

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO  
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.380/2012 R.G.E.  
GIUDICE ESECUTANTE DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI**

-----0-----

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI SUBASTATI  
RIGUARDANTE N. 9 ALLOGGI, N. 4 GARAGES ED 1 NEGOZIO  
SUDDIVISA PER LOTTI E PRECISAMENTE:**

**LOTTO 1:** MONOLOCALE AL PIANO PRIMO E GARAGE AL  
PIANO INTERRATO DEL RESIDENCE " I SALICI" -  
COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA,  
FRAZIONE DI FAGARE', VIA PALMANOVA 2/B -  
SEZIONE A - FOGLIO 6 - MAPPALE N. 928 SUB  
15 E MAPPALE N. 928 SUB 33 - PIENA  
PROPRIETA'.

**LOTTO 2:** MONOLOCALE AL PIANO PRIMO E GARAGE AL  
PIANO INTERRATO DEL RESIDENCE " I SALICI" -  
COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA, FRAZIONE  
DI FAGARE', VIA PALMANOVA 2/B - SEZIONE A -  
FOGLIO 6 - MAPPALE N. 928 SUB 16 E GARAGE  
MAPPALE N. 928 SUB 34 - PIENA PROPRIETA'.

**LOTTO 3:** APPARTAMENTO AL PIANO SESTO E SETTIMO E  
GARAGE AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO  
"FLORIDA III" - COMUNE DI TREVISO, VIA  
PENNACCHI 15 - SEZIONE C - FOGLIO 1 -



**EZIO ZANDOMENEGHI MCIQB MRICS**  
ARCHITECTURE & VALUATION  
Via Giavera, 11  
31020 VILLORBA - ITALY  
E Mail: studiozandomeneghi@gmail.com  
Tel. +39 (0)4221748076  
Mobile +39 3355333249

MAPPALE N. 18 SUB 56 E MAPPALE N. 18 SUB 11  
- PIENA PROPRIETA'.

**LOTTO 4:** APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E POSTO  
AUTO COPERTO AL PIANO TERRA DEL  
COMPLESSO IMMOBILIARE EX INA - VIA  
LODOVICO BARBO 16 - SEZIONE I - FOGLIO 1 -  
MAPPALE N. 1191 SUB 11, AREA MAPPALE N.  
1631 SUB 1 E POSTO AUTO COPERTO MAPPALE  
N. 1631 SUB 2 - PIENA PROPRIETA'.

**LOTTO 5:** APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO E MAGAZZINI  
AL PIANO 6° DEL "CONDOMINIO SANTA  
CATERINA" DI TREVISO, PIAZZA MATTEOTTI N. 5  
- SEZIONE E - FOGLIO 3 - MAPPALI N. 379 SUB  
58, SUB 54 E SUB 57 - PIENA PROPRIETA'.

**LOTTO 6:** NEGOZIO AL PIANO TERRA E MAGAZZINO AL  
PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO "S.  
LIBERALE" - TREVISO, VIA INFERIORE N. 19 -  
SEZIONE E - FOGLIO 2 - MAPPALE N. 338 SUB 6 -  
PIENA PROPRIETA'.

**LOTTO 7:** APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DEL  
"CONDOMINIO TOMITANO" DI TREVISO, VIA  
TOMITANO N. 6 - SEZIONE D - FOGLIO 1 -  
MAPPALE N. 613 SUB 26 - PIENA PROPRIETA'

**LOTTO 8:** APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO DEL  
"CONDOMINIO VECIA FRESCADA" - DI CASIER,

**LOC. FRESCADA, VIA TERRAGLIO N. 19 - SEZIONE  
A - FOGLIO 1 - MAPPALE N. 5 SUB 18 - PIENA  
PROPRIETA'.**

**LOTTO 9:** APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL  
"CONDOMINIO VECIA FRESCADA" DI CASIER ,  
LOCALITA' FRESCADA, VIA TERRAGLIO N. 19 -  
PIANO TERZO - SEZIONE A - FOGLIO 1 -  
MAPPALE N. 5 SUB 29 - PIENA PROPRIETA'.

**LOTTO 10:** APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL  
"CONDOMINIO VECIA FRESCADA" DI CASIER ,  
LOCALITA' FRESCADA, VIA TERRAGLIO N. 19 -  
PIANO TERZO - SEZIONE A - FOGLIO 1 -  
MAPPALE N. 5 SUB 30 - PIENA PROPRIETA'.

---==O===---

**PREMESSA:**

A seguito dell'incarico dell'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa  
Francesca Vortali di eseguire perizia di stima dei beni immobili  
di proprietà degli esecutati, il sottoscritto Geom. Ezio  
Zandomeneghi, con studio tecnico in Fontane di Villorba, Via  
Giavera n. 11, ha esperito tutte le operazioni necessarie  
all'espletamento dell'incarico affidatogli così come da quesito  
formulato e contenuto nel fascicolo dell'esecuzione.

Ciò premesso rilascia la seguente perizia di stima  
suddividendo i beni in lotti e precisamente:

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO 1**

**MONOLOCALE AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO INTERRATO DEL RESIDENCE " I SALICI " - COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA, FRAZIONE DI FAGARE', VIA PALMANOVA 2/B - SEZIONE A - FOGLIO 6 - MAPPALE N. 928 SUB 15 E MAPPALE N. 928 SUB 33 - PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 1A, immagine satellitare allegato 1B)**

La proprietà immobiliare è ubicata nel Comune di San Biagio di Callalta, Frazione di Fagarè, Via Palmanova n. 2/B, al piano primo del corpo B ed interrato del "Residence I Salici", condominio composto da 16 alloggi e relativi garages.

L'accesso è diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di San Biagio di Callalta, Cod. H781, Sezione A, Foglio 6,

- particella 928 sub 15, Via Palmanova, Piano: 1, cat. A/2, classe 2, vani 2, Rendita Euro 175,60 (planimetria allegato 1C);
- particella 928 sub 33, Via Palmanova, Piano: S1, cat. C/6, classe U, mq. 23, Rendita Euro 71,27 (planimetria allegato 1D);

N.B.: Nella planimetria del sub 15 non risulta indicata una porta evidenziata con colore giallo nella planimetria allegato 1E.

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 1A)**

L'area su cui sorge l'intero complesso immobiliare confina a nord con Via Palmanova, ad est con il mappale 220, a sud con il mappale 927e ad ovest con i mappali 595 e 31.

Salvo altri o diversi.

**SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Sull'area condominiale grava una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per il passaggio di impianti tecnologici interrati su una fascia di ml 5,00 lungo il confine ovest dell'area condominiale che da Via Palmanova raggiunge il mappale 927 (dominante).

Tale servitù, a favore di detto mappale 927, è stata costituita con gli atti 13 giugno 2002, rep. N. 62.293 - raccolta 32.296 e 10 maggio 2004, rep. N. 66.590 - raccolta 35.267 del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso.

**PROVENIENZA**

I beni sono stati realizzati dalla società esecutata su di un lotto di terreno acquistato con i seguenti atti di compravendita:

- 1) Mappale n. 196 del Foglio 6: 13 giugno 2002, rep. N. 62.293 - raccolta 32.296, del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato l'1 luglio 2002 al n.

5679/V Mod. 71/M e trascritto a Treviso il 27 giugno 2002 ai n.ri 26094/18418.

- 2) Mappale n. 926 del Foglio 6: 10 maggio 2004, rep. N. 66.590 - raccolta 35.267, del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato il 10 maggio 2004 al n. 5663/1 e trascritto a Treviso l'11 maggio 2004 ai n.ri 19760/12689.

Con diritto per la quota di spettanza alle parti comuni del fabbricato cui appartengono ed in particolare di 49,761‰ per quanto riguarda l'alloggio e di 58,760‰ per il locale garage.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa

**DESCRIZIONE DEL BENE (documentazione fotografica allegato 1F e pianta allegato 1G e 1H)**

Trattasi di monocale al piano primo e garage al piano interrato del condominio a due piani fuori terra denominato "Residence I Salici" di 16 unità abitative e relativi garages ubicato in San Biagio di Callalta - Frazione di Fagarè, via Palmanova 2/B.

L'alloggio è composto da un locale ingresso-soggiorno-letto di mq. 28,04 utili di calpestio, disimpegno di mq. 1,78, bagno con doccia di mq. 4,25 e terrazza di mq 9,20.

Ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni monoblocco composti da porte e finestra in legno con vetrocamera ed oscuri in legno verniciati, porte interne

tamburate in legno di noce.

L'impianto termico è composto da caldaia a gas metano Cosmogas e radiatori in acciaio, quello elettrico è completo e a norma.

E' dotato di impianto televisivo e citofonico.

Reso abitabile il 26.01.2005 non è mai stato utilizzato ma risulta in buone condizioni. E' necessario l'ottenimento del libretto caldaia, installata 12 anni fa, mai messa in esercizio e previo controllo da parte di un tecnico, nonché del codice catasto.

Il garage magazzino, della superficie di mq. 22,75, ha pareti in C.A. e Blocchi in cemento, soffitto a lastre di calcestruzzo e portone basculante in lamiera preverniciata.

La superficie commerciale complessiva arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 48,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di San Biagio di Callalta:

- Concessione Edilizia n. 2002/098-220 in data 16.01.2002 (allegato 1I).
- Permesso di Costruire per Variante in sanatoria n.

2002/098/V01\_13 del 20.01.2005 (allegato 1L).

Inoltre, in data 26.01.2005 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità dell'intero complesso.

Dalle verifiche effettuate il monolocale risulta in regola con le dimensioni grafiche, mentre due quote risultano difformi e non riferite alle effettive pareti grafiche.

Lo scrivente ritiene che nel modificare il progetto originario non siano state aggiornate anche le quote come si dimostra con l'allegato 1M.

Il sottoscritto ritiene l'immobile in regola e ciò anche sulla base delle superfici dei locali indicate in progetto ma ritiene comunque necessario presentare una pratica edilizia di rettifica (inserendo anche la porta aggiuntiva indicata nell'allegato 1M con colore giallo) che però coinvolge tutte le unità abitative condominiali.

Il costo è quello puramente tecnico valutato in € 800,00 da suddividere per il numero di unità interessate (circa 100 € ad unità).

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni

pregiudizievoli.

#### TRASCRIZIONI A CARICO

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768 derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 06.12.2002 n.ri 55888/10788, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

Esiste inoltre una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per il passaggio di impianti tecnologici interrati su una fascia di ml 5,00 lungo il confine ovest dell'area condominiale che da Via Palmanova raggiunge il mappale 927 (dominante).

Tale servitù a favore di detto mappale 927 è stata costituita con gli atti 13 giugno 2002, rep. N. 62.293 - raccolta 32.296 e 10 maggio 2004, rep. N. 66.590 - raccolta 35.267 del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso.

#### **VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e mai utilizzato dalla data dell'agibilità.

## **ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE**

### **ALLE SPESE CONDOMINIALI**

In base a quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, sulla proprietà grava un debito nei confronti del Condominio, relativamente alle ultime due annualità (marzo 2015 - marzo 2017), di € 1.049,39.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

### **CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare

e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia e condizione, non sono emersi atti recenti utilizzabili per tale tipologia.

Inoltre l'alloggio risulta invenduto da 12 anni.

Pertanto, tenuto conto:

- della perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso a partire dall'anno 2007, crisi che ha portato ad una quasi totale paralisi del mercato e che non accenna a ridursi significativamente comprimendo verso il basso il valore degli immobili;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (agibilità gennaio 2005);
- della relativa probabile classe energetica C;
- del grado di finitura e di conservazione e della necessaria verifica e rilascio del libretto caldaia e codice catasto;
- del lungo periodo trascorso senza esito positivo nella vendita

Lo scrivente ritiene di applicare una decurtazione del 30% sul valore di costo di riproduzione deprezzato (ritenuto il metodo di stima più consono in tale situazione) calcolato in € 1.050,00 a mq. per i motivi sopra esposti e per la condizione di vendita forzata.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 735,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del**

**bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 48,00 x € 735,00 al mq

VALORE DI STIMA € 35.280,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 35.000,00**

**(Diconsi Euro trentacinquemila/00).**

**RIEPILOGO**

- **Nell'alloggio è presente una porta non indicata nel progetto e due misure esposte nella pianta allegato 1M risultano errate; è necessario presentare una pratica edilizia di rettifica (inserendo anche la porta aggiuntiva) con un costo a carico di tale alloggio di € 100, importo già considerato nella stima.**
- **Il debito per spese condominiali ammonta ad € 1.049,39.**
- **La proprietà è libera.**
- **Non è possibile alcun ampliamento.**
- **Il valore di stima è di € 35.000,00.**

**ALLEGATI:**

1A) ESTRATTO DI MAPPA

1B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

1C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

1D) PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE

1E) PLANIMETRIA CATASTALE CON EVIDENZIATA LA PORTA REALIZZATA

- 1F) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 1G) PIANTA DEL MONOLOCALE
- 1H) PIANTA DEL GARAGE
- 1I) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 670/04-AE DEL 29.09.2004
- 1L) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1658/04-AE DEL 26.04.2005
- 1M) PERMESSO DI AGIBILITA'
- 1N) PIANTA CON INDICATE LE DIFFORMITA'

**LOTTO 2**

**MONOLOCALE AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO INTERRATO DEL RESIDENCE " I SALICI" – COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA, FRAZIONE DI FAGARE', VIA PALMANOVA 2/B – SEZIONE A – FOGLIO 6 – MAPPALE N. 928 SUB 16 E GARAGE MAPPALE N. 928 SUB 34 – PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 2A, immagine satellitare allegato 2B)**

La proprietà immobiliare è ubicata nel Comune di San Biagio di Callalta, Frazione di Fagarè, Via Palmanova n. 2/B, al piano primo del corpo B ed interrato del "Residence I Salici", condominio composto da 16 alloggi e relativi garages.

L'accesso è diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati – Comune di San Biagio di Callalta, Cod. H781, Sezione A, Foglio 6,

- particella 928 sub 16, Via Palmanova, Piano: 1, cat. A/2, classe 2, vani 2, Rendita Euro 175,60 (planimetria allegato 2C);
- particella 928 sub 34, Via Palmanova, Piano: S1, cat. C/6, classe U, mq. 23, Rendita Euro 71,27 (planimetria allegato 2D);

N.B.: Nella planimetria del sub 16 non risulta indicata una porta evidenziata con colore giallo nella planimetria allegato 2E.

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 2A)**

L'area su cui sorge l'intero complesso immobiliare confina a nord con Via Palmanova, ad est con il mappale 220, a sud con il mappale 927e ad ovest con i mappali 595 e 31.

Salvo altri o diversi.

**SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Sull'area condominiale grava una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per il passaggio di impianti tecnologici interrati su una fascia di ml 5,00 lungo il confine ovest dell'area condominiale che da Via Palmanova raggiunge il mappale 927 (dominante).

Tale servitù, a favore di detto mappale 927, è stata costituita con gli atti 13 giugno 2002, rep. N. 62.293 - raccolta 32.296 e 10 maggio 2004, rep. N. 66.590 - raccolta 35.267 del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso.

**PROVENIENZA**

I beni sono stati realizzati dalla società esecutata su di un lotto di terreno acquistato con i seguenti atti di compravendita:

- 1) Mappale n. 196 del Foglio 6: 13 giugno 2002, rep. N. 62.293 - raccolta 32.296, del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato l'1 luglio 2002 al n.

5679/V Mod. 71/M e trascritto a Treviso il 27 giugno 2002 ai n.ri 26094/18418.

- 2) Mappale n. 926 del Foglio 6: 10 maggio 2004, rep. N. 66.590 - raccolta 35.267, del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato il 10 maggio 2004 al n. 5663/1 e trascritto a Treviso l'11 maggio 2004 ai n.ri 19760/12689.

Con diritto per la quota di spettanza alle parti comuni del fabbricato cui appartengono ed in particolare di 49,761‰ per quanto riguarda l'alloggio e di 58,760‰ per il locale garage.

**DESCRIZIONE DEL BENE (documentazione fotografica allegato 2F e pianta allegato 2G e 2H)**

Trattasi di monolocale al piano primo e garage al piano interrato del condominio a due piani fuori terra denominato "Residence I Salici" di 16 unità abitative e relativi garages ubicato in San Biagio di Callalta - Frazione di Fagarè, via Palmanova 2/B.

L'alloggio è composto da un locale ingresso-soggiorno-letto di mq. 28,04 utili di calpestio, disimpegno di mq. 1,78, bagno con doccia di mq. 4,25 e terrazza di mq 9,20.

Ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni monoblocco composti da porte e finestra in legno con vetrocamera ed oscuri in legno verniciati, porte interne tamburate in legno di noce.

L'impianto termico è composto da caldaia a gas metano

Cosmogas e radiatori in acciaio, quello elettrico è completo e a norma.

E' dotato di impianto televisivo e citofonico.

Reso abitabile il 26.01.2005 non è mai stato utilizzato ma risulta in buone condizioni. E' necessario l'ottenimento del libretto caldaia, installata 12 anni fa, mai messa in esercizio e previo controllo da parte di un tecnico, nonché del codice catasto.

Il garage magazzino, della superficie di mq. 22,75, ha pareti in C.A. e Blocchi in cemento, soffitto a lastre di calcestruzzo e portone basculante in lamiera preverniciata.

La superficie commerciale complessiva arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 48,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di San Biagio di Callalta:

- Concessione Edilizia n. 2002/098-220 in data 16.01.2002 (allegato 2I).
- Permesso di Costruire per Variante in sanatoria n. 2002/098/V01\_13 del 20.01.2005 (allegato 2L).

Inoltre, in data 26.01.2005 è stato rilasciato il Certificato di

Agibilità dell'intero complesso.

Dalle verifiche effettuate il monolocale risulta in regola con le dimensioni grafiche, mentre due quote risultano difformi e non riferite alle effettive pareti grafiche.

Lo scrivente ritiene che nel modificare il progetto originario non siano state aggiornate anche le quote come si dimostra con l'allegato 2M.

Il sottoscritto ritiene l'immobile in regola e ciò anche sulla base delle superfici dei locali indicate in progetto ma ritiene comunque necessario presentare una pratica edilizia di rettifica (inserendo anche la porta aggiuntiva indicata nell'allegato 1M con colore giallo) che però coinvolge tutte le unità abitative condominiali.

Il costo è quello puramente tecnico valutato in € 800,00 da suddividere per il numero di unità interessate (circa 100 € ad unità).

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI A CARICO

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768 derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 06.12.2002 n.ri 55888/10788, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

Esiste inoltre una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per il passaggio di impianti tecnologici interrati su una fascia di ml 5,00 lungo il confine ovest dell'area condominiale che da Via Palmanova raggiunge il mappale 927 (dominante).

Tale servitù a favore di detto mappale 927 è stata costituita con gli atti 13 giugno 2002, rep. N. 62.293 - raccolta 32.296 e 10 maggio 2004, rep. N. 66.590 - raccolta 35.267 del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso.

#### VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI

#### LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e mai utilizzato dalla data dell'agibilità.

#### ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE

#### ALLE SPESE CONDOMINIALI

In base a quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, sulla proprietà grava un debito nei confronti del Condominio, relativamente alle ultime due annualità (marzo 2015 - marzo 2017), di € 520,70.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

#### **CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia e condizione, non sono emersi atti

recenti utilizzabili per tale tipologia.

Inoltre l'alloggio risulta invenduto da 12 anni.

Pertanto, tenuto conto:

- della perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso a partire dall'anno 2007, crisi che ha portato ad una quasi totale paralisi del mercato e che non accenna a ridursi significativamente comprimendo verso il basso il valore degli immobili;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (agibilità gennaio 2005);
- della relativa probabile classe energetica C;
- del grado di finitura e di conservazione e della necessaria verifica e rilascio del libretto caldaia e codice catasto;
- del lungo periodo trascorso senza esito positivo nella vendita.

Lo scrivente ritiene di applicare una decurtazione del 30% sul valore di costo di riproduzione deprezzato (ritenuto il metodo di stima più consono in tale situazione) calcolato in € 1.050,00 a mq. per i motivi sopra esposti e per la condizione di vendita forzata.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 735,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 48,00 x € 735,00 al mq

VALORE DI STIMA € 35.280,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 35.000,00**

**(Diconsi Euro trentacinquemila/00).**

**RIEPILOGO**

- **Nell'alloggio è presente una porta non indicata nel progetto e due misure esposte nella pianta allegato 1M risultano errate; è necessario presentare una pratica edilizia di rettifica (inserendo anche la porta aggiuntiva) con un costo a carico di tale alloggio di € 100, importo già considerato nella stima.**
- **Il debito per spese condominiali ammonta ad € 520,70.**
- **La proprietà è libera.**
- **Non è possibile alcun ampliamento.**
- **Il valore di stima è di € 35.000,00.**

**ALLEGATI:**

2A) ESTRATTO DI MAPPA

2B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

2C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

2D) PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE

2E) PLANIMETRIA CATASTALE CON EVIDENZIATA LA PORTA REALIZZATA

2F) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2G) PIANTA DEL MONOLOCALE

2H) PIANTA DEL GARAGE

2I) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 670/04-AE DEL 29.09.2004

2L) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1658/04-AE DEL 26.04.2005

2M) PERMESSO DI AGIBILITA'

2N) PIANTA CON INDICATE LE DIFFORMITA'

**LOTTO 3**

**APPARTAMENTO AL PIANO SESTO E SETTIMO E GARAGE  
AL PIANO TERRA DEL CONDOMINIO "FLORIDA III" –  
COMUNE DI TREVISO, VIA PENNACCHI 15 - SEZIONE C –  
FOGLIO 1 – MAPPAL N. 18 SUB 56 E MAPPAL N. 18  
SUB 11 – PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di  
mappa allegato 3A, immagine satellitare allegato 3B)**

La proprietà immobiliare è ubicata nel Comune di Treviso, Via Pennacchi n. 15, ai piani T, 6° e 7° del blocco B del "Condominio Florida III", condominio composto da 30 unità immobiliari e relativi garages.

L'accesso è diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati – Comune di Treviso, Cod. L407,  
Sezione C, Foglio 1,

- particella 18 sub 56, Via Pier Maria Pennacchi, Piano: 6° e 7°, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, Rendita Euro 325,37 (planimetria allegato 3C);
- particella 18 sub 11, Via Pier Maria Pennacchi, Piano: T, cat. C/6, classe 6, mq. 12, Rendita Euro 58,26 (planimetria allegato 3D);

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 3A)**

L'area su cui sorge l'intero complesso immobiliare confina a nord con il mappale 16, ad est con il mappale 343, a sud con i mappali 391 e 107 e ad ovest con i mappali 106 e 313.

Salvo altri o diversi.

#### **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

#### **PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita 19 settembre 2001, rep. N. 60446 - raccolta 31.033, del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato l'3 ottobre 2001 al n. 7416/V Mod. 71/M pubblici e trascritto a Treviso il 03 ottobre 2001 ai n.ri 39965/28802.

Con diritto per la quota di spettanza alle parti comuni del fabbricato cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare di 8,068‰ per il locale garage e di 29,836‰ per l'alloggio.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI (documentazione fotografica allegato 3E e piante allegati 3F e 3G)**

Trattasi di vetusto appartamento ai piani sesto e settimo e garage al piano terra di un condominio a 7 piani fuori terra denominato "Condominio Florida III - Corpo B" di 30 unità abitative e relativi garages, facente parte a sua volta di un complesso immobiliare composto da tre blocchi resi abitabili

l'11 febbraio 1883, ubicato in Treviso, via Pennacchi 15.

L' alloggio è composto da ingresso-soggiorno-cottura di mq. 19,66 utili di calpestio, camera matrimoniale di mq. 15,71, ripostiglio di mq. 5,12 (dichiarato camera ma in violazione della norma igienico sanitaria), bagno di mq. 5,10, disimpegno di mq. 5,59, sottotetto di mq. 1,90 e altezza media di cm 60 circa al piano 7° e terrazza di mq 5,45.

Ha pavimenti in ceramica e parchetti di rovere, finestre e porta esterna in legno con vetrocamera, persiane in PVC, porte interne tamburate in legno di noce.

L'impianto termico è composto da pompa di calore posta nella terrazza, malfunzionante, della quale non sono stati sottoposti in visione libretto o altra documentazione e fornito il codice catasto, l'acqua calda viene prodotta a mezzo di boiler elettrico.

L'impianto elettrico è vetusto e risale alla data di costruzione di tale alloggio.

L'alloggio si presenta in mediocri - cattive condizioni e necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria.

Il garage ha una superficie di mq. 11,50, ha pareti e soffitto intonacati e portone basculante in lamiera preverniciata.

La superficie commerciale complessiva arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 65,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di

restauro, manutenzione.

### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

#### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Concessione Edilizia n. 51/1-78 PF in data 22/05/1981.
- Concessione Edilizia per Variante n. 62/23-82 PF del 21.12.1982 (allegato 3H).

Inoltre, in data 11.02.1883 è stata rilasciata l'abitabilità 9/83 prot. n. 3874 (allegato 3I).

Dalle verifiche effettuate la proprietà è ritenuta amministrativamente in regola.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 03.10.2001 n.ri 39966/6845, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con successivo annotamento di surroga in data 17/10/2008 ai n.ri 40003/6296 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

#### VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 25/07/2013 e registrato il 30/07/2013; la durata è di anni 4 rinnovabili per un canone annuo di € 4.980.

Tale contratto non è opponibile in quanto stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 17.05.2012 e all'iscrizione della presente Esecuzione Immobiliare.

#### ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE

### **ALLE SPESE CONDOMINIALI**

L'attuale Amministratore pro tempore ha comunicato che sulla proprietà grava un debito nei confronti del Condominio, relativamente alle ultime due annualità (marzo 2015 - marzo 2017), di € 2.782,57 (comprensivo di opere straordinarie) e che l'importo medio annuo per spese di condominio è di circa € 1.100,00.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

### **CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia, vetustà, ma in buone condizioni d'uso, è emerso un valore medio pari ad € 1.000,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'annosa perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (abitabilità febbraio 1983);
- della relativa probabile classe energetica E;
- del mediocre-cattivo stato di conservazione e manutenzione e dei necessari lavori di manutenzione straordinaria;

Lo scrivente ritiene di applicare per i succitati motivi una decurtazione del 25% a cui aggiunge un ulteriore 15% per la condizione di vendita forzosa.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 600,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 65,00 x € 600,00 al mq

**VALORE DI STIMA € 39.000,00**

**(Diconsi Euro trentanovemila/00).**

**RIEPILOGO**

- **L'alloggio è amministrativamente in regola.**

- **Le spese condominiali delle ultime due annualità non pagate ammontano ad € 2.782,57.**
- **La proprietà è occupata con contratto non opponibile.**
- **Non è possibile alcun ampliamento.**
- **Il valore di stima è di € 39.000,00.**

ALLEGATI:

- 3A) ESTRATTO DI MAPPA
- 3B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE
- 3C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO
- 3D) PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE
- 3E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 3F) PIANTA DELL'ALLOGGIO
- 3G) PIANTA DEL GARAGE
- 3H) CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE
- 3I) ABITABILITA'

**LOTTO 4**

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E POSTO AUTO COPERTO AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX INA - VIA LODOVICO BARBO 16 - SEZIONE I - FOGLIO 1 - MAPPALE N. 1191 SUB 11, AREA MAPPALE N. 1631 SUB 1 E POSTO AUTO COPERTO MAPPALE N. 1631 SUB 2 - PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 4A, immagine satellitare allegato 4B)**

La proprietà immobiliare è ubicata ai piani T e 2° del complesso immobiliare Ex INA in Comune di Treviso, Via Lodovico Barbo n. 16 con accesso diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di Treviso, Cod. L407, Sezione I, Foglio 1,

- particella 1191 sub 11, Via Lodovico Barbo, Piano: 2°, cat. A/3, classe 2, vani 5, Rendita Euro 309,87 (planimetria allegato 4C);
- particella 1631 sub 2, Via Lodovico Barbo n. 16, Piano: T, cat. C/6, classe 4, mq. 9, Rendita Euro 31,61 (planimetria allegato 4D);
- particella 1631 sub 1, Via Lodovico Barbo n. 16, P.T., area urbana di mq. 13.

La proprietà ha diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare al mapp. n. 1191 sub 16 (ingresso e vano scala) e alle corti comuni mapp. n. 1586 e 1587 del Foglio 45 del C.T..

La distribuzione interna dei locali del mappale 1191 sub 11 non corrisponde allo stato di fatto (pianta stato di fatto allegato 4F).

Dovrà essere aggiornata dopo la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

#### **CONFINI (Estratto di mappa allegato 4A)**

L' appartamento confina a nord-est, sud-ovest e nord-ovest con prospetti e a sud est con vano scala; la rimanente proprietà confina da nord in senso orario con il mappale 1584, proprietà di terzi, mapp. n. 1585, via Barbo, mappali n. 1588, 1589, 1630 e 1637.

Salvo altri o diversi.

#### **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

#### **PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita 10 ottobre 2000, rep. N. 58549 - raccolta 29735, del Notaio dott. Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato il 24.10.2000 al n. 8076-V Mod. 71/M pubblici e trascritto a Treviso il 23 ottobre 2000 ai n.ri 39831/27890.

Con diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.

1117 del C.C. ed in particolare al mapp. n. 1191 sub 16 (ingresso e vano scala) e alle corti comuni mapp. n. 1586 e 1587 del Foglio 45 del C.T..

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

**DESCRIZIONE DEI BENI (documentazione fotografica allegato 4E e pianta alloggio allegato 4F)**

Trattasi di vetusto appartamento al piano secondo, magazzino e posto auto coperto al piano terra di un complesso immobiliare realizzato dall' Ex INA Casa nell' anno 1953 e reso abitabile nel 1954, ubicato in Treviso, via Lodovico Balbo n. 16.

L' alloggio è composto da ingresso di mq. 5,88 utili di calpestio, soggiorno-cottura di mq. 16,51, camera di mq. 15,50, bagno di mq. 4,40 e due ripostigli rispettivamente di mq. 7,17 e mq. 3,05.

Ha pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo, piastrelle di ceramica e parchetti in legno in parte ammalorati causa infiltrazioni, rivestimenti in piastrelle di ceramica, vecchie finestre originali in legno verniciato prive di vetrocamera, oscuri in legno e vecchie porte con specchiature in vetro.

L'impianto termico è composto da caldaia a gas metano (ultimo controllo maggio 2015 ma l'impianto è privo di codice catasto) e radiatori in acciaio; L'impianto elettrico è anch'esso vetusto.

L'alloggio presenta altresì vaste macchie sul soffitto, con distacchi di pittura, dovute ad infiltrazioni dal tetto.

L'alloggio si presenta in mediocri condizioni e necessita di opere di manutenzione.

Il posto auto è coperto con lastre ondulate su struttura metallica ed ha dimensioni di ml 2,35x ml. 4,00.

La superficie commerciale complessiva arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 66,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero complesso pubblico INA CASA è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Permesso n. 13/10-51 datato 16.03.1951 (allegato 4G).
- Abitabilità n. 22/54 del 1.09.1954.

Per il posto auto coperto è stata rilasciata in data 20.01.1992 dal Comune di Treviso la Concessione edilizia in sanatoria Spec. N. 4571, prot. n. 17061-86 (allegato 3H).

Inoltre, in data 11.02.1883 è stata rilasciata l'abitabilità 9/83 prot. n. 3874 (allegato 3I).

Dalle verifiche effettuate, la proprietà presenta delle difformità distributive (pianta allegato 4F).

Vi è la necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale il cui costo è quantificato in € 2.000,00 di cui € 516,00 per sanzione.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.05.2010 n.ri 18285/4094, derivante da concessione a garanzia di

mutuo fondiario a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

**VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI  
LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 01/12/2013 e registrato il 3/12/2013 al n.13647; la durata è di anni 4 rinnovabili per un canone annuo di € 5.400,00.

Tale contratto non è opponibile in quanto stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 17.05.2012 e all'iscrizione della presente Esecuzione Immobiliare.

**ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE  
ALLE SPESE CONDOMINIALI**

Il Condominio è privo di amministratore ed è in autogestione degli inquilini.

La spesa annua è di circa 200 €.

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

**CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni

metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia, vetustà, ma in buone condizioni d'uso, è emerso, per alloggi anni 60 in parte restaurati, un valore medio pari ad € 950,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'annosa perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (abitabilità febbraio 1954);
- della relativa probabile classe energetica F;
- del mediocre stato di conservazione e manutenzione e dei necessari lavori di manutenzione straordinaria (almeno pavimenti e infissi);
- della necessità della presentazione di pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale con relativi oneri di cui

viene tenuto conto nel formulare il valore di stima.  
Io scrivente ritiene di applicare per i succitati motivi una decurtazione del 25% a cui aggiunge un ulteriore 15% per la condizione di vendita forzosa.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 600,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 66,00 x € 570,00 al mq

VALORE DI STIMA € 37.620,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 38.000,00**

**(Dicomi Euro trentottomila/00).**

#### RIEPILOGO

- **L'alloggio necessita della presentazione di una pratica di condono edilizio al Comune di Treviso relativa a modifiche distributive interne e di variazione catastale. Il costo, già considerato nella stima è quantificato in € 2.000,00 di cui € 516,00 per sanzione.**
- **Non risulta alcun stato debitorio nei confronti del Condominio che è in autogestione agli inquilini. La spesa annua € di circa € 100,00.**
- **La proprietà è occupata con contratto non opponibile.**

- **Non è possibile alcun ampliamento.**

- **Il valore di stima è di € 38.000,00.**

ALLEGATI:

4A) ESTRATTO DI MAPPA

4B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI  
CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

4C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

4D) PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE

4E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4F) PIANTA DELL'ALLOGGIO

4G) PERMESSO N. 13/10-51 DATATO 16.03.1951

4H) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA SPEC. N. 4571,  
PROT. N. 17061-86

**LOTTO 5**

**APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO E MAGAZZINI AL PIANO 6° DEL "CONDOMINIO SANTA CATERINA" DI TREVISO, PIAZZA MATTEOTTI N. 5 - SEZIONE E - FOGLIO 3 - MAPPALI N. 379 SUB 58, SUB 54 E SUB 57 - PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 5A, immagine satellitare allegato 5B)**

La proprietà immobiliare è ubicata ai piani 5° e 6° del condominio "Santa Caterina" in Comune di Treviso, Piazza Matteotti n.5 con accesso diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di Treviso, Cod. L407, Sezione E, Foglio 3,

- particella 379 sub 58, Piazza Giacomo Matteotti n. 5, Piano: 5°, cat. A/2, classe 4, vani 6, Rendita Euro 666,23 (planimetria allegato 5C);
- particella 379 sub 54, Piazza Giacomo Matteotti n. 5, Piano: 6, cat. C/2, classe 7, mq. 4, Rendita Euro 11,98 (planimetria allegato 5D);
- particella 379 sub 57, Piazza Giacomo Matteotti n. 5, P: 6°, cat. C/2, classe 7, mq. 6, Rendita Euro 17,97 (planimetria 5E).

La proprietà ha diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

Risultano demolite le due pareti di separazione tra lo studio e l'ingresso - corridoio; è necessaria la presentazione di una variazione catastale.

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 5A)**

L'area su cui sorge l'intero edificio confina a nord con i mappali n. 363, n. 1277 e n. 1278, ad est con i mappali n. 1369, n. 1271 e n. 1272, a sud con il mappale n. 1270 e ad ovest con piazza Matteotti.

Salvo altri o diversi.

**SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

**PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti atti traslativi:

- atto di compravendita 1 marzo 1989, rep. n. 57301, del Notaio dott. Manavello di Treviso, ivi trascritto a Treviso il 2 marzo 1989 ai n.ri 6171/4505.
- Atto di permuta 30.09.1998, rep. N. 55591 - raccolta n. 1238 del Notaio Leotta, reg. il 19.10.1998 al n. 6388-V Pubbl. e trascritto a Treviso il 20.10.1998 ai n.ri 31161/21312.

Con diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. per le seguenti quote:

- Proprietà 31,180‰;
- Pulizia 32,410‰;
- Riscaldamento 38,830‰;
- Scala 56,710‰;
- Ascensore 80,750‰.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

**DESCRIZIONE DEI BENI (documentazione fotografica allegato 5F e piante alloggio e magazzini allegati 5G e 5H)**

Trattasi di vetusto appartamento al quinto piano e 2 magazzini al piano sesto di un condominio denominato "Santa Caterina", ubicato in Treviso, Piazza Giacomo Matteotti n. 5, reso abitabile il 19.02.1960 e provvisto di ascensore.

L' alloggio è composto da ingresso-studio di mq. 39,72 utili di calpestio, corridoio separato da ingresso-studio da muretto di altezza di circa 1 mt. di mq. 8,90, camera di mq. 16,00, anti bagno-bagno di mq. 5,87, cucina di mq. 9,74, altra stanza di mq. 9,24 e due terrazze di complessivi mq. 9,70.

I pavimenti di studio, cucina e corridoio sono in graniglia di marmo, quelli di camera ed altro locale in parchetti di legno di rovere, quelli del bagno sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti.

Le finestre e le porte esterne sono in legno verniciato con vetro semplice, le persiane in PVC, le porte interne sono tamburate in legno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in acciaio; l'impianto elettrico, pur a norma, è vetusto.

E' dotato di impianto di raffrescamento composto da unità esterna e split.

Tale alloggio, pur presentando in buona parte le caratteristiche originarie, è in discrete condizioni di conservazione.

I due magazzini al piano sesto, della rispettiva superficie di mq. 8,40 e 10,80, sono in mediocri condizioni. Le pareti sono intonacate e gli infissi, originari, sono in legno verniciato.

La superficie commerciale complessiva arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 113,50.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Permesso n. 8-59 del 4/03/1959.
- Permesso per variante n. 201/60 del 19/12/1960 (allegato 5I).
- Denuncia di opere di interne n. 37/22-89 PA (allegato 5L)

Inoltre, in data 19/12/1960 l'intero condominio è stato reso

abitabile (allegato 5M).

Dalle verifiche effettuate la proprietà è ritenuta amministrativamente in regola.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 26.04.1997 n.ri 20093/5315, derivante da apertura di credito in conto

corrente a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

**VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI  
LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

**ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE  
ALLE SPESE CONDOMINIALI**

L'Amministratore pro tempore ha comunicato che all'oggi non sono pagate le sole rate scadute l'1.02.2017 e 1.03.2017, oltre ad altro piccolo residuo, per complessivi € 871,00 (estratto conto allegato 5N).

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

**CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente

in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia, vetustà, in buone condizioni d'uso e dotati di box auto, è emerso, per alloggi anni 60 ma restaurati, un valore medio pari ad € 1.900,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'annosa perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (abitabilità dicembre 1960);
- della relativa probabile classe energetica F;
- dello stato di conservazione e manutenzione e dei necessari lavori di manutenzione;
- dei costi per gestione condominiale
- dell'assenza di box auto e della difficoltosa possibilità di parcheggio, specie nei giorni di mercato;

lo scrivente ritiene di applicare per i succitati motivi una decurtazione del 20% a cui aggiunge un ulteriore 15% per la condizione di vendita forzata.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad €

1.235,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 113,50 x € 1.235,00 al mq

VALORE DI STIMA € 140.172,50

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 140.000,00**

**(Diconsi Euro centoquarantamila/00).**

**RIEPILOGO**

- **L'alloggio risulta amministrativamente in regola ma necessita di presentazione della variazione catastale per demolizione di due pareti.**

- **All'oggi lo stato debitorio nei confronti del Condominio, riferito alle ultime due annualità, è di € 871,00 come da estratto conto fornito dall'Amministratore pro tempore (spesa annua media € 2.350,00).**

**La proprietà è occupata dall'esecutato.**

- **Non è possibile alcun ampliamento.**

- **Il valore di stima è di € 140.000,00.**

ALLEGATI:

5A) ESTRATTO DI MAPPA

5B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

5C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

5D) PLANIMETRIA CATASTALE DEL MAGAZZINO SUB 54

- 5E) PLANIMETRIA CATASTALE DEL MAGAZZINO SUB 57
- 5F) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5G) PIANTE DELL'ALLOGGIO
- 5H) PIANTE DEI MAGAZZINI
- 5I) PERMESSO DI VARIANTE n. 201/60 del 19/12/1960
- 5L) DENUNCIA DI OPERE INTERNE n. 37/22-89 PA
- 5M) ABITABILITA' 19/12/1960
- 5N) ESTRATTO CONTO SPESE DI CONDOMINIO

**LOTTO 6**

**NEGOZIO AL PIANO TERRA E MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO DEL CONDOMINIO "S. LIBERALE" - TREVISO, VIA INFERIORE N. 19 - SEZIONE E - FOGLIO 2 - MAPPAL N. 338 SUB 6 - PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 6A, immagine satellitare allegato 6B)**

La proprietà immobiliare è ubicata ai piani terra e interrato del condominio "S. Liberale" in Comune di Treviso, Via Inferiore n. 19, con accesso diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di Treviso, Cod. L407, Sezione E, Foglio 2,

- particella 338 sub 6, Via Inferiore n. 6, Piano: S1, cat. C/1, classe 14, mq. 24, Rendita Euro 749,90(planimetria allegato 6C);
- Con diritto per la quota di spettanza alle parti comuni del fabbricato cui appartengono ed in particolare di 22‰ per quanto riguarda la proprietà e di 26‰ per quanto attiene il riscaldamento.

La planimetria risulta leggermente difforme per quanto attiene il collegamento tra negozio e w.c.. A tal proposito

vengono indicate nell'allegato 6D la porta esistente e quelle chiuse.

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 6A)**

L'area su cui sorge l'intero edificio confina da nord girando in senso orario con via Inferiore, mappali n. 339, n. 1583, Piazzetta della Torre e mappale n. 335.

Salvo altri o diversi.

**SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

**PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita 26 novembre 2004, rep. n. 17808, raccolta n. 2.112 del Notaio dott. Laterza di Treviso, ivi trascritto a Treviso il 23 dicembre 2004 ai n.ri 54821/35273.

Con diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. per le seguenti quote:

- Proprietà di 22,00‰.
- Riscaldamento 26,00‰.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

**DESCRIZIONE DEI BENI (documentazione fotografica allegato 6E, pianta negozio allegato 6F con indicate le variazioni apportate e pianta magazzino allegato 6G)**

Trattasi di piccolo negozio al piano terra e magazzino interrato del condominio denominato "S.Liberale", ubicato in

Treviso, Via Inferiore n. 19, reso abitabile il 30.09.1960.

La superficie di vendita è di circa mq. 23,40, quella del w.c. di mq. 1,55 e quella del magazzino interrato di mq. 5,10.

Ha pavimenti e graniglia di marmo e ceramica, rivestimento in piastrelle di ceramica e vetrine composte da telaio metallico e vetro antisfondamento.

Il riscaldamento è condominiale, l'impianto elettrico è a norma.

La via è attualmente poco frequentata e tale negozio risulta poco appetibile come dimostra la datata proposta di vendita relativa ad altra unità commerciale nello stesso condominio.

La superficie commerciale arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 31,60.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Licenza edilizia 19-55 S e 20-55 PF datata 7/07/1955.
- Rinnovo Licenza di edilizia 29/02/1956 n. 4-56 PF.
- Rinnovo Licenza di edilizia 19/07/1957 n. 25-57 PF.
- Licenza edilizia di variante 28/11/1958 n. 40-58 PF.
- Licenza edilizia di variante 20/07/1959 n. 24-59 PF.

- Licenza edilizia di variante 28/03/1960 n. 13/10-60 PF. (allegato 6H)

Inoltre, in data 30 settembre 1960, prot. n. 12881, l'intero condominio è stato reso abitabile (allegato 6I).

Dalle verifiche effettuate risultano chiuse due porte per l'accesso al W.C. ed aperta una porta e ciò per garantire un accesso diretto dal negozio (planimetria allegato 6F); lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria e la variazione catastale il cui costo è quantificato in € 1.200,00 comprensivo di € 516,00 di sanzione.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai

n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole 03/06/2008 ai n.ri 21550/13612, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 23.05.2008 n. 2276 di rep.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 23.12.2004 n.ri 34822/13170, derivante da contratto di mutuo a favore di [REDACTED]

#### **VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta libero.

#### **ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI**

L'attuale Amministratore pro tempore ha comunicato che sulla proprietà grava un debito nei confronti del Condominio, relativamente alle ultime due annualità (aprile 2015 - marzo 2017), di € 3.187,29 (comprensivo di opere straordinarie) ed un ulteriore debito riferito a data anteriore all'aprile 2015 di € 7.042,62.

L'importo medio annuo per spese di condominio è di circa €

810,00.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

#### **CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare, sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per ubicazione, tipologia e vetustà, non rinvenendone peraltro di recenti nella medesima zona e condizione, nonché dai prezzi richiesti è emerso un valore medio pari ad € 2.600,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'annosa perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito le attività commerciali nel centro storico di Treviso a seguito dello spostamento dei principali Enti pubblici al Centro Appiani ed in Viale Verdi e al trasferimento di studi professionali in zone più "comode";
- della scarsa frequentazione di via Inferiore;
- della cospicua presenza nella zona di negozi chiusi;
- dello stato di conservazione e manutenzione;
- della necessità di presentazione di pratica di sanatoria edilizia;

lo scrivente ritiene di applicare per i succitati motivi una decurtazione del 20% a cui aggiunge un ulteriore 10% per la condizione di vendita forzata.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 1.690,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 31,60 x € 1.820,00 al mq

VALORE DI STIMA € 57.512,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 58.000,00**

**(Diconsi Euro cinquantottomila/00).**

**RIEPILOGO**

- **Il negozio necessita della presentazione di una**

**pratica di sanatoria edilizia al Comune di Treviso relativa alla modifica degli accessi (porte di accesso al W.C.) e di variazione catastale. Il costo, già considerato nella stima è quantificato in € 1.200,00 di cui € 516,00 per sanzione.**

- **All'oggi lo stato debitorio nei confronti del Condominio, riferito alle ultime due annualità, è di € 3.187,29 comprensivo di opere straordinarie come da comunicazione fornita dall'Amministratore pro tempore (spesa annua media € 2.350,00).**

**L'importo medio annuo per spese di condominio è di circa € 810,00.**

- **La proprietà è libera.**

- **Non è possibile alcun ampliamento.**

- **Il valore di stima è di € 58.000,00.**

ALLEGATI:

6A) ESTRATTO DI MAPPA

6B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

6C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

6D) PLANIMETRIA CON INDICATE LE MODIFICHE FOROMETRICHE

6E) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

6F) PIANTE DEL NEGOZIO

6G) PIANTE DEL MAGAZZINO

6H) LICENZA EDILIZIA DI VARIANTE 28/03/1960 n. 13/10-60

PF.

6I) CERTIFICATO DI ABITABILITA'.

**LOTTO 7**

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DEL "CONDOMINIO TOMITANO" DI TREVISO, VIA TOMITANO N. 6 – SEZIONE D – FOGLIO 1 – MAPPALE N. 613 SUB 26 – PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 7A, immagine satellitare allegato 7B)**

La proprietà immobiliare è ubicata al piano 1° del "CONDOMINIO TOMITANO" in Comune di Treviso, Via Bernardino Tomitano n. 6 con accesso diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati – Comune di Treviso, Cod. L407, Sezione D, Foglio 1,

- particella 613 sub 26, Via Bernardino Tomitano, Piano: 1°, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, Rendita Euro 610,71 (planimetria allegato 7C);

Con diritto per la quota di 77,372‰ sulle parti comuni del Condominio (come comunicato dall'Amministratore pro tempore) e precisamente area di sedime, area scoperta, ingresso, vano scala, locale caldaia, lavanderia, portico e corridoio.

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 7A)**

L'area su cui sorge l'intero edificio confina da nord in senso

orario con i mappali n. 611, n. 612, n. 125, n. 616, n. 508, n. 797, n. 644 e via Tomitano.

Salvo altri o diversi.

#### **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita 16 ottobre 2000, rep. n. 58574 del Notaio dott. Giopato di Treviso, ivi trascritto a Treviso il 2 novembre 2000 ai n.ri 41372/28934.

Con diritto per la quota di 77,372‰ sulle parti comuni del Condominio e precisamente area di sedime, area scoperta, ingresso, vano scala, locale caldaia, lavanderia, portico e corridoio.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI (documentazione fotografica allegato 7D e pianta alloggio 7E)**

Trattasi di appartamento al piano primo del "Condominio Tomitano", ubicato in Treviso, Via Bernardino Tomitano n. 6, reso abitabile l'1.01.1961.

L' alloggio, attualmente suddiviso in due unità e locato a due soggetti diversi, è composto da ingresso di mq. 2,00 utili di calpestio, soggiorno-cottura di mq 15,54, cucina di mq. 15,24, camera di mq. 13,17, altra camera di mq 11,15,

disimpegno di mq. 4,41, altro disimpegno di mq. 2,20, bagno di mq. 4,83, altro bagno di mq. 3,92, ripostiglio di mq. 2,56 e n. due terrazza di complessivi mq. 4,40.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le finestre e le porte esterne sono in pvc con vetrocamera, le persiane in pvc e le porte interne sono tamburate in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e composto da caldaia a gas metano e radiatori in acciaio; l'ultimo controllo è stato effettuato l'8.04.2006 ma l'impianto è privo di codice catasto).

L'impianto elettrico risulta a norma.

Tale alloggio, oggetto di opere di manutenzione e di modifiche distributive interne nel 2001, è in discrete condizioni di conservazione ma privo di garage o posto auto.

La superficie commerciale arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 85,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in base ai seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Permesso n. 7/7-60 del 10,03.1960 (allegato 7F).
- Agibilità n. 283/60 del 01/01/1961 (allegato 5G).

L'alloggio ha poi subito modifiche a seguito della presentazione di:

- Denuncia di Inizio Attivita' prot. n. 74145, spec. N. 106/58-00, in data 21.11.2000 (allegato 7H);
- Denuncia di Inizio Attivita' prot. n. 45931, spec. N. 51/50-01, in data 11.07.2001 (allegato 7I).

Dalle verifiche effettuate la proprietà è ritenuta amministrativamente in regola.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 28.02.2006 n.ri 9470/2291, derivante da contratto di mutuo, a favore di
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta locato a due soggetti diversi con i quali sono stati stipulati due contratti distinti e precisamente:

- Contratto 22.07.2013, registrato il 23.07.2013 al n. 9281, durata anni 4, locato arredato per un canone di € 4.980,00 annuo;
- Contratto non registrato, stipulato il 21.07.2016, durata di anni 3, locato arredato per un canone di € 5.160,00 annuo.

Tali contratti non sono opponibili in quanto stipulati successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 17.05.2012 e all'iscrizione della presente Esecuzione Immobiliare.

#### ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI

L'Amministratore pro tempore ha comunicato che all'oggi non sono pagate le sole rate scadute l'10.09.2016, 10.12.2016,

10.03.2017 e parte di quella scaduta l'8.07.2016 per complessivi € 609,00.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

#### **CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia, vetustà, in buone condizioni d'uso ma dotati di box auto, è emerso, per alloggi anni 60 ed in parte restaurati, un valore medio pari ad € 1.100,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'annosa perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima (abitabilità dicembre 1960 e lavori interni anno 2001);
- della relativa probabile classe energetica E;
- dello stato di conservazione e manutenzione;
- della mancanza di garage o box auto, elemento penalizzante data l'ubicazione;
- l'alto costo delle spese condominiale nonostante il riscaldamento autonomo.

Lo scrivente, per i succitati motivi e per la condizione di vendita forzata, ritiene di applicare una decurtazione del 30%.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 770,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 85,00 x € 770,00 al mq

VALORE DI STIMA € 65.450,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 65.000,00**

**(Diconsi Euro sessantacinquemila/00).**

**RIEPILOGO**

- **L'alloggio risulta amministrativamente in regola.**

- **All'oggi lo stato debitorio nei confronti del Condominio e pari ad € 609,00 e precisamente non risultano pagate le sole rate scadute l'10.09.2016, 10.12.2016, 10.03.2017 e parte di quella scaduta l'8.07.2016. La spesa annua media è di € 700,00.**
- **La proprietà è occupata con contratti non opponibili.**
- **Non è possibile alcun ampliamento.**
- **Il valore di stima è di € 65.000,00.**

ALLEGATI:

7A) ESTRATTO DI MAPPA

7B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

7C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

7D) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7E) PIANTA DELL'ALLOGGIO

7F) PERMESSO N. 7/7-60 DEL 10,03.1960

7G) AGIBILITÀ N. 283/60 DEL 01/01/1961

7H) D.I.A. SPEC. N. 106/58-00 DEL 21.11.2000

7I) D.I.A. SPEC. N. 51/50-01 DEL 11.07.2001

**LOTTO 8**

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO DEL "CONDOMINIO VECIA FRESCADA" - DI CASIER, LOC. FRESCADA, VIA TERRAGLIO 19, SEZIONE A - FOGLIO 1 - MAPPALE N. 5 SUB 18 - PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di mappa allegato 8A, immagine satellitare allegato 8B)**

La proprietà immobiliare è ubicata al piano 2° del "CONDOMINIO VECIA FRESCADA" in Comune di Casier, località Frescada, Via Terraglio n. 19 con accesso diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di Casier, Cod. B965, Sezione A, Foglio 1,

- particella 5 sub 18, Via Terraglio n. 19, Piano: 2°, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, Rendita Euro 289,22 (planimetria allegato 8C);

Con diritto per la quota di 47,39‰ sulle parti comuni dell'intero stabile di cui all'art. 1117 C.C..

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 8A)**

L'area su cui sorge l'intero edificio confina da nord in senso orario con i mappali n. 4, n. 8, n. 125, n. 258, n. 2123, n. 2122, n. 2121, n. 2120, n. 2119, n. 2118, n. 2117, n. 2086 e

via Terraglio.

Salvo altri o diversi.

#### **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita 30 novembre 1988, rep. n. 36401 del Notaio dott. Spinelli di Treviso, ivi registrato il 7 dicembre 1988 al n. 5679/V Pubbl. e trascritto il 13 dicembre 1988 ai n.ri 32230/24753.

La proprietà partecipa ai luoghi comuni dell'intero stabile di cui all'art. 1117 C.C. per la caratura di 47,39‰.

L'amministratore pro tempore ha comunicato che per la ripartizione delle spese condominiali vengono considerati i seguenti millesimi:

- quota di 41‰ sulle parti comuni del Condominio
- quota di 92,08‰ della scala A.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI (documentazione fotografica allegato 8D e planimetria allegato 8C)**

Trattasi di appartamento al piano secondo di un vetusto condominio a quattro piani fuori terra denominato "Vecia Frescada" di 10 unità abitative e 4 negozi, privo di ascensore ed ubicato in Casier - loc. Frescada, via Terraglio 19.

Tale appartamento è composto da ingresso della superficie netta di calpestio di mq. 6,40, pranzo-cottura di mq. 22,05, camera di mq. 16,28, ripostiglio di mq. 6,50, bagno di mq. 4,27e disimpegno di mq. 2,15.

La struttura dell'intero edificio è di tipo tradizionale, ed il grado di finitura è mediocre.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le persiane sono in pvc come pure le finestre dotate di vetrocamera, le porte in legno verniciate.

L'impianto termico, vetusto, è composto da caldaia a gas metano del 1999 e radiatori.

L'analisi fumi, il controllo del vaso di espansione e la pulizia della caldaia stessa è stato effettuato dalla ditta R.S. di Preganziol il 24.11.2016 annotando nel libretto che la canna fumaria non risulta a norma (allegato 8E); è però mancante del codice catasto.

L'impianto elettrico è completo e a norma ancorchè in buona parte anch'esso vetusto.

La superficie commerciale complessiva arrotondata, ai fini del calcolo del valore, è quantificata in mq. 67,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, manutenzione.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in sanatoria prat. ed. 87/140 del 04/06/1990 (allegato 8F).
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 88/153 del 01/03/1991 (allegato 8G).

Dalle verifiche effettuate la proprietà è stata oggetto di intervento che ha dato luogo ad una modifica parziale della distribuzione interna dei locali (pianta di raffronto allegato 8H).

E' necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo quantificato in € 1.200,00 comprensivo di € 516,00 per sanzione.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### **TRASCRIZIONI A CARICO**

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento

immobili, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.02.2006 n.ri 9043/2157, derivante da contratto di mutuo, a favore [REDACTED]
- 2) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 27.10.2000 n.ri 40703/7462, derivante da contratto di mutuo, a favore [REDACTED]

#### **VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Il contratto stipulato 18.11.2016 (comunque non opponibile anche se registrato il 21.11.2016) tra l'occupante e l'esecutato riguarda un alloggio diverso.

#### **ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE ALLE SPESE CONDOMINIALI**

L'Amministratore pro tempore ha comunicato che all'oggi non risultano pagate parte delle rate relative alle gestioni

2015/2016 e 2016/2017 per complessivi € 445,50.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

#### **CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia, vetustà, in buone condizioni d'uso ma dotati di box auto, è emerso, per alloggi anni 60 ed in parte restaurati, un valore medio pari ad € 1.000,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto:

- dell'annosa perdurante grave crisi immobiliare che ha colpito la provincia di Treviso;
- della data di costruzione dell'immobile oggetto di stima;
- della relativa classe energetica E;
- dello stato di conservazione e manutenzione;
- della mancanza di garage o box auto, elemento penalizzante data l'ubicazione;
- del fatto che la canna fumaria non risulta a norma
- della necessità di presentazione di pratica edilizia in sanatoria e della situazione debitoria nei confronti del condominio.

Lo scrivente, per i succitati motivi ed ogni altro influente elemento, nonché per la condizione di vendita forzata, ritiene di applicare una decurtazione al succitato valore unitario del 35%.

Pertanto, il prezzo unitario da utilizzare ai fini della stima quale più probabile valore di vendita all'asta risulta pari ad € 650,00 a mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 67,00 x € 650,00 al mq

VALORE DI STIMA € 43.550,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 44.000,00**

**(Diconsi Euro quarantaquattromila/00).**

**RIEPILOGO**

- **L'alloggio necessita della presentazione di una pratica edilizia di sanatoria. La spesa è quantificata in € 1.200,00 (già considerata nella stima).**
- **All'oggi lo stato debitorio nei confronti del Condominio e pari ad € 445,50 (già considerato nella stima).**  
**La spesa annua media è di € 220,00.**
- **La proprietà è occupata senza titolo, il contratto stipulato nel novembre 2016 (comunque non opponibile) riguarda altro subalterno.**
- **Non è possibile alcun ampliamento.**
- **Il valore di stima è di € 44.000,00.**

ALLEGATI:

- 8A) ESTRATTO DI MAPPA
- 8B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE
- 8C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO
- 8D) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8E) ANNOTAZIONE SUL LIBRETTO CALDAIA CHE LA CANNA FUMARIA NON RISULTA A NORMA
- 8F) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRAT. ED. 87/140 DEL 04/06/1990
- 8G) CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE N. 88/153 DEL 1.03.1991
- 8H) PIANTA DI RAFFRONTO

**LOTTO 9**

**APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL  
"CONDOMINIO VECIA FRESCADA" DI CASIER ,  
LOCALITA' FRESCADA, VIA TERRAGLIO N. 19 - PIANO  
TERZO - SEZIONE A - FOGLIO 1 - MAPPALE N. 5 SUB 29  
- PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di  
mappa allegato 9A, immagine satellitare allegato 9B)**

La proprietà immobiliare è ubicata al piano 3° del "CONDOMINIO VECIA FRESCADA" in Comune di Casier, località Frescada, Via Terraglio n. 19 con accesso diretto da tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di Casier, Cod. B965, Sezione A, Foglio 1,

- particella 5 sub 29, Via Terraglio n. 19, Piano: 3°, cat. A/3, classe 3, vani 3, Rendita Euro 247,90 (planimetria allegato 9C);

Con diritto per la quota di 19‰ sulle parti comuni dell'intero stabile di cui all'art. 1117 C.C. e di 83,37‰ sulla scala A .

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 9A)**

L'area su cui sorge l'intero edificio confina da nord in senso orario con i mappali n. 4, n. 8, n. 125, n. 258, n. 2123, n.

2122, n. 2121, n. 2120, n. 2119, n. 2118, n. 2117, n. 2086 e via Terraglio.

Salvo altri o diversi.

#### **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto 16 dicembre 1991, rep. n. 44434 del Notaio dott. Spinelli di Treviso, ivi trascritto il 30 dicembre 1991 ai n.ri 35553/26726.
- atto 13 luglio 1999, rep. n. 55917, raccolta 28008 del Notaio dott. Giopato di Treviso, ivi registrato il 21 luglio 1999 al n. 5292/V Mod. 71/M Pubbl. e trascritto il 26 luglio 1999 ai n.ri 27308/17703

La proprietà partecipa ai luoghi comuni dell'intero stabile di cui all'art. 1117 C.C. ed in particolare la quota di 19‰ sulle parti comuni del Condominio e la quota di 83,37‰ della scala A.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE (documentazione fotografica allegato 9D e pianta allegato 9E)**

Trattasi di appartamento al piano sottotetto di un vetusto condominio a quattro piani fuori terra denominato "Vecia

Frescada" di 10 unità abitative e 4 negozi, privo di ascensore ed ubicato in Casier – loc. Frescada, via Terraglio 19.

Tale appartamento è composto, da quanto dichiarato nel progetto allegato alla Concessione in sanatoria, da cottura-soggiorno-pranzo della superficie netta di calpestio di mq. 24,36, camera di mq. 16,34, bagno di mq 3,68 e disimpegno di mq. 2,00. Le superfici sono però calcolate su locali aventi altezza minima di ml. 1.05 mentre sulla medesima pianta rilasciata dal Comune vi sono le seguenti annotazioni: locale soggiorno-pranzo mq 13,02, camera mq 4,80 e mq. 5,60 (lo scrivente presume siano il ricalcolo delle superfici).

In base a quanto stabilito dal Regolamento comunale del 2001 sui sottotetti e dalla L.R. n. 12 del 6 aprile 1999, l'altezza minima deve essere non inferiore a ml 1,80 e la superficie illuminante e aerante non inferiore ad 1/16.

Pertanto, in base alle vigenti normative, la superficie utilizzabile ai fini abitativi è di complessivi mq. 27,00 e quella necessaria per illuminazione e aerazione di mq. 1,69.

Il Regolamento edilizio prevede inoltre che la superficie minima di un monolocale, comprensivo di bagno, sia di mq. 28.

La struttura dell'intero edificio è di tipo tradizionale, ed il grado di finitura è mediocre.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, l'illuminazione e aerazione avviene per mezzo di Velux di superficie

complessiva di mq. 1,55, le porte sono tamburate in legno verniciato.

L'impianto termico è composto da caldaia a gas metano e radiatori in acciaio. Non è stato sottoposto in visione il libretto caldaia né è stato fornito il codice catasto.

L'alloggio non gode di alcuna veduta.

La superficie commerciale considerata ai fini del calcolo del valore è quantificata in mq. 29,00.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in sanatoria prat. ed. 87/140 del 04/06/1990.
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 88/153 del 01/03/1991.
- Concessione in sanatoria Prat. Edil.95/135 del 23.10.1996 (allegato 9F).

Dalle verifiche effettuate la proprietà risulta conforme alla tavola allegata alla Concessione in sanatoria.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### TRASCRIZIONI A CARICO

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

3) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.02.2006 n.ri 9043/2157, derivante da contratto di mutuo, a favore [REDACTED]

4) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 27.10.2000 n.ri 40703/7462, derivante da contratto di mutuo, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

**VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI  
LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato in forza di contratto non opponibile stipulato il 15.05.2016 e presentato all'Agenzia delle Entrate per via Telematica il 14.06.2016.

L'attuale occupante corrisponde la somma di € 4.200 annui come alloggio arredato.

**ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE  
ALLE SPESE CONDOMINIALI**

L'Amministratore pro tempore ha comunicato che all'oggi non risultano pagate parte delle rate relative alle gestioni 2015/2016 e 2016/2017 per complessivi € 256,08.

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

**CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia e vetustà non è emerso alcun contratto comparabile.

Conseguentemente, sulla base di quanto esposto nel paragrafo "Descrizione del bene", ritiene di attribuire all'immobile un valore unitario di € 450,00 al mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 29,00 x € 450,00 al mq

VALORE DI STIMA € 13.050,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 13.000,00**

**(Diconsi Euro tredicimila/00).**

#### RIEPILOGO

- **L'alloggio risulta amministrativamente in regola.**
- **All'oggi lo stato debitorio nei confronti del Condominio e pari ad € 256,08 (già considerato nella stima).**

**La spesa annua media è di € 220,00.**

- **La proprietà è occupata con contratto non opponibile riguardante tale immobile arredato.**
- **Non è possibile alcun ampliamento.**
- **Il valore di stima è di € 13.000,00.**

ALLEGATI:

9A) ESTRATTO DI MAPPA

9B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

9C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

9D) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

9E) PIANTA DELL'ALLOGGIO

9F) CONCESSIONE IN SANATORIA PRAT. EDIL.95/135 del 23.10.1996

**LOTTO 10**

**APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOTETTO DEL  
"CONDOMINIO VECIA FRESCADA" DI CASIER ,  
LOCALITA' FRESCADA, VIA TERRAGLIO N. 19 - PIANO  
TERZO - SEZIONE A - FOGLIO 1 - MAPPALE N. 5 SUB 30  
- PIENA PROPRIETA'.**

**UBICAZIONE AD ACCESSIBILITA' DEL BENE (Estratto di  
mappa allegato 10A, immagine satellitare allegato 10B)**

La proprietà immobiliare è ubicata al piano 3° del  
"CONDOMINIO VECIA FRESCADA" in Comune di Casier,  
località Frescada, Via Terraglio n. 19 con accesso diretto da  
tale Via.

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Agenzia del Territorio di Treviso

Catasto dei fabbricati - Comune di Casier, Cod. B965, Sezione  
A, Foglio 1,

- particella 5 sub 30, Via Terraglio n. 19, Piano: 3°, cat.  
A/3, classe 3, vani 4, Rendita Euro 247,90 (planimetria  
allegato 10C);

Con diritto per la quota di 32‰ sulle parti comuni dell'intero  
stabile di cui all'art. 1117 C.C. e di 139,56‰ sulla scala A .

**CONFINI (Estratto di mappa allegato 9A)**

L'area su cui sorge l'intero edificio confina da nord in senso  
orario con i mappali n. 4, n. 8, n. 125, n. 258, n. 2123, n.

2122, n. 2121, n. 2120, n. 2119, n. 2118, n. 2117, n. 2086 e via Terraglio.

Salvo altri o diversi.

#### **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Non sono emerse servitù a carico della proprietà.

#### **PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto 16 dicembre 1991, rep. n. 44434 del Notaio dott. Spinelli di Treviso, ivi trascritto il 30 dicembre 1991 ai n.ri 35553/26726.
- atto 13 luglio 1999, rep. n. 55917, raccolta 28008 del Notaio dott. Giopato di Treviso, ivi registrato il 21 luglio 1999 al n. 5292/V Mod. 71/M Pubbl. e trascritto il 26 luglio 1999 ai n.ri 27308/17703

La proprietà partecipa ai luoghi comuni dell'intero stabile di cui all'art. 1117 C.C. ed in particolare la quota di 32‰ sulle parti comuni del Condominio e la quota di 139,56‰ della scala A.

Copia dell'atto viene depositata non unita in allegato alla presente perizia ma contestualmente ad essa.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE (documentazione fotografica allegato 10D e pianta allegato 10E)**

Trattasi di appartamento al piano sottotetto di un vetusto condominio a quattro piani fuori terra, denominato "Vecia

Frescada" di 10 unità abitative e 4 negozi, privo di ascensore ed ubicato in Casier – loc. Frescada, via Terraglio 19.

Tale appartamento è composto, da quanto dichiarato nel progetto allegato alla Concessione in sanatoria, da soggiorno-pranzo-cottura della superficie netta di calpestio di mq. 18,30, camera di mq. 18,20, altra camera di mq.18,03, bagno di mq. 6,17 e disimpegno di mq. 3,50. Le superfici sono però calcolate su locali aventi altezza minima di ml. 1.05 mentre sulla pianta rilasciata dal Comune vi sono le seguenti annotazioni: locale camera 12,09, camera mq 5,70 e mq. 3,60 e bagno 6,27 (lo scrivente presume siano il ricalcolo delle superfici).

In base a quanto stabilito dal Regolamento comunale del 2001 sui sottotetti e dalla L.R. n. 12 del 6 aprile 1999, l'altezza minima deve essere non inferiore a ml 1,80 e la superficie illuminante e aerante non inferiore ad 1/16.

Pertanto, in base alle vigenti normative, la superficie utilizzabile ai fini abitativi è di complessivi mq. 48,50 e quella necessaria per illuminazione e aerazione di mq. 3,30.

La struttura dell'intero edificio è di tipo tradizionale, ed il grado di finitura è mediocre.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, l'illuminazione e aerazione avviene per mezzo di Velux, le porte sono tamburate in legno verniciato.

L'impianto termico è composto da caldaia a gas metano e

radiatori in acciaio. Non è stato sottoposto in visione il libretto caldaia né è stato fornito il codice catasto.

L'alloggio non gode di alcuna veduta.

La superficie commerciale considerata ai fini del calcolo del valore è quantificata in mq. 48,50.

#### **PREVISIONI URBANISTICHE**

Non è possibile alcun ampliamento, ma solo interventi di restauro, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

##### **(CONFORMITA' EDILIZIA)**

L'intero edificio è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia in sanatoria prat. ed. 87/140 del 04/06/1990.
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 88/153 del 01/03/1991.
- Concessione in sanatoria Prat. Edil.95/135 del 23.10.1996 (allegato 10F).

Dalle verifiche effettuate la proprietà risulta conforme alla tavola allegata alla Concessione in sanatoria.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' allegata al fascicolo dell'Esecuzione una relazione notarile a firma del Notaio Dott. ADA STIZ.

Il sottoscritto riporta comunque di seguito i pesi indicati in detta relazione comunicando che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Treviso relativa al periodo 4.06.2012-data corrente non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

#### TRASCRIZIONI A CARICO

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17.05.2012 ai n.ri 14698/10768, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27.09.2011 ai n.ri 32576/20954, derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

5) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.02.2006 n.ri 9043/2157, derivante da contratto di mutuo, a favore [REDACTED]

6) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 27.10.2000 n.ri 40703/7462, derivante da contratto di mutuo, a favore [REDACTED]

**VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta libero.

**ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PENDENZE RELATIVE  
ALLE SPESE CONDOMINIALI**

L'Amministratore pro tempore ha comunicato che all'oggi non risultano pagate parte delle rate relative alle gestioni 2015/2016 e 2016/2017 per complessivi € 200,00.

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto oggetto di esecuzione per l'intero.

**CRITERI E VALORE DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Dalle dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare

e sull'esistenza di eventuali recenti compravendite di immobili simili per località, tipologia e vetustà non è emerso alcun contratto comparabile.

Conseguentemente, sulla base di quanto esposto nel paragrafo "Descrizione del bene", ritiene di attribuire all'immobile un valore unitario di € 450,00 al mq..

**Pertanto il più probabile valore di vendita forzata del bene risulta il seguente:**

- Superficie commerciale mq. 48,50 x € 450,00 al mq

VALORE DI STIMA € 21.825,00

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 22.000,00**

**(Diconsi Euro ventiduemila/00).**

**RIEPILOGO**

- **L'alloggio risulta conforme all'elaborato allegato alla Concessione in sanatoria.**

- **All'oggi lo stato debitorio nei confronti del Condominio e pari ad € 200,00 (già considerata nella stima).**

**La spesa annua media è di € 230,00.**

- **La proprietà è libera.**

- **Non è possibile alcun ampliamento.**

- **Il valore di stima è di € 22.000,00.**

ALLEGATI:

10A) ESTRATTO DI MAPPA

10B) IMMAGINE SATELLITARE CON INDICATO IL CONDOMINIO DI

CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' PARTE

10C) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ALLOGGIO

10D) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10E) PIANTA DELL'ALLOGGIO

10F) CONCESSIONE IN SANATORIA PRAT. EDIL.95/135 del  
23.10.1996

VILLORBA, 24.03.2017

Il Perito



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

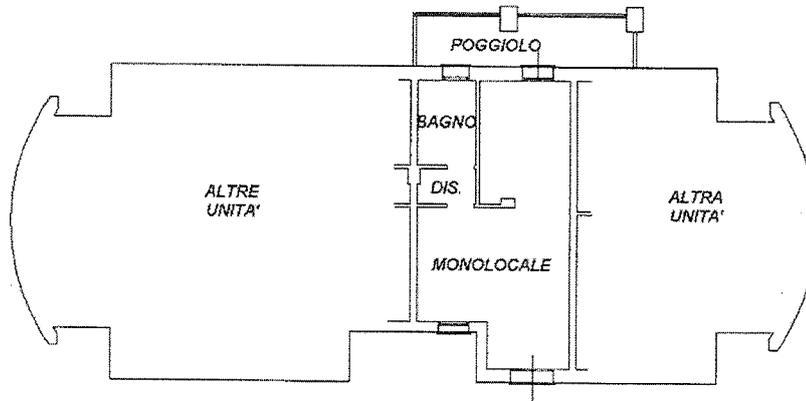
Dichiarazione protocollo n. TV0446062 del 29/12/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Biagio Di Callalta  
Via Palmanova civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: A  
Foglio: 6  
Particella: 928  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Ruzza Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 1887

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.-ALLEGATO 1C  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL MONOLOCALE**



PIANTA PIANO PRIMO H=270



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA(H781J) - < Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 928 - Subalterno 15 - VIA PALMANOVA piano: 1;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0446062 del 29/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Biagio Di Callalta

Via Palmanova

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 928

Subalterno: 33

**Compilata da:**

Ruzza Sergio

**Iscritto all'albo:**

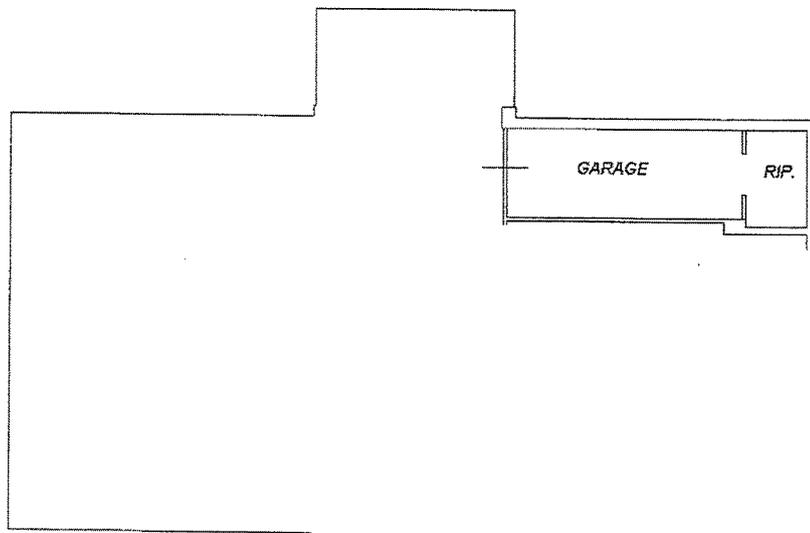
Geometri

Prov. Venezia

N. 1887

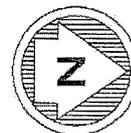
Boheda n. 1

Scala 1:200



**ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.-ALLEGATO 1D  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE**

ALTRE  
UNITA'



**PIANTA PIANO INTERRATO H=240**

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV781) - Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 928 - Subalterno 33 >  
VIA PALMANOVA piano: S1;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0446062 del 29/12/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Biagio Di Callalta  
Via Palmanova

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A  
Foglio: 6  
Particella: 928  
Subalterno: 16

Compilata da:  
Ruzza Sergio

Iscritto all'albo:  
Geometri

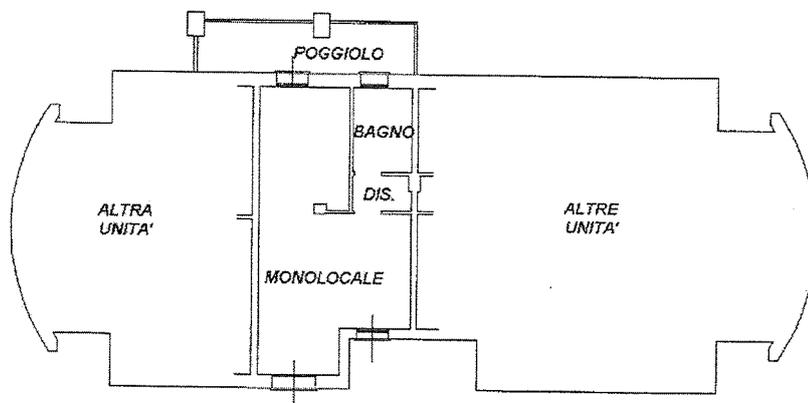
Prov. Venezia

N. 1887

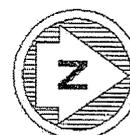
Fot. scheda n. 1

Scala 1:200

**ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.-ALLEGATO 2C  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL MONOLOCALE**



PIANTA PIANO PRIMO H=270



Catasto del fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - < Sezione Urbana - A Foglio: 6 Particella: 928 - Subalterno 16 >  
VIA PALMANOVA piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0446062 del 29/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Biagio Di Callalta

Via Palmanova

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 928

Subalterno: 34

Compilata da:

Ruzza Sergio

Iscritto all'albo:

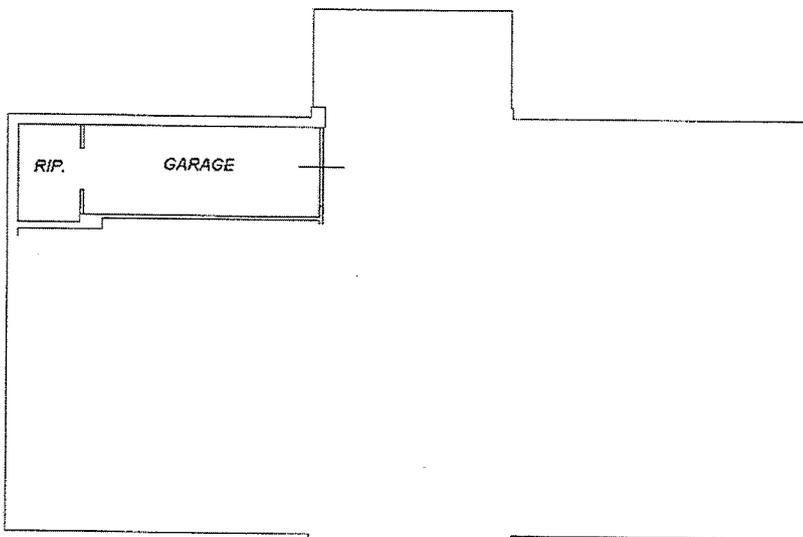
Geometri

Prov. Venezia

N. 1887

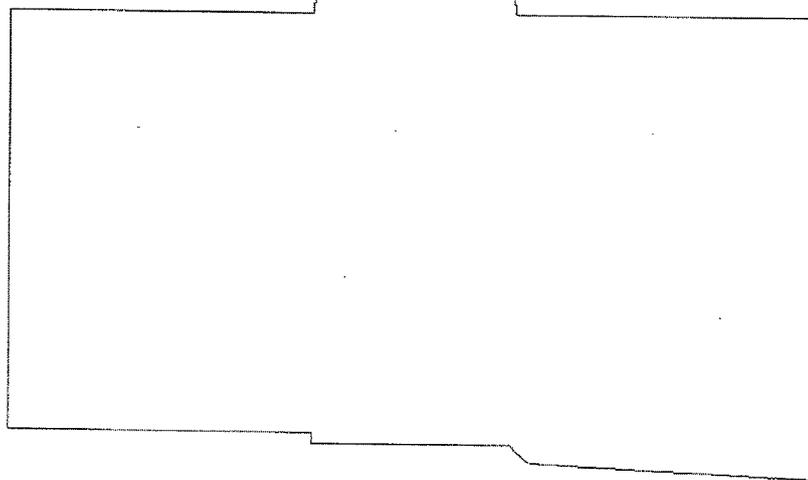
Boheda n. 1

Scala 1:200



**ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.-ALLEGATO 2D  
PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE**

ALTRE  
UNITA'



**PIANTA PIANO INTERRATO H=240**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV781) - s. Sezione Urbana - A Foglio: 6 Particella: 928 - Subalterno: 34 - VIA PALMANOVA piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
 ALLEGATO 3C – PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO

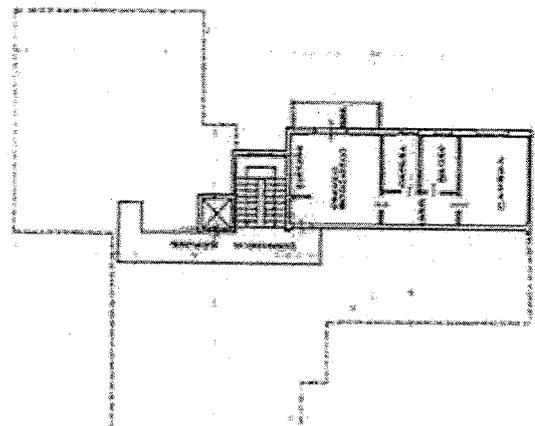
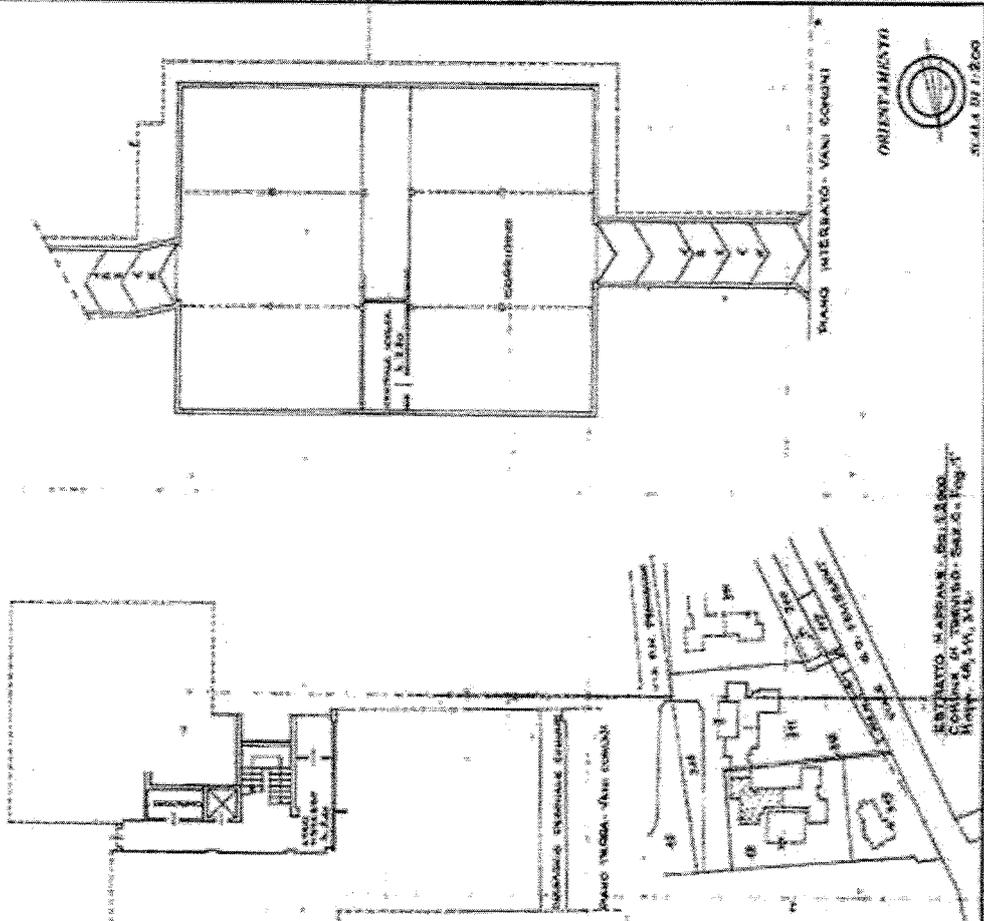
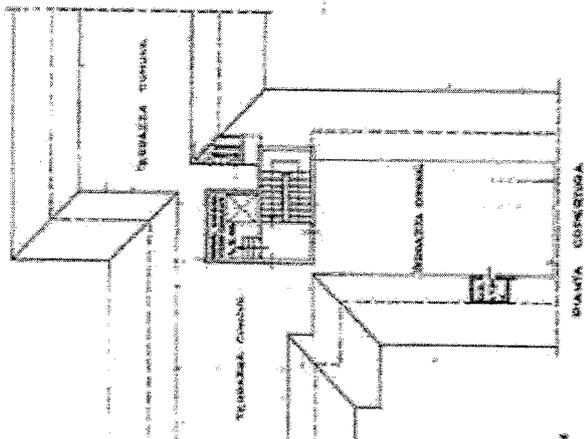
PRODOTTORE: 28/02/2012 - Data: 01/02/2012 - n. TVM: 5981 - Edificatore: TABERNALI DI TREVISO

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



Scheda N.° 1/555

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terreno Trascritto al



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
 PROF. N.°

C1 18 50

Completare dal  
 1. Foglio n.°  
 2. Foglio n.°  
 3. Foglio n.°  
 4. Foglio n.°  
 5. Foglio n.°  
 6. Foglio n.°  
 7. Foglio n.°  
 8. Foglio n.°  
 9. Foglio n.°  
 10. Foglio n.°

PIANO SUCCED. n. 179

1. E. C. 1/11/11



TRIO  
- 481



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

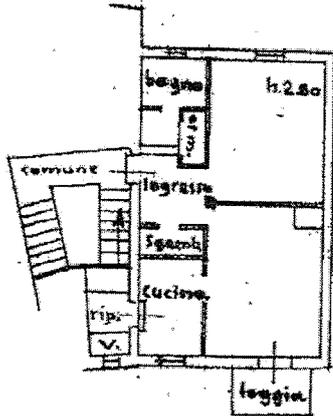
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

ateria dell'immobile situato nel Comune di Treviso Via Barbo civico N°16

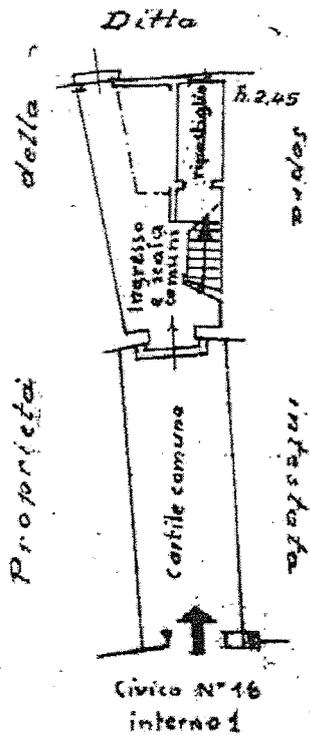
1191/11

a alla dichiarazione presentata all'Ufficio (\*) Tecnico Grafiale di Treviso  
(\*) Tecnico Esattoriale o del Comune

P. 2°



P. t.



Via Barbo

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 4C - PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO

ORIENTAMENTO



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

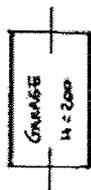
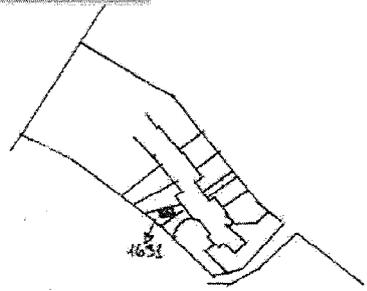
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

stris dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via L. BARBO 16

alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.°

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 4D - PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE

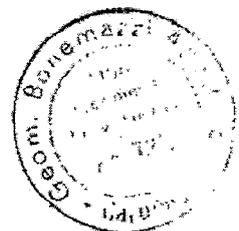
1631/2



COMUNE DI TREVISO

SEZIONE I - FOGLIO 1°

MAPPALE N° 1631



N  
ORIENTAMENTO



MODULARIO  
8 E rig. rend. 486



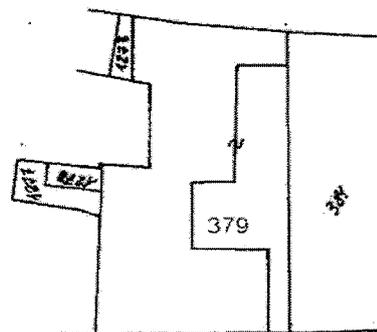
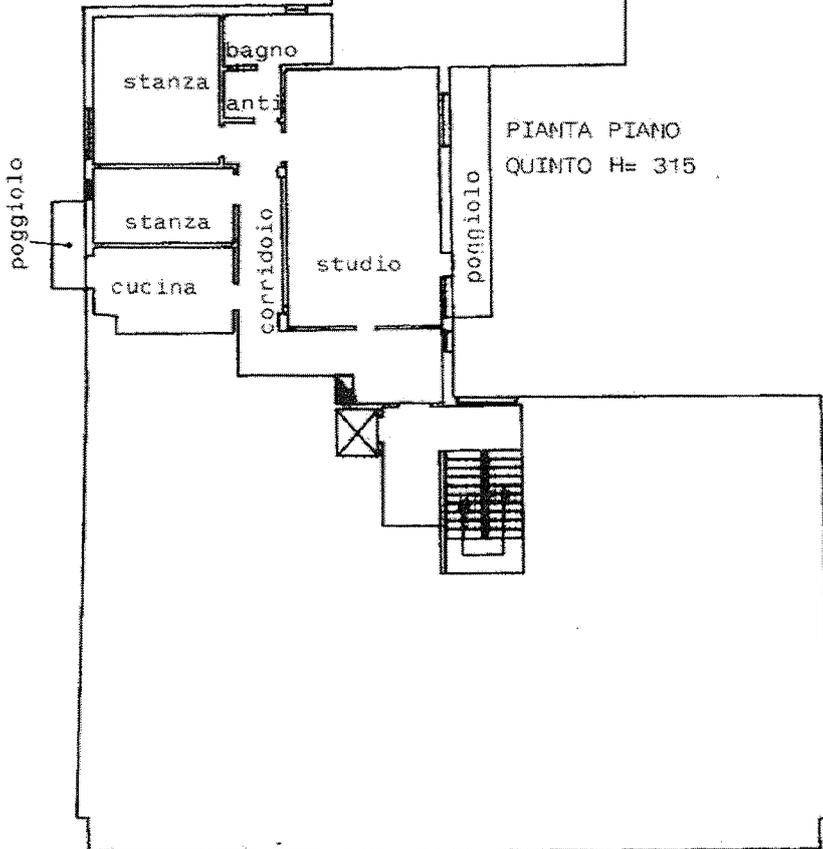
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
700

Planimetria di u.i.u. in Comune di IREVISO via Piazza del Grano civ. ....

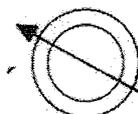
ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 5C - PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO



Piazza del Grano

ESTRATTO MAPPA  
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall'Arch. DUPRE' ROBERTO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. E.3  
n. 379 sub. 58

Iscritto all'albo degli architetti  
della provincia di IREVISO n. 468



2013

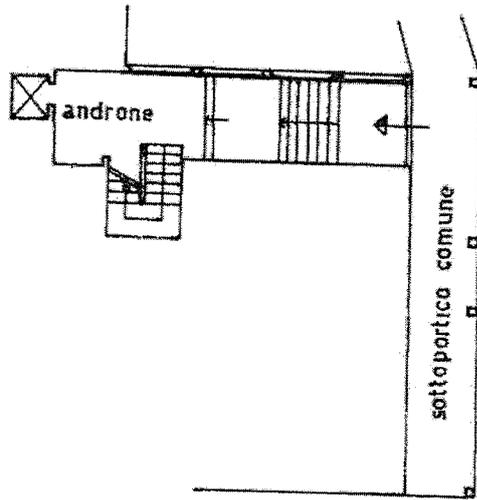
Data presentazione: 17/07/1998 - Data: 02/12/2016 - n. TV0155874 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO



Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO..... via PIAZZA MATTEOTTI..... civ. 5

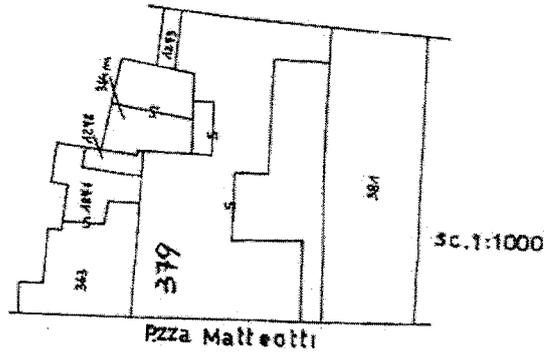
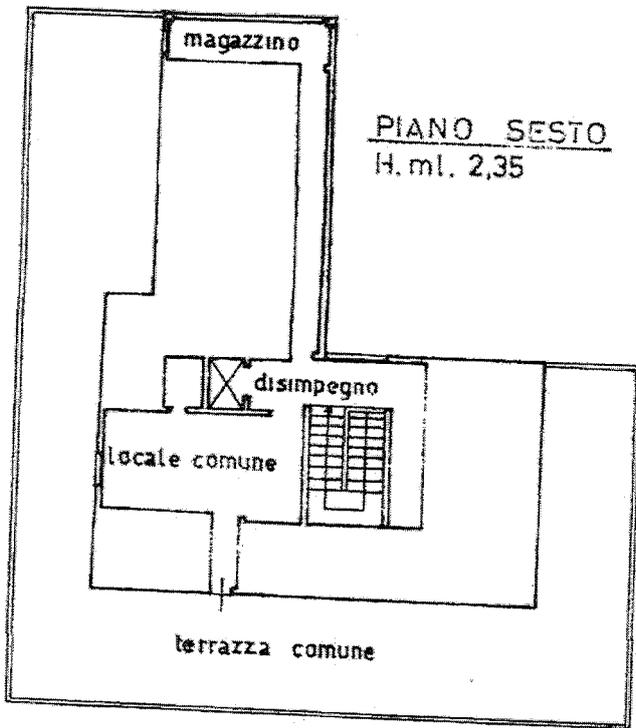
ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 5E - PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO SUB 57

PIANO TERRA

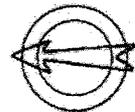


Piazza Matteotti

PIANO SESTO  
H. ml. 2,35



ORIENTAMENTO



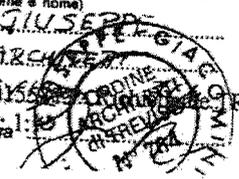
SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 02/12/2016 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: B Foglio: 3 Particella: 379 - Subalterno 57 >  
PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI n. 5 piano: 6;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria in atti  
Data presentazione: 17/07/1998 - Data di acc.: 17/07/1998  
Formato di acc.: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:200

Compilata dal ARCH. GIACOMINI  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo de ARCH. GIUSEPPE GIACOMINI  
TREVISO  
TRIBUNALE TREVISIO

RISERVATO ALL'UFFICIO  
003664  
1998



MODULARIO  
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

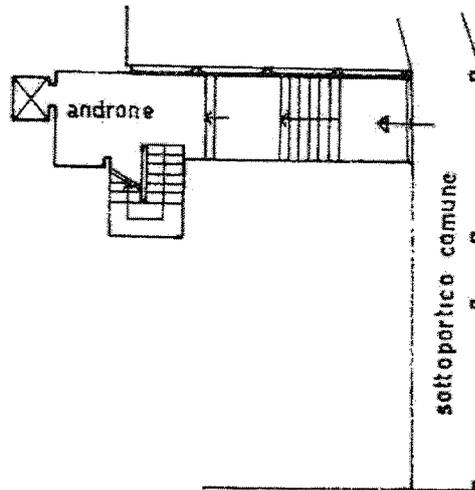
MOD. BN (CE)

LIRE  
200

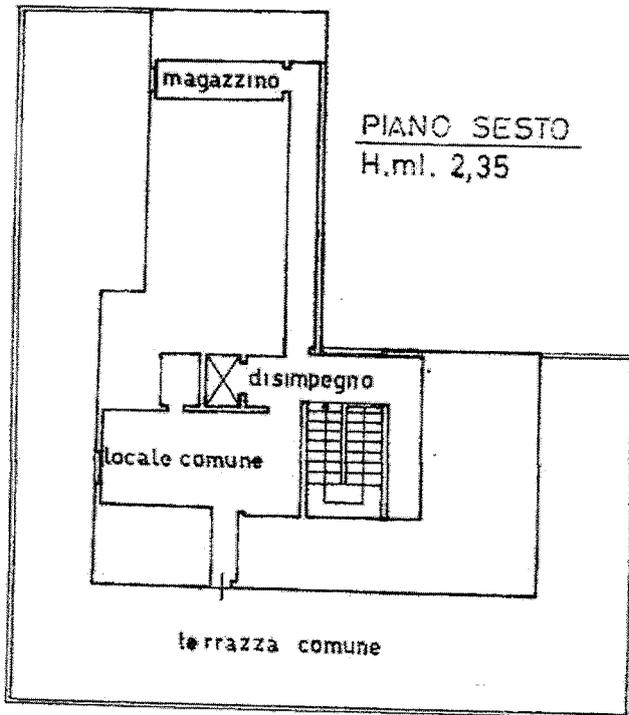
Planimetria di u.i.u. in Comune di...TREVISO..... via...PIAZZA MATTEOTTI..... civ.....5.....

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 5D - PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO SUB 54

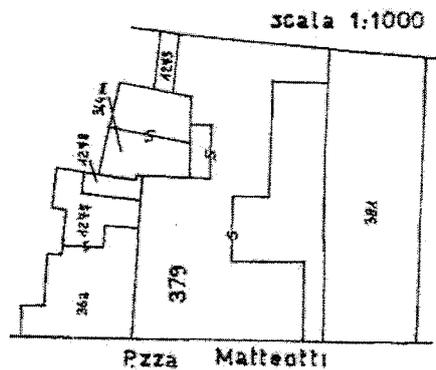
PIANO TERRA



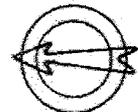
Piazza Matteotti



PIANO SESTO  
H.ml. 2,35



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbanistico - Situazione al 02/12/2016 - Comune di TREVISO (L407) - < Sezione Urbana: E Foglio: 3 Particella: 379 - Subalterno 54 >  
PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI n. 5 piano: 6;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 17/07/1998 - Data: 02/12/2016  
Fot. Schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297)

Compilata dal ARCA GIACOMINI  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo de g. ARCA GIACOMINI  
data 1.5.01.10 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
603663  
17 LUG. 1998

data provincia gr n. TRIBUNALE TREVISO Richiedente TRIBUNALE TREVISO

10037      3386

MINISTERO DELLE FINANZE      Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire 20

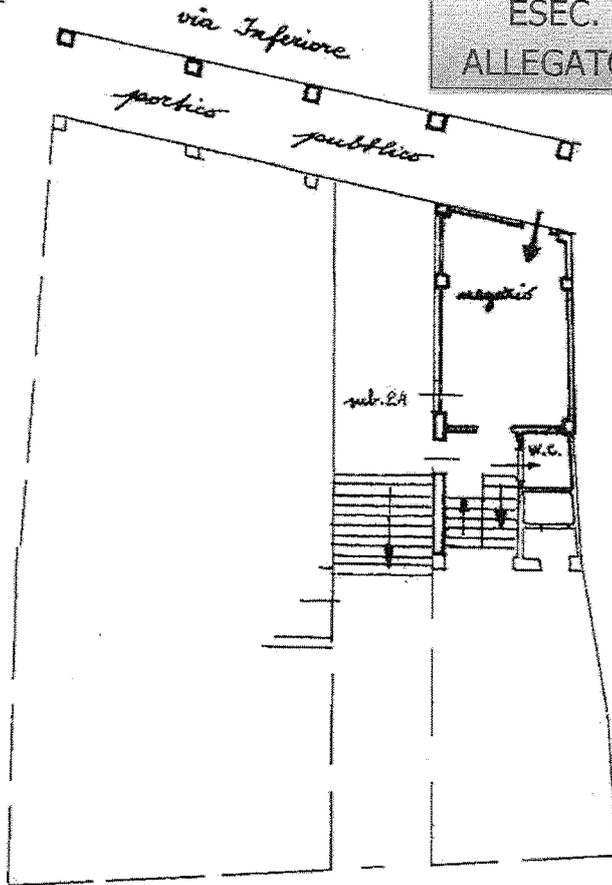
immobile situato nel Comune di TREVISO Via INFERIORE

divisione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Sch. N. 0739896

foglio 2  
4-31

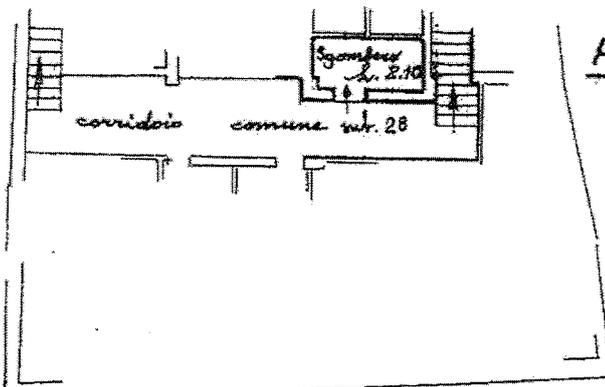
ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 6C - PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO TERRA - H. 250

Piazzetta della Torre

sub. 31



PIANO SEMI-INTERR. To

E2  
3386

ORIENTAMENTO

MODULARIO  
F. Catasto 214



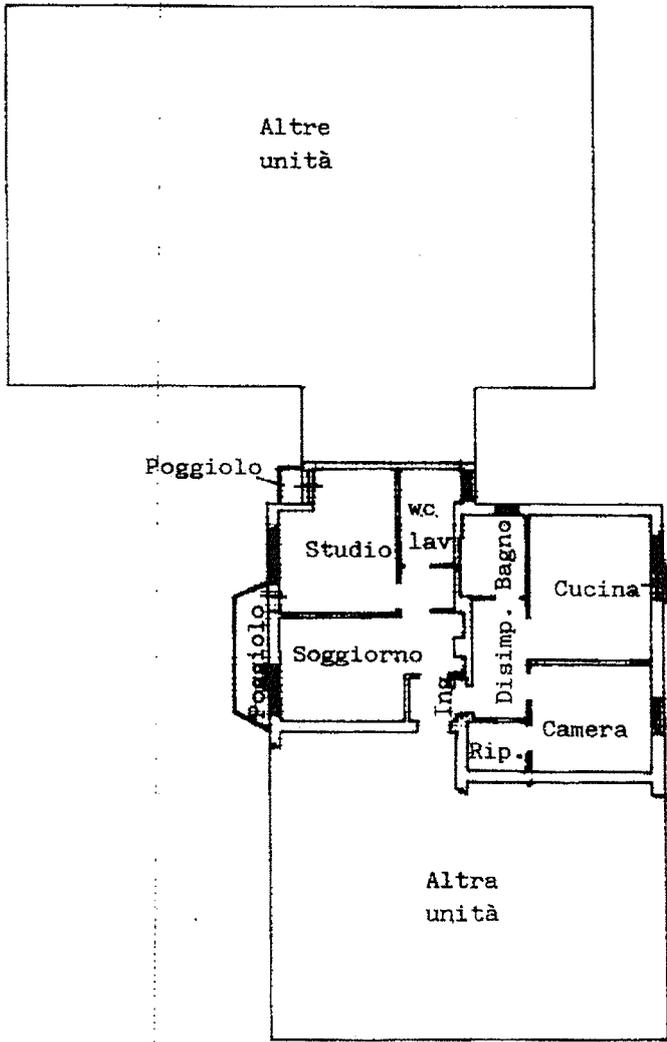
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CE)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di...TREVISO..... via ...TOMITANO..... civ .....

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 7C - PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO



PIANTA PIANO PRIMO H=2.78

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: D Foglio: 1 Particella: 613 - Subalterno 26 >  
VIA FERRARINO JACOMITANO piano: 1.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal RUZZA Geom. SERGIO  
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali

Iscritto all'albo de i GEOMETRI

247308

Data presentazione: 25/07/2001 - Data: 01/12/2016 - n. TV0155133 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO

25 LUG 2001

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - data

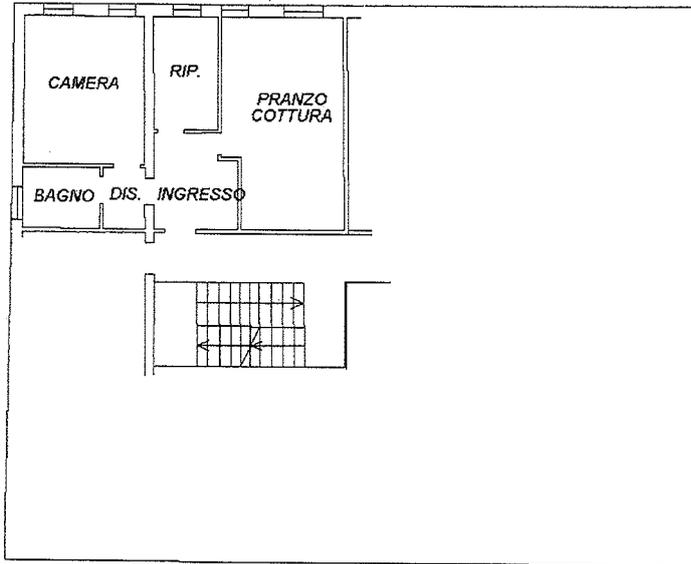
Firma



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

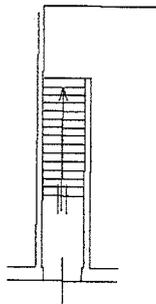
|   |  |
|---|--|
| Dichiarazione protocollo n. TV0023672 del 22/01/2007  |  |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Casier             |  |
| Via Terraglio <span style="float: right;">civ.</span> |  |
| Identificativi Catastali:                             | Compilata da:  |
| Sezione: A  | Ruzza Sergio   |
| Foglio: 1   | Iscritto all'albo:                                       |
| Particella: 5   | Geometri   |
| Subalterno: 18  | Prov. Venezia <span style="float: right;">N. 1887</span> |

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO H=300

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 8C – PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 01/12/2016 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 5 - Subalterno 18 ->  
VIA TERRAGLIO piano: T-2,

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

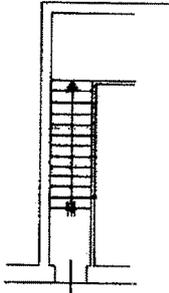


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

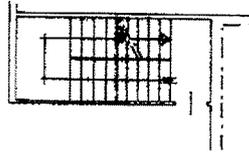
MOD. BN (C)

LIRE  
500

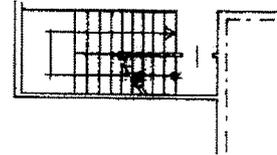
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASIER via TERRAGLIO civ. 19



PIANO TERRA



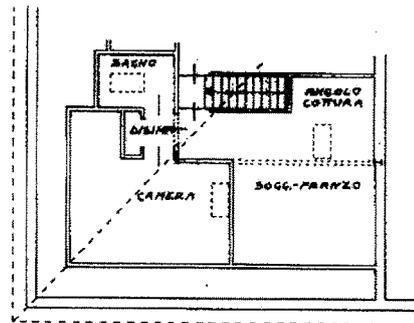
PIANO PRIMO



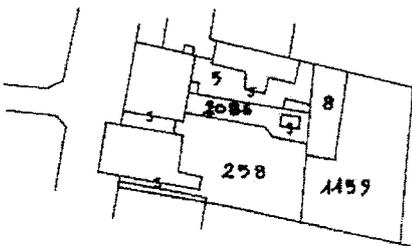
PIANO SECONDO

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 9C - PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO

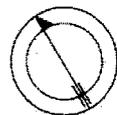
PIANO TERZO



COMUNE DI CASIER  
SEZ. A / FOGLIO 4 / MAP. N° 5  
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 5 - Subalterno 29 >  
VAL. TERR. AG. L. I. C. n. 1 del piano: 3.

Ultima Dichiarazione di N.C.   
Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata da: Architetto  
(Titolo, cognome e nome)  
DUPRE' ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/04/1996 - Data: 01/12/2016 - n. TV0155007 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1  
n. 5 sub. 26 della provincia di TREVISO n. 468

MODULARIO  
F. r.g. rend. 407

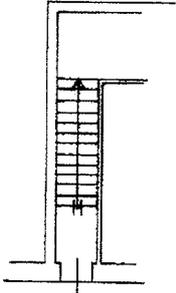


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

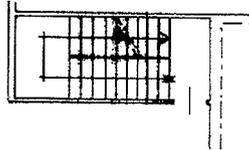
MOD. BN (CE)

LIRE  
500

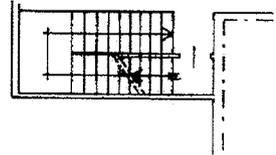
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASIER via TERRAGLIO civ. 19



PIANO TERRA



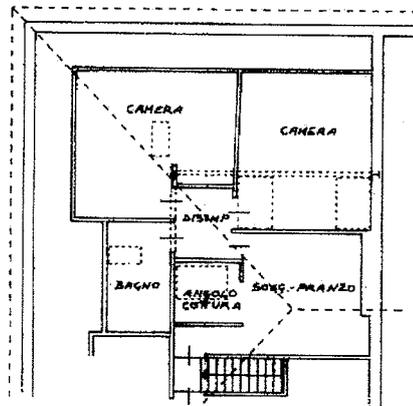
PIANO PRIMO



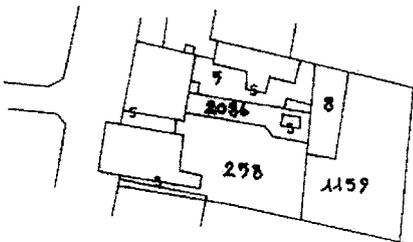
PIANO SECONDO

ESEC. IMM. N. 380/2012 R.G.E.  
ALLEGATO 10C - PLANIMETRIA CATASTALE

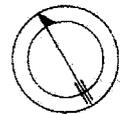
PIANO TERZO



COMUNE DI CASIER  
SEZ. A/FOGLIO 1/MAPP. N° 9  
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2016 - Comune di CASIER(B965) - < Sezione Urbana: A Foglio: 1 Particella: 5 - Subalterno 30 >  
VIA TERRAGLIO, n. 19, CASIER (TV) - CAP. 31040

|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/><br>Ultima Planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/><br>Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>   | Compilata dal <u>Architetto</u><br><small>(Titolo, cognome e nome)</small><br><u>DUPRE ROBERTO</u> | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 19/04/1996 - Data: 01/12/2016 - n. TV0155008 - Richiedente TRIBUNALE DI TREVISO<br>Tot. schede: 1 - Formato di acc.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1<br>n. <u>5</u> sub. <u>21</u> della provincia di <u>TREVISO</u> n. <u>468</u> |  |                       |