

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 519/2014
contro
ESECUTATO N° 1

UNICO LOTTO DI VENDITA

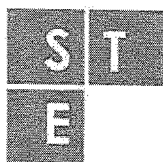
Appartamento a destinazione residenziale, privo di garage, su edificio condominiale a destinazione residenziale e commerciale, ubicato in Comune di Treviso (TV), via G.Biscaro n. 3, Piano Primo.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca VORTALI
Giuramento del Perito Estimatore: 07.07.2017
Udienza di comparizione delle parti: 24.01.2018

RELAZIONE DI STIMA

Ponzano Veneto (TV), il 05.10.2017

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno
Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 1



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

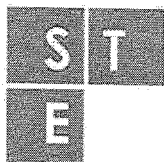
Con provvedimento del 15.05.2017 il G.E. Dott.ssa Francesca VORTALI ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto compaia innanzi al Cancelliere per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito il giorno 07.07.2017.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 24.01.2018.

Con provvedimento del 10.07.2017 il G.E. Dott.ssa Francesca VORTALI ha nominato quale custode del compendio immobiliare la Società I.V.G. di Treviso.

L'incarico assegnato indica che, l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

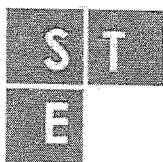
http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTNRN 62P10 L407W

pag. 2



- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene;
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario;
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà sia in formato digitale che cartaceo.
Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.



Sarfori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosarfori.it
PEC: ermanno.sarfori@geopec.it
http://www.geometraermannosarfori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 3



Premessa

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale, privo di garage, su edificio condominiale a destinazione residenziale e commerciale, ubicato in Comune di Treviso (TV), via G.Biscaro n. 3, Piano Primo. Oltre alle proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale;

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 29 settembre 2017 alle ore 15,00 congiuntamente al Custode, Dott. Fabio Dal Negro, rappresentante della Società I.V.G. di Treviso ed alla presenza del personale incarica per l'apertura forzata dei locali.

In data 09.08.2017 alle ore 11,00 e 15,00 sono stati effettuati gli "I'Accesso Atti" (Archivio Storico e Ufficio Edilizia Privata) presso il Comune di Treviso (TV), mentre in data 04.10.2017 sono state effettuate le ispezioni Ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

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

1.0 Formazione dei lotti

Unico lotto di vendita così composto:

- Appartamento residenziale ubicato al piano primo, su edificio residenziale condominiale a destinazione residenziale e commerciale - intera piena proprietà per quota 1/1;
- Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale e precisamente atrio, vano scale area scoperta, deposito cicli al piano terra e locale lavanderia e corridoio al piano sesto ;

Il tutto ubicato in Comune di Treviso (TV), via G.Biscaro n. 3.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Treviso (TV), via G.Biscaro n. 3 al piano primo ed è accessibile, tramite il vano scala (scala "A") e l'atrio condominiale, direttamente, dalla pubblica via G.Biscaro, via ubicata in pieno centro storico di Treviso.

Da tale atrio si accedono anche alle parti comuni del condominio come di seguito meglio descritte

Il condominio denominato "Condominio Emiliani" è articolato a sei piani fuori terra con due vani scala distinti ed è composto complessivamente da 33 unità tra appartamenti a destinazione residenziale ed unità commerciali al pianoterra;

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione E - Foglio 3, MN. 382, sub. 12, Via G.Biscaro, Piano Primo e Sesto, cat. A/2, cl. 5, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale mq. 76,00, RC € 592,63 - Appartamento - Intera piena proprietà per quota 1/1 - Planimetria prof. N. T10754 del 09.11.1963;

Catasto Terreni

- Foglio 28, mappale 382, Ente Urbano di mq 670;

Gli immobili sono ubicati in Via G.Biscaro n. 3, coincidente con identificazione catastale.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 4



1.3 Confini del lotto

L'Unità Immobiliare, confina rispettivamente con:

Nord – Altra unità e vano scala condominiale;

Est– Altra Unità;

Sud – Esterno su via G.Biscaro;

Ovest – Esterno su Via S.Girolamo

1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza non cita alcuna presenza di servitù passiva.

Nessun'altra servitù attiva o passiva risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato di cui agli artt. 117 e segg. Del C.C..

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

- ESECUTATO N° 1.

Quota di 1/1 - intera proprietà;

PROVENIENZA:

- Atto di compravendita in data 29.06.2006, rep. n. 71738, racc. n. 39038, Notaio Francesco Giopato di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 14.07.2006 ai nn. 35790/20809;
- Decreto del Ministero dell'Interno in data 20.12.1985, con cui è stato riconosciuto agli effetti civili, il decreto del Vescovo delle Diocesi di Treviso, emanato in data 25.10.1985 con il quale è stato eretto [redacted] e ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 20 maggio 1985 n. 222, si sono contestualmente estinti gli enti mensa vescovile, benefici capitolari, parrocchiali, vicariali curati o comunque denominati già esistenti nella predetta Diocesi e sono stati trasferiti di diritto all'Istituto medesimo. I loro patrimonio; decreto trascritto a Treviso in data 06.10.1987 ai nn. 23789/17998;
- Atto di compravendita in data 15.10.1973, rep. n. 17643, Notaio Rosanna Turchetto di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso in data 02.11.1973 ai nn. 3758/vol. 1057atti I; Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nel Certificato Notarile (ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) in data 18.012.2014:

- 1) Ipoteca volontaria su intera proprietà, iscritta per la somma complessiva di €261.000,00=, a garanzia di contratto di mutuo, atto in data 29.06.2006, rep. n. 71739, racc. n. 39039, Notaio Francesco Giopato di Treviso (TV), iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14.07.2006 ai nn. 35791/9087, a favore della Banca [redacted]

[redacted]. Annotazione di atto di surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/207 in data 19.09.2013 ai nn. 27863/4971, a favore di [redacted]



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 5



- 2) Ipoteca giudiziale su intera proprietà, iscritta per la somma complessiva di €25.000,00=, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.02.2014 ai nn. 4635/649, a favore del [REDACTED] In forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 13.02.2014, rep. N. 914/2014;
- 3) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio 7010/2014 dell'anno 2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 02.09.2014 ai nn. 23842/17645, a favore del [REDACTED]

Di seguito si richiama quanto indicato dalla visura eseguita in data 04.10.2017:

- 4) Ordinanza di Sequestro Conservativo, fino alla concorrenza di € 25.000,00=, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio 8352/2014 del 14.11.2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12.12.2014 ai nn. 26051/34851, a favore del [REDACTED]

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle visure eseguite presso i Pubblici Registri in data 04.10.2017, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Appartamento al piano primo, ubicato su edificio condominiale a più unità, con accesso tramite scala interna condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 57,20 ca., altezza interna di m. 2,75/2,67, con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano Primo*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Ingresso	4,15	2,67
Soggiorno/Pranzo	15,30	2,75
Cucina	5,40	2,75
Bagno	5,40	2,75
Camera	7,30	2,75
Camera	14,70	2,75
Corridoio	4,95	2,67

- *Piano Primo (Esterno)*

Locale	Superficie mq.	
Terrazza Sud	6,40	
Terrazza Sud/Ovest	5,20	

2. Quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali meglio evidenziate nell'allegato 05 (elaborato planimetrico ed elenco subalterni) del presente elaborato e precisamente:

- Piano terra: Atrio ingresso, vano scala e vano ascensore, cortile, corridoio, contatori, centrale termica e deposito bici;
- Piani dal primo al quinto: Vano scala ed ascensore;
- Piano sesto: Locale lavanderie e terrazzo;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. 5RTRNN 62PT0 L407W

pag. 6



Il regolamento condominiale consegnato dall'Amministratore Condominiale indica nel 25,240/1.000 (venticinquevirgola duecentoquaranta/millesimi) la quota di comproprietà delle parti comuni condominiali;

L'unità immobiliare ha esposizione libera, su pubblica via, sui lati sud ed ovest, mentre i restanti lati sono in aderenza ad altre unità.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
Appartamento residenziale Piano Primo	68,50	1,00	68,50
Terrazze	11,60	0,25	2,90
<i>Superficie lorda complessiva</i>			<i>71,40</i>

Fabbricato Condominiale

1. Fabbricato – Struttura e finiture

L'immobile edificato precedentemente agli anni 1963 è stato oggetto negli anni di interventi di manutenzione ordinaria sia sulle parti esterne che negli atrii d'ingresso, nei vani scale e impianto ascensore;

Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente alla costruzione.

Attualmente, l'immobile e le sue parti comuni risultano utilizzate e si presentano in medie condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante perimetrale e centrale in cemento armato, tamponamenti perimetrali in doppio laterizio a cassa vuota, divisori tra le unità in muratura in doppio laterizio a cassa vuota.

Pareti intonacate e tinteggiate sia sul lato interno che esterno, salvo il piano terra in cui esternamente risultano rivestite con lastre di marmo.

Copertura in laterocemento a falde e manto di copertura in laterizio e guaina impermeabilizzante, lattonerie in lamiera preverniciata color testa di moro in medie condizioni.

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

Scala condominiale interna e atrio con pavimenti e rivestimenti in marmo, tinteggiati internamente, dotati di normali impianti tecnologici ed impianto ascensore.

I restanti locali comuni condominiali sono pavimentati con normali rivestimenti ceramici, mentre le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati;

Gli intonaci esterni non presentano deterioramenti e muffe e tracce di umidità di risalita che ha deteriorato parzialmente gli intonaci sul lato esterno.

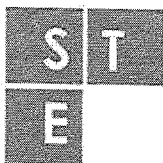
2. Appartamento piano primo - Finiture Interne ed impianti

L'Appartamento al piano primo è attualmente utilizzato (presenza di arredi, suppellettili e materiali dell'esecutato), e si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

L'Unità è stata oggetto, sebbene non risulti traccia di documentazione amministrativa urbanistica presso il Comune di Treviso, di un radicale intervento di manutenzione straordinaria effettuato presumibilmente circa 7/10 anni fa.

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

Le finiture sono di qualità medio buona.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Pavimenti interni in parquet di legno posati a spina pesce, su preesistente pavimentazione, su tutti i locali salvo cucina e bagno che sono in materiale ceramica.

Rivestimenti in materiale ceramico delle pareti della cucina e del bagno.

Infissi esterni in legno verniciato con vetrocamera ed avvolgibili esterni in PVC ad apertura elettrica.

Porte interne in legno tamburate verniciate trasparenti, portoncino d'ingresso di tipo blindato con pannelli di finitura in legno verniciato trasparente.

Su tutta l'unità è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso ad altezza variabile di 2,75 e 2,67 (corridoi ed ingresso) che ha ridotto l'altezza originaria dei locali che era di 3,00 metri. I locali in ogni caso presentano altezza a norma con la vigente normativa igienicosanitaria.

Tutti i locali si presentano utilizzabili, previa adeguata pulizia.

L'unità risulta dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti di tipo lamellari e tubolari in metallo;
- Produzione di acqua calda sanitaria autonoma, mediante boiler elettrico posizionato nel locale bagno;
- Impianto a gas metano per alimentazione piano cottura cucina;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv e telefonico (non attivo) di normale fattura, realizzato recentemente di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto pubblico consortile;
- Impianto fognario condominiale con scarico su vasca biologica e con scarico finale in pozzo perdente.
- Attualmente l'unità è allacciato alle reti gas, elettrica, telefonica ed acqua, ma le utenze non risultano attive;

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrotermosanitario ed elettrico.

L'appartamento e l'edificio nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

L'unità immobiliare presenta delle modestissime difformità edilizie rispetto allo stato Autorizzato nel 1957, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

Da notizie assunte dal Custode e dalla tipologia dell'unità immobiliare, risulta nominato un Amministratore Condominiale.

1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'unità e l'edificio condominiale e le relative pertinenze ricadono su area individuata dal vigente Piano Regolatore Generale in zona "A4-Parti di città costituite da edificazione alta e ad elevata densità, di epoca recente, entro la cerchia muraria", regolata dall'art. 31 delle N.T.O. del P.R.G. e non risultano gravati da vincoli urbanistico-ambientali.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Porzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Conformità edilizia

Gli immobili oggetto della presente relazione, dalla documentazione presente presso L'Ufficio Edilizia Privata ed Archivio Storico del Comune di Treviso, risultano esistenti antecedentemente al 1967 e sono stati oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n. 7/24, Cen. 18714/55 del 16.07.1957;
- Abitabilità prot. 36514 del 2.12.1957;

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

- a) Diversa realizzazione della parete divisoria tra cucina e soggiorno con apertura di nuova porta tra e formazione varco (in sostituzione della porta prevista) tra ingresso e soggiorno. Chiusura di porta tra cucina ed ingresso.
- b) Parziale rifacimento e modifica degli impianti elettrici e sostituzione corpi scaldanti dell'impianto termico.

La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione in sanatoria completa di tutta la documentazione necessaria (dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ecc.), con costi quantificabili in €4.500,00 circa di cui € 3.800,00 per rilascio dichiarazioni conformità impianti, spese tecniche per pratiche urbanistico/amministrative e catastali e restanti per sanzioni e diritti segreteria.

Attestato di certificazione energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente non risulta sia stata depositata alcuna pratica edilizia.

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

Come indicato al punto 20) dell'incarico assegnato, la redazione dell'Attestato sarà effettuata successivamente all'aggiudicazione del bene.

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

1.9 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

La planimetria catastale presente in atti, depositata il 09.11.1963, prot. T0754 risulta da aggiornare per modesta diversa destinazione locali e posizione porte interne (variazioni sopra indicate);

L'aggiornamento degli atti catastali comporterà costi già quantificati al precedente punto 1.8 presente elaborato di stima

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità e delle pertinenze; *Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti.*

Il pignoramento interessa i beni per l'intera quota di 1/1 dell'intera proprietà;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



1.11 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile, risulta attualmente libero da persone ma occupato da cose presumibilmente di proprietà dall'esecutato.

In data 07.08.2017, con comunicazione inviata via PEC, l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, non riscontrava la presenza di contratti di locazione o comodato registrati.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dall'esecutato".

1.12 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o altro.

Il titolo di provenienza e le visure dei Pubblici Registri, non indicano la presenza di servitù passive o attive.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo, risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato di cui agli artt. 117 e segg. Del C.C..

1.13 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare è ubicata a Treviso (TV) in Via G.Biscaro n. 3, in una zona edificata negli anni '60, in pieno centro storico cittadino.

Risulta edificata antecedentemente al 1967 e successivamente è stata oggetto di un radicale intervento di manutenzione straordinaria effettuato presumibilmente circa 7/10 anni fa. Determinando un livello di finiture interne medi-buono.

Va evidenziato, come comunicato dall'amministratore condominiale (vedi allegato 12) che:

- Risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio attuale e precedente) spese condominiali pari ad € 3.171,09;
- Che non sono state deliberate spese straordinarie o altre spese particolarmente onerose.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su due lati su pubblica via e con vista su zona di pregio;
- L'esposizione principale a sud e sud/ovest;
- il contesto cittadino entro la cinta muraria del centro storico della città;
- la presenza nelle vicinanze dei principali servizi (poste, farmacia, banche, ULSS, ecc.);

Come elemento decrementale si può considerare:

- le medie condizioni di manutenzione esterne dell'edificio;
- la media qualità delle finiture interne;
- la mancanza di un garage o posto auto di pertinenza;
- l'assenza di area verde condominiale;
- l'affaccio principale, praticamente sulla strada comunale;
- la presenza di difformità edilizie e catastali;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



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

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e del notevole "peso" degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali, meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 99.960,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mg.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Appartamento residenziale Piano Primo	71,40	1.400,00	99.960,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>99.960,00</i>

1.14 Stima del valore di vendita forzata

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

- a) Costi per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale, precedentemente indicate, quantificabili in Euro 4.500,00.=;
- b) Spese condominiali pregresse pari ad Euro 3.171,09, relative all'ultimo biennio come documentato dall'amministratore condominiale;

Pertanto il valore effettivo è pari ad Euro 92.288,91=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 73.800,00.

1.15 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata

Prezzo base d'asta: € 73.800,00 (Euro settantatremilaottocento/00)



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
 http://www.geometraermannosartori.it/
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W



Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali

1. Estratto di mappa catastale mappale 382;
2. Visura Catasto Terreni mappale 382;
3. Visura Catasto Urbano m.n. 382 sub 12;
4. Planimetria catastali m.n. 382 sub. 12;
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Pubblicità Immobiliare

6. Ispezioni ipotecarie;

Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Treviso- Ufficio Territoriale di Treviso

7. Comunicazione Agenzia Entrate;

Consegnati da Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

8. Relazione Notarile Notaio Pietro Antonio D'Urso di Mogliano Veneto(TV);

Raccolti in estratto presso Comune di Treviso

9. Estratto Piano Regolatore Vigente;
10. Abitabilità del 1957;
11. Titolo abilitativo edilizio del 1957

Inviati da amministratore condominiale

12. Comunicazione amministratore condominiale del 05.10.2017;

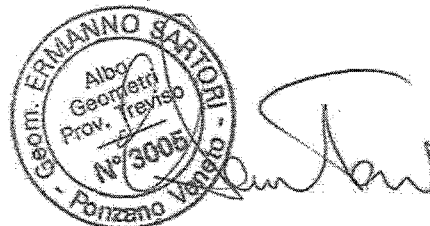
Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

13. Atto di provenienza (compravendita);
14. Rilievo dell'Unità Immobiliare;
15. Documentazione fotografica con N° 11 foto a colori;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di dodici pagine e quindici allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 15), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), li 05.10.2017

Sartori geom. Ermanno



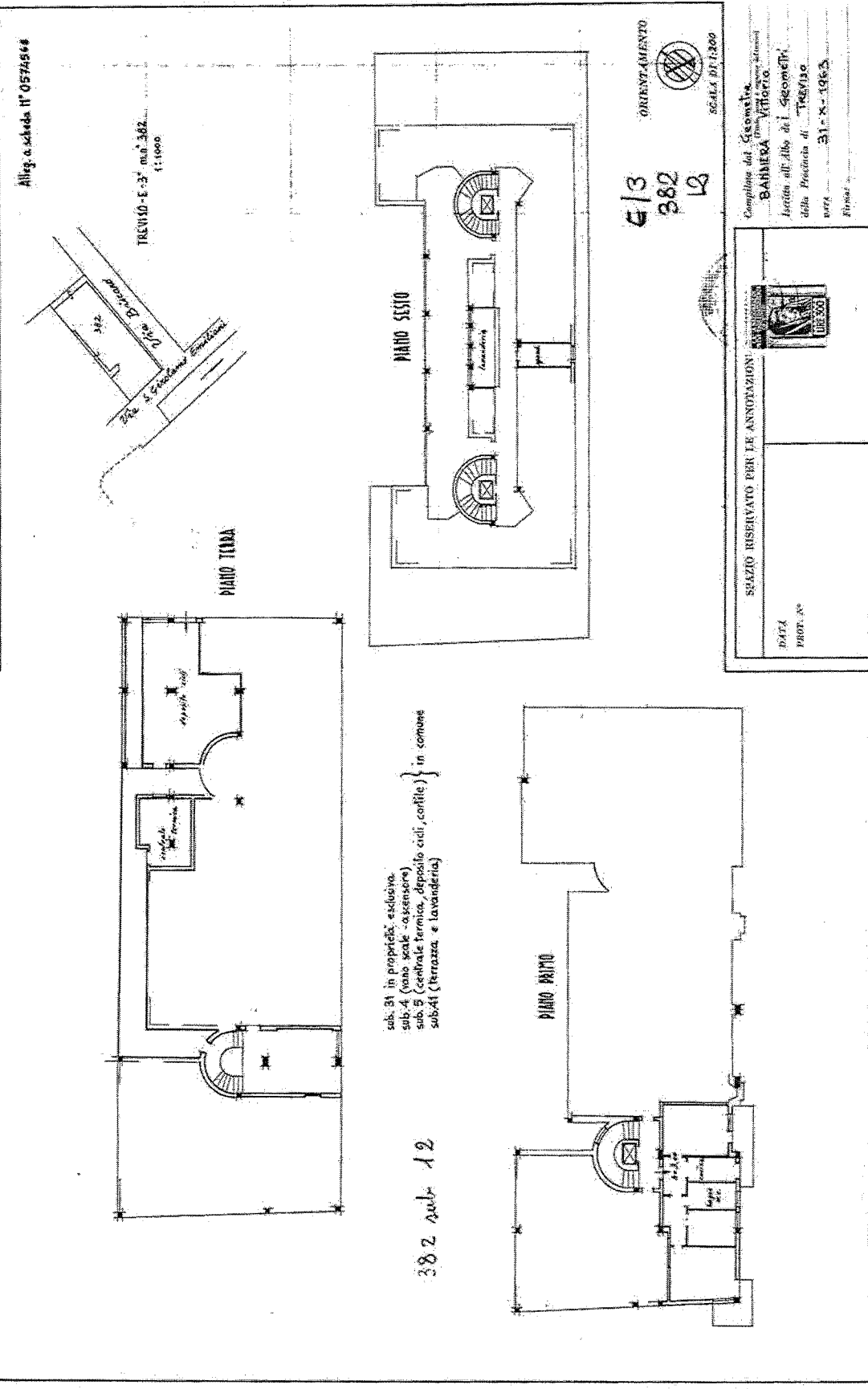
Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 12



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DE. ACCORDO-1962/11.17.1962/1001.3.661
 Piantinamento dell'immobile situato nel Comune di **TREVISO**
 Ditta **[REDACTED]**
 Via **Biscaro**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esportale di **TREVISO**



sub. 31 in proprietà esclusiva.
 sub. 4 (vano scale - ascensore)
 sub. 5 (centrale termica, deposito criol, corfilie) in comune
 sub. 41 (terrazza e lavanderia)

382 sub. 12

Ultima planimetria in atti