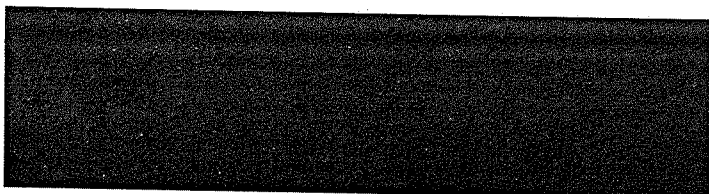
Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate presso i Pubblici Registri in data 14.06.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

B.1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Unità residenziale appartamento al piano terra (sub 17).

Unità residenziale articolata su unico livello con ingresso pedonale indipendente dall'ingresso condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 99,84 ca., portici pari a mq. 31,35 ca., altezza interna di m. 2,70 e con le seguenti dimensioni interne:



- Piano terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso/soggiorno/pranzo	35,20	2,70
Cucina	12,30	2,70
Disimpegno	8,64	2,70
W.C	4,60	2,70
Bagno	5,00	2,70
Camera	14,90	2,70
Camera	9,10	2,70
Camera	9,80	2,70

- Piano Terra-Portici

Locale	Superficie mq.
Portico Ovest	4,85
Portico Sud	26,50
Totale Portici	31,35

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

2. Unità garage al piano terra (sub 15)

Garage al piano terra con ingresso da spazio di manovra condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 16,80 ca., altezza interna di m. 2,70, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	16,80	2,70

3. Unità posto auto esterno scoperto al piano terra (sub 16)

Posto auto esterno al piano terra con ingresso da spazio di manovra condominiale, con superficie complessiva di mq. 28,50 ca., con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

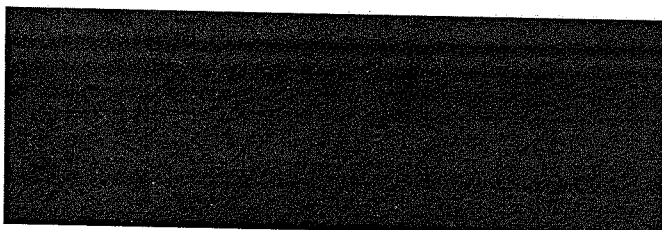
Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Posto auto esterno scoperto	28,50	//

4. Unità area esterna scoperta al piano terra (sub 18)

Area esterna scoperta di pertinenza ai sub 16 e 17 con ingresso da spazio di manovra condominiale e da accesso diretto pedonale da via De Fantis, con superficie complessiva di mq. 240,00 ca., con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Area scoperta	240,00	//



5. Unità urbana di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati e non rientrante nell'ambito condominiale (sub 19)

Area urbana scoperta di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati e non rientrante nell'ambito condominiale, con superficie complessiva catastale di mq. 45,00 ca., con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Area urbana	45,00	//

6. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 25), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 1 - BCNC area scoperta comune di mq 336;

Riepilogo quote millesimali

Sub.	Tabella A Proprietà Generale	Tabella B Area di manovra (sub 1)	Tabella C Ingresso (sub 13)	Tabella D Vano scale (sub 12)
15	14,073	86,598	//	//
16	14,575	89,690	//	//
17	160,093	//	//	//
18	//	//	//	//

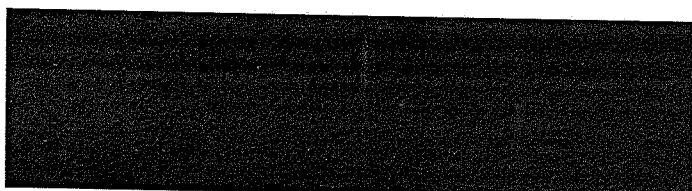
Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità residenziale</u>			
Piano Terra - Appartamento	123,00	1,00	123,00
Piano Terra - Portici	31,35	0,30	9,40
<u>Unità garage</u>			
Piano Terra	18,50	0,50	9,25
<u>Unità posto auto</u>			
Piano Terra	28,50	0,25	7,12
<u>Unità area esterna</u>			
Piano Terra (fino alla superficie unità di mq. 172,85)	172,85	0,08	13,82
Piano Terra (eccedenza dei mq 240 detratti superficie unità di mq. 172,85)	67,15	0,02	1,34
<u>Unità urbana</u>			
Piano Terra	45,00	0,02	0,90
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata</i>			164,00

Descrizione Fabbricato Condominiale

1. Struttura e finiture

l'Immobile è stato edificato negli anni 2007/09, come nuova edificazione a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, con tipologia moderna e di pregio. Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente.



Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio semipieno da cm 25, rifodera interna in laterizio forato da cm 8 e rivestimento esterno a cappotto in polistirene da cm 4 con finitura ad intonachino.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con tetto piano con guaina impermeabilizzante e sovrastante strato di zavorra in ghiaio.

In copertura sono posizionati i pannelli solari per integrazione impianto riscaldamento.

Solai intermedi in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Solaio di copertura in laterocemento, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattineria e pluviali in acciaio inox.

Ampie porzioni al piano terra delle pareti esterne verticali sono rivestite in pietra, mentre le restanti intonacate e tinteggiate presentano notevoli problemi di deterioramento.

Deterioramenti legati in gran parte alla problematica relativa a:

- alla tenuta alle infiltrazioni delle terrazze dei vari piani che hanno scarichi interni con pendenze verso il centro delle terrazze e tubazioni di scarico sottodimensionati;
- al raccordo tra parete superiore intonacata e rivestimenti inferiori in pietra.

Scala e percorsi condominiali di ottima fattura, rivestiti e pavimentati in porfido levigato, con parapetti e in vetro e acciaio e frangisole esterno in legno.

Sul vano scala è presente l'impianto ascensore.

Va precisato che il vano scala condominiale originariamente era un "distributivo aperto" privo di pareti di chiusura. Successivamente è stato installato un serramento metallico di chiusura con vetrocamera.

Esternamente sono inoltre presenti:

- Recinzioni lungo i confini;
- Spazi di manovra, pavimentati in masselli di calcestruzzo e grigliato erboso in materiale plastico;
- Ingresso pedonale e carraio con apertura automatica dalla pubblica via.

Descrizione delle unità immobiliari

2.Finiture Interne ed impianti

L'unità residenziale ed il garage risultano attualmente utilizzabili e si presentano in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture sono di medio/buone qualità.

Pavimenti interni, su tutti i locali, sono in parquet di legno rovere spazzolato, tranne lo studio (garage) dove è in materiale ceramico.

Rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti e rasature a calce in alcune pareti.

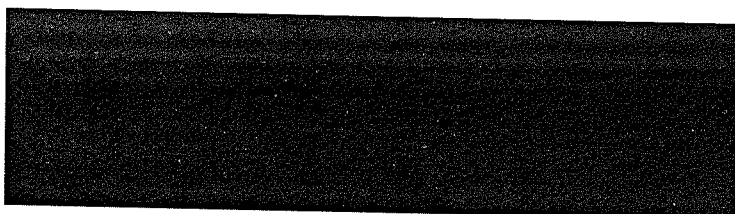
Sono presenti diversi fenomeni di infiltrazione sui soffitti, proveniente dalle sovrastanti terrazze, nel locale soggiorno e sui portici esterni;

Infissi esterni in legno verniciato finitura legno con vetrocamera, avvolgibili esterni in PVC.

Porte interne in legno ad anta o scorrevoli, verniciato color bianco.

Tutti i locali si presentano normalmente utilizzabili.

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:



- Impianto di autonomo a pavimento con generatore termico autonomo a gas metano ubicato esternamente. Il gruppo generatore è del tipo a monoblocco completo di serbatoio di accumulo per integrazione dei pannelli solari posti in copertura. Secondo quanto riferito dall'utilizzatore a livello condominiale per i continui malfunzionamenti dei sistemi combinati, sono stati eliminati i collegamenti con i pannelli in copertura, lasciando al solo generatore assolvere al riscaldamento dei locali e per tale ragione nei periodi più freddi questo risulta sottodimensionato.
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite il generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv, videocitofonico, antifurto e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto di condizionamento mediante macchine interne ed unità condensante esterna posta in copertura. Secondo quanto riferito dall'utilizzatore l'impianto di condizionamento non è particolarmente performante in quanto la lunghezza delle tubazioni di collegamento tra le unità interne e quelle in copertura è troppo estesa e la resa dell'impianto non è ottimale;
- Degli impianti, presso il comune di Treviso, è stato possibile reperire le certificazioni di conformità (vedi allegato 18);
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità).

Il fabbricato e l'unità immobiliare nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile. L'immobile presenta delle difformità edilizie rispetto allo stato Autorizzato/assentito, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

B.1.8 Situazione ed oneri condominiali

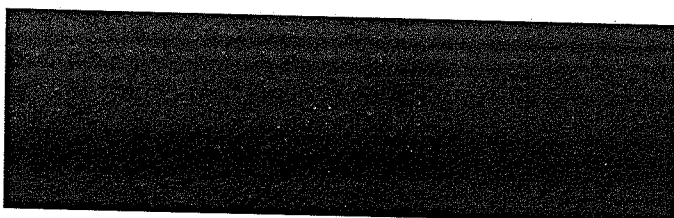
L'insieme delle unità, componenti il lotto, sono individuate nel condominio con la sigla "B1".

Si evidenzia, come comunicato (frammentariamente in modalità scritte e telefoniche)  (vedi allegato 25) che:

- Risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio attuale e precedente) spese condominiali pendenti pari ad € 2.083,51;

Si segnala che, da informazioni assunte dal Legale difensore del Condominio:

- il condominio ha intrapreso un'azione di accertamento tecnico preventivo che ha portato ad un'accordo transattivo con l'Impresa esecutrice del Condominio e che i lavori di ripristino saranno eseguiti presumibilmente entro fine 2019, senza onere alcuno a carico del condominio, salvo le competenze del legale difensore presumibilmente pari ad € 6.000,00 oltre ad Iva e cassa. Si precisa che l'accordo esclude espressamente il rifacimento delle terrazze delle unità di proprietà dell'esecutato n. 1 ed oggetto della presente relazione;
- nell'occasione di tali lavori, è intenzione del condominio procedere con ulteriori lavori di manutenzione straordinaria per presunti € 50.000,00 oltre ad IVA di legge. Lavori ad oggi non deliberati né quantificati con certezza né ripartiti per quote millesimali di proprietà;



B.1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'unità e le sue pertinenze ricadono:

1. su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso in zona "Zona B.2 - zona residenziale a media densità" regolata dall'art. 58 delle N.T.O.;
2. su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso in zona "Centralità Urbane" regolata dall'art. 12 delle N.T.O.;

Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso condominiale), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV), risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire originario Spec. 292/07/AE, protocollo 19818/07 del 13.11.2007;
- Denuncia di inizio attività deposita in data 22.01.2009, pratica 74/09/AE;
- Autorizzazione allo scarico prot. Gen. 66445/08 del 25.02.2009;
- Collaudo statico depositato presso il Comune di Treviso, al n. 87503 del 25.11.2008;
- Agibilità depositata in data 30.04.2009 perfezionata per Silenzio Assenso in data 30.06.2009;

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, sono presenti le seguenti difformità:

- a) Diversa destinazione dell'originario garage (sub 15), attualmente utilizzato come studio-Difformità non sanabile;

Sarà necessario ripristinare la destinazione originaria del locale, smantellando i controsoffitti realizzati e posizionando nuova porta "incombustibile con sistema di autochiusura" in sostituzione della porta normale esistente, con costi quantificabili in € 3.000,00.

Si trascurano quanto attiene alla chiusura del vano scala condominiale, in quanto attiene ad un ambito strettamente condominiale estraneo alla procedura esecutiva ed alla presente relazione di stima.

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) è stato possibile reperire l'Attestato di Qualificazione Energetica" emesso in data 19.05.2009 che assegna un EPI pari a 90,96 kWh/m³*anno, Classe "B".

B.1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 2562 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

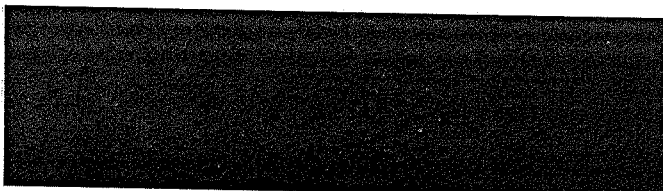
Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali relative ai sub 15, 16 e 17 e l'elaborato planimetrico risultano conformi a quanto in atti.

B.1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità residenziale e delle pertinenze (garage al piano terra, posto auto, area scoperta), Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.



B.1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta attualmente locato (allegato 27), precisamente i sub 15 (garage), sub 16 (posto auto scoperto) e sub 17 (appartamento).

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 01.04.2019 con comunicazione prot. 34423 inviata via PEC, riscontrava la presenza del contratto di locazione registrato in data 11/06/2015 al n. 5232 serie 3T con scadenza 31.03.2019.

Contratto registrato antecedentemente al pignoramento (pignoramento avvenuto il 13.02.2017) e con tacito rinnovo.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura".

B.1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione ed una servitù sotterranea di fognatura.

Il tutto meglio richiamato al punto B.1.4 del presente elaborato di stima.

Si segnala nuovamente che l'area urbana di mq 45,00 (sub 19) è di fatto occupata da parte di terzi confinanti anche con sottoservizi interrati e non rientra nell'ambito condominiale (sub 19). Il fabbricato confinante è costituito da un condominio di proprietà Comunale e gestito dall'ATER di Treviso.

L'esecutato n° 1, riferisce di aver avviato in passato con i due enti, l'iter per definire la problematica, ma senza esito alcuno.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

B.1.14 Stima del più probabile valore di mercato

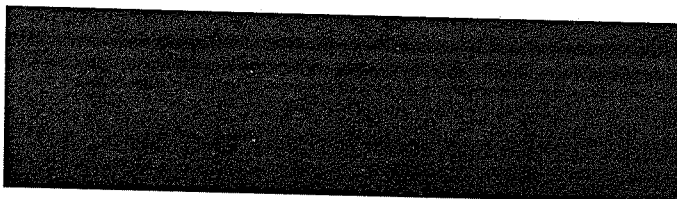
Le Unità immobiliari sono ubicate a Treviso (TV) in Via Antonio De Fantis n. 18, piano terra, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale ed è ubicato a circa 1 chilometro dal centro storico della città di Treviso.

Centro ove sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

Risultano edificate negli anni 2007/09. Successivamente non è stata oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tre lati;
- l'inserimento in un singolo complesso a sole 6 unità residenziali articolate su unico vano scale;
- l'ottima estetica esterna dell'edificio ed il livello complessivo delle finiture sia esterne che del vano scala/ascensore;
- la presenza di garage singolo in collegamento diretto con l'appartamento;
- il contesto della zona;
- la vicinanza con il centro città;
- la disponibilità, nelle immediate vicinanze, di fermate dei mezzi pubblici di trasporto;



Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di interventi di sistemazione delle terrazze e ripristino delle facciate e delle terrazze sia nei frontalini che nei soffitti di fondo;
- La presenza sull'area esterna (sub 18) di condotta fognaria interrata regolata da servitù indicata al punto B.1.4) a servizio di attigui fabbricati di altra proprietà;
- La presenza delle problematiche impiantistiche in precedenza meglio evidenziate;
- Il deprezzamento dovuto al contratto di locazione in essere.

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali, vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 262.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Unità residenziale appartamento, garage, posto auto ed aree esterne	164,00	1.600,00	262.400,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>262.000,00</i>

B.1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

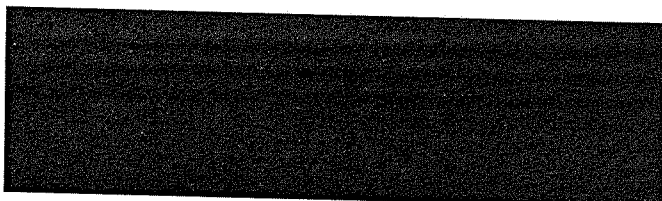
- a) Ripristino alla destinazione originaria del garage (sub 15), attualmente utilizzato come studio, con costi quantificabili in Euro 3.000,00.=;
- b) Presenza di un contratto di locazione che riduce del 15% il valore pari ad € 39.300,00
- c) Spese condominiali pregresse, pari ad € 2.083,51, relative all'ultimo biennio come documentato dall'amministratore condominiale;

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 217.661,49=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 174.000,00.

B.1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata LOTTO "B"

Prezzo base d'asta: 174.000,00 (Euro Centosettantaquattro//00).



LOTTO "C"

Appartamento residenziale al piano primo, su immobile condominiale a sei unità, con garage, doppio posto auto esterno scoperto, ubicato in Via Antonio De Fantis n. 18/B, piano primo – Comune di Treviso (TV);

Liberato mai utilizzato.

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

C.1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile è ubicato in Comune di Treviso (TV), in Antonio De Fantis n. 18/B, al piano primo e fa parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Rovere".

Condominio che si articola su un fabbricato a tre piani fuori terra con le relative aree esterne destinate a viabilità e parcheggi. Condominio strutturato in due blocchi con interposto vano scala, originariamente aperto, ed ascensore, individuati con il civico 18/B. L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Via Antonio De Fantis n. 18/B, via posta a Nord del centro storico di Treviso in località Santa Maria del Rovere.

Strada interna con modesti volumi di traffico.

Internamente i vani scala condominiale ed ascensori mettono in collegamento i vari piani dell'immobile condominiale.

Al garage ubicato al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via, tramite l'area esterna condominiale dotata di cancello carraio a movimento automatico, su cui affacciano anche i restanti garage.

Il garage non è direttamente collegato con percorso interno coperto al vano scala condominiale.

Sono presenti due posti auto esterni esclusivi.

Il fabbricato condominiale si articola in tre piani fuori terra, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è articolata al solo piano primo (appartamento) e terra (garage e doppio posto auto esterno).

C.1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 2, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq. 30,00, Superficie Catastale mq. 31,00, RC € 65,07 - Intera piena proprietà per quota 1/1-(posto auto scoperto);
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 14, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 7, Consistenza mq. 18,00, Superficie Catastale mq. 20,00, RC € 102,26 - Intera piena proprietà per quota 1/1- (garage);
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 21, Via Antonio De Fantis, Piano 1, cat. A/2, Cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale mq. 134,00, RC € 721,75 - Intera piena proprietà per quota 1/1-(appartamento);

Catasto Terreni

- Foglio 16, mappale 2562, Ente Urbano di mq 1.315;

Gli immobili sono ubicati in Antonio De Fantis n. 18/B – Piano Primo.

La descrizione attuale del bene è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed il bene è correttamente individuabile.



C.1.3 Confini del lotto

L'immobile e l'area esterna di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:

Immobilie condominiale (mapp. 2562)

Nord – mappale 998;

Est – mappale 2554;

Sud – mappale 2659;

Ovest – strada;

Appartamento

Nord – vano scala condominiale;

Est – esterno;

Sud – esterno;

Ovest – esterno;

Garage Piano terra

Nord – vano scala condominiale;

Est – esterno;

Sud – sub 15;

Ovest – sub 17;

Posto auto esterno

Nord – mappale 998;

Est – sub 3;

Sud ed Ovest – sub 1 area condominiale;

C.1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza all'art. 2 indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione e le visure dei Pubblici registri non citano servitù.

Risulta costituita servitù di passaggio sotterranea perpetua fognaria costituita con atto autentificato del notaio Enrico Fumo di Treviso in data 14.02.2008, Rep. 96.490/36249, trascritto a Treviso il 15.02.2008 ai nn. 6137/4046.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

C.1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

Posto auto scoperto al piano terra

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 2, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 1, Consistenza mq. 30,00, Superficie Catastale mq. 31,00, RC € 65,07;

- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 intera proprietà;

Garage al piano terra

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 14, Via Antonio De Fantis, Piano T, cat. C/6, Cl. 7, Consistenza mq. 18,00, Superficie Catastale mq. 20,00, RC € 102,26;

- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 intera proprietà;



Unità residenziale (appartamento) al piano primo

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562, sub. 21, Via Antonio De Fantis, Piano 1, cat. A/2, Cl. 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale mq. 134,00, RC € 721,75;
- ESECUTATO N° 1.
Quota di 1/1 intera proprietà;

Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 25), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 1 – BCNC area scoperta comune di mq 336;
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 12 – BCNC vano scala;
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 13 – BCNC area scoperta di mq 7;

Riepilogo quote millesimali

Sub.	Tabella A Proprietà Generale	Tabella B Area di manovra (sub 1)	Tabella C Ingresso (sub 13)	Tabella D Vano scale (sub 12)
2	15,078	92,784	//	//
14	15,078	92,784	//	//
21	161,431	//	238,310	276,582

PROVENIENZA:

- Atto di Mutamento di Denominazione Societaria in data 18.12.2009, Rep. n. 199.994, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 28.12.2009 al n. 23662, trascritto a Treviso in data 09.02.2010 ai nn. 2098.1/2010. *Atto di variazione denominazione societaria in [redacted] (partita IVA invariata);*
- Costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi dell'Art. 8.3 delle Norme di attuazione, in data 24.10.2007, Rep. n. 197.214, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 24.10.2007 al n. 20248/1T;
- Atto di compravendita in data 18.06.2007, Rep. n. 196.823/7997, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 28.06.2007 al n. 17342/2007, trascritto a Treviso in data 27.06.2007 ai nn. 30754/17342. *Atto di acquisto da parte di [redacted] del terreno originario mappale 2528 di mq 12,00;*
- Atto di compravendita in data 15.12.2006, Rep. n. 196.205/7547, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 28.12.2006 al n. 18648/1T, trascritto a Treviso in data 29.12.2006 ai nn. 64152/37197. *Atto di acquisto da parte di Immobiliare Rovere SRL, p.i. 04102150267, del terreno e fabbricato sovrastante, poi demolito e ricostruito ex novo – mappale 2543 (ex mappale 30 sub 2,3,4,1 e 6 precedentemente mappale 959 sub 2,3,4,5 e 740 e 1771);*
- Sentenza del Tribunale di Treviso del 06/10/1999, rep. 2770, trascritto a Treviso in data 09.02.2000 ai nn. 5217/3800 (ex mappale 30 sub 2,3,4,1 e 6 precedentemente mappale 959 sub 2,3,4,5 e 740 e 1771);
- Sentenza del Tribunale di Treviso del 06/10/1999, rep. 2770, trascritto a Treviso, in data 25.05.2000 ai nn. 20068/14145 (ex mappale 30 sub 2,3,4,1 e 6 precedentemente mappale 959 sub 2,3,4,5 e 740 e 1771);



- g) Atto di compravendita in data 12.12.1991, Rep. n. 28.911, Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il 19.12.1991 al n. 2915/V pubbl., trascritto a Treviso in data 23.12.1991 ai nn. 34698/26048. *Atto di acquisto degli originari mappale 30 sub 1,2,3,4 e 6 e precedenti.*
- h) Atto di accettazione tacita di eredità in data 12.12.1991, Rep. n. 28.911/3297, Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il 19.12.1991 al n. 2915/V pubbl., trascritto a Treviso in data 29.12.2006 ai nn. 64151/37196. *Atto degli originari mappale 30 sub 1,2,3,4 e 6 e precedenti;*

L'Atto di compravendita sopra indicato al punto d), all'art. 2 riporta un contenzioso, all'epoca in essere, con il confinante dell'attiguo mappale oggi numero 2554. Sentito l'esecutato n° 1, riporta che tale contenzioso è stato superato, ancora negli anni 2008/09, durante il corso dei lavori e conseguentemente è stata realizzata l'esistente recinzione sull'attuale posizione.

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

C.1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso Cancelleria e precisamente il certificato ipotecario TV 1333143 e TV 133218:

- 1) *Costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi dell'Art. 8.3 delle Norme di attuazione*, in data 24.10.2007, Rep. n. 197.214, Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso (TV) il 24.10.2007 al n. 20248/1T;
- 2) *Servitù di passaggio sotterranea perpetua fognaria costituita con atto autentificato del notaio Enrico Fumo di Treviso in data 14.02.2008, Rep. 96.490/36249, trascritto a Treviso il 15.02.2008 ai nn. 6137/4046;*
- 3) *Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di contratto di mutuo fondiario, atto Notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV) n. 198551/9259 di Rep. del 07.11.2008, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 17.10.2008 ai nn. 9759/44267, a favore [REDACTED] con sede in Istrana (TV). A carico dei degli originari mappali 2543 ed altri,*
- 4) *Verbale di Pignoramento Immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 13.02.2017, repertorio numero 1109, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 31.03.2017 ai nn. 7609/10806, [REDACTED]*

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate presso i Pubblici Registri in data 14.06.2019, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

C.1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Unità residenziale appartamento al piano primo (sub 21).

Unità residenziale articolata su unico livello con ingresso da vano scala condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 98,45 ca., terrazze coperte pari a mq. 71,00 ca., altezza interna di m. 2,70 e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano primo

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso/soggiorno/pranzo	35,25	2,70
Cucina	12,35	2,70
Disimpegno	8,35	2,70
W.C	3,75	2,70
Bagno	5,25	2,70
Camera	9,30	2,70
Camera	14,50	2,70
Camera	9,70	2,70

- Piano primo-Terrazze

Locale	Superficie mq.
Terrazza Nord-Est	21,00
Terrazza Sud-Est	50,00
Totale Terrazze	71,00

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

2. Unità garage al piano terra (sub 14)

Garage al piano terra con ingresso da spazio di manovra condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 18,00 ca., altezza interna di m. 2,70, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Terra

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	18,00	2,70

3. Unità posto auto esterno scoperto al piano terra (sub 2)

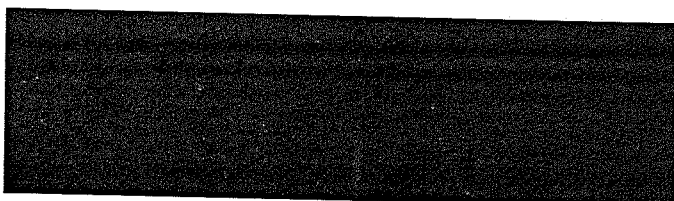
Posto auto doppio esterno al piano terra con ingresso da spazio di manovra condominiale, con superficie complessiva di mq. 29,60 ca., con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Posto auto doppio esterno scoperto	29,60	//

4. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato 25), fornite dall'attuale Amministratore Condominiale e precisamente:

- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 1 – BCNC area scoperta comune di mq 336;
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 12 – BCNC vano scala;
- Sezione C - Foglio 6, MN. 2562 sub 13 – BCNC area scoperta di mq 7;



Riepilogo quote millesimali

Sub.	Tabella A Proprietà Generale	Tabella B Area di manovra (sub 1)	Tabella C Ingresso (sub 13)	Tabella D Vano scale (sub 12)
2	15,078	92,784	//	//
14	15,078	92,784	//	//
21	161,431	//	238,310	276,582

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità residenziale</u>			
Piano Primo- Appartamento	123,00	1,00	123,00
Piano Primo - Terrazze	71,00	0,25	17,75
<u>Unità garage</u>			
Piano Terra	20,40	0,50	10,20
<u>Unità posto auto</u>			
Piano Terra	29,60	0,25	7,40
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata</i>			158,00

Descrizione Fabbricato Condominiale

1. Struttura e finiture

L'immobile è stato edificato negli anni 2007/09, come nuova edificazione a seguito di demolizione di fabbricato preesistente, con tipologia moderna e di pregio.

Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medio/buone condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio semipieno da cm 25, rifodera interna in laterizio forato da cm 8 e rivestimento esterno a cappotto in polistirene da cm 4 con finitura ad intonachino.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con tetto piano con guaina impermeabilizzante e sovrastante strato di zavorra in ghiaio.

In copertura sono posizionati i pannelli solari per integrazione impianto riscaldamento.

Solai intermedi in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente.

Solaio di copertura in laterocemento, mentre le terrazze e scala condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Lattoneria e pluviali in acciaio inox.

Ampie porzioni al piano terra delle pareti esterne verticali sono rivestite in pietra, mentre le restanti intonacate e tinteggiate presentano notevoli problemi di deterioramento.

Deterioramenti legati in gran parte alla problematica relativa:

- alla tenuta alle infiltrazioni delle terrazze dei vari piani che hanno scarichi interni con pendenze verso il centro delle terrazze e tubazioni di scarico sottodimensionati;
- al raccordo tra parete superiore intonacata e rivestimenti inferiori in pietra.

Scala e percorsi condominiali di ottima fattura, rivestiti e pavimentati in porfido levigato, con parapetti e in vetro e acciaio e frangisole esterno in legno.

Sul vano scala è presente l'impianto ascensore.

Va precisato che il vano scala condominiale, originariamente era un "distributivo aperto" privo di pareti di chiusura. Successivamente è stato installato un serramento metallico di chiusura con vetrocamera.

Esternamente sono inoltre presenti:

- Recinzioni lungo i confini;
- Spazi di manovra, pavimentati in masselli di calcestruzzo e grigliato erboso in materiale plastico;
- Ingresso pedonale e carraio con apertura automatica dalla pubblica via.

Descrizione delle unità immobiliari

2. Finiture Interne ed impianti

L'unità residenziale ed il garage risultano attualmente utilizzabili e si presentano in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture sono di medio/buone qualità.

Pavimenti interni, su tutti i locali, sono in parquet di legno rovere spazzolato, tranne lo studio (garage) dove è in materiale ceramico.

Rivestimenti in ceramica nel bagno e cucina, tinteggiatura su intonaco civile delle pareti e soffitti e rasature a calce in alcune pareti.

Sono presenti diversi fenomeni di infiltrazione sui soffitti, proveniente dalle sovrastanti terrazze, sui soffitti delle terrazze e alla base delle pareti del corridoio interno.

Infissi esterni in legno verniciato finitura legno con vetrocamera, avvolgibili esterni in PVC.

Porte interne in legno ad anta o scorrevoli, verniciato color bianco.

Tutti i locali si presentano normalmente utilizzabili.

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti autonomi di normale esecuzione:

- Impianto di autonomo a pavimento con generatore termico autonomo a gas metano ubicato esternamente. Il gruppo generatore è del tipo a monoblocco completo di serbatoio di accumulo per integrazione dei pannelli solari posti in copertura. Secondo quanto riferito dall'utilizzatore a livello condominiale per i continui malfunzionamenti dei sistemi combinati, sono stati eliminati i collegamenti con i pannelli in copertura, lasciando al solo generatore assolvere al riscaldamento dei locali e per tale ragione nei periodi più freddi questo risulta sottodimensionato.
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite il generatore termico dell'impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv, videocitofonico, antifurto e telefonico di normale realizzazione;
- Impianto di condizionamento mediante macchine interne ed unità condensante esterna posta in copertura. Secondo quanto riferito dall'utilizzatore l'impianto di condizionamento non è particolarmente performante in quanto la lunghezza delle tubazioni di collegamento tra le unità interne e quelle in copertura è troppo estesa e la resa dell'impianto non è ottimale;
- Degli impianti, presso il comune di Treviso, è stato possibile reperire le certificazioni di conformità (allegato 18);
- Impianto fognario con scarico su collettore fognario stradale consortile;
- Approvvigionamento idrico, da acquedotto consortile;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità).



Il fabbricato e l'unità immobiliare nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

C.1.8 Situazione ed oneri condominiali

L'insieme delle unità, componenti il lotto, sono individuate nel condominio con la sigla "B2".

Si evidenzia, come comunicato (frammentariamente in modalità scritte e telefoniche) dall'Amministratore Condominiale "Alessandra Amministrazioni Condominiali" (vedi allegato 25) che:

- Risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio attuale e precedente) spese condominiali pendenti pari ad € 3.562,13;

Si segnala che, da informazioni assunte dal Legale difensore del Condominio:

- il condominio ha intrapreso un'azione di accertamento tecnico preventivo che ha portato ad un'accordo transattivo con l'Impresa esecutrice del Condominio e che i lavori di ripristino saranno eseguiti presumibilmente entro fine 2019 senza onere alcuno a carico del condominio, salvo le competenze del legale difensore presumibilmente pari ad € 6.000,00 oltre ad iva e cassa. Si precisa che l'accordo esclude espressamente il rifacimento delle terrazze delle unità di proprietà dell'esecutato n. 1 ed oggetto della presente relazione;
- nell'occasione di tali lavori è intenzione del condominio procedere con ulteriori lavori di manutenzione straordinaria per presunti € 50.000,00 oltre ad IVA di legge. Lavori ad oggi non deliberati né quantificati con certezza né ripartiti per quote millesimali di proprietà;

C.1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'unità e le sue pertinenze ricadono:

3. su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso in zona "Zona B.2 - zona residenziale a media densità" regolata dall'art. 58 delle N.T.O.;
4. su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso in zona "Centralità Urbane" regolata dall'art. 12 delle N.T.O.;

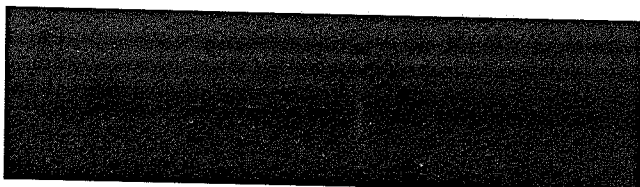
Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso condominiale), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV), risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire originario Spec. 292/07/AE, protocollo 19818/07 del 13.11.2007;
- Denuncia di inizio attività deposita in data 22.01.2009, pratica 74/09/AE;
- Autorizzazione allo scarico prot. Gen. 66445/08 del 25.02.2009;
- Collaudo statico depositato presso il Comune di Treviso, al n. 87503 del 25.11.2008;
- Agibilità depositata in data 30.04.2009 perfezionata per Silenzio Assenso in data 30.06.2009;

Dal confronto con lo stato esistente dell'unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, non sono presenti difformità.

Si trascurano quanto attiene alla chiusura del vano scala condominiale, in quanto attiene ad un ambito strettamente condominiale estraneo alla procedura esecutiva ed alla presente relazione di stima.



Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso (TV) è stato possibile reperire l'Attestato di Qualificazione Energetica" emesso in data 19.05.2009 che assegna un EPI pari a 85,10 kWh/m³*anno, Classe "B".

C.1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 2562 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

Le planimetrie catastali relative ai sub 2, 14 e 21 e l'elaborato planimetrico risultano conformi a quanto in atti.

C.1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità residenziale e delle pertinenze (garage al piano terra, posto auto, area scoperta), Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.
Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

C.1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta attualmente libero e mai utilizzato.

L'immobile è quindi da considerarsi "Libero".

C.1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro.

Il titolo di provenienza indica genericamente "servitù attive e passive", senza indicare alcunché con precisione ed una servitù sotterranea di fognatura.

Il tutto meglio richiamato al punto B.1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

C.1.14 Stima del più probabile valore di mercato

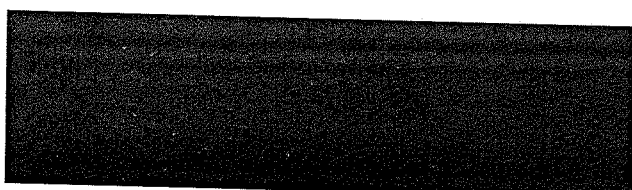
Le Unità immobiliari sono ubicate a Treviso (TV) in Via Antonio De Fantis n. 18/B, piano primo e terra, in una zona completamente edifica a destinazione residenziale ed è ubicato a circa 1 chilometro dal centro storico della città di Treviso.

Centro ove sono presenti tutti principali servizi e attività commerciali e terziarie.

Risultano edificate negli anni 2007/09. Successivamente non è stata oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tre lati;
- l'inserimento in un singolo complesso a sole 6 unità residenziali articolate su unico vano scale;
- l'ottima estetica esterna dell'edificio ed il livello complessivo delle finiture sia esterne che del vano scala/ascensore;



- la presenza di garage singolo, sebbene non direttamente collegato al vano scale condominiale con percorsi coperti;
- il contesto della zona;
- la vicinanza con il centro città;
- la disponibilità, nelle immediate vicinanze, di fermate dei mezzi pubblici di trasporto;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la necessità di interventi di sistemazione delle terrazze e ripristino delle facciate e delle terrazze sia nei frontalini che nei soffitti di fondo;
- La presenza delle problematiche impiantistiche in precedenza meglio evidenziate;

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, della situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, verifiche delle quotazioni O.M.I., per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 253.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Unità residenziale appartamento, garage, posto auto ed aree esterne	158,00	1.600,00	252.800,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>253.000,00</i>

C.1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

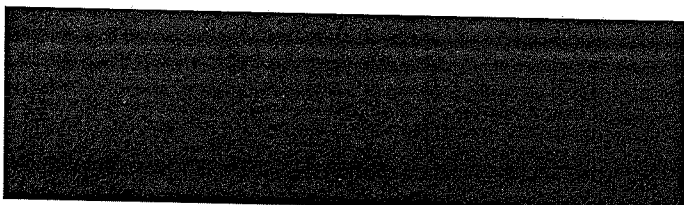
- Spese condominiali pregresse, pari ad € 3.562,13, relative all'ultimo biennio come documentato dall'amministratore condominiale;

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 249.437,87=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 199.000,00.

C.1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata LOTTO "C"

Prezzo base d'asta: 199.000,00 (Euro centonovantanovemila//00).



RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA DEI SINGOLI LOTTI:

- LOTTO “A”

Prezzo base d'asta: 633.000,00 (Euro seicentotrentatremila//00).

- LOTTO “B”

Prezzo base d'asta: 174.000,00 (Euro Centosettantaquattromila//00).

- LOTTO “B”

Prezzo base d'asta: 199.000,00 (Euro centonovantanovemila//00).

Elenco Allegati

LOTTO “A”

1. Inquadramento fotografico;
2. Estratto mappa, Mappale 111;
3. Visura ente urbano mappale 111;
4. Elaborato Planimetrico;
5. Planimetrie e visure dei sub 5,6,7,8,9,10 e 11;
6. Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratto Locazione;
7. Denuncia inizio attività, prot. 4718 del 16-7-01;
8. Concessione Edilizia in Sanatoria (L 47/85) del 06/02/1990;
9. Estratto Piano Interventi Vigente;
10. Rilievo Lotto “A”;
11. Certificato ipotecario;
12. Copia atto di provenienza;

COMUNI AI LOTTI “B”, “C”

13. Inquadramento fotografico;
14. Planimetria inquadramento lotti “B” e “C”;
15. Estratto mappa, mappale 2562;
16. Visura ente urbano mappale 2562;
17. Elaborato Planimetrico
18. Agibilità n 140/09 del 4/5/2009 completa di Collaudo Acustico, Attestato qualificazione energetica, dichiarazione conformità impianti, certificazione isolamento termico;
19. Collaudo statico del 18/11/2008;
20. Autorizzazione allo scarico n. 66445/08 del 25/02/2009;
21. Estratto D.I.A. variante del 2009;
22. Estratto Permesso Costruire originario del 2007;
23. Estratto Piano Interventi Vigenti;
24. Copia Atto di Provenienza;
25. Regolamento e tabelle condominiali;
26. Certificato ipotecario lotto B-C;



LOTTO "B"

- 27. Planimetrie e visure dei sub 15,16,17,18 e 19;
- 28. Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratto Locazione;
- 29. Rilievo Lotto "B";

LOTTO "C"

- 30. Planimetrie e visure dei sub 2,14 e 21;
- 31. Rilievo Lotto "C";

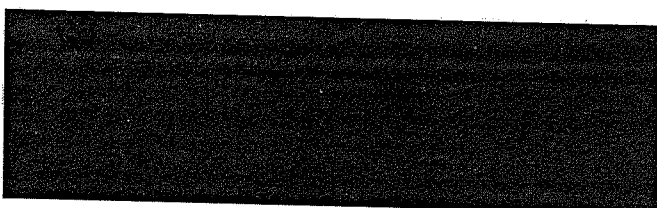
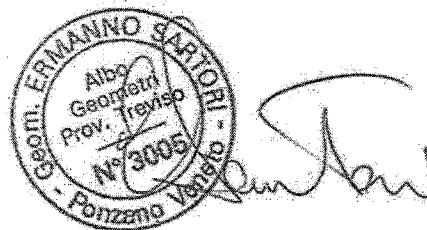
COMUNI A TUTTI LOTTI

- 32. Documentazione fotografica;

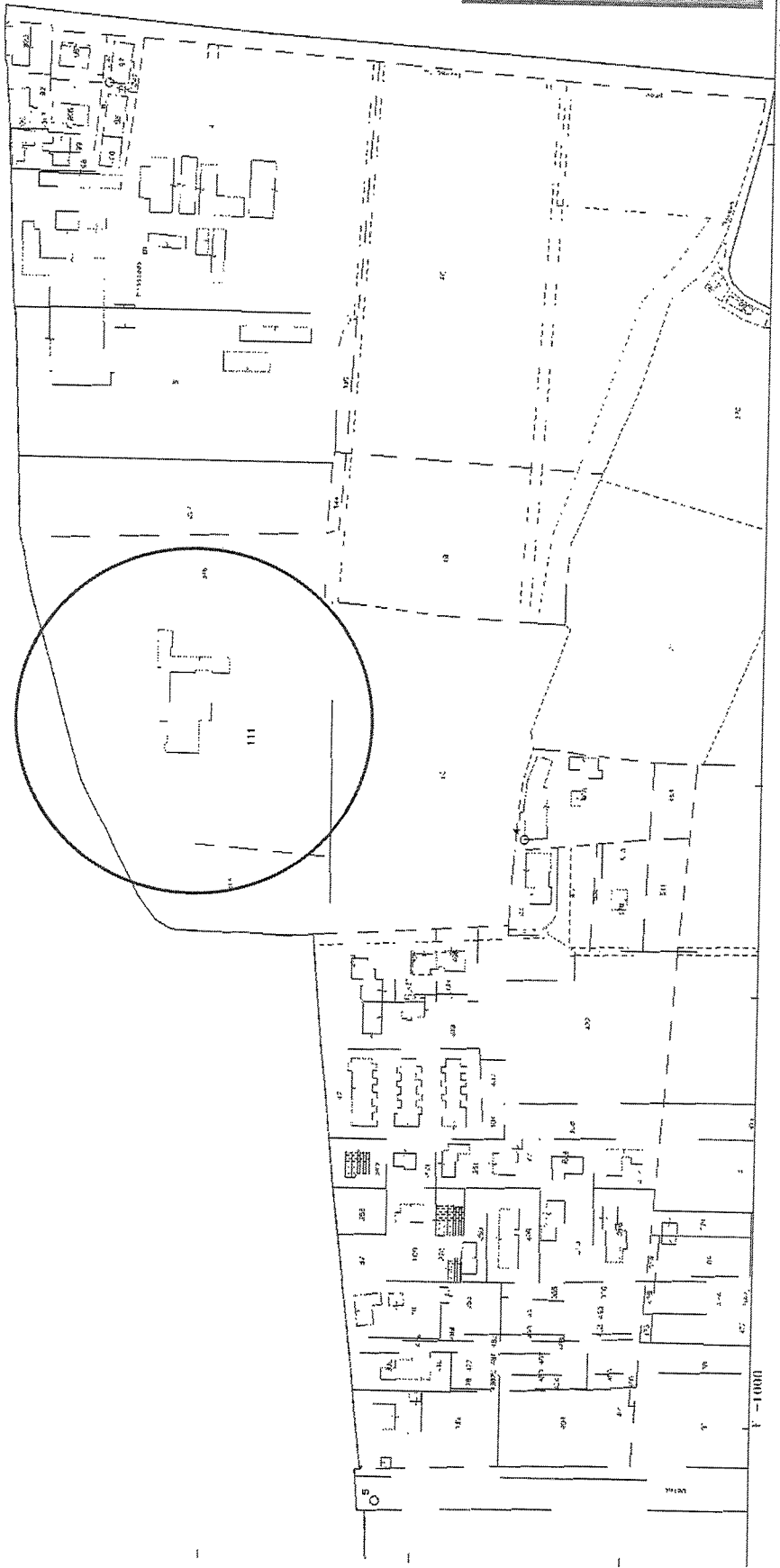
Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di quaranta pagine e trentadue allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 32), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 15.06.2019

Sartori geom. Ermanno



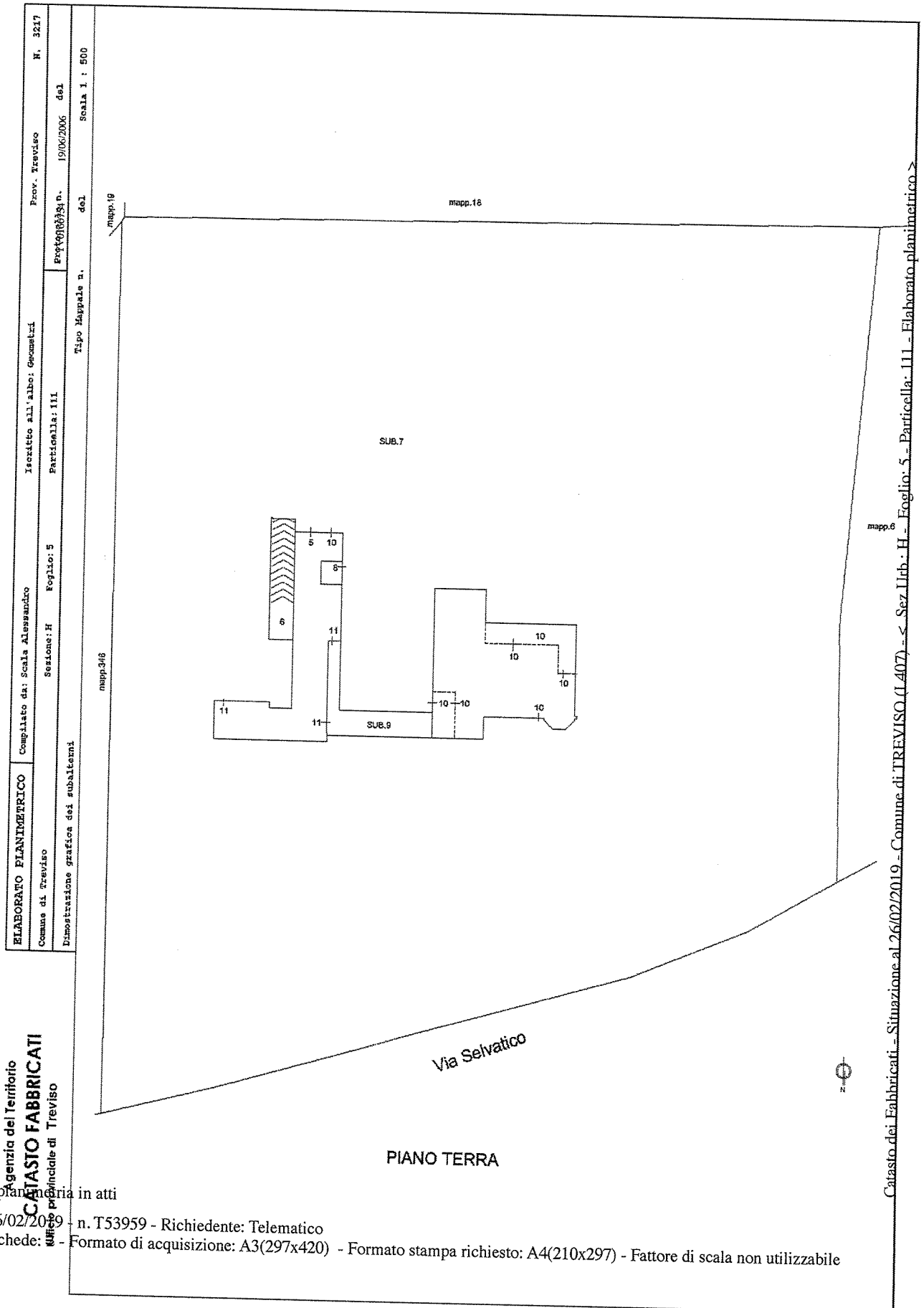
ALLEGATO 02
LOTTO "A"
ESTRATTO MAPPA 111



N - 2800



ALLEGATO 04
LOTTO "A"
ELAB. PLANIMETRICO



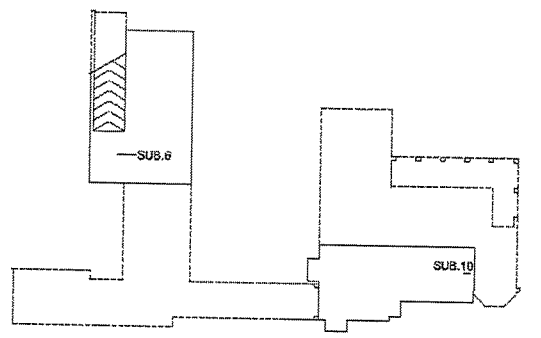
Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T53959 - Richiedente: Telematico

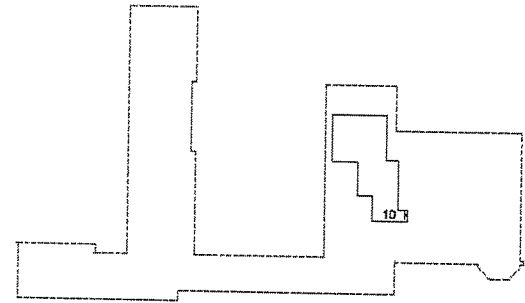
Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Scala Alessandro	Inscritto all'Albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 3217
Comune di Treviso	Sezione: H	Particella: 111	19/06/2006	dal
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del				
Scala 1 : 500				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Treviso



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sez. Urb. H - Foglio: 5 - Particella: 111 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 n. T53959 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TREVISO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		H	5	111			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via selvatico riccardo					UNITA' SOPPRESSA	
2	via selvatico riccardo					UNITA' SOPPRESSA	
3	via selvatico riccardo	29/A	S1-T1			UNITA' SOPPRESSA	
4	via selvatico riccardo	29/A	T			ABITAZIONE SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.8-9-10-11 PER FRAZIONAMENTO- FUSIONE E COSTITUZIONE DI BCNC.	
5	via selvatico riccardo	29/A	T			ABITAZIONE SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.8-11 PER FUSIONE E COSTITUZIONE DI BCNC.	
6	via selvatico riccardo		S1-T			AUTORIMESSA INVARIATA	
7	via selvatico riccardo	29A	T			MAGAZZINO INVARIATO	
8	via selvatico riccardo	29A	T			BCNC AREA SCOPERTA DI MQ.13560 COMUNE AI SUB.5-6-10-11	
9	via selvatico riccardo	29A	T			BCNC CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.10-11	
10	via selvatico riccardo	29A	S1-T1			BCNC PORTICO COMUNE AI SUB.10-11	
11	via selvatico riccardo	29A	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DERIVA DAL SUB.3 PER FRAZIONAMENTO E COSTITUZIONE DI BCNC	
						ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DERIVA DAI SUB.3-4 PER FRAZIONAMENTO- FUSIONE E COSTITUZIONE DI BCNC.	

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



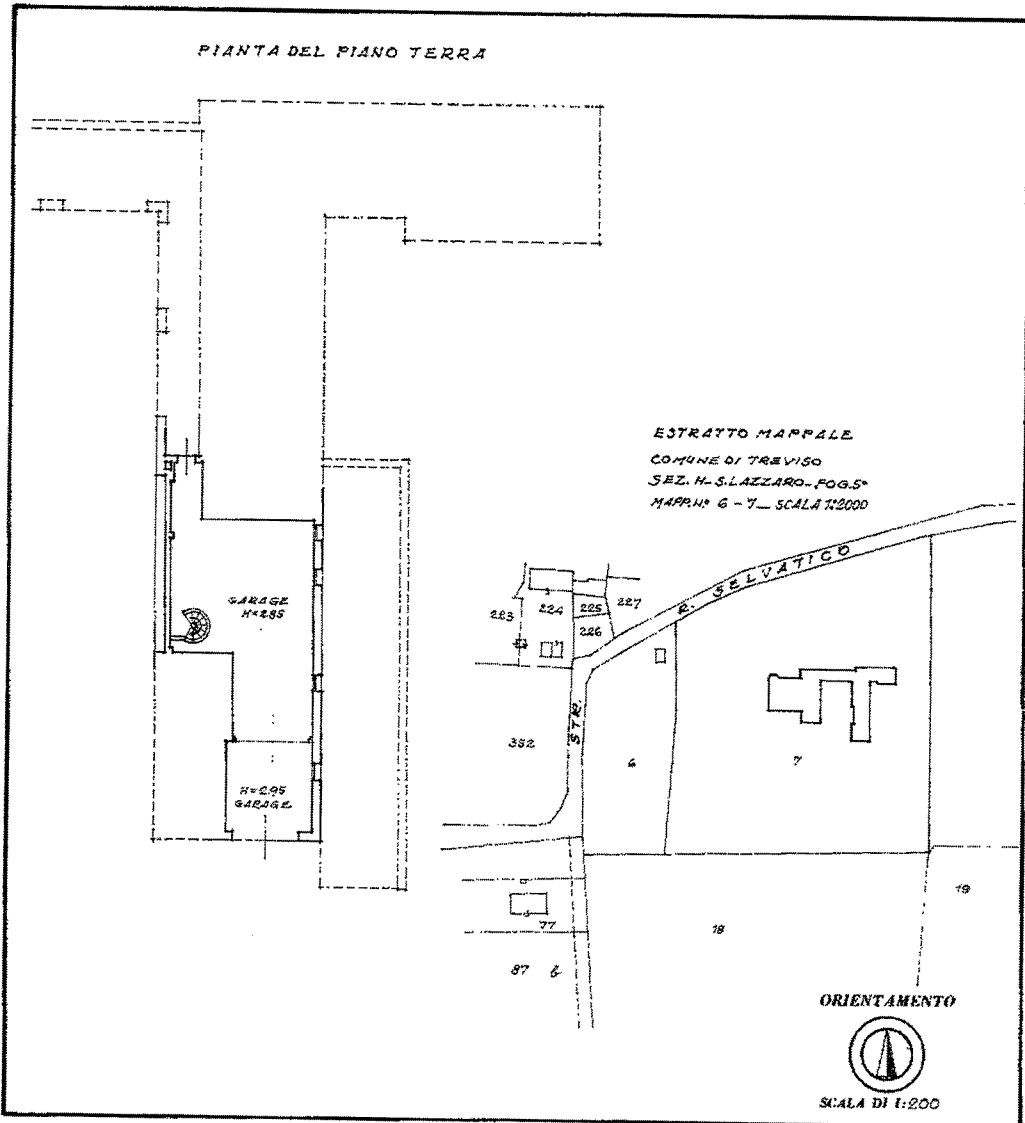
ALLEGATO 05
LOTTO "A"
PLAN. E VISURE 5,6,7,8,9,10,11



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 14 APRILE 1976, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via R. SELVATICO N° 29/A
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 3



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	V86 4514A
6/5/74	

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI BOTTER
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di _____
DATA: 15-01-1986
Firma: _____



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: H - Foglio: 5 - Particella: 111 - Subalterno: 5 >
VIA RICCARDO SELVATICO piano: T;

Ultima planimetria in atti



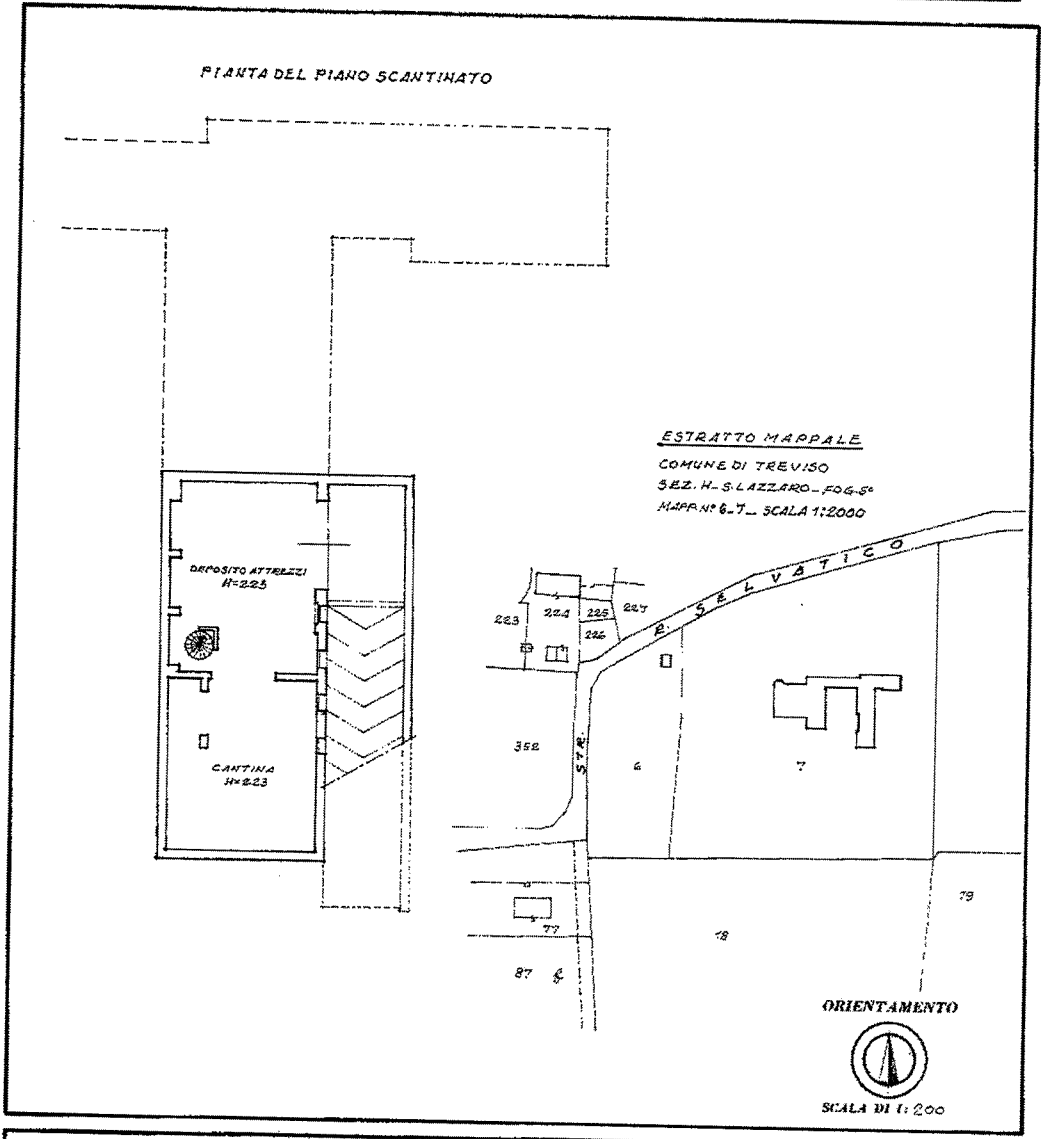
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via R. SELVATICO N° 29/4

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 4



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	4515	V86 4515A
------------------	------	--------------

Compilato dal GEOMETRA
(TITOLO, ANNO E COGNOME DEL TECNICO)
GIOVANNI BOTTER
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 15-01-1986
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (1/407) - < Sez. Urb.: H - Foglio: 5 - Particella: 111 - Subalterno: 6 >
VIA RICCARDO SELVATICO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

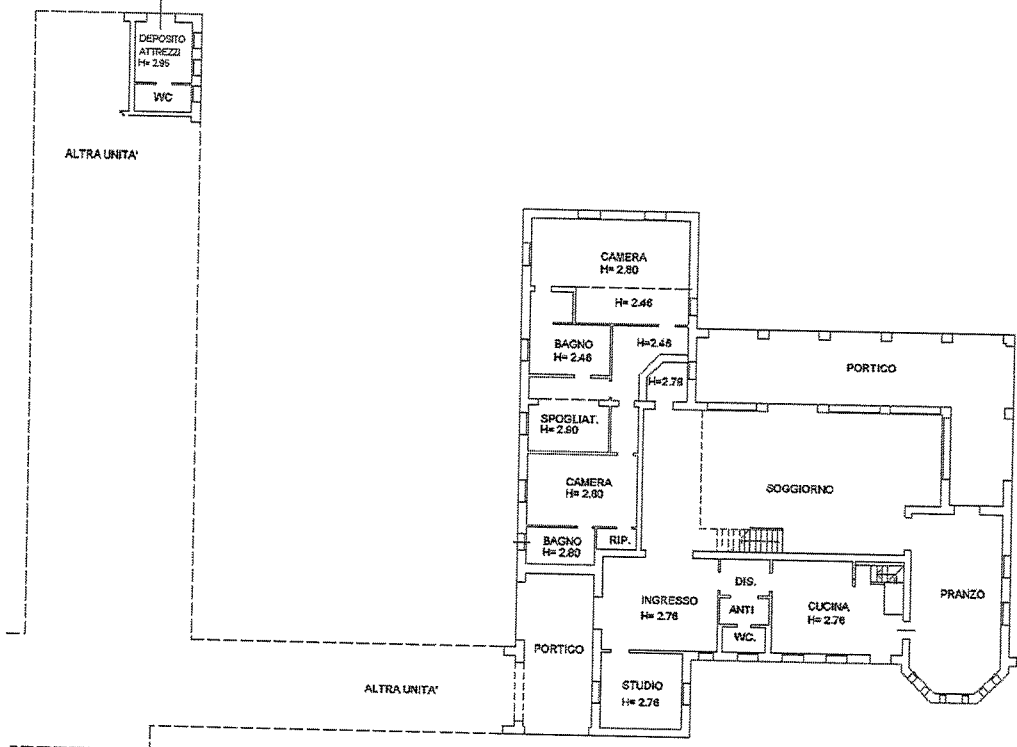
Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0160754 del 19/06/2006
Pianimetria di v.i.u. in Comune di Treviso
Via Salvatico Riccardo

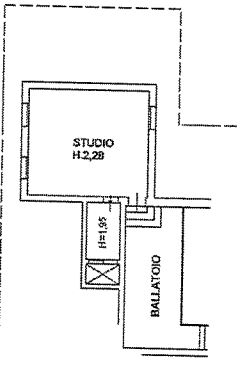
Identificativi Catastali:
Sezione: N
Foglio: 5
Particella: 111
Subalterno: 10

Compiata da:
Scala Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3217

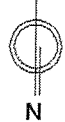
Scala 1: 200
Sch. n. 1



PIANO TERRA H.2,85



PIANO INTERRATO H.2,20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L.407) - Sez. Urb. H - Foglio: 5 - Particella: 111 - Subalterno: 10 -
VIA RICCARDO SELVATICO n. 29A piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 n. T55175 - Richiedente: [REDACTED]

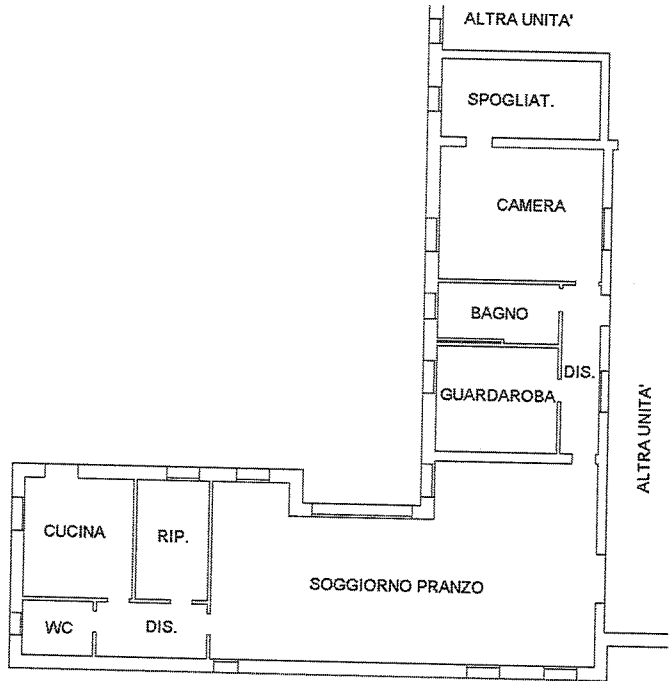
Totale schede: 19
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 26/02/2019 - n. T55176 - Richiedente: [REDACTED]

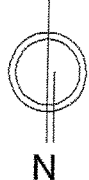
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0160754 del 19/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso	
Via Selvatico Riccardo	civ. 29A
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scala Alessandro
Sezione: H	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 111	N. 3217
Subalterno: 11	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H.2,85



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: H - Foglio: 5 - Particella: 111 - Subalterno: 11 >
VIA RICCARDO SELVATICO n. 29A piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T55176 - Richiedente: [REDACTED]

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

Data: 26/02/2019 - n. T18874 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV015693

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tr

Via Antonio De Fantis

01v.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 2562

Subalterno: 15

Compilata da:

Scala Alessandro

Iscritto all'albo:

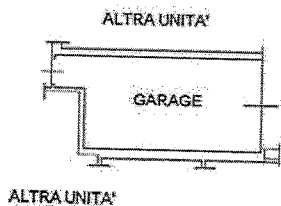
Geometri

Prov. Treviso

N. 3217

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.70m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Subalterno: 15 >
VIA ANTONIO DE FANTIS piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T18874 - Richiedente: [REDACTED]

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

Data: 26/02/2019 - n. T18875 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0156938 del 29/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Antonio De Fantis

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 2562

Subalterno: 16

Compilata da:
Scala Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 3217

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA UNITA'

POSTO AUTO
SCOPERTO

ALTRA UNITA'

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Subalterno: 16 >
VIA ANTONIO DE FANTIS piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T18875 - Richiedente: [REDACTED]

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

Data: 26/02/2019 - n. T18876 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0156938 del 29/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Antonio De Fantis

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 2562

Subalterno: 17

Compilata da:

Scala Alessandro

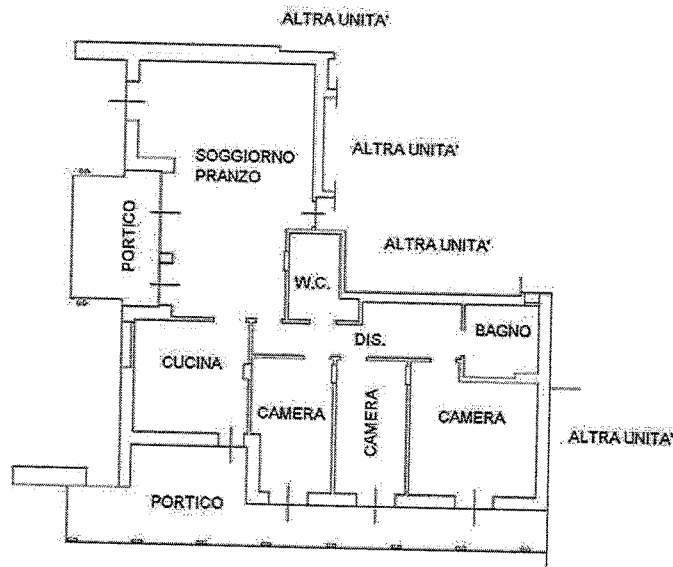
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 3217

Scheda n. 1

Scala 1:200



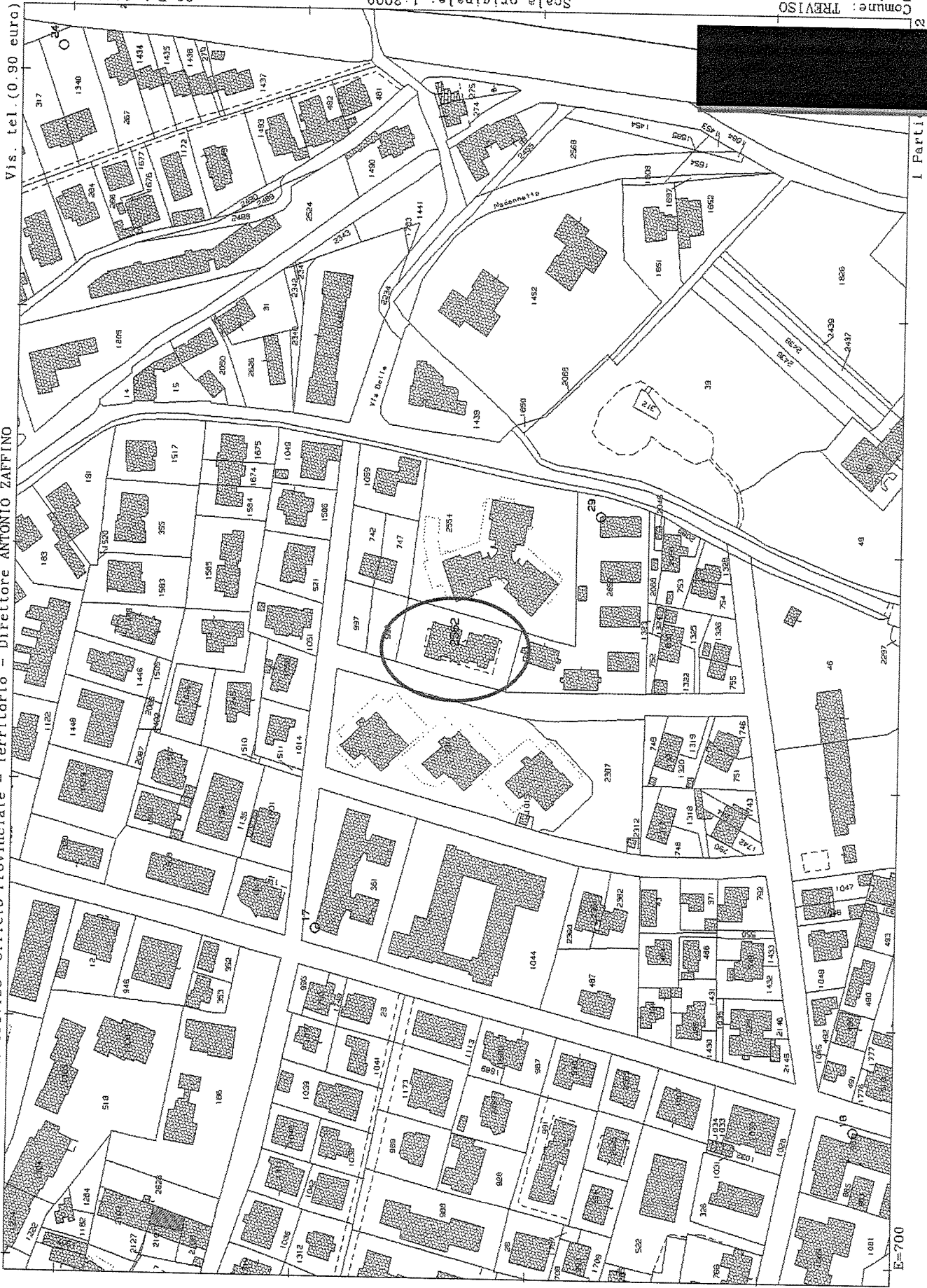
PIANO TERRA
H=2.70m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Subalterno: 17 >
VIA ANTONIO DE FANTIS piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T18876 - Richiedente: [REDACTED]

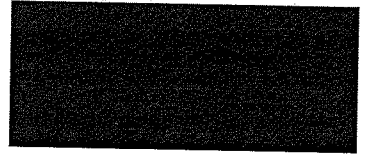
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



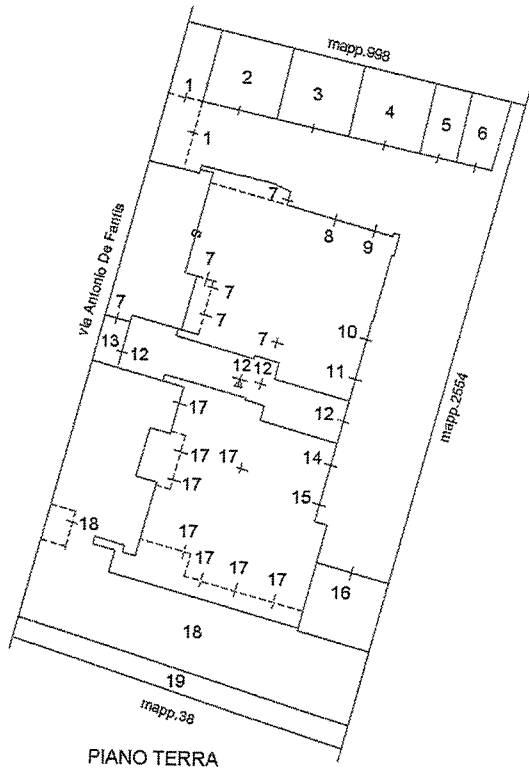
Comune: TREVISO
Foglio: 16
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
28-Feb-2019 8:12:46
Prot. n. 14910/2019

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Scala Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 3217

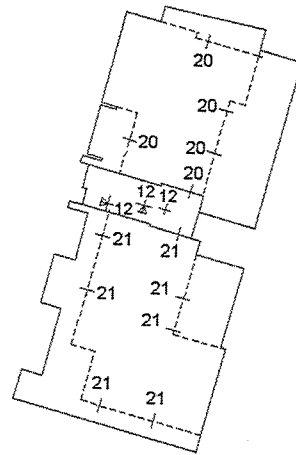
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso



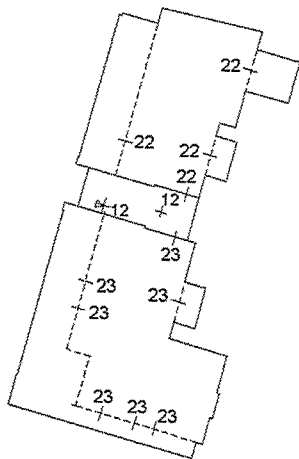
Comune di Treviso	Protocollo n. TV0324491 del 12/10/2009
Sezione: C Foglio: 6 Particella: 2562	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T5250 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TREVISO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	TREVISO	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	C	6	2562	106718	
1	via antonio de fantis	n°civ	Piani T	Scala	Int.	DESCRIZIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ 336 COMUNE AI SUB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-14-15-16-17-20-21-22-23. POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AUTO SCOPERTO ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 62 AUTORIMESSA AUTORIMESSA AUTORIMESSA AUTORIMESSA BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALA COMUNE AI SUB. DA 20 A 23 BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ 7, COMUNE AI SUB.7 E DA SUB.20 A 23 AUTORIMESSA AUTORIMESSA POSTO AUTO SCOPERTO ABITAZIONE DI TIPO CIVILE BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ 240, COMUNE AI SUB.16 E 17 AREA URBANA DI MQ 45 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via antonio de fantis		T			
3	via antonio de fantis		T			
4	via antonio de fantis		T			
5	via antonio de fantis		T			
6	via antonio de fantis		T			
7	via antonio de fantis		T			
8	via antonio de fantis		T			
9	via antonio de fantis		T			
10	via antonio de fantis		T			
11	via antonio de fantis		T			
12	via antonio de fantis		T-1 2			
13	via antonio de fantis		T			
14	via antonio de fantis		T			
15	via antonio de fantis		T			
16	via antonio de fantis		T			
17	via antonio de fantis		T			
18	via antonio de fantis		T			
19	via antonio de fantis		T			
20	via antonio de fantis		1			
21	via antonio de fantis		1			
22	via antonio de fantis		2			
23	via antonio de fantis		2			

Unità immobiliari n. 23

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



Data: 26/02/2019 - n. T18872 - Richiedente: [REDACTED]

ALLEGATO 30
VISURE LOTTO "C"
sub 2,14 e 21

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0156938 del 29/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso
Via Antonio De Fantis

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 2562

Subalterno: 2

Compilata da:
Scala Alessandro

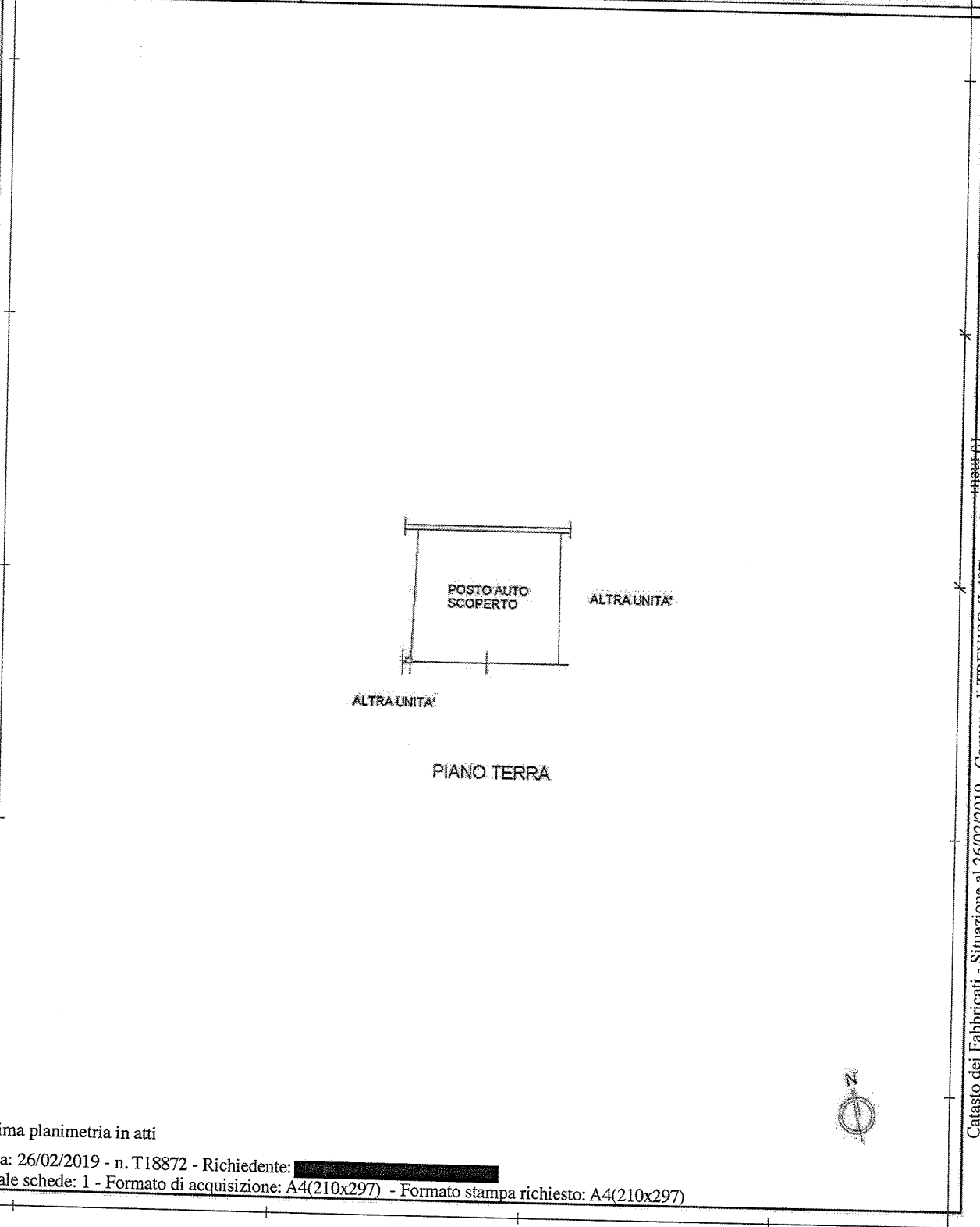
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 3217

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Subalterno: 2 >
VIA ANTONIO DE FANTIS piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T18872 - Richiedente: [REDACTED]

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

Data: 26/02/2019 - n. T18873 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0156938 del 29/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Antonio De Fantis

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 2562

Subalterno: 14

Compilata da:

Scala Alessandro

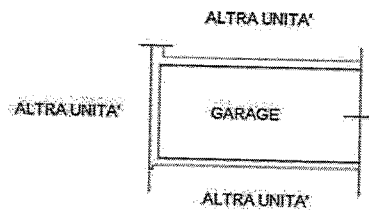
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 3217

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.70m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (I.407) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Subalterno: 14 >
VIA ANTONIO DE FANTIS piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T18873 - Richiedente: [REDACTED]

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



Data: 26/02/2019 - n. T31595 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0156938 del 29/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Via Antonio De Fantis

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 6

Particella: 2562

Subalterno: 21

Compilata da:

Scala Alessandro

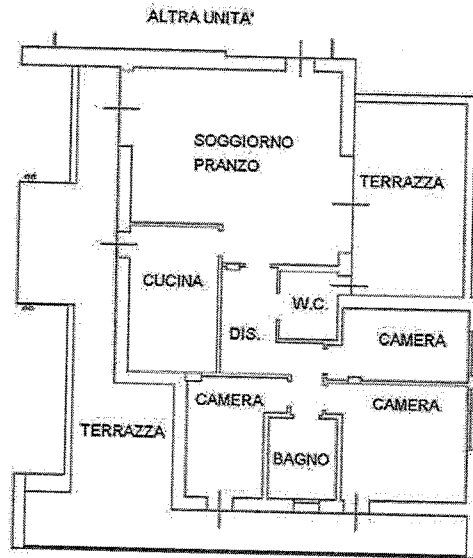
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 3217

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
H=2.70m

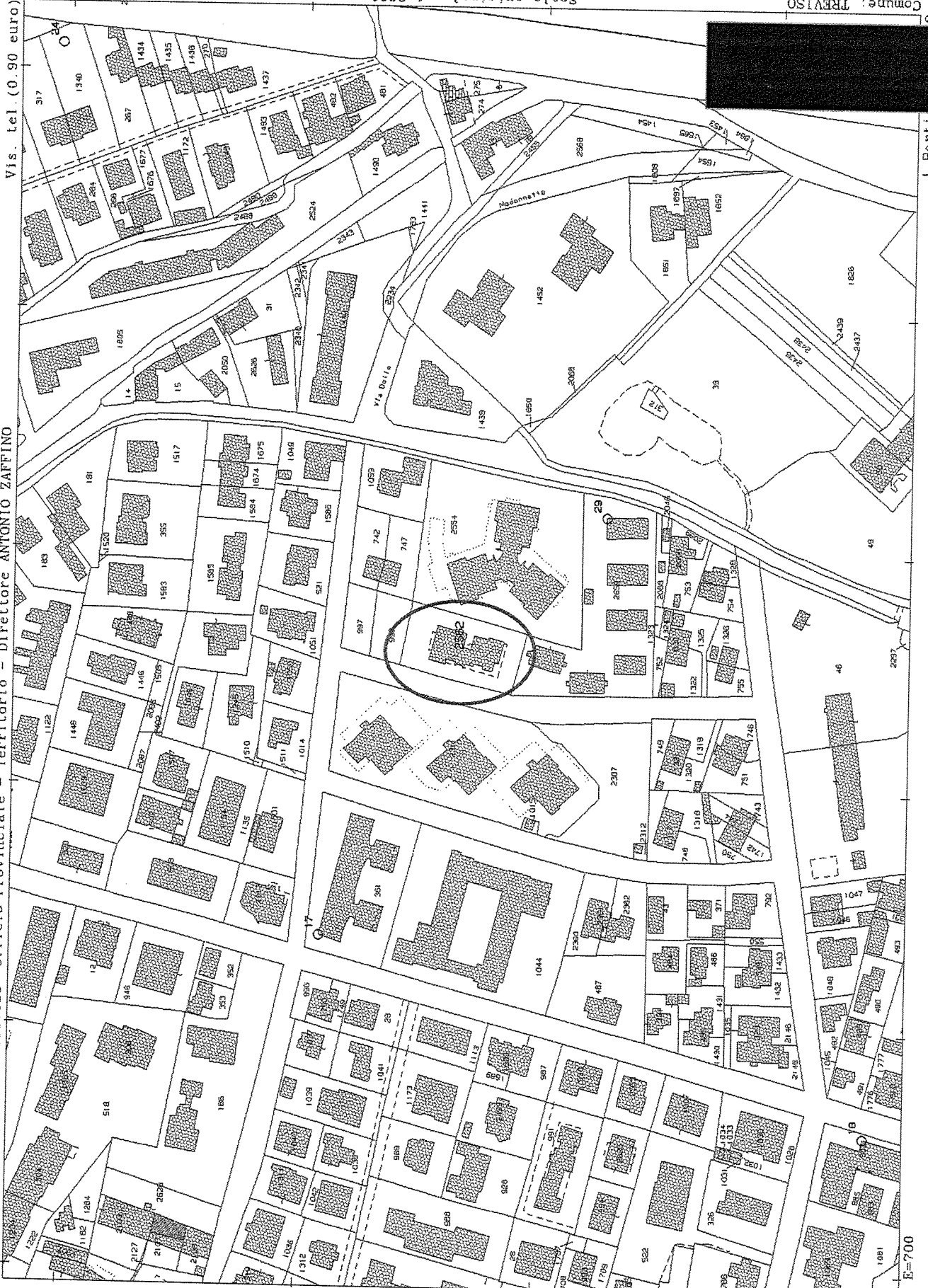


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di TREVISO (L407) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 6 - Particella: 2562 - Subalterno: 21 >
VIA ANTONIO DE FANTIS piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2019 - n. T31595 - Richiedente: [REDACTED]

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



N=1700

E=700

Scale originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: TREVISO
Foglio: 16

