

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Liquidazione Giudiziale
N. 109 / 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 109/2024

nonché dei soci

Giudice delegato : dr. LUCIO MUNARO

Curatore : dott.ssa STRAZZER PAOLA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 3

**Lotto 3 : APPARTAMENTO QUADRILOCALE AL PIANO SECONDO
 CON MAGAZZINO AL PIANO TERRA E CORTE ESCLUSIVA**



Valore di stima (QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA') : - - - - - € 76.300,00

ubicazione : SPRESIANO (TV) frazione Visnadello – VIA GRITTI N. 173/5

disponibilità : OCCUPATO

stato di conservazione : MEDIOCRE

quota oggetto di stima : PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DELL'INTERO 1/1

descrizione catastale :

COMUNE DI SPRESIANO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE C – FOGLIO 1

MAPP. 279 SUB 5-15 (graffati) – cat. A/4 – cl. 3 – 6 vani – R.C. € 278,89 – Via Gritti Piano S1-2

Montebelluna, lì 30/11/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>7</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>10</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>12</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>13</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>15</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>21</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>24</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>25</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>29</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>33</u>
12)	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>39</u>

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento quadrilocale al piano secondo con magazzino al piano terra (catastalmente è indicata cantina al piano scantinato) e con corte esclusiva (non rappresentata catastalmente), oggetto di stima, fanno parte di un più ampio complesso condominiale composto da cinque appartamenti, disposto su complessivi tre piani fuori terra (sfalsati).

L'immobile è ubicato in via Gritti n. 173/5 nel Comune di Spresiano (TV) e risulta così censito catastalmente:

<u>PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1</u>
<i>COMUNE DI SPRESIANO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE C – FOGLIO 1</i>
<i>MAPP. 279 SUB 5-15 (graffati) – cat. A/4 – cl. 3 – 6 vani – R.C. € 278,89 – Via Gritti Piano SI-2</i>

Si evidenzia che:

- il sub 5 rappresenta l'appartamento al piano secondo ed il magazzino al piano terra (catastalmente è indicata cantina al piano scantinato), mentre il sub 15 rappresenta l'area scoperta esclusiva, precedentemente identificata al Catasto Fabbricati (ex Catasto Edilizio Urbano) con il mappale 312 (non rappresentata catastalmente);

infatti con variazione del 07/11/2013 Pratica n. TV0241363 per allineamento mappe, è stato soppresso il mapp. 279 sub 5 (abitazione P.2 con magazzino P.T) graffato con il mapp. 312 (area scoperta esclusiva) e sostituito dall'odierno mapp. 279 sub 5 (abitazione P.2 con magazzino P.T) graffato con il mapp. 279 sub 15 (area scoperta esclusiva ex mapp. 312 del Catasto Edilizio Urbano).

- l'area sub 15, a seguito della variazione catastale del 07/11/2013 per allineamento mappe, non è rappresentata né in una planimetria catastale, né nell'elaborato planimetrico catastale.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale di cui fanno parte le unità sopra descritte risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di SPRESIANO (TV),

foglio 22 (corrispondente alla sezione C foglio 1 del Catasto Fabbricati)

mappale 279 - ente urbano di mq 1.125

derivante dalla sostituzione dell'ex mappale 254 di mq 1.125

Confini dell'immobile staggito :

L'unità immobiliare mapp. 279 sub 5-15 (graffati), Sez. C foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Spresiano, confina, in senso orario, salvo altri e/o più precisi:

- *Appartamento al piano secondo mapp. 279 sub 5*

A nord parte con affaccio libero e parte con vano scale condominiale;
ad est parte con vano scale condominiale, parte con altra unità e parte con affaccio libero;
a sud ed ovest con affaccio libero.

- *Magazzino al piano terra mapp. 279 sub 5*

A nord con altra unità;
ad est e sud con affaccio libero;
ad ovest con corridoio condominiale.

- *Area scoperta di uso esclusivo mapp. 279 sub 15 (graffato col sub 5)*

Come già descritto dell'area scoperta 279 sub 15 (precedentemente individuata al catasto fabbricati col mappale numero 312) non è presente una rappresentazione grafica di quale sia la sua posizione, dimensioni e forma. Da informazioni assunte in loco e dalle ricerche effettuate si è estrapolata la sottostante planimetria, che si ribadisce non ha alcun valore probatorio ma solamente indicativo. Da tale planimetria **si presume** che l'area 279 sub 15 sia quella rappresentata in colore verde nella sottostante figura 1, e confina : a nord con demanio acque, a est con demanio stradale (viabilità pubblica), a sud e ovest con scoperto condominiale comune.

Il lotto condominiale mapp. 279 fg. 22 confina ad est con la viabilità pubblica S.S. 13 "Pontebbana" (denominata in quel tratto "via Gritti" nella toponomastica comunale), a nord ed ovest confina con il demanio acque, a sud con i mappali 1056-1057-1058.

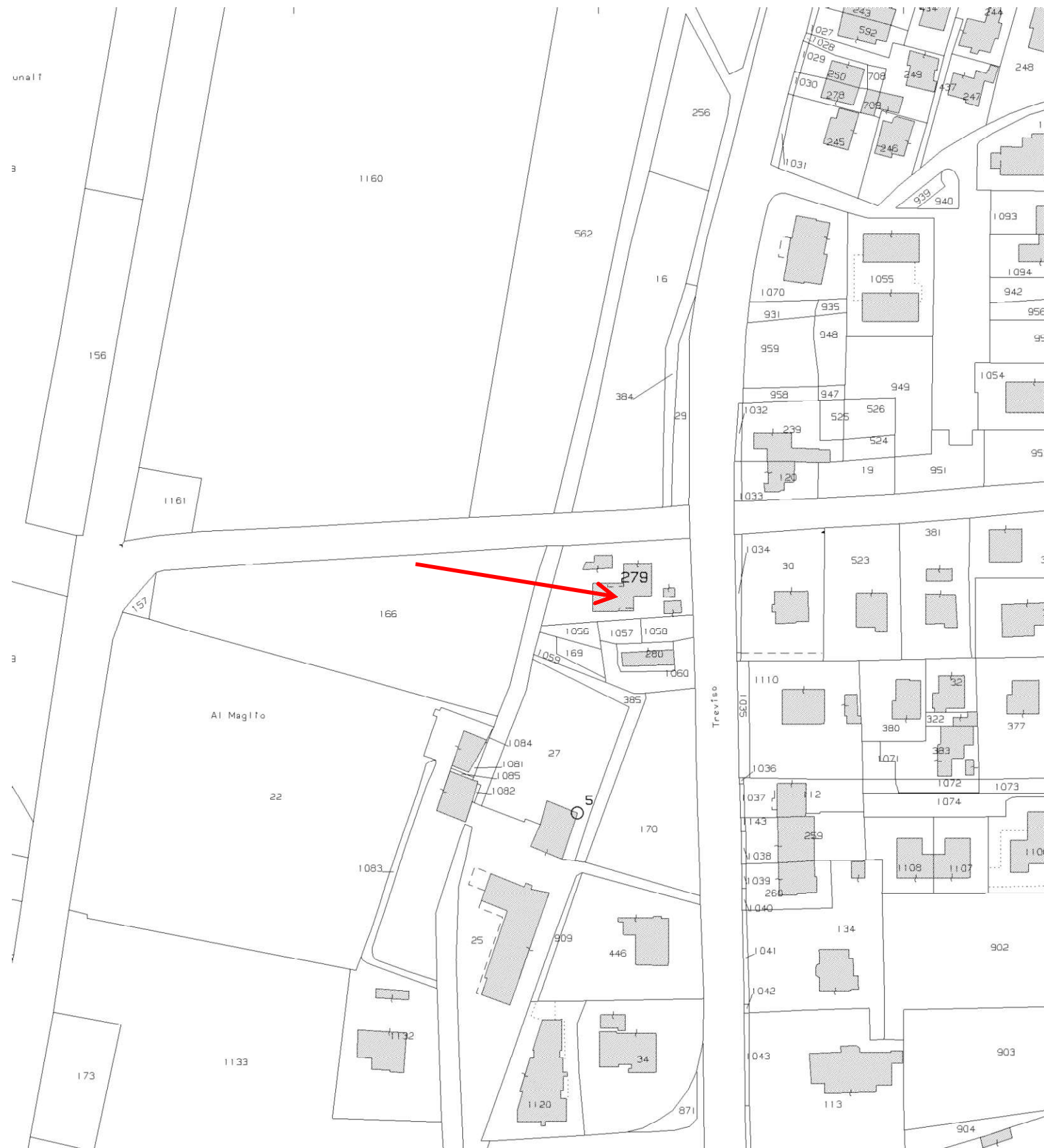


Fig. 1 bis – Planimetria a vista con schematizzazione delle aree scoperte di uso esclusivo delle cinque unità residenziali che compongono il condominio mappale 279 Sezione C – Foglio 1 con il colore rosso è la posizione dello scoperto di uso esclusivo 279 sub 15 (ex m.n. 312)

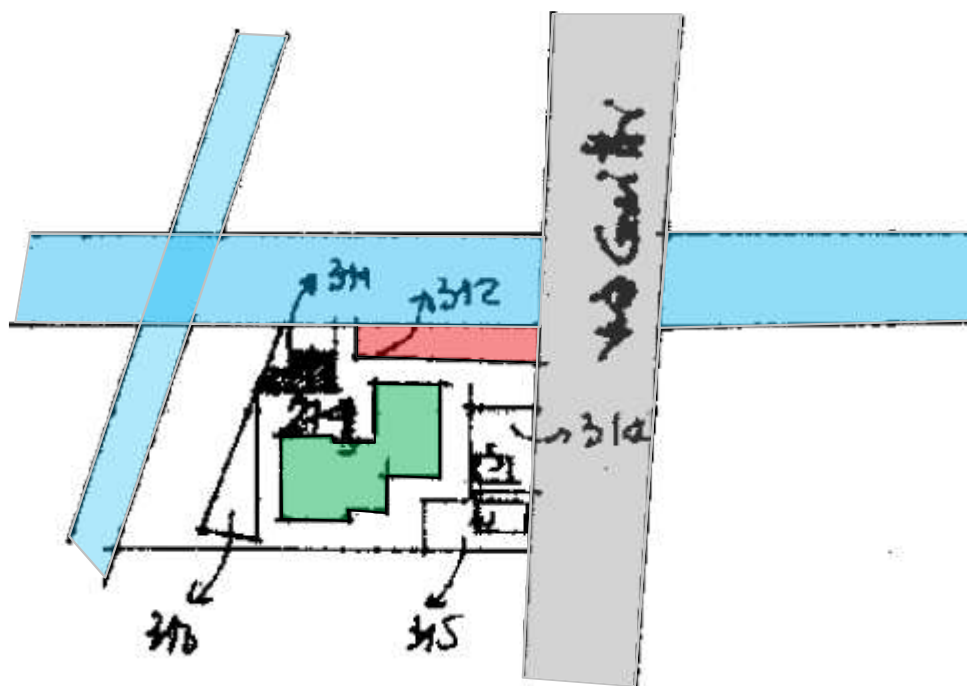
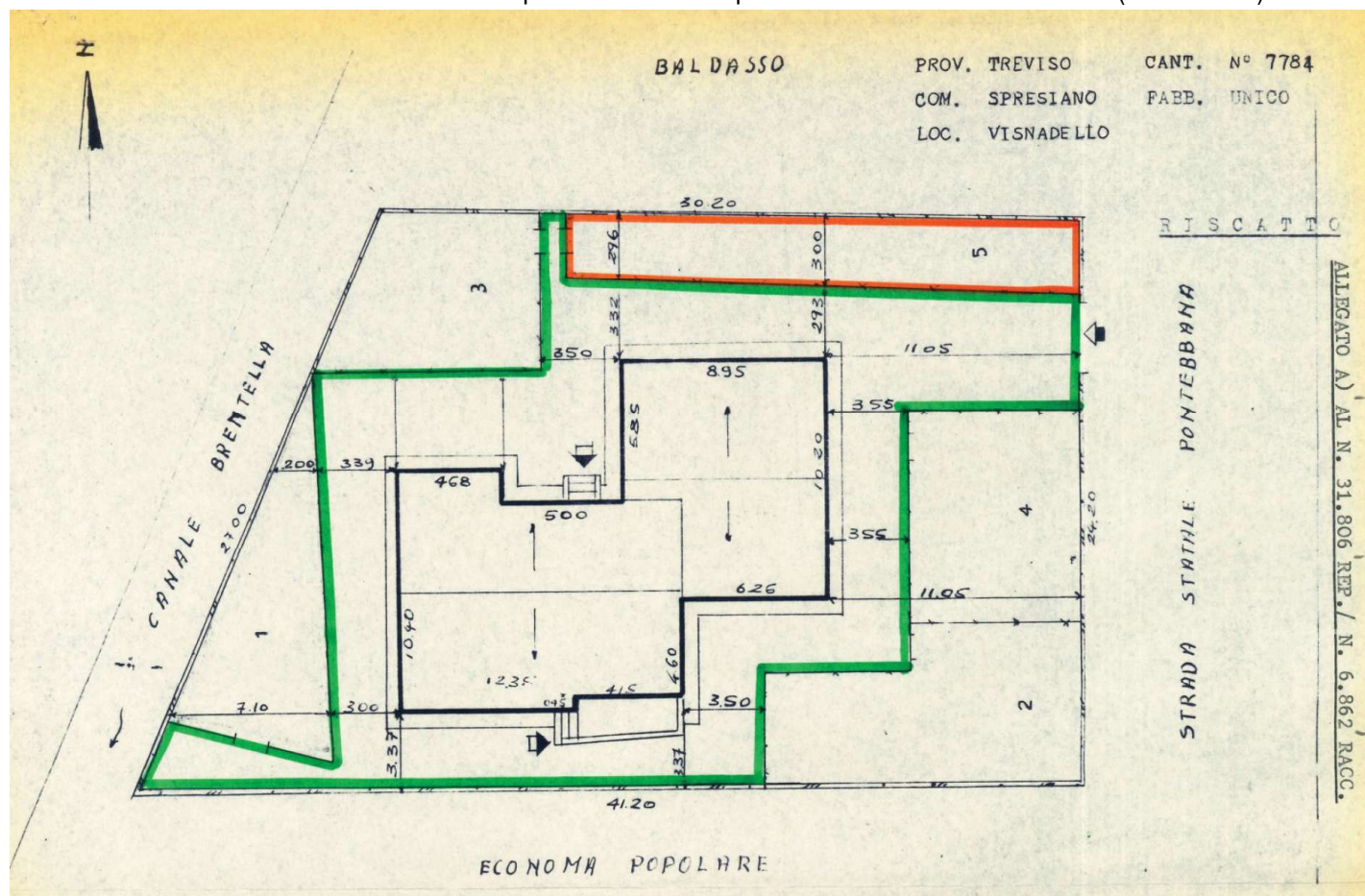


Fig. 1 tris – estratto planimetria All. A rep. 31806 del 30/10/1981 notaio Marino Broli con il colore rosso è la posizione dello scoperto di uso esclusivo 279 sub 15 (ex m.n. 312)



2) UBICAZIONE:

SPRESIANO (TV) frazione Visnadello – VIA GRITTI N. 173/5

Il compendio immobiliare in oggetto è situato in zona semiperiferica, lungo la S.S. 13 “Pontebbana” (nella toponomastica comunale denominata in quel tratto “via Gritti”), precisamente a nord del centro abitato della frazione di Visnadello del Comune di Spresiano (TV), che si trova a sud del territorio comunale e del capoluogo comunale di Spresiano, nei pressi del confinante Comune di Villorba (TV).

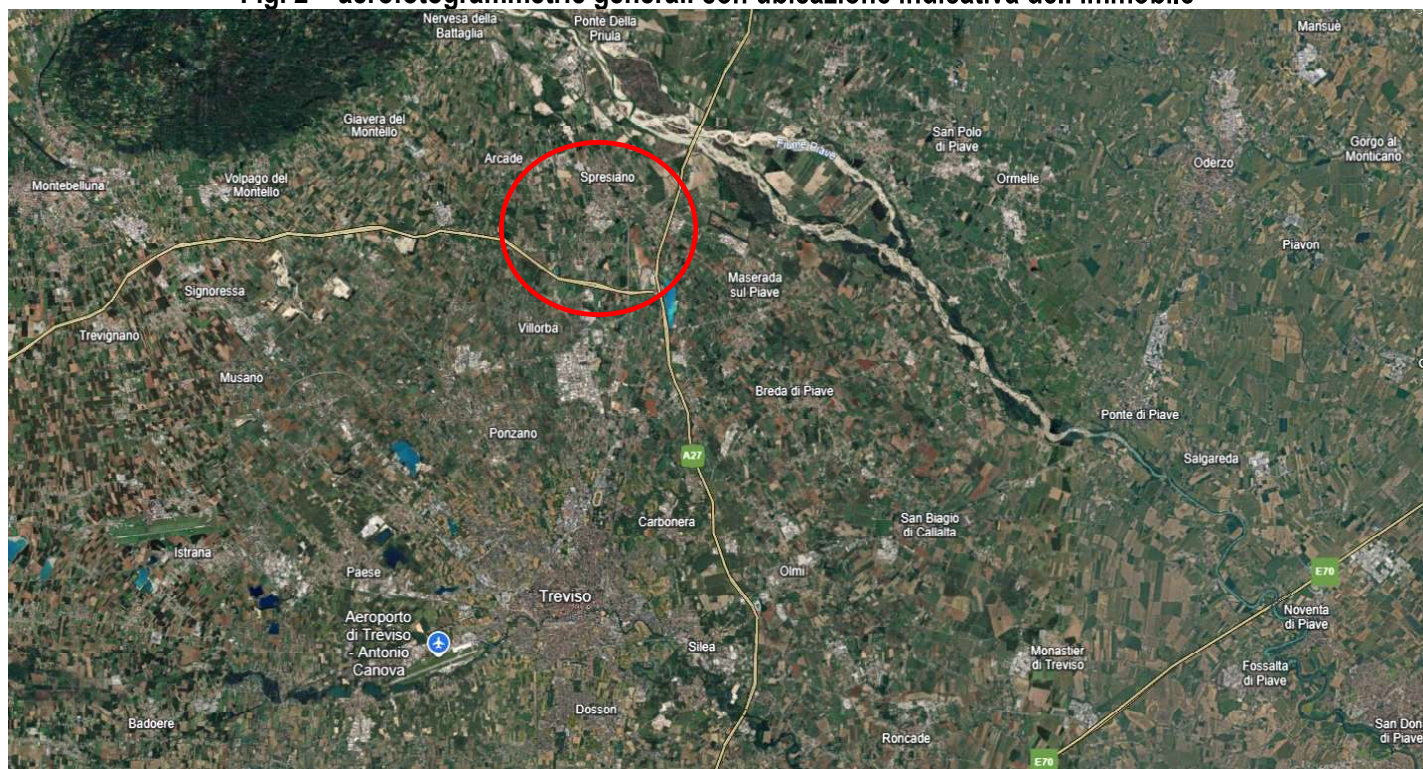
La zona è facilmente accessibile e collegata alle principali reti viarie, è servita dai mezzi pubblici (bus) e si trova a circa cinque chilometri dalle più vicine stazioni ferroviarie di Lancenigo di Villorba o Spresiano.

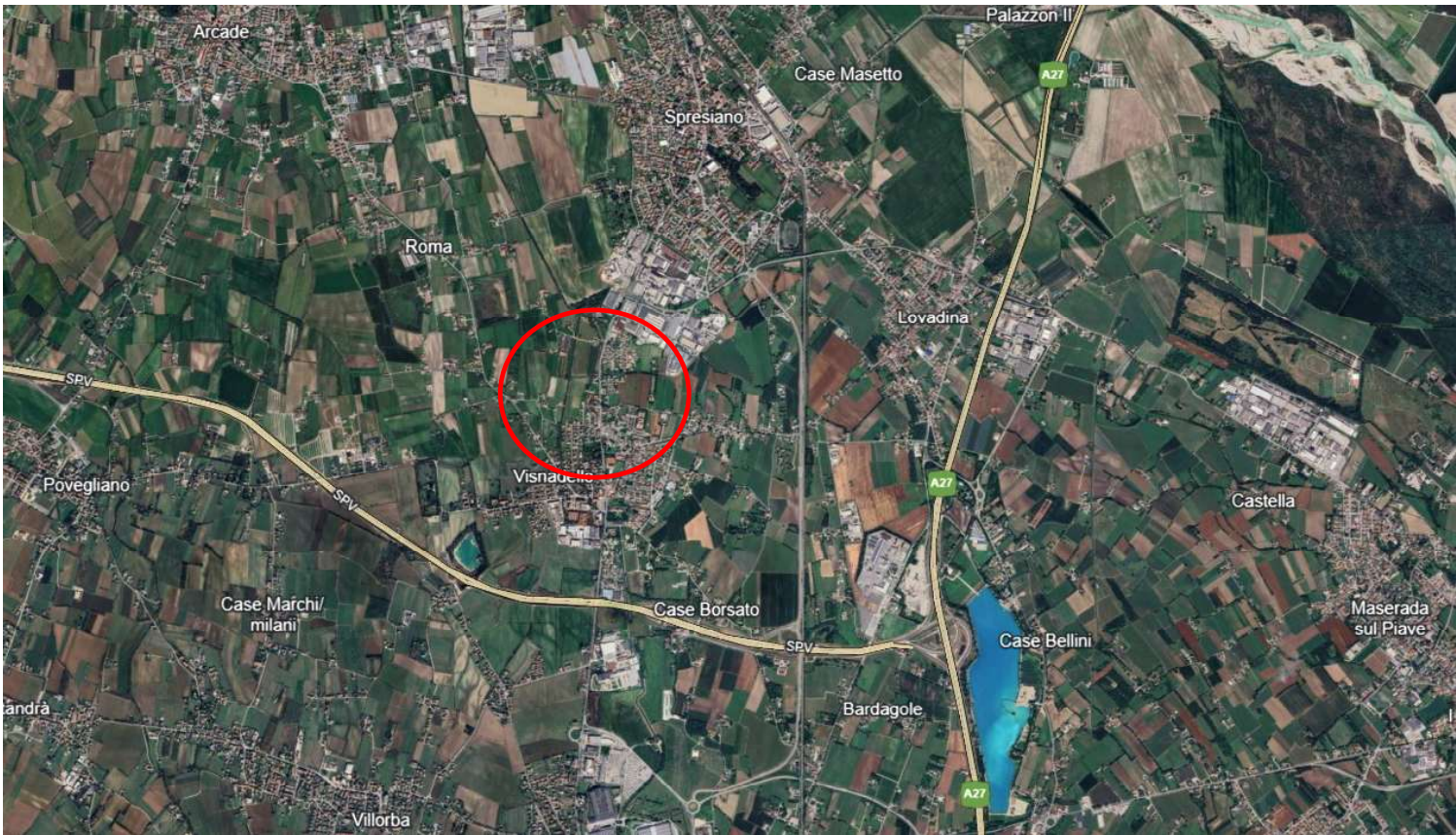
A poche centinaia di metri più a sud si sviluppa in senso est-ovest la Superstrada Pedemontana Veneta e nelle immediate vicinanze si trova il relativo accesso con la “Barriera SPV Spresiano”, che si collega ad est con la limitrofa Autostrada “A27”.

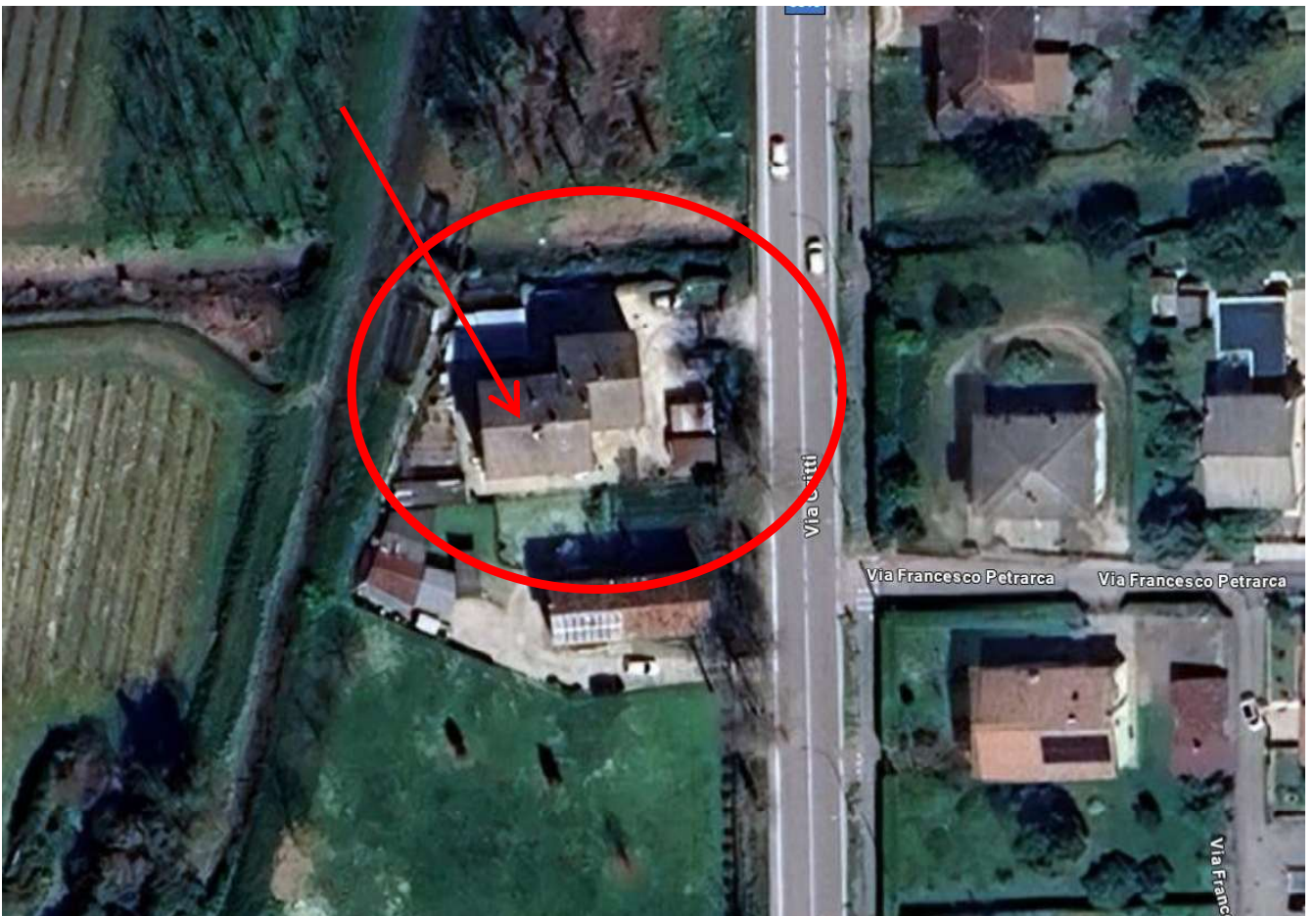
L’immobile è comodo ai principali servizi che si trovano nel territorio comunale di Spresiano all’interno di un raggio di all’incirca tre chilometri (Municipio, esercizi di vicinato, banche, scuole primarie e secondarie di primo grado, ecc.). Altri servizi quali Ospedale, Aeroporto, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia Entrate, Questura, Agenzia Entrate ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso, distante poco più di dieci chilometri.

L’accesso avviene direttamente dalla strada pubblica via Gritti (S.S. 13 “Pontebbana”), con la quale il complesso condominiale confina direttamente con il lato est.

Fig. 2 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell’immobile







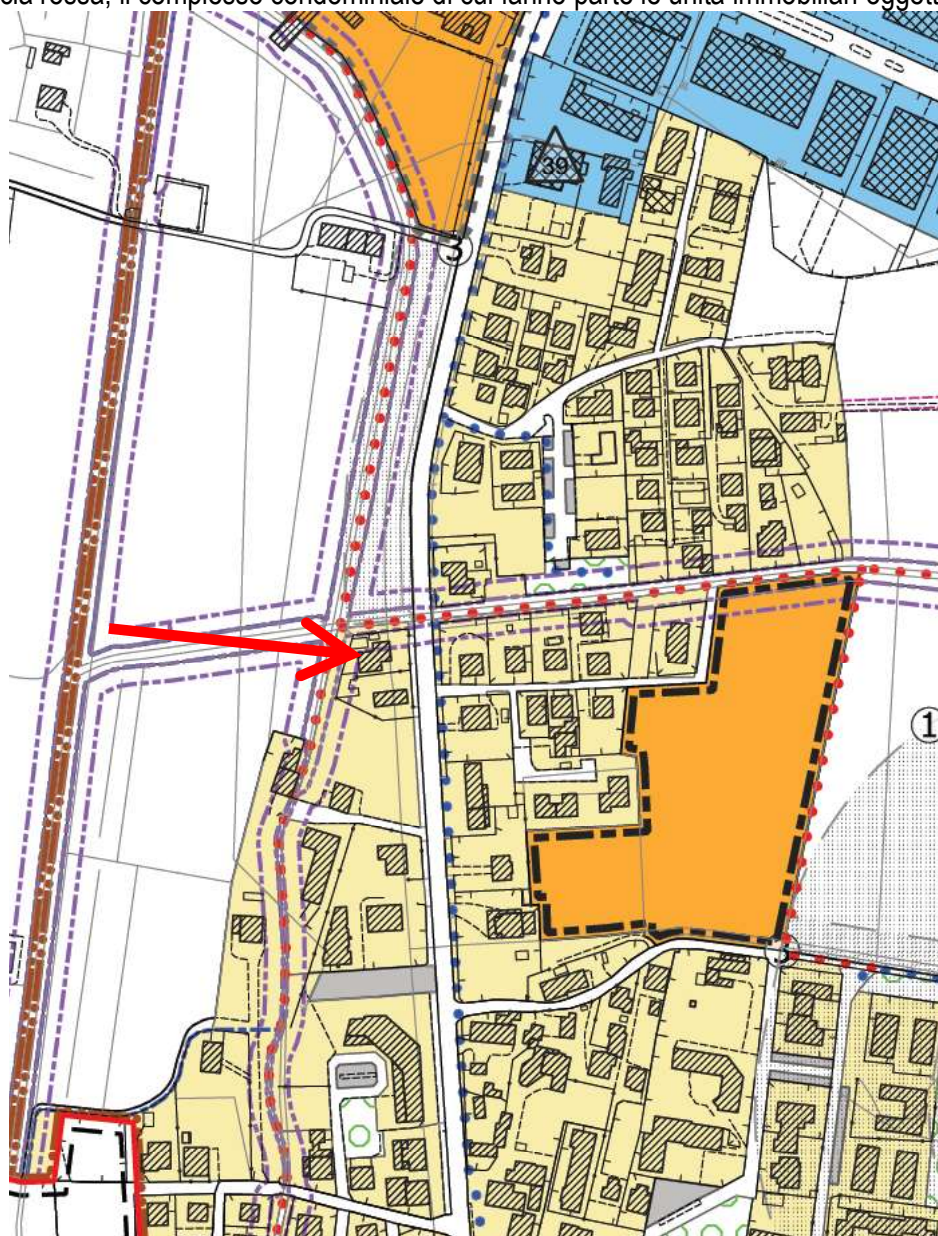
3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

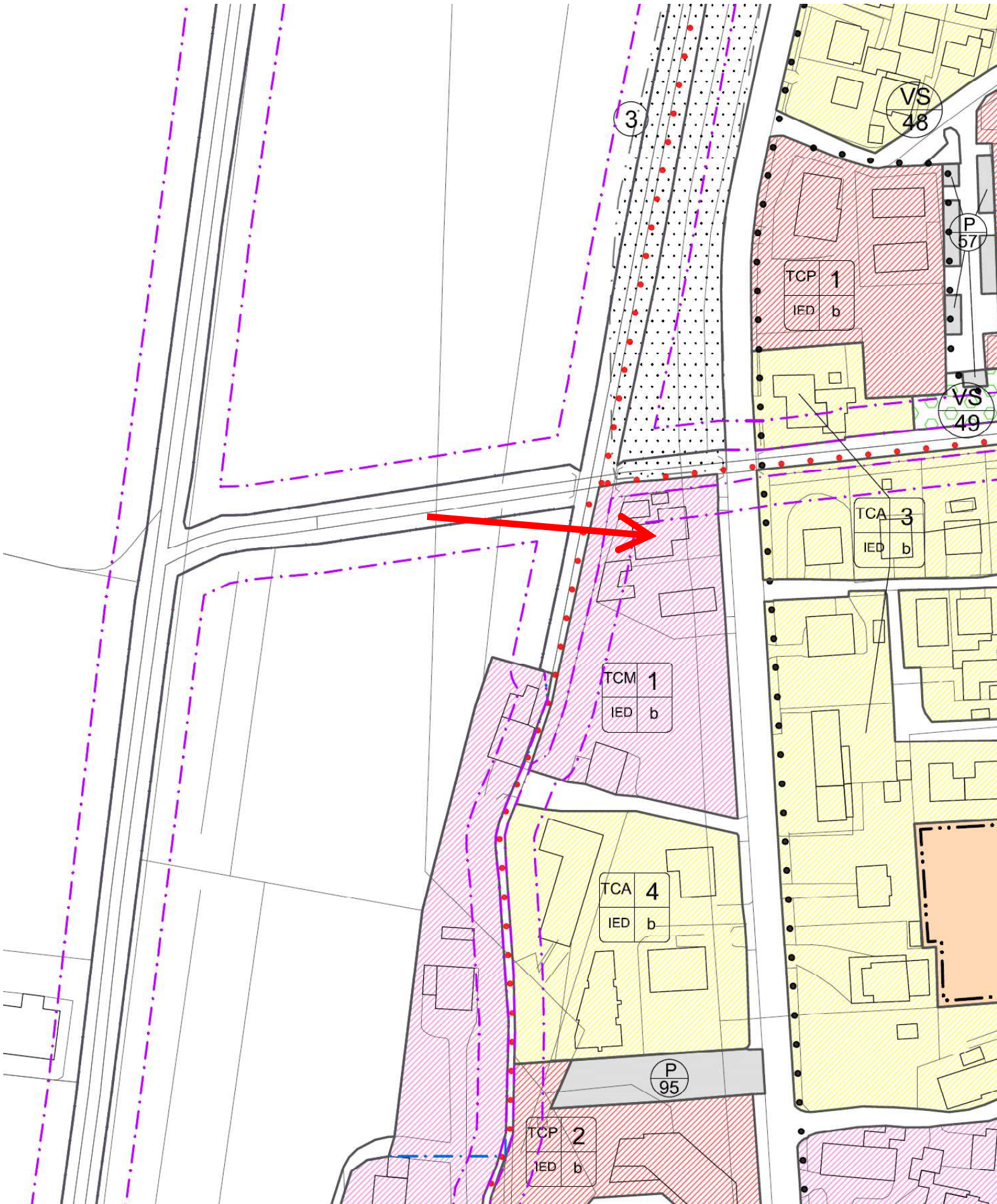
Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di SPRESIANO (TV), l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima ricade in :

- **Zona consolidata Residenziale TCM n. 1** (Tessuti consolidati marginali o disomogenei) / **ied** (intervento edilizio diretto) / **b** (sottoclasse)
- Vincolo Idraulico (fascia nord ed ovest del lotto) e fascia di rispetto stradale (fascia est del lotto)

Si precisa che, quanto sopra, sono le destinazioni di zona e vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente relazione di stima e potrebbero variare a seguito dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici e/o relative varianti da parte della Pubblica Amministrazione.

Fig. 3 – estratti Piano degli Interventi del Comune di SPRESIANO (fuori scala)
con freccia rossa, il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima



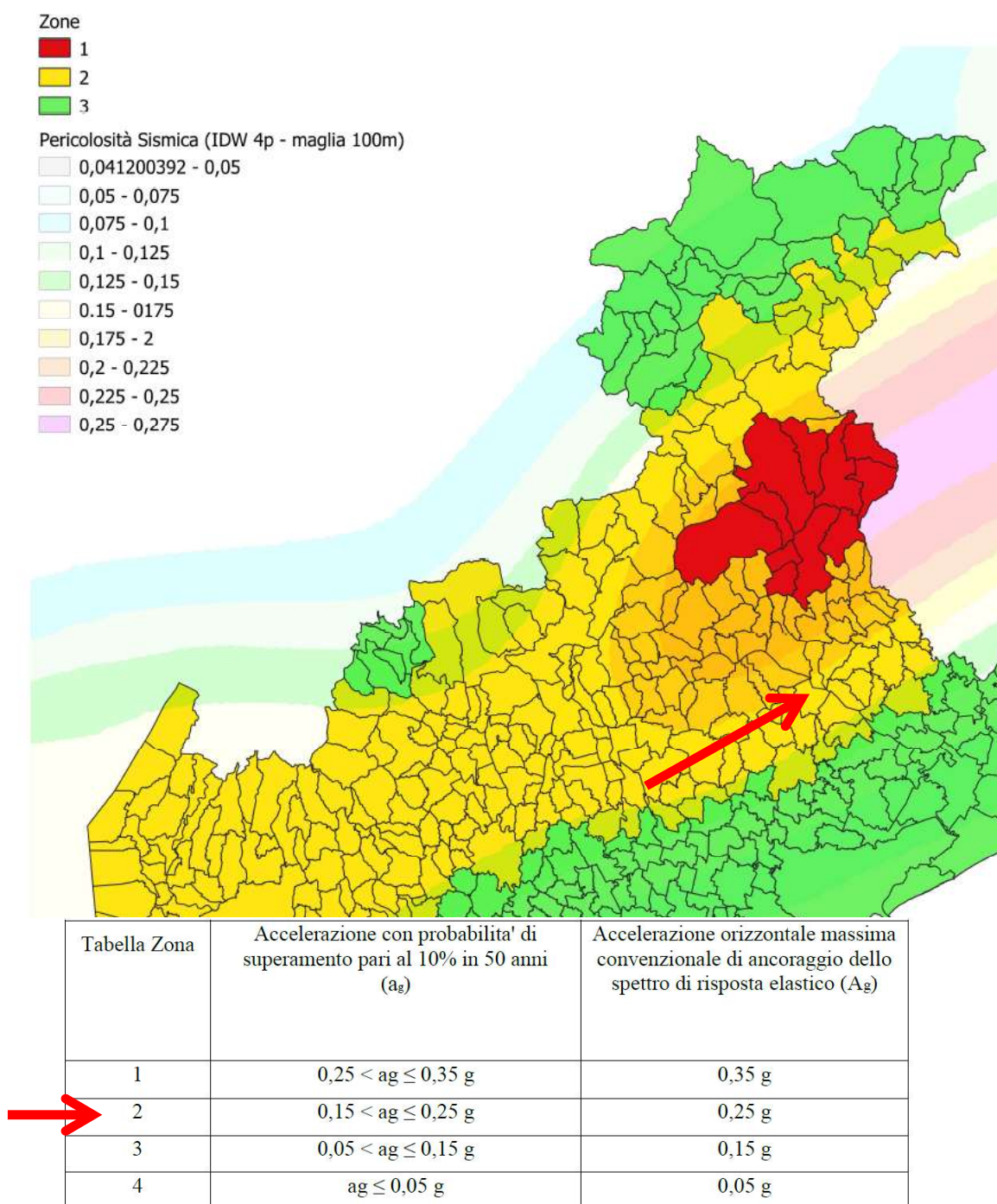


4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di SPRESIANO è inserito in **Zona 2**.

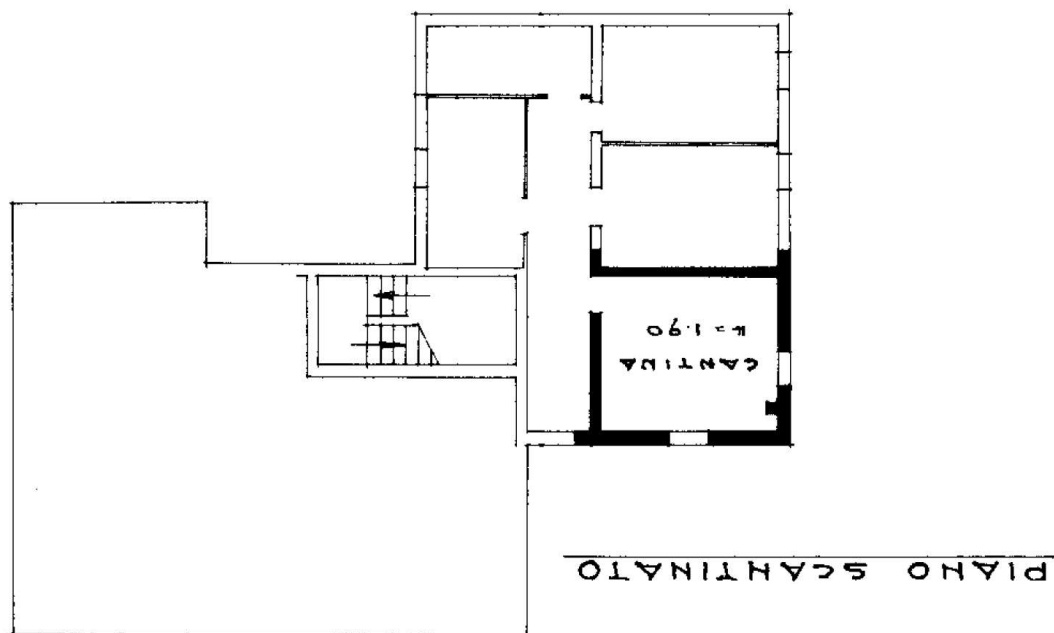
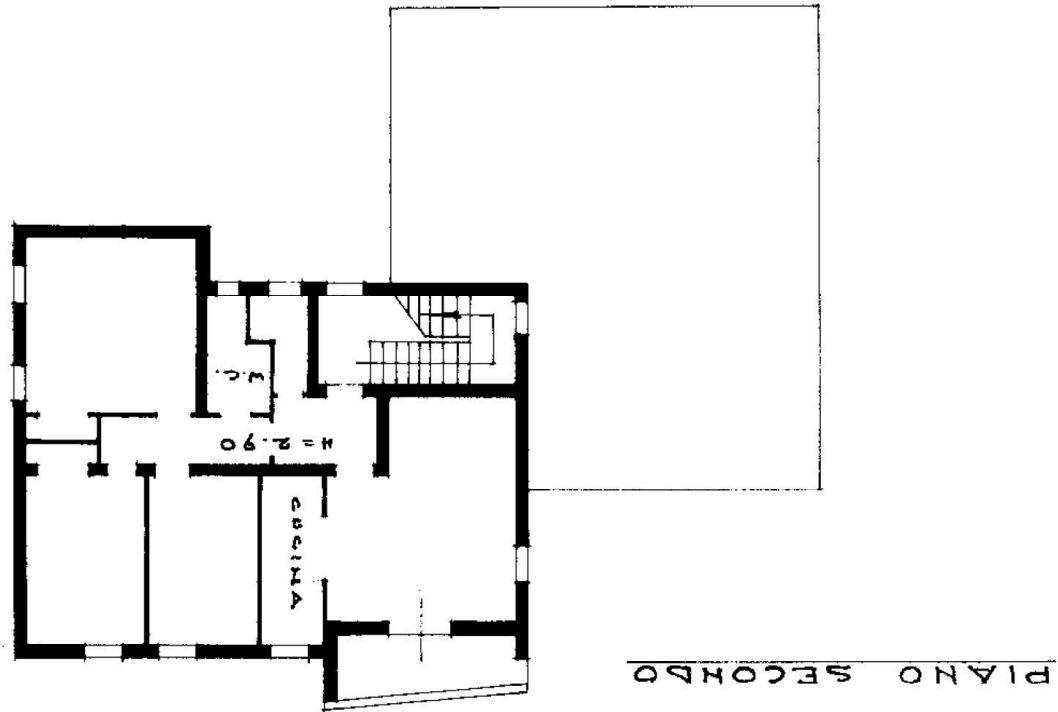
Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di SPRESIANO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 4 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Fig. 5 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 1 di Spresiano, mapp. 279 sub 5 graffato con sub 15



Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità mappa catastale:

Sull'estratto di mappa del Catasto Terreni, oltre al fabbricato principale, risultano inseriti tre fabbricati accessori che ricadono sullo scoperto condominiale comune e che non risultano autorizzati.

Conformità elaborato planimetrico Catasto Fabbricati:

All'attualità non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico identificativo della suddivisione in subalterni della particella al Catasto Fabbricati.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo con magazzino al piano terra (catastalmente indicato come cantina al piano scantinato), identificata con il mappale 279 sub 5 graffato con sub 15 (sez. C fg. 1 di SPRESIANO) depositata in banca dati in data 09/01/1967, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto vi sono delle modifiche della distribuzione interna e delle forometrie, la cui variazione catastale si può indicativamente quantificare in circa 1.500,00 euro compreso accessori.

Inoltre manca la rappresentazione dell'area scoperta di uso esclusivo 279 sub 15 (che è graffato col sub 5) sia nella planimetria dell'abitazione, sia nell'elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni (in quanto non è mai stato redatto) e sia con planimetria autonoma.

Tre scoperti esclusivi risultano identificati con planimetrie catastali autonome che ne rappresentano posizione, dimensioni, forma e consistenza, mentre per gli altri due scoperti esclusivi (tra cui quello oggetto della presente stima) non risulta la relativa planimetria catastale.

Ai fini della identificazione dell'area scoperta dovrà essere redatta denuncia di variazione catastale per l'identificazione della stessa e, successivamente, si ritiene che debba essere redatto con atto notarile un "Verbale di identificazione catastale" con il quale tutti i condomini proprietari, reciprocamente, si riconoscano la proprietà esclusiva delle proprie aree scoperte.

6) DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE :

L'appartamento al piano secondo con magazzino al piano terra fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale disposto su complessivi tre piani fuori terra e composto da cinque alloggi, ubicato a nord del centro abitato della frazione di Visnadello del Comune di Spresiano (TV), con giacitura dell'area pianeggiante.

L'immobile condominiale è stato edificato negli anni 1950 e realizzato come edilizia economica popolare dall'Istituto Autonomo per le case popolari, attuale A.T.E.R.

Il fabbricato è suddiviso in due corpi a piani sfalsati tra loro e collegati da vano scale interno condominiale: il blocco più ad ovest è composto da tre piani fuori terra con un alloggio per ciascun piano, mentre il blocco est è composto dal livello al pian terreno con cinque magazzini e da ulteriori due livelli con un alloggio per piano. L'edificio è privo di ascensore.

Il lato est del lotto condominiale confina con la viabilità pubblica S.S. 13 "Pontebbana" (denominata in quel tratto "via Gritti" nella toponomastica comunale), mentre sui lati nord ed ovest confina con il demanio acque.

L'accesso all'area avviene dall'angolo nord-est.

L'area scoperta condominiale dell'edificio mapp. 279 si sviluppa su tutti e quattro i lati.

Parte dello scoperto è adibito ad accesso e cortile comune, mentre parte dello stesso risulta di fatto suddiviso in cinque porzioni di uso esclusivo ai cinque appartamenti.

Fig. 6 – identificazione area scoperta esclusiva mapp. 279 sub 15 ex mapp. 312 del catasto urbano (IN VERDE)

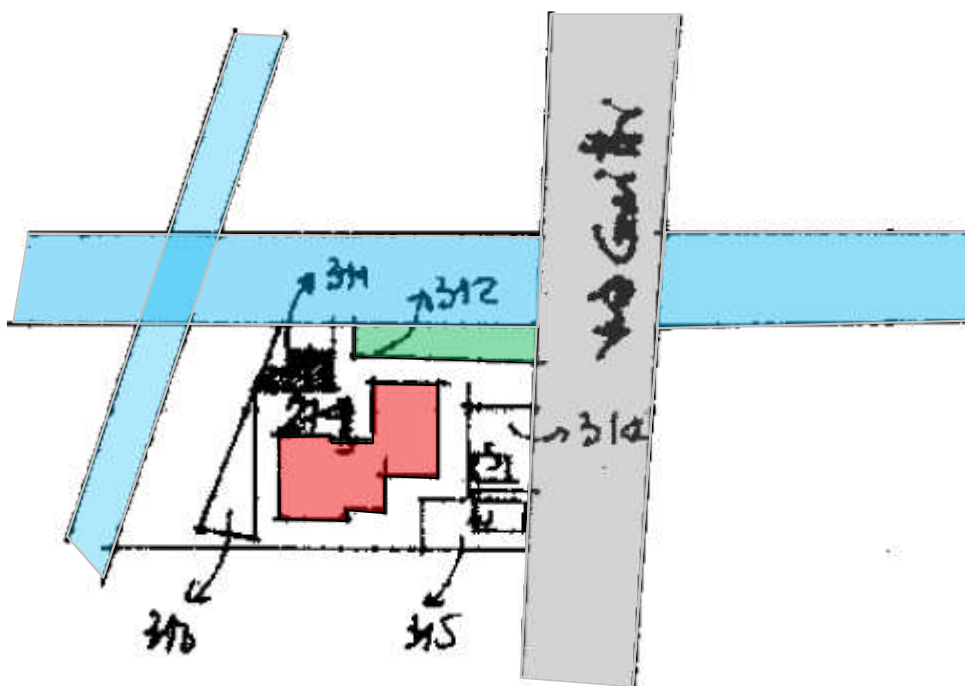




Fig. 7 – pianta (fuori scala) appartamento piano secondo

PIANTA APPARTAMENTO Piano Secondo

STATO DI FATTO - SCHEMA A VISTA

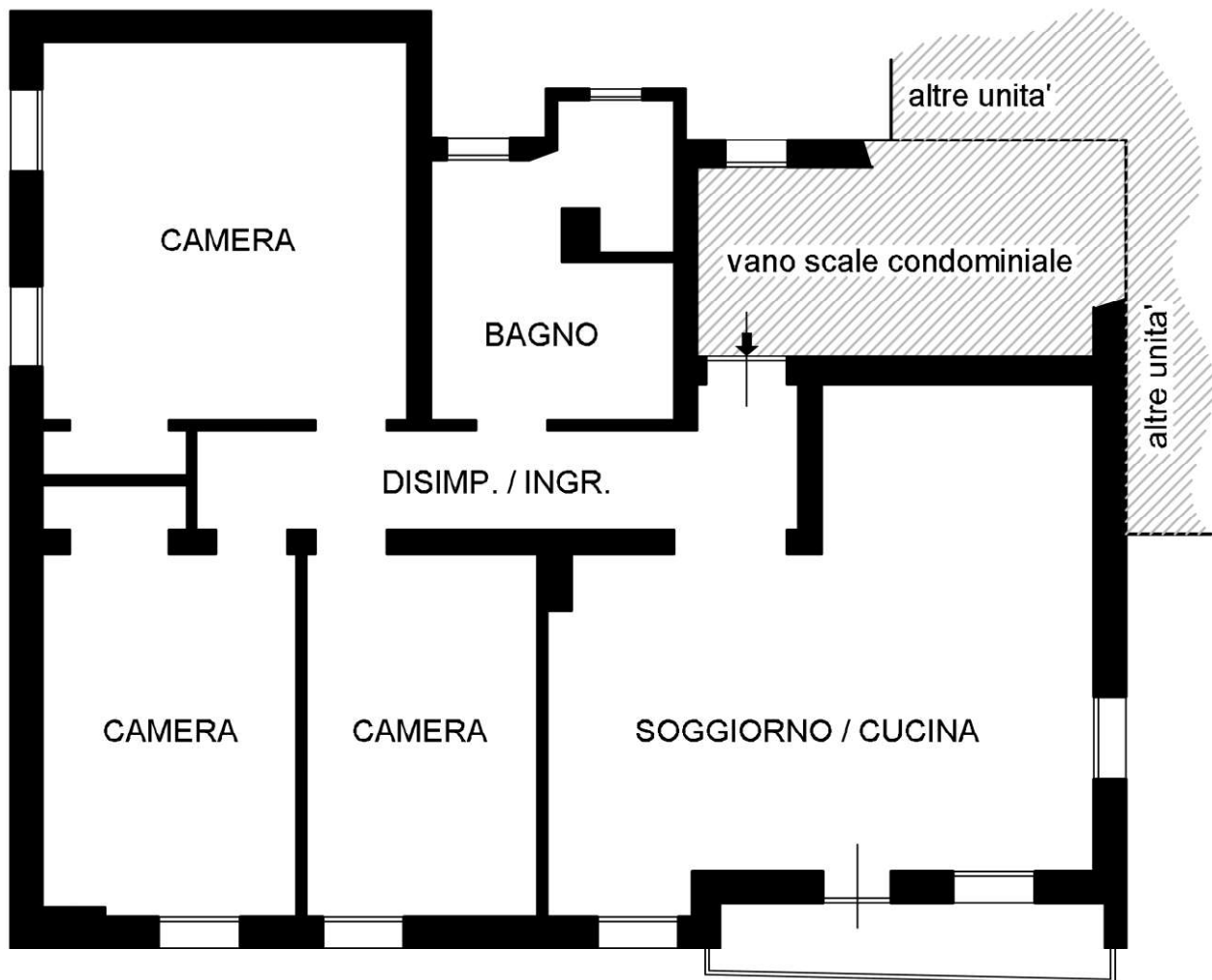
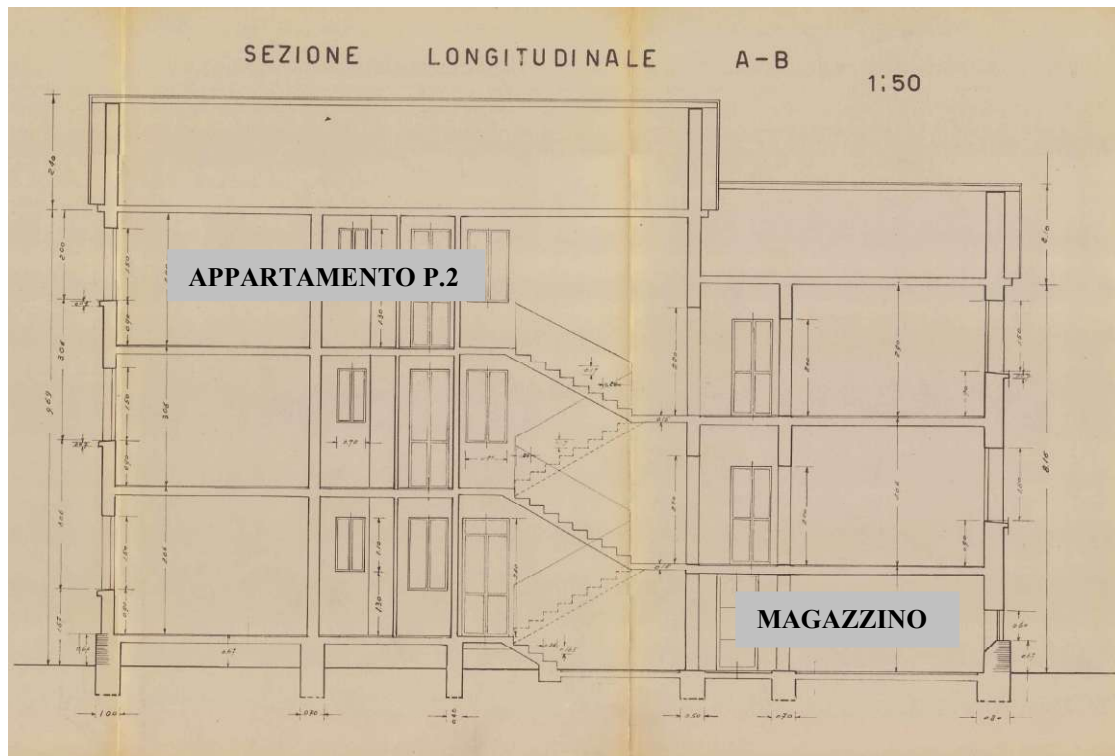


Fig. 8 – sezione longitudinale (fuori scala) del fabbricato condominiale (Progetto A.T.E.R. dd. 07/10/1952)



ACCESSO:

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica via Gritti (S.S. 13 "Pontebbana"), con la quale il complesso condominiale confina direttamente con il lato est.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un edificio condominiale costruito in edilizia economica popolare oltre settanta anni fa (anni 1950) e, come tale, ne presenta tutte le caratteristiche tipiche degli edifici residenziali di quell'epoca e tipologia.

L'appartamento al piano secondo è situato nella porzione ovest ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo con cucinino separato, camera matrimoniale, due camerette, bagno, lavanderia, disimpegno, due terrazze.

Il magazzino al piano terra (catastalmente individuato come cantina al piano scantinato) è situato nella porzione est del fabbricato e ha una superficie di circa 14 metriquadrati.

Finiture:

Il fabbricato condominiale ha pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate.

L'appartamento al piano secondo ha le seguenti finiture:

- pavimentazione in legno (in alcuni punti ammalorato), ad eccezione del bagno che è in piastrelle;
- pavimentazione esterna della terrazza in piastrelle;
- serramenti esterni costituiti da finestre in legno ad anta con vetrocamera e oscuri esterni (alcuni serramenti sono in scadente stato conservativo).

La cantina al piano terra ha pavimentazione in calcestruzzo tipo liscio, pareti intonacate al civile, il tutto in scadente stato conservativo a causa di infiltrazioni e fenomeni di umidità.

Epoca di costruzione:

Trattasi di un fabbricato condominiale disposto su complessivi tre piani fuori terra composto da cinque alloggi, edificato negli anni 1950 e realizzato come edilizia economica popolare dall'Istituto Autonomo per le case popolari, attuale A.T.E.R.

Il fabbricato è suddiviso in due corpi a piani sfalsati tra loro e collegati da vano scale interno condominiale.

Il blocco più ad ovest è composto da tre piani fuori terra con un alloggio per ciascun piano, mentre il blocco est è composto dal livello al pian terreno con cinque magazzini e da ulteriori due livelli con un alloggio per piano.

L'edificio è privo di ascensore.

La tipologia costruttiva all'attualità risulta superata, principalmente per la mancanza di caratteristiche antisismiche, per le caratteristiche acustiche e di isolamento termico, barriere architettoniche, ecc.

La tipologia strutturale è quella tipica dell'edilizia economica popolare adottata dall'allora Istituto Autonomo nell'epoca e luogo di costruzione dell'immobile in oggetto.

In particolare, da quanto si evince dalle relazioni e collaudo depositati presso l'A.T.E.R. di Treviso, le fondazioni sono in calcestruzzo semplice, solai misti in laterizio armato, tetto in laterizio armato con tavelloni interposti e cordoli di legamento in calcestruzzo armato e manto di laterizio in coppi.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di SPRESIANO non era già stato dichiarato territorio sismico, successivamente non risultano eseguiti interventi di consolidamento sismico e pertanto l'immobile non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico, isolamento acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione all'acqua potabile avviene da acquedotto pubblico.

La tipologia dell'impianto fognario è superata.

L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento risultano superati e necessitano di interventi di manutenzione e/o adeguamento e/o sostituzione.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che gli immobili in oggetto possono presentare impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che per il loro utilizzo andrà verificata la conformità degli impianti e la necessità di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione del fabbricato oggetto di stima, considerata la tipologia strutturale e la vetustà, è da considerarsi MEDIOCRE.

Come si riscontra, la costruzione del fabbricato risale agli anni 1950, quindi all'attualità ha una vetustà di oltre settant'anni e necessita di lavori di manutenzione straordinaria (strutturali, isolamenti, finiture, sistemazioni esterne, ecc.), oltre alla demolizione di tutti i manufatti abusivi insistenti sullo scoperto comune.

Si segnalano fenomeni di umidità ed infiltrazioni, sia sull'appartamento che sulla cantina.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato negli anni 1950, sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi non sono conformi alle attuali normative in materia.

Stato dell'immobile :

Attualmente l'immobile è abitato, arredato e allacciato ai pubblici servizi.

All'attualità non risultano spese condominiali arretrate, in quanto il condominio non è dotato di amministratore condominiale.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'atto di provenienza risulta che le opere relative all'immobile in oggetto risultano iniziate antecedentemente al 01/09/1967.

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di SPRESIANO (TV), assunta al protocollo comunale al n. 7929/2025, veniva comunicato che agli atti comunali non risultava alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto sulla base dei nominativi e dati catastali forniti, precisando che l'immobile risulta comunque realizzato da edilizia economica popolare dall'Istituto Autonomo per le case popolari, attuale A.T.E.R., al quale poteva essere inoltrata istanza per la verifica sulla sussistenza di eventuali titoli edilizi.

Dalla documentazione rilasciata dall'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) della Provincia di Treviso, a seguito di formale accesso agli atti, risulta essere stata inviata la seguente documentazione :

- Gestione Ina-Casa, Piano incremento occupazione operaia – Case per lavoratori pratica n. 14424, cantiere n. 7784 – Collaudo lavori per la costruzione di 1 casa per lavoratori composta da n. 5 alloggi, di cui 3 da 6 vani legali e 2 da 5 vani legali; complessivamente quindi di vani legali n. 28; con relativa recinzione; in Comune di Spresiano (Provincia di Treviso), Frazione di Visnadello (***Certificato di Collaudo datato 07/12/1956***);
- Prefettura di Treviso – Espropriazione per pubblica utilità – atto d.d. 18 settembre 1953 registrato a Treviso il 29 settembre 1953 n. 2186, vol. 186;
- Progetto completo di una casa a 5 alloggi di cui tre del tipo A6 e due del tipo A5, progettisti Ingg. A. Signori e G. Stancari d.d. 7.10.1952;
- Relazione tecnica d.d. 7 ottobre 1952.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'A.T.E.R. della Provincia di Treviso e dell'istanza inoltrata al Comune di Spresiano. Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di SPRESIANO (TV) ma non prodotta nell'accesso agli atti.

7.2) CONFORMITÀ URBANISTICA

Ai fini della valutazione della conformità urbanistica dell'immobile, in mancanza di titoli edilizi abilitativi, si fa riferimento all'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che:

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi. *(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali di primo impianto depositate in banca dati catastale, vi sono le seguenti difformità:

- lievi modifiche delle pareti divisorie interne nell'appartamento;
- lievi modifiche dei fori finestra dell'appartamento;
- chiusura di una finestra nella cantina al piano terra;
- parete esterna del bagno difforme da come rappresentata nella planimetria catastale.

Tali discordanze in ipotesi potrebbero rientrare fra le tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis del D.P.R. 380/2001 oppure fra i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo normati dall'articolo 34 ter del DPR 380/2001 e, come tali, l'aggiudicatario dell'immobile potrà regolarizzare le difformità, mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività ed il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.

La sanatoria delle modifiche prospettiche, trattandosi di parti comuni condominiali, sono di competenza condominiale ed, in caso di sanatoria che riguardi comunque anche le forometrie, potrebbe rendersi necessario l'assenso degli altri condomini, nei modi di Legge.

Il costo presunto delle pratiche in sanatoria, variazioni catastali, e sanzioni amministrative si possono quantificare forfettariamente ed approssimativamente in euro 5.000,00 compresi di accessori di legge.

La relativa sanatoria potrebbe anche prevedere l'esecuzione di eventuali opere di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

Si evidenzia che quanto relazionato nel paragrafo precedente è quanto è risultato visibile, ispezionabile e non occultato (quali a titolo esemplificativo presenza di volumi interrati di cui è nascosto l'accesso) al momento del sopralluogo, e confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e ricevuti dal Comune a seguito della istanza di accesso agli atti, con la normativa vigente al momento della stesura della presente Relazione di Stima che ricordiamo al momento della futura sanatoria potrebbe essere stata suscettibile di variazioni anche consistenti (es. emanazione di nuove normative nazionali, regionali, approvazione degli strumenti di pianificazione a scala regionale, provinciale, comunale. istituzione di nuovi vincoli, approvazione di nuove norme tecniche, ecc. ecc.).

È ben noto che la sanabilità delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal DPR 380/2001 al "TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" e da numerose altre normative (es. Codice dei Beni Culturali, normativa sismica, norme igienico sanitarie, ecc. ecc.) che spesso si sovrappongono l'una sull'altra generando quel clima di incertezza (ben noto agli addetti ai lavori) sulla effettiva sanabilità di un'opera. Incertezza che conseguentemente genera spesso contenziosi fra i privati e gli enti preposti al rilascio della sanatoria, e che spesso terminano in lunghi contenziosi al TAR, Consiglio di Stato, Cassazione, andando ad incrementare ulteriormente l'incertezza dell'interpretazione del già complicato quadro normativo in tema di sanatorie edilizie.

Dopo l'emanazione delle ultime modifiche introdotte con il D.L. 69/2024 noto come D.L. Salva Casa sono ulteriormente variate le condizioni per la sanabilità degli immobili, ma di pari passo sono aumentate anche le incertezze circa la valutazione della effettiva sussistenza delle condizioni per la sanatoria, a causa specialmente del gran numero di normative che si sovrappongono una sull'altra quali la presenza contemporanea di vincoli di varia natura (paesaggistici, storici, ambientali, ecc.) normative igienico-sanitarie, norme sismiche, barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, acustica, Vinca, ecc. ecc.

Conseguentemente il perito stimatore (stante il mandato affidatogli) è di fatto impossibilitato a formulare un quadro dettagliato, definitivo ed esaustivo di quali siano gli adempimenti, costi, oneri, sanzioni, opere per eventuali demolizioni e/o adeguamento per la sanabilità dell'immobile staggito.

Le incombenze di cui sopra sono definite dagli uffici competenti solamente dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria comprensive di elaborati grafici generali e di dettaglio, relazioni, calcoli, conteggi, eventuali progetti di opere di adeguamento, ecc. ecc.

In conclusione, occorre considerare che non rientrando nell'incarico del perito stimatore la presentazione delle pratiche di sanatoria, lo stesso non è in grado di elencare, dettagliare e quantificare i costi di incombenze, oneri e sanzioni che verranno determinati poi da altri enti all'uopo preposti e solo dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria.

Da ciò ne consegue che le indicazioni formulate nella presente relazione di stima in ordine alla sanabilità delle difformità dell'immobile (costi, sanzioni, multe, adempimenti, spese per demolizioni e/o adeguamenti) hanno valenza meramente orientativa, indicativa, previsionale e come tale possono essere soggette a variazioni anche significative e sostanziali.

Tali limiti di incertezza sono comunque insiti della procedura di acquisto di immobili all'asta, che ribadiamo vengono alienati nello stato di fatto e privi delle garanzie di legge comunemente a carico del venditore.

L'eventuale aggiudicatario ancora in fase di valutazioni preliminari dovrà quindi incaricare un tecnico abilitato che provveda ad una attenta valutazione di quanto esposto in perizia circa le criticità dell'immobile staggito e che lo renda edotto di quali potrebbero essere le effettive incombenze e costi per le regolarizzazioni dell'immobile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

8.1) TITOLI DI PROVENIENZA :

Agli attuali proprietari dell'immobile, le unità immobiliari in oggetto (*mapp. 279 sub 5 graffato con sub 15, già mapp. 279 sub 5 graffato con mapp. 312, Sezione C foglio 1 del Catasto Fabbricati di Spresiano*) sono pervenute **per la quota di un mezzo 1/2 ciascuno della piena proprietà, unitamente per l'intera piena proprietà**, in forza di :

- **Atto di Compravendita a rogito Notaio dott. Santomauro Pasquale di Oderzo in data 07/04/1992 rep. 65146**, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/04/1992 ai numeri R.g. 11760 R.p. 9200.

8.2) SERVITÙ :

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in oggetto sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- tutte le servitù a carico di luci e vedute, servitù a carico di sporto della copertura, servitù a carico di stillicidio, servitù a carico di distanza da fabbricati e confini, servitù tecnologiche apparenti e non apparenti ;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù e gli accessi dalla strada pubblica, le servitù nascenti dalla struttura del fabbricato e dalla situazione di condominio e poste in essere dalla legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile o derivanti dalla vendita frazionata e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi o derivanti dagli atti di provenienza precedenti o derivanti dallo stato dei luoghi ultraventennale;
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti, nonché dai titoli di provenienza, in particolare con la proprietà pro quota delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, dell'ingresso / vano scala / corridoio comuni, del cortile condominiale;
- quanto risultante dall'originario titolo di alienazione da parte dell'ex I.N.A. CASA, rep. 31.806 del 30/10/1981 notaio Marino Broli.

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento P. 2		Circa mq 100
Terrazza		Circa mq 3
Magazzino piano terra		Circa mq 14

Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Appartamento P. 2	mq 100 x 1,00 =	circa mq 100
Terrazza	mq 3 x 0,25 =	circa mq 1
Magazzino piano terra	mq 14 x 0,50 =	circa mq 7
Incidenza parti comuni condominiali ed area scoperta di uso esclusivo		circa mq 7
	TOTALE arrotondato	circa mq 115

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2024 – Semestre 2

Comune di SPRESIANO (TV)

Fascia/zona: Periferica / FRAZIONE DI VISNADELLO E ZONA INDUSTRIALE LUNGO VIA D. ALIGHIERI
Microzona catastale n. 0

Codice di zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Tipologia: AUTORIMESSE

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 580 - Valore di mercato MAX: €/mq 850

Tipologia: VILLE E VILLINI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100 - Valore di mercato MAX: €/mq 1.400

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**posizione zona: SEMIPERIFERIA; zona: FRAZIONE DI VISNADELLO E ZONA INDUSTRIALE VIA D. ALIGHIERI**):

ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA

Valore minimo €/mq 999 - Valore medio €/mq 1.188 - Valore massimo €/mq 1.378

ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Valore minimo €/mq 848 - Valore medio €/mq 1.010 - Valore massimo €/mq 1.173

ABITAZIONI IN STABILI DI 2° FASCIA

Valore minimo €/mq 831 - Valore medio €/mq 884 - Valore massimo €/mq 937

VILLE E VILLINI

Valore minimo €/mq 955 - Valore medio €/mq 1.103 - Valore massimo €/mq 1.252

Avendo i dati OMI valore solamente orientativo ai fini della stima (individuazione di un attendibile range di valori), occorre poi contestualizzarli (adattarli) alla zona in cui è ubicato l'immobile ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si sono quindi rilevati sul locale mercato immobiliare, i valori di vendita richiesti per immobili destinazione d'uso **RESIDENZIALE**, ubicati nel medesimo Comune.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA RICHIESTO	VALORE UNITARIO	Fonte
Appartamento al piano primo da ristrutturare su palazzina con ascensore	Spresiano Centro	110	€ 107.000,00	€/mq 973	immobiliare.it cod. annuncio EK- 121819642
Appartamento trilocale al piano primo in condominio di cinque unità anni 1980	Spresiano Centro	90	€ 130.000,00	€/mq 1.444	immobiliare.it cod. annuncio 61028693
Appartamento bicamere in condominio anni 1980	Spresiano Centro	70	€ 109.000,00	€/mq 1.557	immobiliare.it cod. annuncio V 108 B

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc..., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: SEMIPERIFERICA – FRAZ. VISNADELLO COMUNE DI SPRESIANO (TV)
- Destinazione: RESIDENZIALE
- Tipologia immobiliare: Appartamento quadrilocale al piano secondo con magazzino al piano terra, comprensiva di area scoperta di uso esclusivo, facenti parte di un condominio su tre piani, composto da cinque alloggi residenziali, edificato negli anni 1950 in edilizia economica popolare, privo di ascensore
- Vetustà fabbricato: Anni 1950

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite e proposte di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona (offerta),

vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,

vista inoltre la posizione, la viabilità di accesso, le verifiche sulla conformità urbanistica, la zonizzazione urbanistica, la tipologia, lo stato conservativo, la vetustà ultrasettantennale del fabbricato e di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra esposte,

si quantifica il seguente valore unitario :

Appartamento P. 2 con magazzino e scoperto esclusivo

Valore unitario €/mq 800,00

considerato inoltre che trattasi di un procedimento di vendita forzata, **in assenza di garanzia del bene venduto, per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, tenuto conto dei costi ed oneri di cui sarà gravato l'aggiudicatario**, al valore unitario sopra individuato si applica una riduzione del 10%, ottenendo così un valore unitario di

€/mq 800,00 x 0,90 =€/mq 720,00

Si quantifica così il seguente valore dell'immobile per la piena proprietà per l'intero 1/1, moltiplicando la superficie commerciale come sopra calcolata con il valore unitario adeguato:

Superficie commerciale circa mq 115

Valore unitario adeguato €/mq 720,00

Valore immobile proprietà 1/1:

mq 115 x €/mq 720,00 = € 82.800,00

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, **a tale valore vanno detratti gli oneri per la conformità catastale** (indicativi Euro 1.500,00 compreso accessori) **e per la conformità urbanistica** (indicativi Euro 5.000,00 compreso accessori), così come quantificati nei relativi paragrafi della presente relazione, pari a complessivi € 6.500,00

Si ottiene così il seguente **valore per la piena proprietà dell'intero 1/1**:

Appartamento P. 2 con magazzino e scoperto esclusivo

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni = € 82.800,00 - € 6.500,00 = **€ 76.300,00**

Tale è il valore che il sottoscritto perito attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente stima.

Montebelluna, lì 30/11/2025

il tecnico incaricato
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risulta dalla verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per le unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI

❖ **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 23/12/2024 ai nn. R.G. 48128 / R.P. 34716 rettificata con nota di trascrizione trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 03/02/2025 ai nn. R.G. 3481 / R.P. 2401

Derivante da: Atto giudiziario in data 13/11/2024 numero di repertorio 188/2024, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Rettifiche: TRASCRIZIONE PRESENTATA ALLA C.RR.II. DI TREVISO IL 03/02/2025
 REGISTRO GENERALE N. 3481
 REGISTRO PARTICOLARE N. 2401
 TIPO DI ATTO: 8654 – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 LA PRESENTE RETTIFICA LA NOTA PRECEDENTE TRASCRITTA A TREVISO IN DATA 23/12/2024 AI NN. 48128/34716, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA INDICATO ALL'UNITA' NEGOZIALE 6) IMMOBILI N. 1, IL COMUNE CATASTALE DI BORSO DEL GRAPPA ANZICHE' PONZANO VENETO ED ERRONEAMENTE INSERITO ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 3 COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO C. TERRENI F G. 11 IL MN. 230.

A favore di: *Soggetto n. 1*

MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1-2-4-5 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 3*

Nato il 19/07/1967 a Spresiano (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]

Soggetto n. 5

Nato il 11/03/1965 a Treviso (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 5 [...omissis...]

Soggetto n. 1-2-4 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 3** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 279 sub 5 – mappale 279 sub 15
Unità negoziale n. 1-2-4-5 - [...omissis...]

*****ISCRIZIONI*****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 30/05/2014 ai nn. R.G. 13909 / R.P. 2094

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 29/05/2014 numero di repertorio 118923/23501, notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso (TV)

Dati: capitale € 50.000,00 – tasso interesse annuo 4,25% – totale € 75.000,00 – durata 10 anni

A favore di: *Soggetto n. 1* (in qualità di creditore ipotecario)

BANCA [REDACTED] –
 [REDACTED]

Con sede in [REDACTED] (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: *Soggetto n. 1* (in qualità di debitore ipotecario)

[REDACTED]

Nato il 11/03/1965 a Treviso (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 (in qualità di terzo datore di ipoteca)

[REDACTED]

Nato il 19/07/1967 a Spresiano (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 terzo datore: SI

immobili: **Unità negoziale n. 1** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 279 sub 5 – mappale 279 sub 15

Sezione D: [...omissis...]

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 30/05/2014 ai nn. R.G. 13910 / R.P. 2095

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in forza di Atto notarile pubblico in data 29/05/2014 numero di repertorio 118924/23502, notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso (TV)

Dati: capitale € 50.000,00 – tasso interesse annuo 4,25% – totale € 75.000,00 – durata 10 anni

A favore di: *Soggetto n. 1* (in qualità di creditore ipotecario)

BANCA [REDACTED] –
 [REDACTED]

Con sede in [REDACTED] (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 contro: *Soggetto n. 1 (in qualità di debitore ipotecario)*
 [redacted]
 Nato il 19/07/1967 a Spresiano (TV) c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 (in qualità di terzo datore di ipoteca)
 [redacted]
 Nato il 11/03/1965 a Treviso (TV) c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 terzo datore: SI
 immobili: **Unità negoziale n. 1** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Immobile n. 1
 Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 279 sub 5 – mappale 279 sub 15
 Sezione D: [...omissis...]

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 21/12/2023 ai nn. R.G. 47922 / R.P. 7043

Derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/12/2023 numero di repertorio 5775, emesso dal Tribunale civile e penale di Vicenza (VI)

Dati: capitale € 23.455,03 – interessi € 10.000,00 – spese € 10.000,00 - totale € 43.455,03

A favore di: *Soggetto n. 1*

Con sede in [redacted] (VI) c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3-4-5 [...omissis...]
 contro: *Soggetto n. 2*
 [redacted]
 Nato il 11/03/1965 a Treviso (TV) c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]
Soggetto n. 3
 [redacted]
 Nato il 19/07/1967 a Spresiano (TV) c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]
Soggetto n. 1-4-5 [...omissis...]
 immobili: **Unità negoziale n. 6** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Immobile n. 1
 Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 279 sub 5 – mappale 279 sub 15
Unità negoziale n. 1-2-3-4-5 - [...omissis...]
 Sezione D: [...omissis...]

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 13/03/2024 ai nn. R.G. 9071 / R.P. 1263

Derivante da: Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/03/2024 numero di repertorio 1124, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati: capitale € 202.027,80 – tasso interesse annuo 12,792% – interessi € 31.000,00 – spese € 16.972,20 - totale € 250.000,00

A favore di: *Soggetto n. 1*

BANCA [REDACTED]
[REDACTED]

Con sede in [REDACTED] (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4-5 [...omissis...]

contro: *Soggetto n. 1*

[REDACTED]

Nato il 19/07/1967 a Spresiano (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

Soggetto n. 4

[REDACTED]

Nato il 11/03/1965 a Treviso (TV) c.f. [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

Soggetto n. 2-3 [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

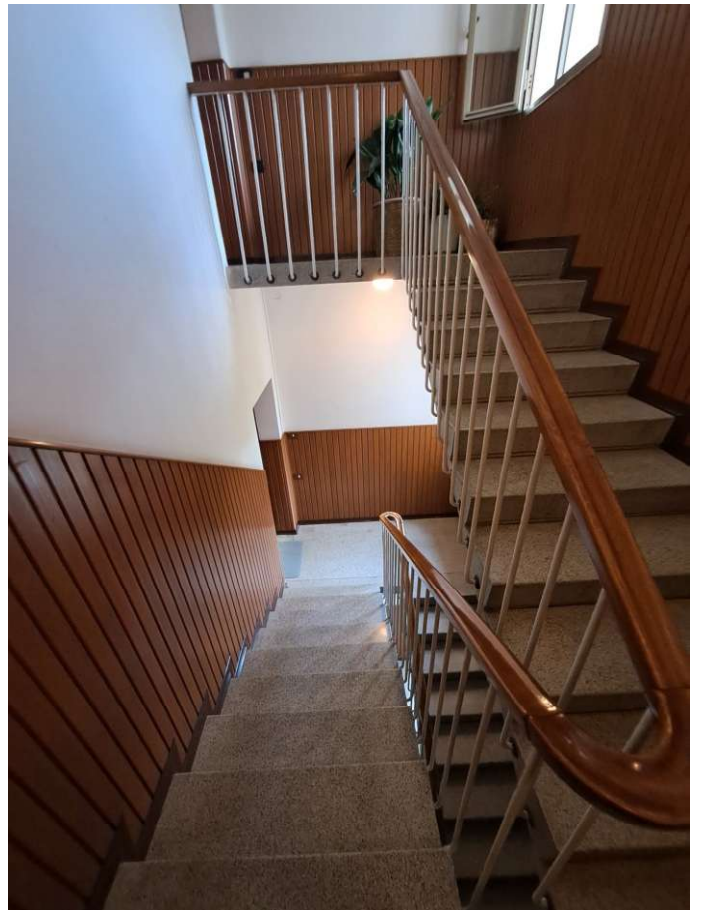
Comune di SPRESIANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 1
mappale 279 sub 5 – mappale 279 sub 15

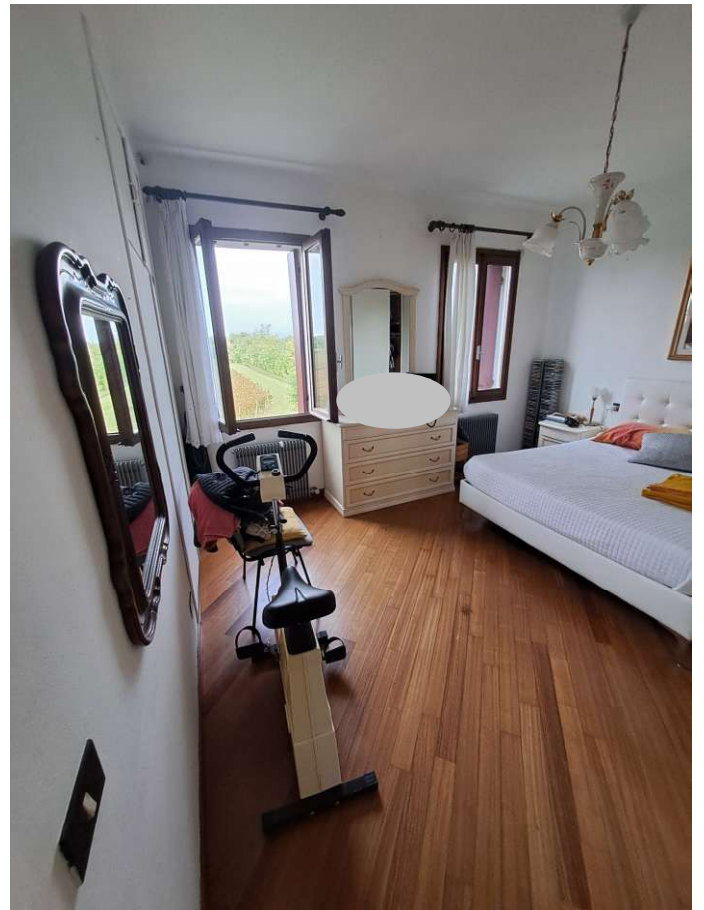
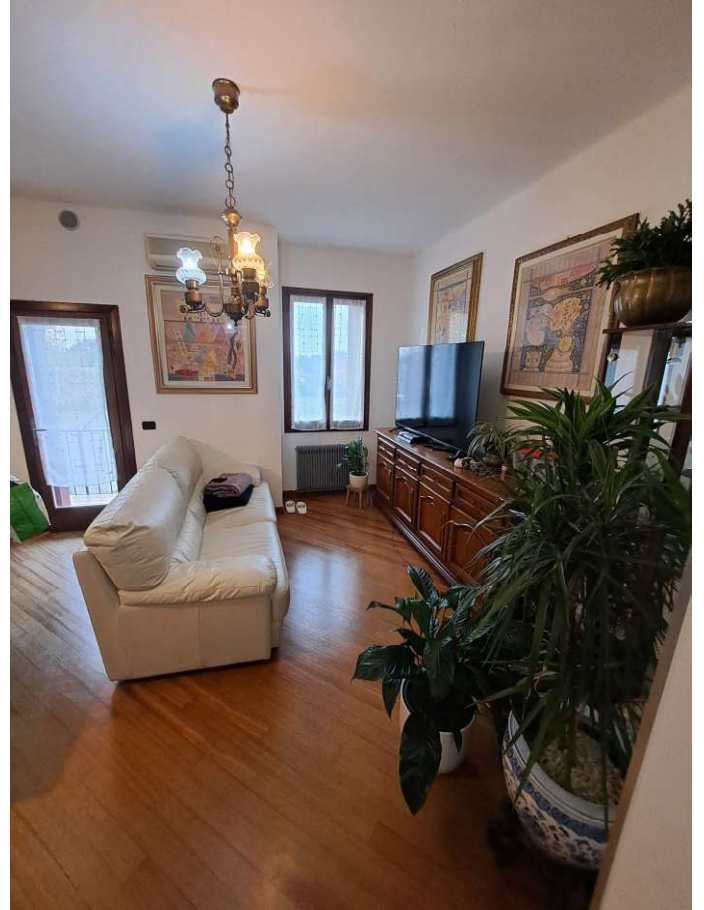
Unità negoziale n. 2-3-4-5 - [...omissis...]

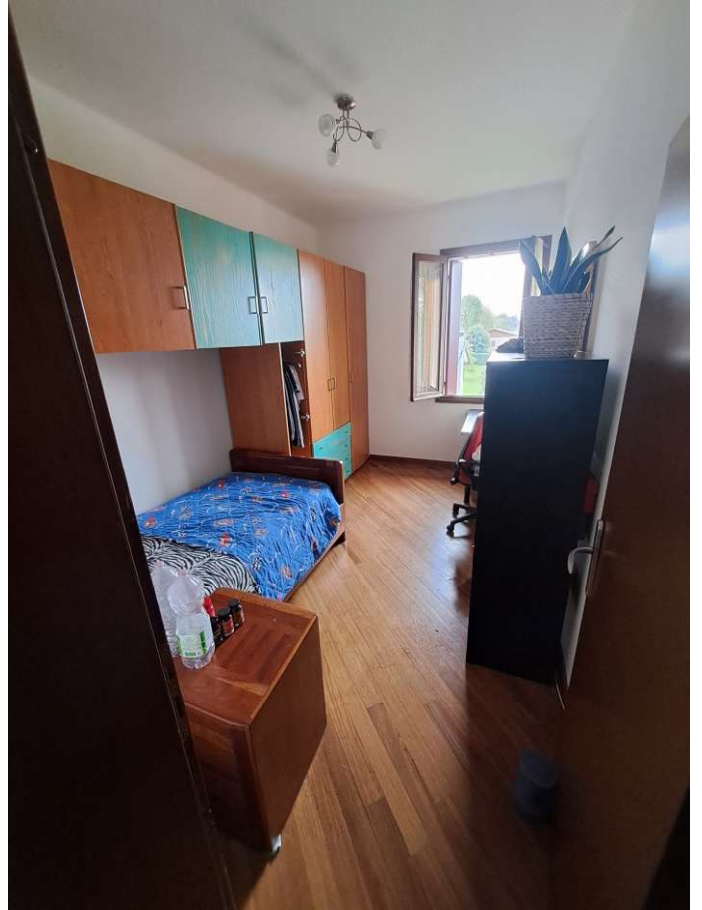
Sezione D: [...omissis...]

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











12) <u>ELENCO ALLEGATI</u>

- **Allegato 1 : DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **Allegato 2 : ATTI DI PROVENIENZA**
- **Allegato 3 : DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA**
- **Allegato 4 : TITOLI EDILIZI**