

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.  
PERIZIA DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 641/2015  
G.E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA**

**Promossa da:**



**Contro:**



**Intervenuti**



**C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa**

**Sede studio: Piazza Onè, 19/8 – 31010 Fonte (TV).**

**Nomina conferita in data 11/06/2018 per l'udienza del 05/12/2018, rinviata al 06/03/2019 con provvedimento del 01/10/2018 emesso dal G.E.**

**Custode: Aste 33 S.r.l.**

---



---

## Sommaro quesiti

<i>Dati generali.....</i>	<i>4</i>
<i>1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati. (cartella All. 01).....</i>	<i>5</i>
<i>2) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione degli immobili oggetto di stima. ....</i>	<i>5</i>
<i>3) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive o difformi, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi. ....</i>	<i>10</i>
<i>4) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento. ....</i>	<i>15</i>
<i>5) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario. ....</i>	<i>26</i>
<i>6) Indicare l'utilizzo previsto dallo strumento Urbanistico comunale: .....</i>	<i>26</i>
<i>7)Dire se è possibile vendere i beni pignorati. ....</i>	<i>26</i>
<i>8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	<i>26</i>
<i>9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura. ....</i>	<i>26</i>
<i>10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio. ....</i>	<i>27</i>
<i>11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici, ambientali ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. ....</i>	<i>27</i>
<i>12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>31</i>
<i>13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione. ....</i>	<i>33</i>
<i>14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode. ....</i>	<i>39</i>
<i>15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita. ....</i>	<i>40</i>
<i>16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati. ....</i>	<i>40</i>
<i>17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, 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. ....</i>	<i>40</i>
<i>18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.....</i>	<i>40</i>
<i>19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica. ....</i>	<i>40</i>

---

**Elenco Allegati:**

**All. n° 00: Documenti da fascicolo telematico**

**All. n° 01: Atti di provenienza immobili pignorati (All. 01\_1, All. 01\_2, All. 01\_3)**

**All. n° 02: Esito accesso agli atti Comune di Silea (TV) e Comune di Treviso (Ufficio Tecnico: All 02\_0, All. 02\_1, All. 02\_2, All. 02\_3, All. 02\_4, All. 02\_5) (Ufficio Tributi All 02\_6)**

**All. n° 03: Visure Catastali (All. 03\_1, All. 03\_2, All. 03\_3, All. 03\_4, All. 03\_5)**

**All. n°04: Ispezione Ipotecaria (All. 04\_0 All. 04\_1, All. 04\_2, All. 04\_3, All. 04\_4, All. 05\_5)**

**All. n° 05: Esito verifiche Contrati Locazione Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro (All. 05\_1) e spese condominiali (All. 05\_2)**

**All. n° 06: Documentazione fotografica**

**All. n° 07: Tavola grafica - Rilievo geometrico (All. 07\_1, All. 07\_2, All. 07\_3, All. 07\_4, All. 07\_5)**

**All. n° 08: Estratto N.T.A. del Comune di Silea e Treviso (TV) (All. 08\_1, All. 08\_2)**

**All. n° 09: Scheda Sintetica**

**CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI**

- ✓ Deposito cartaceo e DVD presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio Raccomandata A/R o mezzo posta elettronica ordinaria e/o certificata alle parti.
- ✓ Deposito telematico.

*Dati generali*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 641/2015 G.E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA

Promossa da:



Contro:



Intervenuti:



Precedente:



**Beni immobili pignorati:**

**Comune di Silea (TV), censito al N.C.E.U.**

- Sezione A, Foglio 4, Mapp. 1788, Sub. 101, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 15 mq, R.C. € 38,73, piano S1. - Via Lanzaghe n° 32
- Sezione A, Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 11 vani, R.C. € 1306,64, piano T-1. - Via Lanzaghe n° 7
- Al N.C.T.: Foglio 4, Mapp. 184 semin.-arbor. Cl. 2 superficie are 19 ca 65. R.D. € 18,18 R.A. € 9,64 (attualmente corrisponde al Fg. 4 Mapp. 1998 – Consistenza 1957 mq) - Via Lanzaghe n° 7

**Comune di Treviso censito al N.C.E.U.**

- Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 26, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 395,09, piano T - Via Terraglio n° 30.
- Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 80, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 12 mq, R.C. € 68,17, piano S1 – Via Pietro Bembo 6-8
- Sezione E, Foglio 2, Mapp. 778, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 309,87, piano 2 - Via dei Lombardi n° 14.
- Sezione E, Foglio 2, Mapp. 872, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 5 vani, R.C. € 774,69, piani 3 e 5 - Via G. D'Annunzio n° 3.

---

**Elenco documenti prelevati dal fascicolo telematico (All. 00)**

1. **ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 03/10/2015, a firma degli [REDACTED] e [REDACTED]
2. **CERTIFICATO NOTARILE** ai sensi dell'art. 567, comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Dott. Antonio D'Urso, in data 19/01/2016.
3. **NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** del 26/11/2015 Rg. 34654 Rp.24368.
4. **ATTO DI PRECETTO CAMBIARIO** del 06/07/2015 a firma degli Avv.ti [REDACTED]
5. **ATTI DI INTERVENTO di:** [REDACTED]

La sottoscritta ing. [REDACTED] in data 05/07/2018 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., in modalità di trasmissione telematica, per rispondere ai quesiti e alle richieste del G.E.

*1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati. (cartella All. 01)*

Si allega copia di:

- ✓ Note di Trascrizione della **SUCCESSIONE DI MORTE** di [REDACTED] registrata a Treviso in data 12/10/2006 al n° 65 Volume 990 e successive integrazioni, (per i beni individuati ai lotti di vendita Lotto 1 – 2 - 3). **(All. 01\_1)**  
(La copia della Successione di Morte di [REDACTED] registrata a Treviso in data 12/10/2006 al n° 65 Volume 990 e successive integrazioni, richiesta con accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate non è pervenuto in tempo utile). Si allega la richiesta **(All. 01\_1)**.
- ✓ **ATTO DI COMPRAVENDITA** Rep. n° 71572 del 27/11/2000 a firma del Notaio dott.ssa Ada Stiz (per i beni individuati al lotto di vendita Lotto 5); **(All. 01\_2)**  
**ATTO DI COMPRAVENDITA** Rep. n° 71321 del 16/12/1991 a firma del Notaio dott. Arrigo Manavello, (per i beni individuati al lotto di vendita Lotto 4). **(All. 01\_3)**

*2) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione degli immobili oggetto di stima.*

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Silea e nel comune di Treviso.

Precisamente nel comune di Silea sono stati pignorati:

- una abitazione con area scoperta e garage
- un garage facente parte di un complesso di più unità abitative.

Nel comune di Treviso sono stati pignorati invece

- tre immobili ad uso residenziale.

I sopralluoghi sono stati tre, uno in data 10/09/2018 e uno in data 27/09/2018 a Silea, in presenza della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa, del custode addetto di Aste 33 Srl e della sig.ra [REDACTED] l'ultimo in data 08/10/2018 a Treviso, in presenza della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa, del custode [REDACTED] di Aste 33 Srl, [REDACTED]

Si sono effettuate le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia e si sono individuati i seguenti possibili lotti di vendita, che daranno l'ordine di esposizione anche alla relazione di stima:

**Lotto 1**

Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 7 censito al N.C.E.U.: Sezione A, Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 11 vani, R.C. € 1306,64, piano T-1.

Al N.C.T.: Foglio 4, Mapp. 1998 (ex Mapp. 184) semin.-arbor. Cl. 2 superficie are 19, ca 57. R.D. € 18,10 R.A. € 9,60 - Via Lanzaghe, n° 7.

**Lotto 2**

Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 32, censito al N.C.E.U.: Sezione A, Foglio 4, Mapp. 1788, Sub. 101, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 15 mq, R.C. € 38,73, piano S1.

**Lotto 3**

Comune di Treviso, Via dei Lombardi n° 14, censito al N.C.E.U.: Sezione E, Foglio 2, Mapp. 778, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 309,87, piano 2.

**Lotto 4**

Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio n° 3. censito al N.C.E.U.: Sezione E, Foglio 2, Mapp. 872, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 5 vani, R.C. € 774,69, piani 3 e 5.

**Lotto 5**

Comune di Treviso censito al N.C.E.U.:

Via Terraglio n° 30, Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub 26 graffato con Sub 92, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 395,09, piano T;

Via Pietro Bembo n° 6-8, Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 80, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 12 mq, R.C. € 68,17, piano S1.

**Lotto 1 - Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 7**

**Descrizione generale**

L'unità oggetto di stima riguarda un fabbricato storico tipo villa con locali accessori, chiesa e garage, circondato da un'ampia area scoperta tenuta a giardino verde con alberi ed essenze varie.

La porzione padronale della villa si sviluppa su due piani fuori terra, in adiacenza lungo il lato ovest si sviluppa un corpo ad un piano fuori terra.

Al piano terra nella parte padronale si ha un ingresso/salone, un salotto, una camera, un bagno e un disimpegno, al piano primo un corridoio in posizione pressoché centrale dà accesso a due camere e un salotto con terrazzo verso il lato sud, un bagno e una cucina con terrazzo verso nord; nella porzione a ovest si trovano al piano terra una cucina/disimpegno, una sala da pranzo, uno studio, un altro ingresso, un disimpegno, due camere e nella

---

parte finale del corpo di fabbrica un locale adibito a chiesa, al piano superiore nel sottotetto si trovano locali soffitti non praticabili con altezza media inferiore a 1,5 m.

I locali accessori, a sud della proprietà comprendono una autorimessa, un magazzino e un ripostiglio.

La struttura portante dell'immobile, in base all'epoca di costruzione, si presume sia una muratura mista ciottoli e mattoni di laterizio. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Le murature esternamente e internamente hanno una finitura ad intonaco tradizionale. Gli infissi di porte e finestre esterne hanno il telaio in legno e la chiusura trasparente in vetro camera, gli scuri in legno verniciato. Le porte interne sono in legno. I pavimenti nelle camere da letto sono in legno, nei bagni in piastrelle di ceramica, nei locali della zona giorno in marmo o legno.

L'area scoperta di proprietà è circondata da un muro di cinta in mattoni pieni in laterizio, con 3 portoni metallici, due carrai e uno pedonale.

#### **Dotazione impianti autonomi**

- Impianto elettrico: funzionante.
- Impianto idro-termo-sanitario: generatore di calore alimentato a metano, installato nel locale C.T:
- Terminali di distribuzione: radiatori tubolari

#### **Fonti rinnovabili**

Non sono presenti fonti di approvvigionamento energetico rinnovabile.

#### **Considerazioni energetiche**

Le strutture murarie verticali sud e est del corpo centrale, hanno un isolamento a cappotto in EPS. Le chiusure trasparenti a vetro camera hanno un'intercapedine d'aria di pochi millimetri. La costruzione nel suo complesso ha requisiti di contenimento dei consumi di tipo energetico, scarsi e corrispondenti ad una classe energetica bassa.

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

Dal sopralluogo si è rilevato uno stato di mantenimento e cura ordinaria/straordinaria normali sia all'interno che all'esterno dell'edificio. Nelle murature perimetrali, al piano terra si sono rilevati segni di umidità di risalita. Non si sono rilevate altre particolari criticità.

**Lotto 2** - Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 32

#### **Descrizione generale**

L'unità oggetto di stima riguarda una autorimessa di circa 15,00 mq al piano interrato, di un complesso pluri-residenziale costruito intorno ai primi anni 2000. L'accesso carraio al piano interrato avviene da una rampa in calcestruzzo che porta ai tunnel e agli spazi di manovra delle autorimesse. Il locale garage è chiuso con basculante metallico, le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale e la pavimentazione è in cemento liscio colorato.

#### **Dotazione impianti autonomi/comuni**

- Impianto elettrico: funzionante.

#### **Considerazioni energetiche**

---

Si tratta di un vano accessorio non riscaldato.

**Stato di conservazione e manutenzione**

Buono.

**Lotto 3 - Comune di Treviso, Via dei Lombardi n° 14**

**Descrizione generale**

L'unità oggetto di stima riguarda un appartamento al secondo piano di un palazzo sviluppato su quattro piani fuori terra e in linea con altri palazzi storici, in contesto cittadino. Al pian terreno del palazzo si trovano insediate delle attività di tipo commerciale. L'impianto strutturale del palazzo ha subito una ristrutturazione importante nei primi anni settanta.

Si accede all'appartamento da un ingresso comune, affacciato in via Dei Lombardi, attraverso una scala in marmo a due rampe. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno e blindato. I vani principali sono un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Il pavimento originario è stato ricoperto con una pavimentazione in linoleum. Il telaio dei serramenti è in legno e le chiusure trasparenti sono in vetro singolo, gli scuri sono in legno verniciato. Le pareti interne sono intonacate e di colore bianco. Dal pianerottolo della scala interna comune si accede ad una corte comune interna.

Lo spessore dei muri è di circa 30 cm (muratura in mattoni pieni a due teste) e la struttura dei solai intermedi è in laterocemento con travetti prefabbricati di tipo bausta. Il solaio di copertura è in travi di legno.

**Dotazione impianti autonomi/comuni**

- Impianto elettrico: funzionante.
- Impianto di risalita: ascensore non presente.
- Impianto idro-termo-sanitario: generatore di calore alimentato elettricamente e installato nel locale cucina.
- Terminali di distribuzione: radiatori a lamelle in ghisa.

**Fonti rinnovabili**

Non presenti.

**Considerazioni energetiche**

L'edificio ha requisiti di contenimento dei consumi di tipo energetico, scadenti quindi si presume una classe energetica bassa.

**Stato di conservazione e manutenzione**

Normale.

**Lotto 4 - Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio n° 3**

**Descrizione generale**

L'unità oggetto di stima riguarda un appartamento al terzo piano di un palazzo sviluppato su cinque piani fuori terra e in linea con altri palazzi dentro la cinta delle mura della città. Al pian terreno del palazzo si trovano insediate attività di tipo commerciale. L'impianto del corpo di fabbrica risale ai primi anni cinquanta.

---

Si accede all'appartamento da un ingresso comune, percorrendo sei alzate di una scala esterna rivestita in marmo bianco. L'accesso pedonale chiuso da una cancellata in ferro battuto si affaccia sul marciapiede in via G. D'Annunzio. Le scale interne si sviluppano intorno ad una forma di ovoide e sono rivestite in marmo, non è presente l'ascensore. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è a due ante in legno. I vani principali sono un ingresso/corridoio da cui si ha accesso da una parte alla cucina con terrazzo e dall'altra alla sala pranzo/soggiorno, proseguendo verso il disimpegno della zona notte si accede a alle due camere e al bagno. Il pavimento è in legno nelle camere e nella sala pranzo/soggiorno, in ceramica nelle altre stanze della zona giorno.

Il telaio dei serramenti esterni è in legno e le chiusure trasparenti sono in vetro camera, gli scuri sono tapparelle in plastica. Le porte interne sono alcune in legno altre in legno e vetro. Le pareti interne sono intonacate di colore bianco.

Al quinto piano si accede, dalle scale interne e un corridoio comune, ai locali accessori di lavanderia, magazzino e porzione di terrazzo esclusivo sul tetto piano.

#### **Dotazione impianti autonomi/comuni**

- Impianto elettrico: funzionante.
- Impianto idro-termo-sanitario: generatore di calore alimentato a metano e installato nella zona giorno (cucina).
- Impianto di raffrescamento: climatizzatore con una unità esterna e una unità interna alimentato elettricamente.
- Terminali di distribuzione: radiatori a lamelle.

#### **Fonti rinnovabili**

Non presenti.

#### **Considerazioni energetiche**

La costruzione ha requisiti di contenimento dei consumi di tipo energetico scadenti: le murature non sono isolate, i serramenti hanno le chiusure trasparenti con vetro camera di pochi millimetri, i radiatori sono incassati nel muro rientrante con spessori dimezzati rispetto al muro di tamponamento, i cassonetti delle persiane non sono isolati, quindi sono presenti diffusi ponti termici non risolti o non attenuati. Nel contratto di locazione del 15/06/2016 si cita l'A.P.E. n° 56270/2016 del 30/05/2016 che riporta la classe energetica "F" con Indice di Prestazione Energetica Globale di 105,71 kWh/mq anno.

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

Criticità: si sono rilevati alcuni elementi degradati come il telaio dei serramenti e i radiatori; gli intonaci interni in alcuni punti sono screpolati e rovinati dall'umidità. Nel complesso lo stato di conservazione si può classificare sufficiente.

**Lotto 5 - Via Terraglio, n° 30 e Via Bembo, n° 6-8**

#### **Descrizione generale**

---

L'unità oggetto di stima riguarda un appartamento al piano terra e un garage al piano interrato, inseriti in un complesso di 37 unità abitative e 42 autorimesse denominato "Quartiere 900" e organizzato a blocchi. La costruzione del complesso risale a fine degli anni novanta.

Si accede all'appartamento da un ingresso comune, lungo il lato est del blocco a sinistra rispetto all'entrata da via Terraglio. I vani principali sono un ingresso/soggiorno con un angolo cottura, una camera e un bagno. Dalla zona giorno si accede attraverso una porta vetrata ad un piccolo giardino esclusivo. Il pavimento è in legno, il telaio dei serramenti è in legno e le chiusure trasparenti sono in vetrocamera, gli scuri sono in legno verniciato, il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno e blindato. Le pareti interne ed esterne sono intonacate. Lo spessore dei muri di tamponamento è di 30 cm.

Il garage, al piano interrato, si può raggiungere da un accesso carraiato attraverso una rampa in cemento da via Terraglio (lato est) o da via Bembo (lato ovest), è chiuso con basculante metallico, le pareti interne sono finite con intonaco tradizionale e la pavimentazione è in cemento liscio.

#### **Dotazione impianti autonomi/comuni**

- Impianto elettrico: funzionante.
- Impianto idro-termo-sanitario: generatore di calore alimentato a metano e installato nella zona giorno.
- Impianto di raffrescamento: climatizzatore con una unità esterna e una unità interna alimentato elettricamente.
- Terminali di distribuzione: radiatori.

#### **Fonti rinnovabili**

Non presenti.

#### **Considerazioni energetiche**

La costruzione nel suo complesso ha requisiti di contenimento dei consumi di tipo energetico, coerenti con l'epoca di costruzione e corrispondenti oggi presumibilmente ad una classe energetica medio/bassa.

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è apparso discreto.

Si segnalano tuttavia alcune criticità: si sono rilevate muffe diffuse nelle murature interne, l'intonaco esterno in particolare quello della parete a nord presenta segni di degrado per diffusa umidità.

*3) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive o difformi, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.*

**Lotto 1** - Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 7

L'accesso agli Atti presso il Comune di Silea (TV), (**All. 02\_1**), ha restituito la seguente documentazione:

#### **Atti Autorizzativi**

Costruzione ante '67.

- ✓ Nulla osta per la costruzione di lavori edili pratica n° 89 in data 05/09/1963, "Ampliamento fabbricato".
- ✓ D.I.A. Prot 1794 del 06/02/1999 per restauro conservativo del fabbricato ad uso garage - magazzino, con modifica della facciata principale.

---

**Abitabilità**

Abitabilità (Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1), del 14/09/1964 pratica n° 89 in cui si fa riferimento all'ampliamento approvato in data 05/09/1963.

**Sanabilità e costi delle opere difformi.**

La sanabilità delle eventuali opere difformi, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011. Nel caso in oggetto, si tratta di una costruzione ante '67.

Antecedente al progetto di ampliamento del 1963, che coinvolge solo una porzione limitata del complesso (scala, bagno e CT), non c'è nessun documento di tipo edilizio con relative tavole grafiche. L'atto di ampliamento del '63 (con tavole grafiche della sola parte in ampliamento interessata) coincide con lo stato dei luoghi attuali.

Rispetto alle planimetrie catastali lo stato attuale è completamente difforme e non è stato inserito in planimetria neppure l'ampliamento del 1963.

Per regolarizzare lo stato attuale, dovuto a modifiche anteriori al '67, si prevede il seguente percorso: pratica edilizia per l'adeguamento dei grafici considerando ciò che si è rilevato, (costo circa € 4000,00), adeguamento catastale con pratica PREGEO tipo mappale e DOCFA per adeguamento planimetrie, con dovute imposte (costo circa € 2000,00).

Lo stato di fatto dell'accessorio con garage + magazzino + ripostiglio, che insiste nel mappale 1998, è conforme alla pratica DIA del 1999, manca invece l'inserimento in mappa catastale e la planimetria DOCFA (costo con imposte e diritti dovuti circa € 1500,00)

Nel mappale 1998, vi è anche un manufatto in muratura di modeste dimensioni, adibito a ricovero attrezzi da giardino, attualmente inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, tale costruzione è da sanare con eventuale pratica in sanatoria e da accatastare (costo pratica edilizia e catastale con imposte e diritti dovuti circa € 2500,00). In alternativa il manufatto va abbattuto.

**In conclusione si stima un costo totale per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali di circa € 10.000,00.**

Si segnala inoltre che l'accesso agli atti all'ufficio Tributi del Comune di Silea ha evidenziato un debito di IMU e TASI di 410,00 euro.

**Lotto 2 - Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 32**

L'accesso agli Atti presso il Comune di Silea (TV), (**All. 02\_2**), ha restituito la seguente documentazione:

**Atti Autorizzativi**

D.I.A. Prot 6981 del 12/05/2003 per variazioni progetto in riferimento a Concessione n° 49/02 del 16/04/2002, prot. N° 268 e succ. var.

**Abitabilità**

Non pervenuta.

**Sanabilità e costi delle opere difformi.**

La sanabilità delle eventuali opere difformi, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011.

---

Non ci sono opere difformi.

**Lotto 3** - Comune di Treviso, Via dei Lombardi n° 14

L'accesso agli Atti presso il Comune di Treviso (**All. 02\_3**), ha restituito la seguente documentazione:

**Atti Autorizzativi**

- ✓ Licenza di Costruzione rilasciata il 23 novembre 1972, Prot gen. 19142
- ✓ Licenza di Costruzione in Variante rilasciata il 18 aprile 1973, Prot gen. 7219
- ✓ Autorizzazione in Sanatoria (Condono edilizio 1986), Prot. n° 47908/86 in data 17/02/1990 "Aperture difformi sul vano scala".
- ✓ Collaudo Statico registrato al Genio Civile di TV al n° 2586 in data 11/09/1973.

**Abitabilità**

Abitabilità n° Prot. 20022 rilasciata in data 20/09/1973 per "fabbricato restaurato e rifatto".

**Sanabilità e costi delle opere difformi.**

La sanabilità delle eventuali opere difformi, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011. Le difformità interne/esterne eseguite in assenza della autorizzazione edilizia ma non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e adottata, sia al momento della realizzazione che attuale possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00.

Si rileva per il bene in oggetto che la geometria della pianta autorizzata con pratica in variante del 1973 coincide con lo stato rilevato.

I prospetti sono conformi rispetto alla pratica di condono relativa all'anno 1990. Anche rispetto alle planimetrie catastali non ci sono discordanze sostanziali (lieve difformità sulla forma del muro tra bagno e zona giorno rientrano nelle tolleranze costruttive accettabili). Si ritiene pertanto che tali piccole diversità non sono da segnalare come irregolari.

L'altezza rilevata dei locali è di 2,78 m invece nel progetto autorizzato e in planimetria catastale risulta di 2,50 m. E' inalterata l'altezza totale dell'edificio, ma è difforme altezza relativa di interpiano, con conseguente generazione di un volume maggiore.

Per sanare la difformità di traslazione dei solai intermedi avvenuta probabilmente in fase di ristrutturazione, si prevede la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare al Comune di Treviso che coinvolge tutto il Condominio per un costo di circa € 6000,00. Il costo poi andrà suddiviso per le 8 unità immobiliari del Condominio, quindi circa € 750,00 per U.I.

Sentito il tecnico del Comune di Treviso si è calcolata una Sanzione Amministrativa, di circa € 3500,00.

Infine si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale con pratica DOCFA: circa € 2000,00.

**Lotto 4** - Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio n° 3

L'accesso agli Atti presso il Comune di Treviso (**All. 02\_4**), ha restituito la seguente documentazione:

**Atti Autorizzativi**

Licenza di Costruzione Prot. gen. n° 11746, del 06/07/1951

**Abitabilità**

Abitabilità Prot. gen. n° 4596 rilasciata il 03/03/1953 per mappali vari.

Abitabilità Prot. gen. n° 7137 rilasciata il 01/04/1953 per mappali vari.

**Sanabilità e costi delle opere difformi.**

La sanabilità delle eventuali opere difformi, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011. Per il bene in oggetto si è rilevato un muro divisorio tra bagno e cucina diversamente sagomato rispetto alla pratica edilizia e alla pratica catastale Non si ritiene la differenza sostanziale.

**Lotto 5 - Via Terraglio n° 30 e Via Bembo n° 6-8**

L'accesso agli Atti presso il Comune di Treviso (**All. 02\_5**), ha restituito la seguente documentazione:

**Atti Autorizzativi**

Concessione Edilizia Prot. gen. n° 25305/98 del 20/07/1998 “variante interna per ristrutturazione”

Collaudo statico depositato al Genio Civile di TV il 16/01/1998 Prot. n° 1500

**Abitabilità**

Abitabilità Prot. gen. n° 33024 del 06/08/1999

**Sanabilità e costi delle opere difformi.**

La sanabilità delle eventuali opere difformi, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011. Non si sono rilevate opere difformi.

L'accesso agli atti all'ufficio Tributi del Comune di Treviso per gli immobili dei lotti 1-2-3 ha evidenziato un debito di IMU e TASI (**All. 02\_00**).

Si rimanda alle tavole grafiche per i dettagli del rilievo geometrico (**cartella All. 07**).

Di seguito si riportano in *Tabella 1a*, *Tabella 1b*, *Tabella 1c*, *Tabella 1d*, *Tabella 1e* le superfici dei locali rilevati.

**Lotto 1**

Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 7 censito al N.C.E.U.: Sezione A, Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 11 vani, R.C. € 1306,64, piano T-1.

Al N.C.T.: Foglio 4, Mapp. 1998 (ex Mapp. 184) semin.-arbor. Cl. 2 superficie are 19, ca 57. R.D. € 18,10 R.A. € 9,60.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	zona giorno e zona notte	196,10	12,20	3,00 - 2,90
Piano Terra	Garage+magazzino+ripostiglio		50,57	

<b>Piano Primo</b>	zona giorno e zona notte	83,80	6,50	2,60 – 2,90
<b>Sottotetto non praticabile</b>	soffitta	-	128,20	H media 1,40
<b>TOTALE</b>		<b>279,90</b>	<b>197,47</b>	-
<b>Area scoperta di pertinenza</b>	giardino/parco	-	<b>1957,00</b>	-

Tabella 1a: Superfici rilevate

**Lotto 2**

Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 32, censito al N.C.E.U.: Sezione A, Foglio 4, Mapp. 1788, Sub. 101, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 15 mq, R.C. € 38,73, piano S1.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
<b>Piano Interrato</b>	garage	-	14,80	2,40
<b>TOTALE</b>			<b>14,80</b>	-

Tabella 1b: Superfici rilevate

**Lotto 3**

Comune di Treviso, Via dei Lombardi n° 14, censito al N.C.E.U.: Sezione E, Foglio 2, Mapp. 778, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 309,87, piano 2.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
<b>Piano Secondo</b>	Ingresso/cucina/soggiorno	21,25		2,78
	camera	11,00		
	bagno	4,20		
	Ingresso, vano scala e giardino comune (b.c.n.c.)	-	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>36,45</b>		-

Tabella 1c: Superfici rilevate

**Lotto 4**

Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio n° 3, censito al N.C.E.U.: Sezione E, Foglio 2, Mapp. 872, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 5 vani, R.C. € 774,69, piani 3 e 5.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
-------	-------------	----------------------------	----------------------	-------

<b>Piano terzo</b>	Ingresso/corridoio/disimp.	12,50		3,00
	pranzo/soggiorno	22,35		
	cucina	11,35		
	camera grande	20,00	.....	
	camera piccola	13,40		
	bagno	5,35		
	2 terrazze		5,00	
-	Ingresso piano terra vani scala comuni ai vari piani		-	-
<b>Piano quinto</b>	lavanderia		9,30	H media 2,15
	magazzino		8,20	
	disimpegno comune		-	2,45
	Terrazzo esclusivo (su tetto piano)		20,70	-
<b>TOTALE</b>		84,95	43,20	-

Tabella 1d: Superfici rilevate

**Lotto 5**

Comune di Treviso censito al N.C.E.U.:

Via Terraglio n° 30, Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 92 graffato al Sub. 26, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 395,09, piano T;

Via Pietro Bembo n° 6-8, Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 80, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 12 mq, R.C. € 68,17, piano S1.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
<b>Piano Terra</b>	Ingresso/soggiorno/angolo cottura	24,00		2,70
	camera	14,00		
	bagno	4,60		
	disimpegno	2,10		
<b>Piano interrato</b>	garage		12,50	2,55
<b>Area scoperta</b>	Giardino esclusivo		67,50	-
<b>TOTALE</b>		<b>44,70</b>	<b>80,00</b>	-

Tabella 1e: Superfici rilevate

4) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

La **descrizione attuale** dei beni non coincide esattamente con quella contenuta nell'atto di pignoramento ed è la seguente:

**Comune di Silea censito al N.C.E.U.:**

- **Sezione A, Foglio 4, Mapp. 1788, Sub. 101, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 15 mq, R.C. € 38,73, piano S1 -Via Lanzaghe n° 32.**

- Sezione A, Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1 (graffato Sub. 2), Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 11 vani, R.C. € 1306,64, piano T-1 – Via Lanzaghe, n° 7.
- Al N.C.T.: Foglio 4, Mapp. 1998 (ex Mapp. 184) semin.-arbor. Cl. 2 superficie are 19, ca 57. R.D. € 18,1° R.A. € 9,60 - Via Lanzaghe, n° 7.

Comune di Treviso censito al N.C.E.U.:

- Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 26 graffato al Sub. 92, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 395,09, piano T - Via Terraglio n° 30.
- Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 80, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 12 mq, R.C. € 68,17, piano S1 – Via Pietro Bembo n° 6-8.
- Sezione E, Foglio 2, Mapp. 778, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 309,87, piano 2 - Via dei Lombardi n° 14.
- Sezione E, Foglio 2, Mapp. 872, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 5 vani, R.C. € 774,69, piani 3 e 5 - Via G. D'Annunzio n° 3.

Si riporta, in *Figura 1a – 1b - 1c*, la localizzazione dei beni pignorati, rispettivamente da orto-foto ed estratto di mappa.



*Figura 1a: Localizzazione Comune di Silea (TV)  
Via Lanzaghe 7 (freccia sx) e Via Lanzaghe 32 (freccia dx) – orto-foto*



*Figura 1b: Localizzazione Comune di Treviso*

*Via dei Lombardi 14 (freccia dx) e Via G. D'Annunzio 3 (freccia sx) – orto-foto*



*Figura 1c: Localizzazione Comune di Treviso Via Terraglio 30 – orto-foto*



Figura 2a: Localizzazione dei beni pignorati – Comune di Silea (TV) Estratto di Mappa



Figura 2b: Localizzazione dei beni pignorati – Comune di Treviso, Via dei Lombardi - Estratto di Mappa

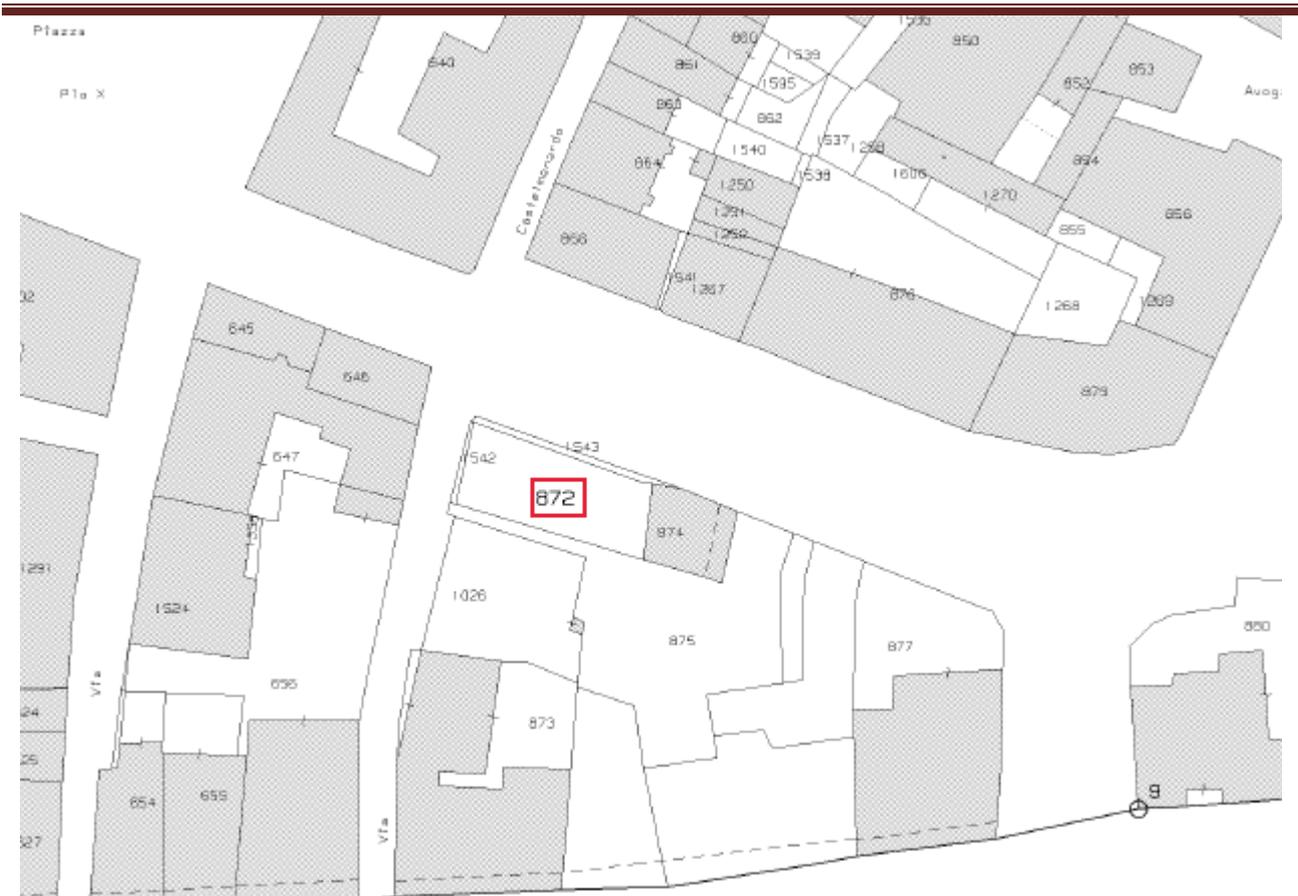


Figura 2c: Localizzazione dei beni pignorati – Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio - Estratto di Mappa



Figura 2d: Localizzazione dei beni pignorati – Comune di Treviso, Via Terraglio - Estratto di Mappa

---

**Confini**

- I beni pignorati nel Comune di Silea Sez. A Foglio 4, mapp.le 171 dove insiste il fabbricato e il mapp.le 1998 relativo all'area scoperta di pertinenza confinano a nord con il mapp.le 170 a ovest con il mapp.le 499 a sud con i mapp.li 510-501, 500, 1999 e 2000, a est con la strada via Lanzaghe;

- il mapp.le 1788 sub 101 (autorimessa al piano S1) confina con il sub 100, 102 e il sub 125 b.c.n.c., salvo altri più precisi e/o variati confini.

- Il bene nel Comune di Treviso, Sez E, Foglio 2, mapp.le 778, confina con i mapp.li 777, 800 e con via dei Lombardi, salvo altri più precisi e/o variati confini.

- Il bene nel Comune di Treviso, Sez E, Foglio 2, mapp.le 872, confina con i mapp.li 542, 543, 874, 875 e con via G. D'Annunzio, salvo altri più precisi e/o variati confini.

- Il bene nel Comune di Treviso, Sez H, Foglio 1, mapp.le 1747, confina a nord con via Manzato e in senso orario con i mapp.li 125, 1802, 233, 380, 1801, 332, 560, 492, 816 e via Bembo. In particolare il sub. 92 e il sub. 26 (corte graffata con il sub. 92) confinano con il sub 1 e 4 b.c.n.c. e i sub. 91, 16, 93, 25. Il garage sub 80 al piano S1 confina con i sub. 81, 79 e con il sub. 2 b.c.n.c., salvo altri più precisi e/o variati confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati dalle seguenti visure catastali tra agosto e settembre 2018. (**All. 03**).

- ✓ **estratti di mappa**
- ✓ **planimetrie**
- ✓ **elaborati planimetrici**
- ✓ **elenchi subalterni**
- ✓ **visura storica Silea fg.4 Mapp. 1998**

e dalle Ispezioni Ipotecarie (**cartella All. 04**) di cui si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità per i vari immobili. In allegato (**All. 04**) si riportano anche alcune note.

**Lotto 1:****Elenco immobili**

- Comune di SILEA (TV) Catasto Fabbricati
- |    |                  |             |                  |              |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana A | Foglio 0004 | Particella 00171 | Subalterno - |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|
- Comune di SILEA (TV) Catasto Fabbricati
- |    |                  |             |                  |                 |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 2. | Sezione urbana A | Foglio 0004 | Particella 00171 | Subalterno 0001 |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 16/10/2006 - Registro Particolare 29097 Registro Generale 51259  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/990 del 12/09/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 9264 Registro Generale 14543  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63463/18151 del 03/05/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 11/07/2013 - Registro Particolare 2964 Registro Generale 21920  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63546/18220 del 05/07/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10386/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Elenco immobili**

- Comune di SILEA (TV) Catasto Terreni
- |    |                  |             |                  |              |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0004 | Particella 00184 | Subalterno - |
|----|------------------|-------------|------------------|--------------|

**Elenco sintetico delle formalita**

1. ISCRIZIONE del 11/07/2013 - Registro Particolare 2964 Registro Generale 21920  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63546/18220 del 05/07/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 14/08/2013 - Registro Particolare 17635 Registro Generale 26054  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1465/9990 del 21/05/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/08/2013 - Registro Particolare 17808 Registro Generale 26238  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI TREVISO Repertorio 1462/9990 del 21/05/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10386/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Lotto 2:****Elenco immobili**

Comune di SILEA (TV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana A Foglio 0004 Particella 01788 Subalterno 0101

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2003 - Registro Particolare 33267 Registro Generale 49801  
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 53540/19670 del 13/11/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 20/04/2004 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 16791  
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 53415 del 04/11/2003  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1859 del 2002
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2006 - Registro Particolare 30195 Registro Generale 52990  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/991 del 21/09/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 9264 Registro Generale 14543  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63463/18151 del 03/05/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10386/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Elenco immobili**

Comune di SILEA (TV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana A Foglio 0004 Particella 01788 Subalterno 0101

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2003 - Registro Particolare 33267 Registro Generale 49801  
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 53540/19670 del 13/11/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 20/04/2004 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 16791  
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 53415 del 04/11/2003  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1859 del 2002
3. TRASCRIZIONE del 25/10/2006 - Registro Particolare 30195 Registro Generale 52990  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/991 del 21/09/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 9264 Registro Generale 14543  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63463/18151 del 03/05/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654

**Lotto 3:****Elenco immobili**

- |   |                  |             |                  |                 |
|---|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| Comune di TREVISO (TV) Catasto Fabbricati |                  |             |                  |                 |
| 1.  | Sezione urbana E | Foglio 0002 | Particella 00778 | Subalterno -    |
| Comune di TREVISO (TV) Catasto Fabbricati |                  |             |                  |                 |
| 2.  | Sezione urbana E | Foglio 0002 | Particella 00778 | Subalterno 0006 |

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 16/10/2006 - Registro Particolare 29097 Registro Generale 51259  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/990 del 12/09/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 9342 Registro Generale 15923  
Pubblico ufficiale GIOPATO FRANCESCO Repertorio 73304/40363 del 14/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 9264 Registro Generale 14543  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63463/18151 del 03/05/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 1861 Registro Generale 14544  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63463/18151 del 03/05/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 4252 del 15/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/08/2014.  
Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 3572 Registro Generale 23936  
Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 205228/18848 del 28/08/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10386/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 1780 Registro Generale 2492  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12786 del 30/12/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Lotto 4:****Elenco immobili**

Comune di TREVISO (TV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana E Foglio 0002 Particella 00872 Subalterno 0006

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 07/01/1992 - Registro Particolare 725 Registro Generale 842  
Pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO Repertorio 71321 del 16/12/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 08/05/2013 - Registro Particolare 1861 Registro Generale 14544  
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 63463/18151 del 03/05/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 4252 del 15/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/08/2014.  
Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 02/09/2014 - Registro Particolare 3572 Registro Generale 23936  
Pubblico ufficiale FORTE GIANLUCA Repertorio 205228/18848 del 28/08/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10386/2015 del 16/10/2015  
  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 1780 Registro Generale 2492  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12786 del 30/12/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Lotto 5:****Elenco immobili**

Comune di TREVISO (TV) Catasto Fabbricati				
23.	Sezione urbana H	Foglio 0001	Particella 01747	Subalterno 0026
Comune di TREVISO (TV) Catasto Fabbricati				
77.	Sezione urbana H	Foglio 0001	Particella 01747	Subalterno 0080
Comune di TREVISO (TV) Catasto Fabbricati				
89.	Sezione urbana H	Foglio 0001	Particella 01747	Subalterno 0092

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 19579 Registro Generale 28373  
Pubblico ufficiale STIZ ADA Repertorio 66292 del 08/09/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 4967 Registro Generale 28376  
Pubblico ufficiale STIZ ADA Repertorio 66293 del 08/09/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 466 del 06/02/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
Presenza graffati
3. ANNOTAZIONE del 14/10/1998 - Registro Particolare 4219 Registro Generale 30555  
Pubblico ufficiale STIZ ADA Repertorio 66264 del 03/08/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
  4. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 33846 Registro Generale 48490  
Pubblico ufficiale STIZ ADA Repertorio 71572 del 27/11/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
5. ISCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 5923  
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 57207/13335 del 05/02/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 727 del 12/02/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/01/2013.  
Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Presenza graffati
6. TRASCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 24368 Registro Generale 34654  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10386/2015 del 16/10/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 3205 Registro Generale 18380  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10322/2015 del 13/11/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

---

5) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*

Non necessario.

6) *Indicare l'utilizzo previsto dallo strumento Urbanistico comunale:*

L'utilizzo previsto dallo strumento Urbanistico per i beni del Comune di Treviso è di tipo Residenziale.

L'utilizzo previsto dallo strumento Urbanistico per i beni del Comune di Silea è di tipo Residenziale.

7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati.*

I beni sono vendibili.

8) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

I beni sono vendibili in più lotti e precisamente:

**Lotto 1**

Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 7 censito al N.C.E.U.: Sezione A, Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1 (graffato Sub. 2), Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 11 vani, R.C. € 1306,64, piano T-1.

Al N.C.T.: Foglio 4, Mapp. 1998 (ex Mapp. 184) semin.-arbor. Cl. 2 superficie are 19, ca 57. R.D. € 18,10 R.A. € 9,60 - Via Lanzaghe, n° 7.

**Lotto 2**

Comune di Silea (TV), Via Lanzaghe n° 32, censito al N.C.E.U.: Sezione A, Foglio 4, Mapp. 1788, Sub. 101, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 15 mq, R.C. € 38,73, piano S1.

**Lotto 3**

Comune di Treviso, Via dei Lombardi n° 14, censito al N.C.E.U.: Sezione E, Foglio 2, Mapp. 778, Sub. 6, Cat. A/3, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 309,87, piano 2.

**Lotto 4**

Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio n° 3. censito al N.C.E.U.: Sezione E, Foglio 2, Mapp. 872, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 6, Consistenza 5 vani, R.C. € 774,69, piani 3 e 5.

**Lotto 5**

Comune di Treviso censito al N.C.E.U.:

Via Terraglio n° 30, Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 92 graffato al Sub. 26, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 3 vani, R.C. € 395,09, piano T;

Via Pietro Bembo n° 6-8, Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 80, Cat. C/6, Cl. 7, Consistenza 12 mq, R.C. € 68,17, piano S1.

9) *Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura.*

I beni sono stati pignorati per la quota di un intero 1/1, sono divisibili in cinque lotti e appartengono per la quota di 1/1 alla sig.ra 

---

*10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate, in merito all'esistenza di atti privati di locazione (**All. 05**) e le evidenze in fase di sopralluogo hanno dato i seguenti esiti:

**Immobile Lotto 1:** Comune di Silea, Via Lanzaghe 7. Alla data del sopralluogo il bene è risultato occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED]

**Immobile Lotto 2:** Comune di Silea, Via Lanzaghe 32, garage con contratto di locazione n° 6398 serie 3T, con durata dal 01/07/2017 al 30/06/2021, registrato il 03/07/2017, per un importo annuo di € 960,00 con adeguamento annuale dell'indice dei prezzi Istat.

**Immobile Lotto 3:** Comune di Treviso, Via dei Lombardi 14. L'accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati, ha dato esito negativo; nella realtà il bene è risultato occupato dal sig. [REDACTED] presente alla data del sopralluogo.

**Immobile Lotto 4:** Comune di Treviso, Via G. D'Annunzio 3, appartamento con contratto di locazione n° 5728 serie 3T con durata dal 15/06/2016 al 14/06/2019 registrato il 11/06/2016 per un importo annuo di € 7200,00.

**Immobile Lotto 5:** Comune di Treviso, Via Terraglio n° 30 - Via Pietro Bembo L'accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati, ha dato esito negativo; nella realtà il bene risulta occupato dal sig. [REDACTED] da altra fonte infatti è pervenuto un contratto confermando il nominativo dell'occupante dichiarato dalla [REDACTED] Si tratta del contratto di locazione n° 12754 con durata dal 25/10/2013 al 14/10/2014 (più un eventuale anno di rinnovo tacito) registrato il 12/11/2013 per un importo annuo di € 5880,00. (€ 490,00 a rata). Anche l'amministrazione di condominio dichiara che l'unità risulta occupata senza comunicazione formale alla stessa.

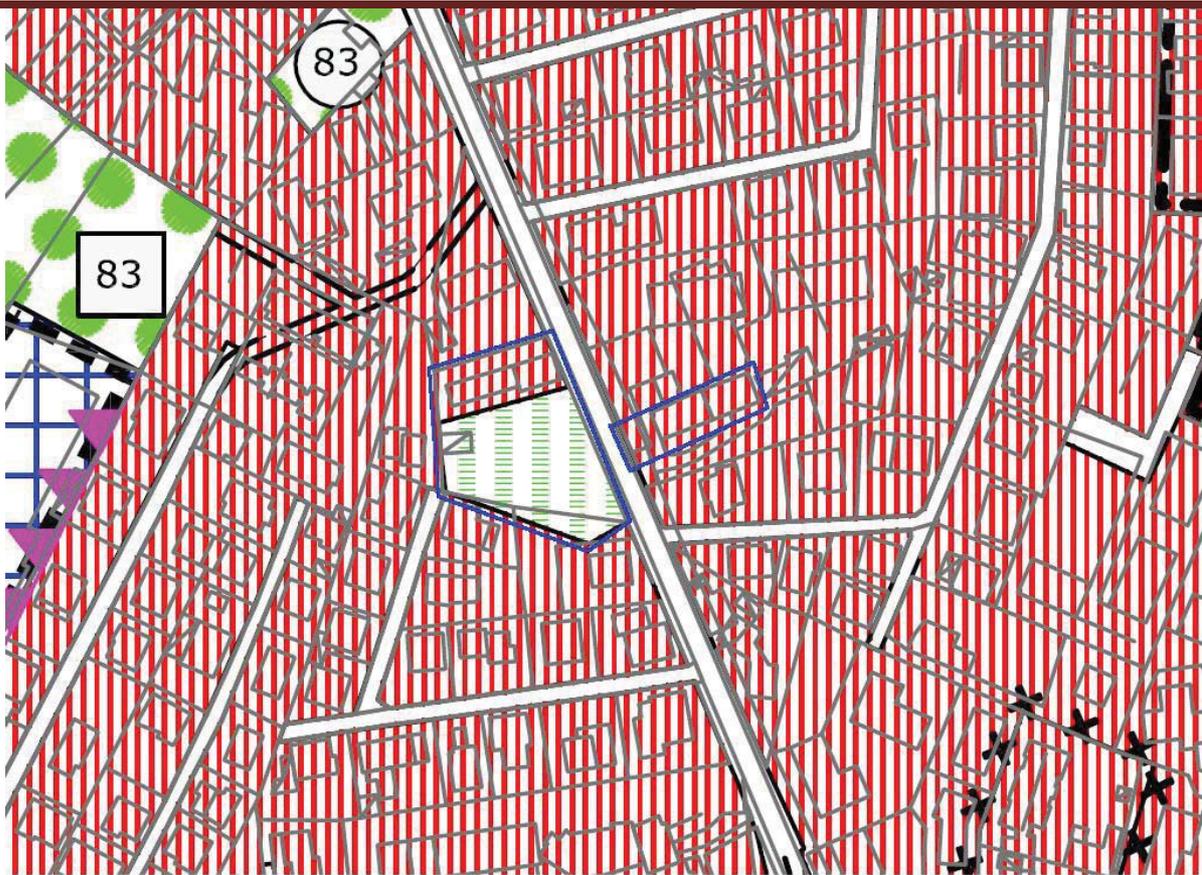
Si ricorda che l'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 26/11/2015.

*11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici, ambientali ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Si riportano gli Estratti delle Tavole Grafiche del P.R.G. vigente, del Comune di Silea e del P.I. del Comune di Treviso dove si evidenziano le zonizzazioni e gli eventuali vincoli in cui ricadono gli immobili.

**Lotto 1:** Silea, Via Lanzaghe 7 e **Lotto 2:** Silea, Via Lanzaghe 32.

I beni ricadono in Zona omogenea Z.T.O. C1 "Zona residenziale di espansione, parzialmente edificata" definita dall'art. 29 delle N.T.A. Altre indicazioni si trovano agli art.li 24-25-28 delle N.T.A. (**All. 08\_1**).



Zone Residenziali

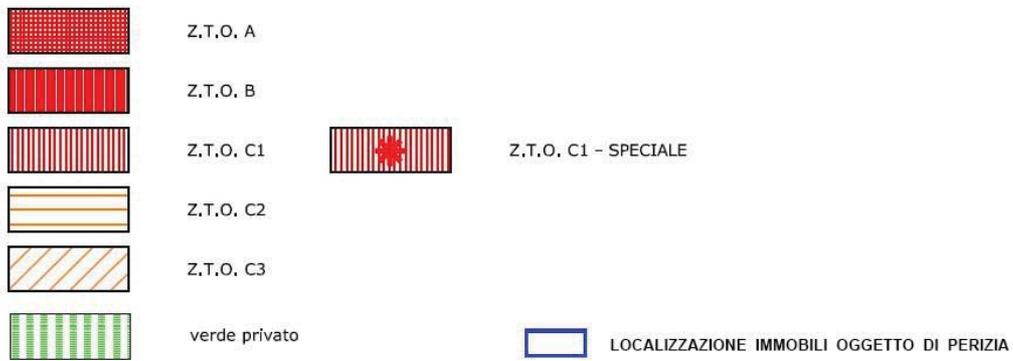


Figura 2.a1: Estratto Tavola Grafica – PRG – scala 1:5000, Comune di Silea (TV)

**Lotto 3:** Treviso, Via dei Lombardi 14

I beni ricadono in Zona omogenea Z.T.O A.1 “Sottozona città murata di più antica formazione” definita dall’art. 45 delle N.T.O. Il grado di protezione dell’edificio è 3, definito dall’art. 22 delle N.T.O. (All. 08\_2).

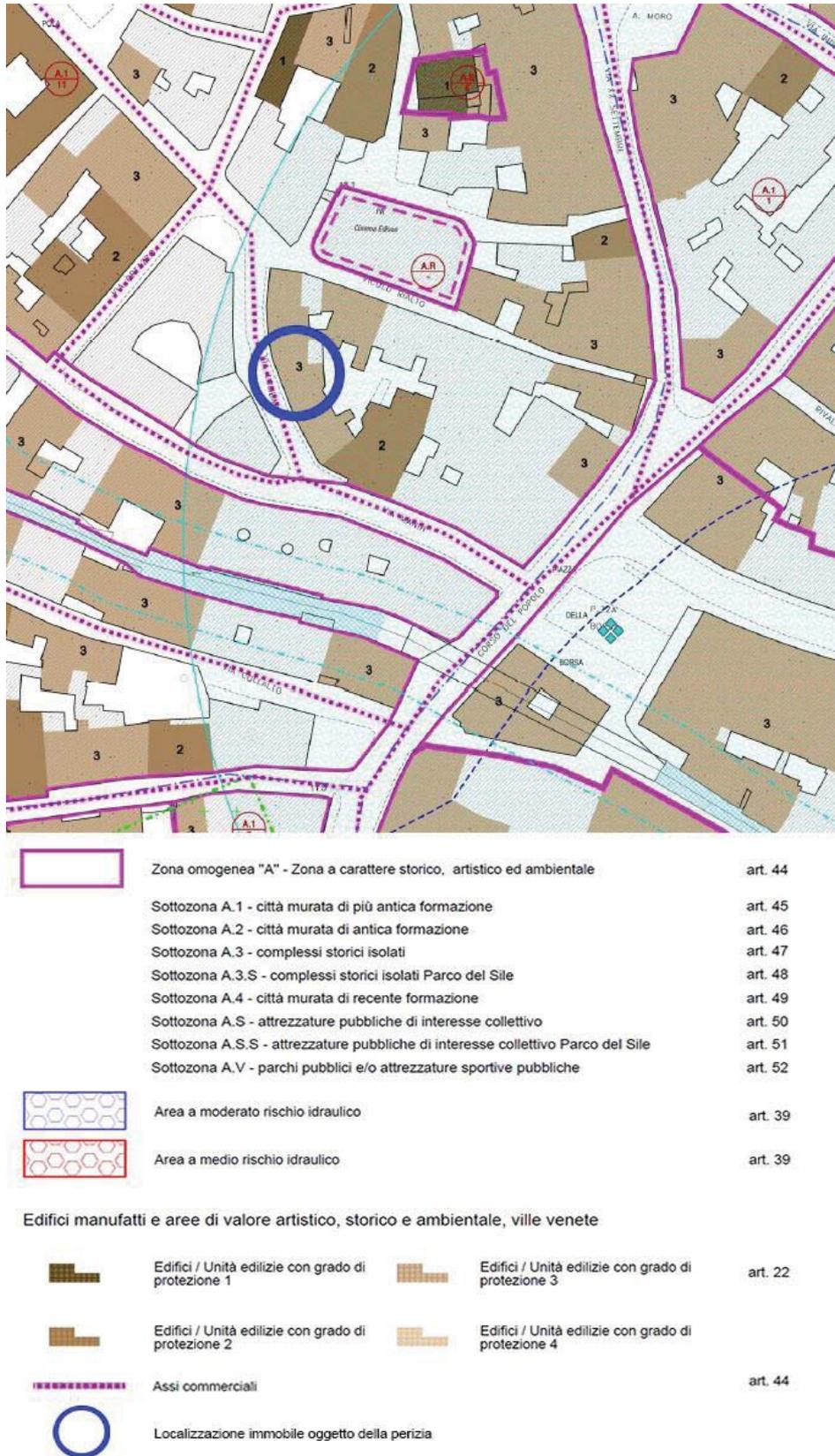
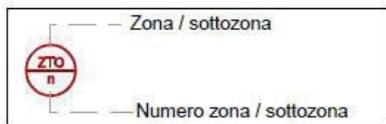
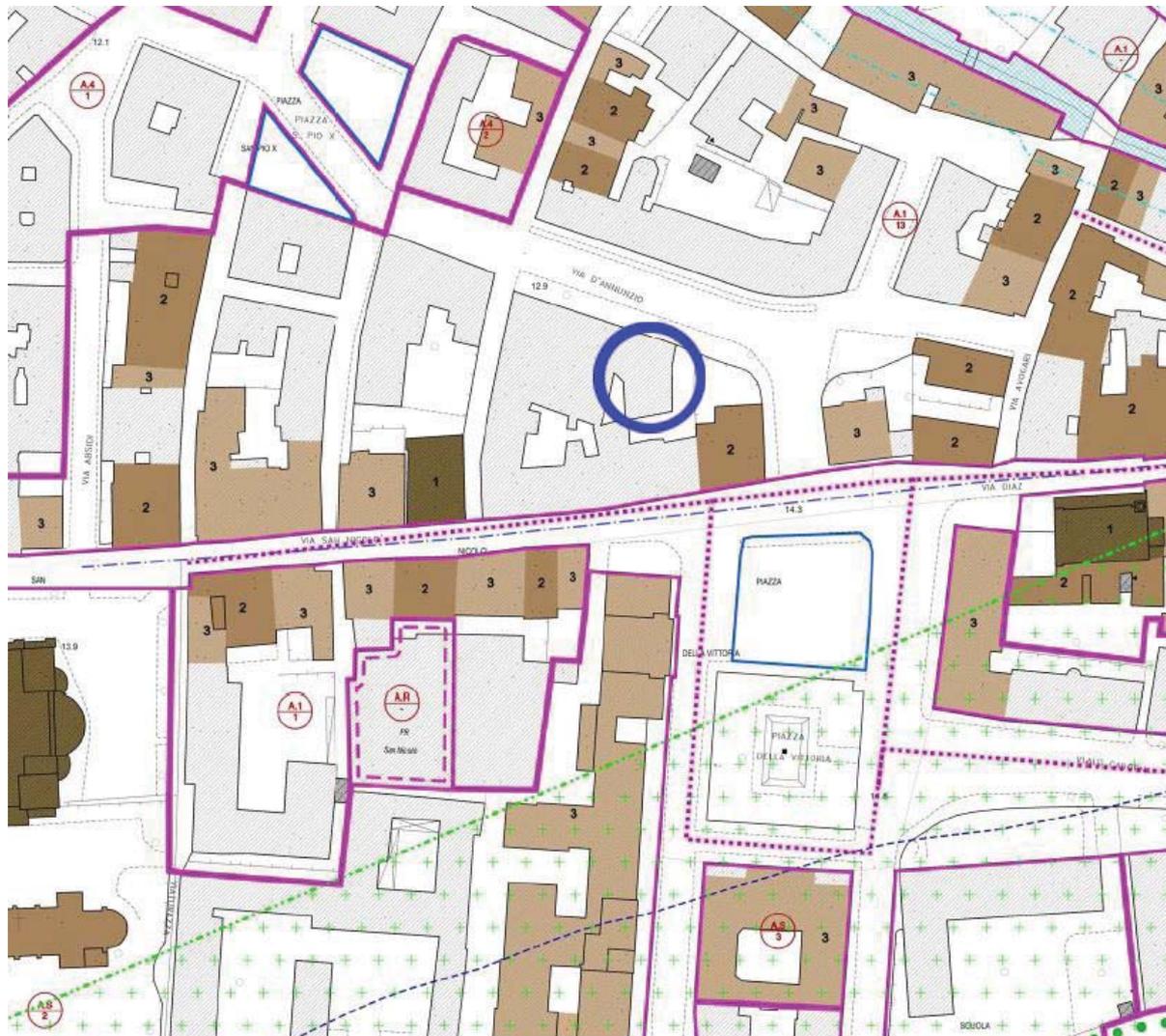


Figura 2.a1: Estratto Tavola Grafica – P.I. – scala 1:2000, Treviso

**Lotto 4:** Treviso, Via G. D'Annunzio 3

I beni ricadono in Zona omogenea Z.T.O. A.1 "Sottozona città murata di più antica formazione" definita dall'art. 45 delle N.T.O (All. 08\_2).



Zona omogenea "A" - Zona a carattere storico, artistico ed ambientale

art. 44

Sottozona A.1 - città murata di più antica formazione

art. 45

Sottozona A.2 - città murata di antica formazione

art. 46

Sottozona A.3 - complessi storici isolati

art. 47

Sottozona A.3.S - complessi storici isolati Parco del Sile

art. 48

Sottozona A.4 - città murata di recente formazione

art. 49

Sottozona A.S - attrezzature pubbliche di interesse collettivo

art. 50

Sottozona A.S.S - attrezzature pubbliche di interesse collettivo Parco del Sile

art. 51

Sottozona A.V - parchi pubblici e/o attrezzature sportive pubbliche

art. 52



Localizzazione immobile oggetto di perizia

Figura 2.a1: Estratto Tavola Grafica – P.I. – scala 1:2000, Treviso

**Lotto 5:** Treviso Via Terraglio 30 e via Bembo

I beni ricadono in Zona omogenea Z.T.O. B.2/17 “Sottozona residenziale a media densità” definita dall’art. 58 delle N.T.O.

Si segnala che si tratta di un’area a modesto rischio idraulico (N.T.O. art.29). (All. 08\_2).



Figura 2.a: Estratto Tavola Grafica - P.I. scala 1:2000 - Comune di Treviso

12) Accertare l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente.

Si segnalano per i vari beni pignorati le spese condominiali insolute e una valutazione approssimata dei costi che resteranno a carico dell’aggiudicatario, in quanto matureranno nel prossimo biennio, cioè dal tempo presente alla data del decreto di trasferimento del bene.

**Lotto 2: Silea, Condominio I Giardini di Artemisia, Via Lanzaghe 32 (garage)**

Spese insolute del preventivo 2018/2019 di € 222,63	€ 202,63
Previsione costi spese ordinarie nel prossimo biennio a carico dell'aggiudicatario	Circa € 450,00,00

**Lotto 3: Treviso, Condominio Via dei Lombardi 14.**

Spese insolute al 11/12/2018	€ 6266,98
Spese in preventivo 2018/2019	€ 1281,66
Previsione costi spese ordinarie nel prossimo biennio a carico dell'aggiudicatario	Circa € 2600,00

**Lotto 4: Treviso, Condominio Touring Via G. D'Annunzio 3.**

Spese insolute al 31/12/2017	€ 615,55
Spese in preventivo 2018	€ 1616,00
Previsione costi spese ordinarie nel prossimo biennio a carico dell'aggiudicatario	Circa € 1670,00

**Lotto 5: Treviso, Quartiere Novecento Via Terraglio 30**

Spese insolute al 31/12/2018	€ 8502,71
Previsione costi spese ordinarie nel prossimo biennio a carico dell'aggiudicatario	Circa € 1800,00

13) *Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.*

#### **METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: VALORE DI MERCATO – DIRETTO**

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di beni immobiliari in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI). In particolare la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da vari manuali immobiliari, prontuari, siti internet e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

#### **Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

**Provincia:** **TREVISO**

**Comune:** **SILEA**

**Fascia/zona:** **Centrale/CENTRALE**

**Codice zona:** **B1**

**Microzona:** **1**

**Tipologia prevalente:** **Abitazioni civili**

**Destinazione:** **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	4,1	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	4,1	6	L
Autorimesse	Normale	810	1050	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1750	L	4,6	6,9	L
Ville e Villini	Normale	1450	1600	L	4,6	6,9	L

*Tabella 3a: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. - Comune di Silea (TV) – Via Lanzaghe*

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**Provincia: **TREVISO**Comune: **TREVISO**Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE**Codice zona: **B4**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2900	3300	L	7	11,5	L
Abitazioni civili	Normale	2050	3100	L	7	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	2600	L	6,8	10,1	L
Autorimesse	Normale	2150	3100	L	9,9	17,4	L
Posti auto scoperti	Normale	1150	1750	L	5,5	9,6	L
Ville e Villini	Ottimo	3100	3800	L	10	15,1	L
Ville e Villini	Normale	2850	3200	L	10	15,1	L

Tabella 3b: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. - Comune Treviso, Via dei Lombardi e Via G. D'Annunzio

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**Provincia: **TREVISO**Comune: **TREVISO**Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA RURALE, CASE SPARSE**Codice zona: **R1**Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1600	L	5	7	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1500	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1350	L	4,4	6,5	L
Autorimesse	Normale	790	1050	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1400	1550	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1750	L	4,8	7,2	L

Tabella 3b: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I. - Treviso – Via Terraglio

Per gli immobili oggetto di stima si è calcolata per il:

**Lotto 1**

superficie commerciale di 403,00 mq. (Tabella 4a) e il più probabile valore di mercato al mq commerciale, è pari a 1750,00 €/mq.

Visto il valore di mercato, i dati e le penalità considerate si è formulato per tale immobile un valore di € 555.000,00. (Tabella 5a).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Coeff. <sup>ti</sup> di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima <sup>**</sup> ) [mq]
Piano Terra	zona giorno e zona notte	196,10		1,10	216,52
	zona giorno e zona notte		12,20	0,35	4,27
Piano Terra	Garage+magazzino+ripostiglio		50,57	0,50	25,29
Piano Primo	zona giorno e zona notte	83,80		1,10	90,40
	zona giorno e zona notte		6,50	0,35	2,28
Sottotetto non praticabile	soffitta	-	128,20	0,20	25,64
<b>TOTALE</b>		<b>279,90</b>	<b>197,47</b>	-	
Area scoperta di pertinenza	giardino/parco	-	<b>1957,00</b>	0,10-0,02*	39,47
<b>TOTALE</b>					<b>~403,00</b>

Tabella 4a: superfici utili e superfici ragguagliate

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le penalità considerate.

	DESCRIZIONE LOTTO 1	UNITA' e %		€
<b>Lotto 1</b>	Comune di Silea (TV) Sezione A, Foglio 4, Mapp. 171, Sub. 1. Foglio 4, Mapp. 1998 (ex Mapp. 184)	403,00 [mq commerciali]	1750,00 [€/mq commerciale]	705250,00
<b>PENALITA'</b>	Vetustà manutenzione e stato di conservazione	-10%	-	-70525,00
	Assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di effettuare una riduzione %	-10%	-	-70525,00
	Spese procedure per regolarizzare difformità edilizie e catastali	-	-	-10000,00
<b>TOTALE</b>				<b>~555.000,00</b>

Tabella 5a: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

**Lotto 2**

superficie commerciale di 9,00 mq. (Tabella 4b) e il più probabile valore di mercato al mq commerciale, è pari a 1550,00 €/mq.

Visto il valore di mercato, i dati e le penalità considerate si è formulato per tale immobile un valore di € 12.000,00. (Tabella 5b).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Coeff. <sup>ti</sup> di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciale di stima <sup>**</sup> ) [mq]
Piano Interrato	garage	-	14,80	0,60	8,88
<b>TOTALE</b>			<b>14,80</b>	-	<b>~ 9,00</b>

Tabella 4b: superfici utili e superfici ragguagliate

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le penalità considerate.

	DESCRIZIONE LOTTO 2	UNITA' e %		€
<b>Lotto 2</b>	Comune di Silea (TV) Sezione A, Foglio 4, Mapp. 1788, Sub. 101	9,00 [mq commerciali]	1550,00 [€/mq commerciale]	13950,00
<b>PENALITA'</b>	Vetustà manutenzione e stato di conservazione	-5%	-	-697,50
	Assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di effettuare una riduzione %	-5%	-	-697,50
	Spese condominiali nel biennio anteriore al trasferimento del bene.	-	-	-450,00
<b>TOTALE</b>				<b>~ 12.000,00</b>

Tabella 5b: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

**Lotto 3**

superficie commerciale di 40,00 mq. (Tabella 4b) e il più probabile valore di mercato al mq commerciale, è pari a 3100,00 €/mq.

Visto il valore di mercato, i dati e le penalità considerate si è formulato per tale immobile un valore di € 92.000,00. (Tabella 5b).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Coeff. <sup>ti</sup> di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Secondo	Ingresso/cucina/soggiorno	21,25		1,10	40,10
	camera	11,00			
	bagno	4,20			
-	Ingresso, vano scala e giardino comune (b.c.n.c.)	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>36,45</b>		-	<b>~40,00</b>

Tabella 4c: superfici utili e superfici ragguagliate

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le penalità considerate.

	DESCRIZIONE LOTTO 3	UNITA' e %		€
<b>Lotto 3</b>	Comune di Treviso Sezione E, Foglio 2, Mapp. 778, Sub. 6,	40,00 [mq commerciali]	3100,00 [€/mq commerciale]	124000,00
<b>PENALITA'</b>	Vetustà manutenzione e stato di conservazione	-10%	-	-12400,00
	Assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di effettuare una riduzione %	-10%	-	-12400,00
	Pratica in sanatoria per difformità e sanzione amministrativa+ pratica catastale			-4500,00
	Spese condominiali nel biennio anteriore al trasferimento del bene.	-	-	-2600,00
<b>TOTALE</b>				<b>~ 92.000,00</b>

Tabella 5c: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

**Lotto 4**

superficie commerciale di 109,00 mq. (Tabella 4b) e il più probabile valore di mercato al mq commerciale, è pari a 3300,00 €/mq.

Visto il valore di mercato, i dati e le penalità considerate si è formulato per tale immobile un valore di € 250.000,00. (Tabella 5b).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile Principale [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Coeff. <sup>ti</sup> di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano terzo	Ingresso/corridoio/disimp.	12,50		1,10	13,75
	pranzo/soggiorno	22,35		1,10	24,59
	cucina	11,35		1,10	12,49

	camera grande	20,00		1,10	22,00
	camera piccola	13,40		1,10	14,74
	bagno	5,35		1,10	5,89
	2 terrazze		5,00	0,35	1,75
-	Ingresso piano terra vani scala comuni ai vari piani		-	-	0,00
<b>Piano quinto</b>	lavanderia		9,30	0,35	3,26
	magazzino		8,20	0,35	2,87
	disimpegno comune		-	-	0,00
	Terrazzo esclusivo (su tetto piano)		20,70	0,35	7,25
<b>TOTALE</b>		<b>84,95</b>	<b>43,20</b>	-	<b>~109,00</b>

Tabella 4d: superfici utili e superfici ragguagliate

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le penalità considerate.

	<b>DESCRIZIONE LOTTO 4</b>	<b>UNITA' e %</b>		<b>€</b>
<b>Lotto 4</b>	Comune di Treviso Sezione E, Foglio 2, Mapp. 872, Sub. 6,	109,00 [mq commerciali]	3300,00 [€/mq commerciale]	359700,00
<b>PENALITA'</b>	Vetustà manutenzione e stato di conservazione	-20%	-	-71940,00
	Assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di effettuare una riduzione %	-10%	-	-35970,00
	Spese condominiali nel biennio anteriore al trasferimento del bene.	-	-	-1670,00
<b>TOTALE</b>				<b>~ 250.000,00</b>

Tabella 5d: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

**Lotto 5**

superficie commerciale di 60,00 mq. (Tabella 4b) e il più probabile valore di mercato al mq commerciale, è pari a 1600,00 €/mq.

Visto il valore di mercato, i dati e le penalità considerate si è formulato per tale immobile un valore di € 80.000,00. (Tabella 5b).

<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Sup. utile Principale [mq]</b>	<b>Sup. Accessoria [mq]</b>	<b>Coeff. <sup>ti</sup> di ragguaglio</b>	<b>Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**)  [mq]</b>
<b>Piano Terra</b>	Ingresso/soggiorno/angolo cottura	24,00		1,10	49,17
	camera	14,00			
	bagno	4,60			
	disimpegno	2,10			

<b>Piano interrato</b>	garage		12,50	0,60	7,50
<b>Area scoperta</b>	Giardino esclusivo		67,50	0,10-0,02*	3,35
<b>TOTALE</b>		<b>44,70</b>	<b>80,00</b>	-	<b>~60,00</b>

Tabella 4e: superfici utili e superfici ragguagliate

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le penalità considerate.

	<b>DESCRIZIONE LOTTO 5</b>	<b>UNITA' e %</b>		<b>€</b>
<b>Lotto 5</b>	Comune di Treviso Sezione H, Foglio 1, Mapp. 1747, Sub. 92 graffato al Sub. 26, Sub. 80,	60,00 [mq commerciali]	1600,00 [€/mq commerciale]	96000,00
<b>PENALITA'</b>	Vetustà manutenzione e stato di conservazione	-10%	-	-9600,00
	Assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di effettuare una riduzione %	-5%	-	-4800,00
	Spese condominiali nel biennio anteriore al trasferimento del bene.	-	-	-1800,00
<b>TOTALE</b>				<b>~ 80.000,00</b>

Tabella 5e: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

\* Calcolati al 10% fino alla superficie commerciale di mq 25. Per l'eccedenza il 2%

\*\*Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). I coefficienti di ragguaglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.

Si è provveduto ad eseguire gli adempimenti sopra indicati a mezzo Raccomandata A/R (Via Lanzaghe 7, Silea – (TV)) al debitore [REDACTED] a mezzo posta certificata (aste33@pec.it) al custode Aste 33 s.r.l.; a mezzo posta certificata (r.riscica@pec.riscicaavvocati.it; p.riscica@pec.riscicaavvocati.it) agli Avv.ti [REDACTED] quali procuratori di [REDACTED] e ai debitori intervenuti [REDACTED]

---

15) *Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

16) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.*

Documentazione fotografica immobili pignorati **(All. 06)**.

17) *Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, 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.*

Scheda di sintesi immobili pignorati **(All. 09)**.

18) *Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.*

Non si sono verificati ostacoli all'eccesso dei beni pignorati.

19) *Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Si provvederà se necessario e richiesto ad ottenere e trasmettere il Certificato di Destinazione Urbanistica. quando il bene sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 30/01/2019

II C.T.U.  
Ing. Laura Sgarbossa  
  
Dott. Ing. LAURA SGARBOSSA