

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 429/2016
contro
ESECUTATO N° 1

UNICO LOTTO DI VENDITA

Unità residenziale composta da appartamento al piano quarto e garage al piano terra, su edificio condominiale residenziale, ubicata in Comune di Treviso (TV), viale Della Repubblica n.191, piano quarto.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessandra BURRA
Giuramento del Perito Estimatore: 15.10.2018
Udienza di comparizione delle parti: 27.03.2019

RELAZIONE DI STIMA

Ponzano Veneto (TV), lì 24.12.2018

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 01.10.2018, notificato via PEC in data 15.10.2018, il G.E. Alessandra BURRA ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".

L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 15.10.2018.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 27.03.2019.

Con provvedimento del 01.10.2018 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la società ASTE 33 S.r.l. di Treviso (TV).

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

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



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. 2



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



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. 3



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

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente ad una unità residenziale composta da appartamento al piano quarto e garage al piano terra, su edificio condominiale residenziale, ubicata in Comune di Treviso (TV), viale Della Repubblica n.191, piano quarto.

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

Il sopralluogo è stato effettuato il 20 Dicembre 2018 alle ore 14,30 congiuntamente al Custode, Sig. [REDACTED] rappresentante della Società ASTE 33 S.r.l. di Treviso ed alla presenza dell'esecutato.

In data 06.12.2018 è stato effettuato "l'Accesso Atti" presso il Comune di Treviso (TV), mentre in data 24.12.2018 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 al piano quarto, su edificio condominiale residenziale a trentaquattro unità intera piena proprietà per quota 1/1;
- Garage al piano terra - intera piena proprietà per quota 1/1;
- Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale e precisamente area esterna, terrazzo comune al sesto piano, vani scala, ascensori e corridoio dei vari piani, ingressi, locali di servizio al piano terra (lavanderia, contatori, centrale termica, autoclave, ecc.).

Il tutto ubicato in Comune di Treviso (TV), viale Della Repubblica n. 191, piano quarto.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile è ubicato in Comune di Treviso (TV), in viale Della Repubblica n. 191 e fa parte del complesso condominiale denominato "Condominio Nordend".

Condominio che si articola su un fabbricato a sei piani fuori terra con le relative aree esterne destinate a viabilità e parcheggi. Condominio strutturato con due distinti vani scala individuati con il civico 189 (15 appartamenti) e civico 191 (19 appartamenti).

L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Viale Della Repubblica, via posta a Nord del centro storico di Treviso. Strada ad alto traffico su cui si riversa il traffico delle adiacenti attività commerciali ed industriali della zona.

Si accede direttamente all'area di pertinenza dell'immobile, che risulta priva di recinzione e di cancello o barriere e da questa si accede direttamente agli ingressi condominiali. Internamente i vani scala condominiale ed ascensori mettono in collegamento i vari piani dell'immobile condominiale.



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



Al garage ubicato al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via, tramite l'area esterna condominiale priva di cancello carraio, su cui affacciano anche i restanti garage. Sono presenti alcuni posti auto esterni sull'area condominiale, ad uso condominiale promiscuo.

Il fabbricato condominiale si articola in sei piani fuori terra, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è articolata su due piani (terra-garage e quarto-appartamento).

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI TREVISO (TV)

Catasto Fabbricati

- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub. 60 (ex mapp. 35 sub. 60-variazione del 09.11.2015) Viale Della Repubblica, Piano T-4-6, cat. A/2, cl. 3, Consistenza vani 4,0, Superficie Catastale mq. 93,00, RC € 371,85 - Intera piena proprietà per quota 1/1;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub. 17(ex mapp. 35 sub. 17-variazione del 09.11.2015), Viale Della Repubblica, Piano T, cat. C/6, cl. 7, Consistenza mq. 14,00, Superficie Catastale mq. 14,00, RC € 79,53 - Intera piena proprietà per quota 1/1;

Catasto Terreni

- Foglio 15, mappale 1170, Ente Urbano di mq 1.946;

Gli immobili sono ubicati in Viale della Repubblica n. 191.

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

Si precisa che le indicazioni dei piani, del sub 60 indicano T-4-6, individuano al piano T e 6, di fatto delle parti comuni condominiali. Al piano terra trattasi di centrale termica, autoclave, ecc., ed al piano 6 trattasi di terrazza piana di copertura, locali di accesso e sala macchine ascensori.

L'appartamento individuato al sub 60 si sviluppa al solo piano 4°.

1.3 Confini del lotto

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

Immobilie condominiale (mapp. 1170)

Nord – mappale 1283;

Est – mappale 851;

Sud – strada;

Ovest – mappale 859;

Appartamento al piano primo

Nord – Parete perimetrale esterna e vano scale condominiale;

Est e Sud – Parete perimetrale esterna;

Ovest – Altra unità residenziale;

Garage al piano terra

Nord – altra unità garage;

Est e Sud – Parete perimetrale esterna;

Ovest – Percorsi condominiali;



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



1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza all'art. 3 e le visure dei Pubblici registri, citano le seguenti servitù passive:

- Servitù attive e passive creatasi a seguito di vendita frazionata dell'intero stabile condominiale e richiamate nell'atto del [REDACTED] di Treviso, Rep. n. [REDACTED] registrato a Treviso il [REDACTED] al n. [REDACTED] che individua anche il regolamento di condominio e le tabelle Millesimali;

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

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

Unità residenziale al piano primo

- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub. 60 (ex mapp. 35 sub. 60-variazione del 09.11.2015), Viale Della Repubblica, Piano T-4-6, cat. A/2, cl. 3, Consistenza vani 4,0, Superficie Catastale mq. 93,00, RC € 371;
- ESECUTATO N° 1.
Quota di 1/1 intera proprietà;

Garage al piano terra

- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub. 17 (ex mapp. 35 sub. 17-variazione del 09.11.2015), Viale Della Repubblica, Piano T, cat. C/6, cl. 7, Consistenza mq. 14,00, Superficie Catastale mq. 14,00, RC € 79;
- ESECUTATO N° 1.
Quota di 1/1 intera proprietà;

Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato), richiamate nell'atto di provenienza e precisamente:

- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170 (ex 980) – BCNC area scoperta comune;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.71, – BCNC locale contatori;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.72, – BCNC deposito immondizie;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.73, – BCNC ingresso e vano scala "B" (attuale ingresso civico 191);
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.74, – BCNC autoclave e contatori;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.75, – BCNC ascensore "B";
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.76, – BCNC centrale termica;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.77, – BCNC lavanderia;
- Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.78, – BCNC terrazza/stenditoio al piano 6°;

Riepilogo quote millesimali

Sub.	Tabella generale proprietà parti comuni	Tabella proprietà vano contatori (sub 71)	Tabella Dep. (sub 72) C.T. (sub 76) Lav.(sub 77) Terrazza (sub 78)	Tabella Ingresso e vano scala "B"(sub 73) Ascensore (Sub 75)	Tabella Autoclave e contatori (sub 74)
17	2,24	4,89	//	//	//
60	24,47	//	25,98	47,74	25,07



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



Sub.	Tabella manut. Straordinaria scala B (sub 73)	Tabella manut. Straordinaria Ascensore B (sub 75)	Tabella Ripartizione spese riscaldamento
17	//	//	//
60	52,12	25,75	47,74

PROVENIENZA:

- Atto di compravendita in data 20.07.2012, Rep. n. [redacted] Notaio [redacted] di Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) il [redacted] al n. [redacted] trascritto a Treviso in data 25.07.2012 ai nn. 23194/17003. Atto che indica che alle unità immobiliari sopradescritte compete una quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. e richiama l'atto del [redacted] di Treviso del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto a Treviso il [redacted] ai nn. [redacted] e relative servitù costituite;
 - Atto di compravendita in data [redacted] rep. n. [redacted] racc. [redacted] Notaio [redacted] [redacted] registrato a Treviso in data [redacted] e trascritto a Treviso in data [redacted] ai nn. [redacted]
 - Atto di compravendita e di Accettazione Donazione, in data [redacted] rep. n. [redacted] [redacted] (TV), trascritto a Treviso in data [redacted] ai nn. [redacted]
 - Atto di donazione ricevuto dal [redacted] (TV), in data [redacted] Rep. [redacted] trascritto a Treviso in data [redacted] ai nn. [redacted]
 - Atto di compravendita in data [redacted] rep. n. [redacted] Notaio [redacted] [redacted] di [redacted] (TV), trascritto a Treviso in data [redacted] ai nn. [redacted]
- 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 del dell'art 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) datato 06.10.2016:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta per la somma complessiva di € 468.000,00, per l'intera proprietà, a garanzia di contratto di mutuo, atto [redacted] di Treviso (TV) n. [redacted] di Rep., raccolta [redacted] del [redacted] iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 12.01.2006 ai nn. 1653/437, a favore di [redacted] c.f. [redacted] con sede in BOLOGNA (BO);
- 2) Verbale di pignoramento immobili, per l'intera proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio [redacted] in data 20.06.2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05.08.2016 ai nn.26807/18263, a favore della [redacted] c.f. [redacted] con sede in Roma (RM);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate presso i Pubblici Registri in data 24.12.2018, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.



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. 7



1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Unità residenziale appartamento al piano primo.

Unità residenziale articolata su unico livello collegata tramite vano scala condominiale ed ascensore al piano terra, con superficie interna netta complessiva di mq. 74,80 ca., altezza interna di m. 2,80 e con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Quarto

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Camera	15,00	2,80
Camera	9,00	2,80
Ingresso/corridoio	15,30	2,80
Cucina	10,40	2,80
WC	4,80	2,80
Soggiorno	20,30	2,80

- Piano Quarto-Terrazze

Locale	Superficie mq.
Terrazza Nord	2,30
Terrazza Sud	11,00
Totale Terrazze	13,30

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

2. Unità garage al piano terra

Garage al piano terra con ingresso da spazio di manovra condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 13,70 ca., altezza interna di m. 2,57, con le seguenti dimensioni interne:

- Piano Interrato

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Garage	13,70	2,57

3. Proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del complesso condominiale, come individuate nelle tabelle millesimali (vedi allegato) indicate nell'atto di provenienza e precisamente:

4. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170 (ex 980) – BCNC area scoperta comune;
5. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.71, – BCNC locale contatori;
6. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.72, – BCNC deposito immondizie;
7. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.73, – BCNC ingresso e vano scala "B" (attuale ingresso civico 191);
8. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.74, – BCNC autoclave e contatori;
9. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.75, – BCNC ascensore "B";
10. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.76, – BCNC centrale termica;
11. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.77, – BCNC lavanderia;
12. Sezione C - Foglio 5, MN. 1170, sub.78, – BCNC terrazza/stenditoio al piano 6°;



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



Riepilogo quote millesimali

Sub.	Tabella generale proprietà parti comuni	Tabella proprietà vano contatori (sub 71)	Tabella Dep. (sub 72) C.T. (sub 76) Lav. (sub 77) Terrazza (sub 78)	Tabella Ingresso e vano scala "B" (sub 73) Ascensore (Sub 75)	Tabella Autoclave e contatori (sub 74)
17	2,24	4,89	//	//	//
60	24,47	//	25,98	47,74	25,07

Sub.	Tabella manut. Straordinaria scala B (sub 73)	Tabella manut. Straordinaria Ascensore B (sub 75)	Tabella Ripartizione spese riscaldamento
17	//	//	//
60	52,12	25,75	47,74

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>Unità residenziale</u>			
Piano Quarto – Appartamento	88,00	1,00	88,00
Piano Quarto - Terrazze	13,30	0,20	2,65
<u>Garage</u>			
Piano Terra	17,30	0,50	8,65
<i>Superficie commerciale complessiva</i>			99,30

Descrizione Fabbricato Condominiale

1. Struttura e finiture

L'immobile è stato edificato negli anni 1963/65, come nuova edificazione.

Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente.

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

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio semipieno da cm 30.

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Pareti tra le unità realizzate in laterizio semipieno da cm.25.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, con tetto a falde con manto di copertura in guaina granigliata, lattonerie in lamiera preverniciata in medie condizioni.

Solai intermedi in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente. Solaio di copertura in laterocemento, mentre le terrazze e scala interna condominiale hanno struttura in calcestruzzo.

Scala e percorsi condominiali rivestiti e pavimentati in marmo.

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

Esternamente sono inoltre presenti:

- Recinzioni lungo i confini, salvo il lato fronte strada che è privo di recinzione.
- Spazi di manovra, pavimentati in conglomerato bituminoso, per accesso ai garage al piano terra



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



- Portone di ingresso condominiale a cui si accede direttamente dal marciapiede e dalla pubblica via tramite gli accessi;
- Siepe sempreverde lungo il lato a confine con strada;

Descrizione Unità immobiliare

2.Finiture Interne ed impianti

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

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

Le finiture sono di media qualità.

Pavimenti interni in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensioni, su tutti i locali, tranne le camere che sono in parquet di legno.

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

Sono presenti diversi fenomeni di muffe dovute a fenomeni di condensa lungo l'angolo tra parete e soffitto.

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

Porte interne in legno verniciato finitura legno di tipo ad anta.

Il garage al piano terra, invece ha pavimento in calcestruzzo liscio, murature in calcestruzzo armato ed in laterizio tinteggiate, solaio tradizionale in laterocemento intonacato e portone ingresso del tipo a basculante in lamiera semplice.

Sulla parte bassa degli intonaci del piano terra sono presenti notevoli fenomeni di risalita di.

Tutti i locali si presentano normalmente utilizzabili.

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

- Impianto di riscaldamento condominiale centralizzato (al solo piano quarto) a radiatori in ferro, generatore termico condominiale a gas metano ubicato nel locale centrale termica condominiale;
- Produzione di acqua calda sanitaria (ad impianto singolo proprio), avviene mediante un scaldacqua a gas metano, ubicato esternamente ai locali ,sulla terrazza nord;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv e telefonico di normale realizzazione;
- Degli impianti, presso il comune di Treviso, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità;
- Impianto fognario con scarico su vasca Imhoff e con scarico finale mediante pozzo perdente;
- Approvvigionamento idrico centralizzato, da acquedotto comunale;
- Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive (gas, acqua, elettricità).

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

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



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



1.8 Situazione ed oneri condominiali

Si evidenzia, come comunicato dall'Amministratore Condominiale Geom. [REDACTED] (vedi allegato 15) che:

- Risultano da pagare per l'ultimo biennio (esercizio attuale e precedente) spese condominiali pari ad € 640,73;
- Sono state segnalate delibere per spese straordinarie definite nell'assemblea condominiale del 08.05.2018, relativamente "all'adeguamento impianto termico al D.Lgs 102/2014", per un importo complessivo dei lavori pari ad € 39.470,24 ed quota di competenza pari ad € 1.884,30 ($\text{€ } 39.470,24 / 1.000 \times 47,74$);

Si segnala che la stessa assemblea nella medesima riunione ha definito:

- di "sopraspedere perché impossibile la realizzazione" relativamente ai lavori per la ripartizione dei consumi di acqua fredda;
- di non approvare i lavori di sostituzione degli impianti ascensori,

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'unità e le sue pertinenze ricadono:

1. su area individuata dal vigente Piano degli Interventi del Comune di Treviso in zona "Zona B.2 - zona residenziale a media densità" regolata dall'art. 58 delle N.T.O.;
2. su area "a moderato rischio idraulico" normato dall'art. 29 delle N.T.O..

Conformità edilizia

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

- Licenza Edilizia originaria n. 7/30, Prot. 17154 del 24.07.1963 per "nuova edificazione";
- Certificato di Abitabilità n. 32062 del 23.03.1965;
- Concessione Edilizia in sanatoria (condominiale) N. Spec 7109, prot. 44084-86 del 27.10.1994. Rilasciata al Condominio per la regolarizzazione della terrazza di copertura, la sopraelevazione per realizzazione degli accessi alle terrazze, diversa sagoma delle terrazze dei vari appartamenti, diversa forometria esterna, diversa esecuzione di locali comuni condominiali al piano terra, ecc..

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

- a) Diversa realizzazione delle partizioni interne dei locali Corridoio/bagno-Difformità sanabile;
- b) Chiusura della terrazza Nord con serramento in vetro-alluminio interessando anche una finestra del vano scale condominiale-Difformità non sanabile;

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" di cui al punto a) completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 2.500,00 circa, di cui € 1.900,00 per pratiche urbanistico/amministrative e catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche e per i restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria;

Per quanto attiene al punto b) sarà necessario procedere al ripristino all'autorizzato, mediante il lievo e smantellamento del serramento in vetro alluminio di chiusura, con costi quantificabili in € 700,00;



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



Attestato di certificazione energetica

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

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

1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 1170 è aggiornata con i fabbricati esistenti;

Catasto Fabbricati

La planimetria catastale relativa al sub 60 (appartamento), presente in atti, depositata il 20.03.1965 non è aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali e va aggiornata, mentre risulterà inalterata la consistenza e rendita;

La planimetria catastale relativa al sub 17 (garage), presente in atti, depositata il 20.03.1965 è aggiornata;

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

1.11 Divisibilità

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

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e loro figli minorenni.

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 06.12.2018 con comunicazione prot. 141625, inviata via PEC, non riscontrava la presenza di contratti di locazione, comodato o altri atti privati registrati.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dagli esecutati e loro familiari".

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

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

Il titolo di provenienza e le visure dei Pubblici registri, indicano la presenza di vicoli derivanti da "Situazioni Condominiali", meglio richiamati al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

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



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



1.14 Stima del più probabile valore di mercato

L'Unità immobiliare è ubicata a Treviso (TV) in Viale della Repubblica n. 191, piano quarto, in una zona completamente edificata a destinazione residenziale e soprattutto commerciale/artigianale/industriale ed è ubicata a circa 300/500 metri dal centro Città. Centro ove sono presenti tutti i servizi e attività commerciali e terziarie.

Risulta edificata negli anni 1963/65. Successivamente non è stata oggetto di interventi di manutenzione/ristrutturazione, salvo i normali interventi di manutenzione ordinaria.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tre lati;
- l'inserimento in un singolo complesso a 34 unità residenziali articolate su due distinti vano scale;
- la presenza di garage singolo;
- il contesto della zona;
- la vicinanza con il centro città;
- la disponibilità, nelle immediate vicinanze, di fermate dei mezzi pubblici di trasporto

Come elemento decrementale si può considerare:

- la media qualità delle finiture interne e la presenza deterioramenti dell'intonaco interno;
- la presenza di difformità edilizie e catastali;
- La presenza di impianti condominiali centralizzati di riscaldamento e di acqua fredda;
- l'affaccio su una via ad altissimo traffico, praticamente definibile "la tangenziale nord del comune di Treviso";

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

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate e della notevole incidenza degli aspetti decrementali vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni condominiali (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 119.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Unità residenziale appartamento e garage	99,30	1.200,00	119.160,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			<i>119.000,00</i>



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



1.15 Stima del valore di vendita forzata

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

- a) Costi per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale, precedentemente indicate, quantificabili in Euro 2.500,00.=;
- b) Costi di ripristino terrazza nord quantificabili in Euro 700,00;
- c) Spese condominiali pregresse, pari ad Euro € 640,73, relative all'ultimo biennio come documentato dall'amministratore condominiale;
- d) Spese straordinarie deliberate dall'assemblea condominiale relativamente "all'adeguamento impianto termico al D.Lgs 102/2014", per un importo complessivo pari ad € 1.884,30;

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 113.274,97=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20%, per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 90.600,00.

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata

Prezzo base d'asta: 90.600,00 (Euro novantamilaseicento//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. Inquadramento fotografico con individuato edificio condominiale ed unità;
2. Estratto di mappa catastale, mappale 1170;
3. Visura Catasto Terreni mappale 1170 - Ente Urbano;
4. Visura Catasto Fabbricati m.n. 1170 sub 60 e 17;
5. Planimetrie catastali m.n. 1170 sub 60 e 17;

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;

Estratti da Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

8. Certificato Notarile Notaio dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV);

Raccolti in estratto presso Comune di Treviso (TV)

9. Estratto Piano Interventi;
10. Dichiarazione Abitabilità n.32062 del 1965 e Licenza edilizia del 1963;
11. Concessione Edilizia Sanatoria N. Spec 7109 del 1994;

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente:

12. Atto di provenienza del 2006(compravendita);
13. Atto di provenienza del 2012(compravendita);
14. Estratto regolamento condominio e tabelle millesimali;
15. Comunicazione amministratore condominiale;
16. Rilievo dell'Unità Immobiliare;
17. Documentazione fotografica con n° 25 foto a colori;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di tredici pagine e diciannove allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 17), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 24.12.2018

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. 15

