G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

TRIBUNALE DI FORLÌ

Liquidazione Giudiziale:

RG n° 42 anno: 2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Cecilia Branca

Curatore: Dott. Francesco Casadei Gardini

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN TREVISO,

VIALE 4 NOVEMBRE 70 A/B/C/D/E

DI PROPRIETA' DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Treviso, 24 luglio 2026

Il tecnico

Ing. Giulio C[illegible]

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

PREMESSA

Il sottoscritto, ing. Giulio Contini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, in data 31.08.2024 era stato nominato CTU nell'ambito della procedura RGE 444/2023 del Tribunale di Treviso e incaricato di stilare la perizia di stima degli immobili della società allora esecutata:

L'elaborato peritale oggetto di incarico era stato depositato dal sottoscritto presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 02.10.2024 (e si allega alla presente come allegato **SUB 1**).

A seguito dell'accordo transattivo avvenuto tra il creditore procedente e l'esecutata (ora *Liquidazione Giudiziale* la procedura esecutiva RGE 444/2023 del Tribunale di Treviso si è chiusa per improcedibilità in data 11.06.2026.

Tuttavia nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe, la curatela, nella persona del dott. Francesco Casadei Gardini, con autorizzazione del Giudice delegato, dott.ssa Maria Cecilia Branca, ha richiesto la collaborazione del sottoscritto per risolvere alcuni impedimenti tecnico-amministrativi che, come evidenziato anche nella perizia già redatta, potevano inficiare la disponibilità/appetibilità degli immobili, già di proprietà e ora intestati alla *Liquidazione Giudiziale*.

La soluzione di questi impedimenti (come meglio si descriverà infra), anche con la successiva conclusione di accordi con il Comune di Treviso e la società conduttrice hanno portato a una parziale riformulazione del valore degli immobili di proprietà della *Liquidazione Giudiziale*.

Detta riformulazione del valore degli immobili è oggetto del presente *Aggiornamento della Perizia di stima.*

INTERVENUTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DA CONVENZIONE URBANISTICA

Nella succitata perizia di stima, in particolare nel capitolo *"Limitazioni, vincoli e servitù (Lotti da 1 a 58)"* (v. SUB 1), si era evidenziato il fatto che, dalle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di pignoramento facevano parte di fabbricati realizzati nell'ambito di un piano di riqualificazione urbanistica del quale non risultavano adempiuti gli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica del 16.06.2006, a rogito del notaio Ada Stiz di Treviso rep. n. 85026, che consistevano nella realizzazione e cessione di immobili e relative pertinenze, e nella realizzazione e asservimento ad uso pubblico di aree ed opere destinate a verde/parcheggio, ai sensi degli art. 5, 6 e 7 di detta convenzione.

Con atto notarile stipulato in data 17.04.2026 a rogito del notaio dott.ssa Marta Pin di Treviso (rep. 4184 racc. 2788 registrato a Treviso in data 21.04.2026 al n. 11905 serie 1T, v. estratto atto notarile in allegato **SUB 2**) tra la *Liquidazione Giudiziale* e il Comune di Treviso, le suddette opere e beni sono stati definitivamente oggetto di cessione / costituzione di vincolo ad uso pubblico / costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie in favore del Comune di Treviso, in adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica sopra citata ai sensi degli artt. 5, 6 e 7.

Con la stipula di detto atto notarile, avente anche natura transattiva, il Comune di Treviso ha rinunciato espressamente al diritto di rivalsa nei confronti della *Liquidazione Giudiziale* e/o dei suoi "futuri aventi causa" e ha dato atto dell'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione stessa, impegnandosi a liberare le garanzie costituite a tale scopo nei confronti della *Liquidazione Giudiziale* e/o dei suoi futuri aventi causa.

INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI

Oltre alle variazioni catastali già effettuate su disposizione del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso, come descritte nel capitolo di perizia *"Necessità di variazione catastale di alcuni beni oggetto di pignoramento"*, il sottoscritto, con l'ausilio del tecnico geom. Andrea Rubinato, su autorizzazione del Giudice Delegato della procedura in epigrafe, ha provveduto ad effettuare ulteriori variazioni catastali su parte dei beni intestati alla *Liquidazione Giudiziale*, resesi necessarie in previsione e a seguito della stipula del succitato atto notarile del 17.04.2026 tra la *Liquidazione Giudiziale* stessa e il Comune di Treviso.

Nello specifico dette variazioni catastali, che hanno comportato anche l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (che si allegano alla presente come allegato **SUB 3**), sono consistite in:

1) variazioni catastali propedeutiche alla stipula dell'atto notarile, resesi necessarie a seguito della presentazione di pratica edilizia di sanatoria per il perfezionamento della regolarità urbanistico-edilizia di n. 5 unità immobiliari (4 appartamenti e 1

cantina), censite al N.C.E.U. del Comune di Treviso al Foglio 1, Mappale 1946, Sub 117-118-119, 120 e 26:

- pratica n. TV0098525 in data 10.04.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.1**);

2) variazioni catastali a seguito della stipula dell'atto notarile:

– variazione della destinazione (da F/1 area urbana a bene comune non censibile) del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico:

- pratica n. TV0145168 in data 25.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.2**);
- pratica n. TV0145170 in data 25.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.3**);
- pratica n. TV0145215 in data 25.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.4**);
- pratica n. TV0145362 in data 25.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.5**);

– variazione della destinazione (da F/1 area urbana a bene comune non censibile) del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;

- pratica n. TV0145319 in data 25.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.6**);

– variazione della destinazione (da F/1 area urbana a bene comune non censibile) del Mappale 1954;

- pratica n. TV0155273 in data 28.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.7**);

- aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato);
- aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso);
- variazione della destinazione (da D1 a bene comune censibile) del Mappale 1946 - Sub 139, cabina Enel;
    - pratica n. TV0155278 in data 28.05.2026 (v. denuncia di variazione **SUB 3.8**).

INTERVENUTA VARIAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella succitata perizia di stima si era evidenziato il fatto che tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, dalle verifiche effettuate, risultavano occupate in forza di distinti contratti di locazione e sublocazione, come descritto nei capitoli di perizia relativi ai singoli lotti *"Stato di possesso e di occupazione degli immobili"*. Pertanto nella perizia di stima, sulla base dello stato di occupazione degli immobili e dell'ipotesi di vendita degli stessi nello stato occupato, era stato attribuito anche il valore di stima opportunamente abbattuto "per immobile occupato", che teneva in considerazione la non immediata disponibilità dei beni in caso di vendita.

In data 07.07.2026 è stato sottoscritto un accordo di transazione (che si allega alla presente come **SUB 4**) tra la *Liquidazione Giudiziale* e la società conduttrice con il quale le parti hanno convenuto la risoluzione di tutti i

contratti di locazione e di sublocazione, e la restituzione degli immobili entro e non oltre 15 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo.

Pertanto, stante detto accordo transattivo, tutti gli immobili sono **liberi** e come tali vengono considerati nella presente stima.

DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE LAVORI DI RIMOZIONE VIZI E DIFETTI AUTORIMESSA E PARTI COMUNI DEL PIANO INTERRATO

Come già segnalato nella perizia di stima, in particolare nei capitoli relativi ai singoli lotti *"Finiture-stato di conservazione"* e nel *ALL.10 "Documentazione fotografica generale"*, l'autorimessa e le parti comuni al piano interrato del complesso condominiale cui appartengono le unità immobiliari intestate alla *Liquidazione Giudiziale* presentano vizi e difetti dovuti a infiltrazione d'acqua meteorica.

Nelle pareti, pavimenti e soffitti dell'autorimessa e delle parti comuni del piano interrato, compresi i vani scala, sono visibili evidenti e diffusi fenomeni di degrado (fessurazioni e distacchi dell'intonaco, macchie di umidità, efflorescenze saline, gocciolamenti e ristagni d'acqua ecc.) dovuti a infiltrazioni d'acqua che causano da tempo malfunzionamenti degli impianti e disagi ai condomini.

Si precisa che attualmente detta autorimessa è priva di Certificato Prevenzione Incendi e per tale motivo non è utilizzabile (è vietato ai mezzi accesso e parcheggio).

In merito alle cause, che andrebbero indagate con apposite attività diagnostiche, ispezioni e sondaggi, queste sono riconducibili all'assenza/cattiva esecuzione del sistema di impermeabilizzazione esterna, con conseguente infiltrazione delle acque

meteoriche attraverso il solaio, le giunzioni tra questo e le strutture verticali, nonché dai pozzetti e/o dalle reti tecnologiche del soprastante piano terra, ove sono presenti le aree scoperte (private e condominiali, anche di uso pubblico), pavimentate o destinate a verde.

Per risolvere dette problematiche e ripristinare le condizioni di funzionalità e sicurezza degli ambienti e impianti del piano interrato sarà necessario un intervento di manutenzione straordinaria complessivo del piano interrato e delle aree scoperte al piano terra.

Di seguito vengono elencate per sommi capi le lavorazioni che saranno necessarie:

- allestimento cantiere e installazione opere provvisionali necessarie all'esecuzione dei lavori;
- opere esterne di demolizione e smaltimento delle pavimentazioni, massetti e sottofondi;
- opere esterne di sezionamento e verifica impianto elettrico aree esterne;
- opere esterne di rimozione e smaltimento terreno di giardini e aiuole;
- opere esterne di demolizione/rimozione pozzetti, tubazioni, recinzioni, muretti e delle opere di arredo esterno;
- opere esterne di rifacimento rete di smaltimento acque meteoriche;
- opere esterne di sigillatura fessure e giunti;
- opere esterne di ripristino sistema di impermeabilizzazione con doppia guaina bituminosa, geotessuto, massetti, sottofondi e pavimentazioni;
- opere esterne di rifacimento aree verdi (giardini e aiuole) e dei relativi impianti;
- opere interne di ripristino, degli intonaci e delle tinteggiature previa demolizione parti ammalorate, pulizia e preparazione delle superfici;

- opere interne di ripristino delle pavimentazioni;
- opere interne di sigillatura fessure e giunti;
- opere interne di ripristino del calcestruzzo degradato e trattamento anticorrosivo delle armature;
- opere interne di verifica e ripristino impianti autorimessa e vani scala (elettrico, antincendio, ascensore);
- sostituzione di porte danneggiate.

Pur in mancanza di un progetto di dettaglio con relativo preventivo di spesa, è stimabile, per i lavori sopra descritti, finalizzati a risolvere le problematiche di infiltrazioni d'acqua e degrado delle superfici e per ripristinare la funzionalità del piano interrato del complesso condominiale, un impegno di spesa per il Condominio dell'ordine di Euro 2.000.000,00.

Detto importo grava sul valore di stima dei beni intestati alla *Liquidazione Giudiziale* per la quota parte proporzionale ai millesimi di proprietà relativi a ciascun bene.

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

Sulla base delle considerazioni sopra riportate è stata redatta la seguente tabella che riporta:

- i valori aggiornati di stima di ogni singolo lotto;
- la stima della quota parte dell'impegno di spesa che potrà essere addebitato (pro quota millesimale) ai futuri proprietari dei beni intestati alla *Liquidazione Giudiziale*, per far fronte ai costi dei necessari lavori sopra descritti.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE -

PERIZIA DI STIMA - TABELLA SINTETICA

LOTTO N.	UNITÀ IMMOBILIARI (SUB. CATASTALI)	DESTINAZIONE D'USO (CAT. CATASTALE)	N. CIV.	PIANO	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	VALORE BASE DI STIMA	DETRAZIONI	VALORE ATTUALE DI MERCATO	VALORE VENDITA FORZATA	MILLESIMI DI PROPRIETA'	STIMA IMPORTO LAVORI	STIMA QUOTA DI COMPETENZA IMPORTO LAVORI
1	98	C/1	70	T	242,00	266,00	1 700,00 €	**478 125,00 €**	- 6 000,00 €	**472 000,00 €**	**401 000,00 €**	52,546	2 000 000,00 €	105 092,00 €
	161	C/2	70/E	1	61,00	15,25						4,584		9 168,00 €
2	182	C/1	70	T	134,00	157,75	1 500,00 €	**236 625,00 €**	- 1 500,00 €	**235 000,00 €**	**200 000,00 €**	29,931	2 000 000,00 €	59 862,00 €
3	178	A/2 (*)	70/E	1	114,00	114,00	1 500,00 €	**309 000,00 €**	- 25 000,00 €	**284 000,00 €**	**241 000,00 €**	37,466	2 000 000,00 €	74 932,00 €
	179	A/10	70/E	1	92,00	92,00								
4	135	A/10 (*)	70/C-D	3	415,00	424,17	1 800,00 €	**838 206,00 €**	- 21 000,00 €	**817 000,00 €**	**694 000,00 €**	73,398	2 000 000,00 €	146 796,00 €
	42	C/6		-1	17,00	8,50						1,379		2 758,00 €
	43	C/6		-1	17,00	8,50						1,292		2 584,00 €
	44	C/6		-1	17,00	8,50						1,379		2 758,00 €
	94	C/6		-1	18,00	8,00						1,379		2 758,00 €
	95	C/6		-1	18,00	8,00						1,379		2 758,00 €
5	100	A/2	70/E	2	119,00	119,10	2 300,00 €	**299 230,00 €**	- 7 000,00 €	**292 000,00 €**	**248 000,00 €**	18,702	2 000 000,00 €	37 404,00 €
	77	C/6		-1	22,00	11,00						1,723		3 446,00 €
6	101	A/2	70/E	2	86,00	86,00	2 300,00 €	**216 200,00 €**	- 7 000,00 €	**209 000,00 €**	**178 000,00 €**	13,423	2 000 000,00 €	26 846,00 €
	87	C/6		-1	16,00	8,00						1,379		2 758,00 €
7	104	A/2	70/E	3	119,00	119,1	2 300,00 €	**296 355,00 €**	- 9 000,00 €	**287 000,00 €**	**244 000,00 €**	18,755	2 000 000,00 €	37 510,00 €
	96	C/6		-1	22,00	9,75						1,379		2 758,00 €
8	105	A/2	70/E	3	82,00	82,00	2 300,00 €	**188 600,00 €**	- 5 500,00 €	**183 000,00 €**	**156 000,00 €**	12,480	2 000 000,00 €	24 960,00 €
9	108	A/2	70/E	4	119,00	119,1	2 300,00 €	**300 380,00 €**	- 7 000,00 €	**293 000,00 €**	**249 000,00 €**	19,264	2 000 000,00 €	38 528,00 €
	39	C/6		-1	23,00	11,5						1,896		3 792,00 €
10	190	A/2	70/A	T	123,00	122,54	2 300,00 €	**349 692,00 €**	- 3 000,00 €	**347 000,00 €**	**295 000,00 €**	20,667	2 000 000,00 €	41 334,00 €
	56	C/6		-1	27,00	13,50						2,067		4 134,00 €
	57	C/6		-1	28,00	14,00						2,067		4 134,00 €
	36	C/2		-1	4,00	2,00						0,240		480,00 €
11	113	A/2	70/A	T	121,00	120,97	2 300,00 €	**316 181,00 €**	- 5 000,00 €	**311 000,00 €**	**264 000,00 €**	20,558	2 000 000,00 €	41 116,00 €
	7	C/6		-1	18,00	8,25						1,379		2 758,00 €
	12	C/6		-1	18,00	8,25						1,379		2 758,00 €
12	114	A/2	70/B	T	121,00	121,44	2 300,00 €	**298 287,00 €**	- 4 000,00 €	**294 000,00 €**	**250 000,00 €**	20,293	2 000 000,00 €	40 586,00 €
	13	C/6		-1	18,00	8,25						1,379		2 758,00 €
13	192	A/2	70/B	T	76,00	76,19	2 300,00 €	**194 787,00 €**	- 1 000,00 €	**194 000,00 €**	**165 000,00 €**	12,569	2 000 000,00 €	25 138,00 €
	48	C/6		-1	17,00	8,50						1,292		2 584,00 €
14	121	A/2	70/A	2	126,00	166,91	2 800,00 €	**505 148,00 €**	- 53 000,00 €	**452 000,00 €**	**384 000,00 €**	23,409	2 000 000,00 €	46 818,00 €
	38	C/6		-1	27,00	13,50						2,154		4 308,00 €

15	122	A/2	70/A	2	125,00	167,90	2 800,00 €	**502 320,00 €**	-	56 000,00 €	**446 000,00 €**	**379 000,00 €**	23,794	2 000 000,00 €	47 588,00 €
	19	C/6		-1	23,00	11,50							1,896		3 792,00 €
16	180	A/2 (*)	70/D	T	121,00	121,22	2 300,00 €	**278 806,00 €**	-	1 000,00 €	**278 000,00 €**	**236 000,00 €**	20,277	2 000 000,00 €	40 554,00 €
17	126	A/2	70/C	T	120,00	120,12	2 300,00 €	**301 576,00 €**	-	2 000,00 €	**300 000,00 €**	**255 000,00 €**	20,235	2 000 000,00 €	40 470,00 €
	81	C/6		-1	22,00	11,00							1,723		3 446,00 €
18	128	A/2	70/D	1	111,00	111,66	2 300,00 €	**256 818,00 €**	-	1 000,00 €	**256 000,00 €**	**218 000,00 €**	17,497	2 000 000,00 €	34 994,00 €
19	129	A/2	70/D	1	112,00	112,31	2 300,00 €	**295 113,00 €**	-	4 500,00 €	**291 000,00 €**	**247 000,00 €**	17,872	2 000 000,00 €	35 744,00 €
	88	C/6		-1	18,00	8,00							1,379		2 758,00 €
	90	C/6		-1	18,00	8,00							1,379		2 758,00 €
20	130	A/2	70/C	1	110,00	110,66	2 300,00 €	**279 818,00 €**	-	16 000,00 €	**263 000,00 €**	**224 000,00 €**	18,039	2 000 000,00 €	36 078,00 €
	80	C/6		-1	22,00	11,00							1,809		3 618,00 €
21	133	A/2	70/D	2	110,00	110,63	2 300,00 €	**275 149,00 €**	-	4 500,00 €	**271 000,00 €**	**230 000,00 €**	18,265	2 000 000,00 €	36 530,00 €
	78	C/6		-1	18,00	9,00							1,379		2 758,00 €
22	1	C/6		-1	20,00	20,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
23	2	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
24	3	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
25	4	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
26	5	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
27	6	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
28	8	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
29	9	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
30	10	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
31	11	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
32	14	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
33	15	C/6		-1	20,00	20,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
34	16	C/6		-1	29,00	29,00	a corpo	**20 000,00 €**	-	€	**20 000,00 €**	**17 000,00 €**	2,240	2 000 000,00 €	4 480,00 €
35	18	C/6		-1	27,00	27,00	a corpo	**20 000,00 €**	-	€	**20 000,00 €**	**17 000,00 €**	2,154	2 000 000,00 €	4 308,00 €
36	41	C/6		-1	26,00	26,00	a corpo	**20 000,00 €**	-	€	**20 000,00 €**	**17 000,00 €**	2,154	2 000 000,00 €	4 308,00 €
37	46	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	€	**15 000,00 €**	**13 000,00 €**	1,292	2 000 000,00 €	2 584,00 €
38	47	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	€	**15 000,00 €**	**13 000,00 €**	1,292	2 000 000,00 €	2 584,00 €
39	49	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	€	**15 000,00 €**	**13 000,00 €**	1,292	2 000 000,00 €	2 584,00 €
40	54	C/6		-1	20,00	20,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	€	**15 000,00 €**	**13 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
41	82	C/6		-1	18,00	18,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	€	**15 000,00 €**	**13 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
42	91	C/6		-1	17,00	17,00	a corpo	**15 000,00 €**	-	1 000,00 €	**14 000,00 €**	**12 000,00 €**	1,379	2 000 000,00 €	2 758,00 €
43	22	C/2		-1	5,00	5,00	a corpo	**5 000,00 €**	-	€	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,318	2 000 000,00 €	636,00 €
44	23	C/2		-1	5,00	5,00	a corpo	**5 000,00 €**	-	€	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,318	2 000 000,00 €	636,00 €
45	27	C/2		-1	5,00	5,00	a corpo	**5 000,00 €**	-	€	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,318	2 000 000,00 €	636,00 €
46	28	C/2		-1	5,00	5,00	a corpo	**5 000,00 €**	-	€	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,318	2 000 000,00 €	636,00 €
47	29	C/2			5,00	5,00	a corpo	**5 000,00 €**	-	€	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,318	2 000 000,00 €	636,00 €

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 1089
Dott. Ing. GIULIO CONTIM

48	32	C/2		-1	6,00	6,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,399	2 000 000,00 €	798,00 €
49	33	C/2		-1	3,00	3,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
50	37	C/2		-1	4,00	4,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
51	65	C/2		-1	4,00	4,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
52	67	C/2		-1	4,00	4,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
53	70	C/2		-1	3,00	3,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
54	71	C/2		-1	4,00	4,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
55	72	C/2		-1	4,00	4,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
56	73	C/2		-1	4,00	4,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
57	74	C/2		-1	3,00	3,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
58	75	C/2		-1	3,00	3,00	a corpo	**5 000,00 €**	- €	**5 000,00 €**	**4 000,00 €**	0,240	2 000 000,00 €	480,00 €
								7 426 416,00 €	**- 253 000,00 €**	**7 172 000,00 €**	**6 094 000,00 €**	**584,229**		**1 168 458,00 €**

Il tecnico

ing. Giulio Contini

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO · A 1089 · Dott. Ing. GIULIO CONTINI

Allegati:

- SUB 1 – Perizia di stima RGE 444/2023 Tribunale di Treviso;
- SUB 2 – Estratto atto rep. 4184 racc. 2788, Notaio M. Pin, del 17.04.2026;
- SUB da 3.1 a 3.8 – Variazioni catastali;
- SUB 4 – Scrittura privata tra Liquidazione Giudiziale

SUB 1

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 444/2023

promossa da

CREDITORE PROCEDENTE

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI..... 23

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.): 28

RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA: 28

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:..... 29

ACCERTAMENTO AI FINI DELL'ART. 1, COMMI 376, 377, 378, DELLA LEGGE N. 178/2020 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA): 33

VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:..... 36

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'- ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)40

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58) 40

LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)..... 42

DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)..... 43

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)..... 43

ALLEGATI INERENTI ALLA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI (LOTTI da 1 a 58).... 44

1. LOTTO 1 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale e magazzino – Sub 98 e 161) 46

1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 46

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 46

1.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 47
1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 47
1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 47
1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 47
1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 47
1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 50
1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 50
1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 50
1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 51
1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 52
1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 53
1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 54
1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 54
1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 54
1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 55
1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 55
1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 56
1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 56
1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 57
1.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 57
1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 58
ALLEGATI LOTTO 1 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale e magazzino – Sub 98 e 161 58
2. LOTTO 2 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale al piano terra – Sub 182) 60
2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 60
2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 60
2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 61
2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 61
2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 61
2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 61

2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 61
2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 63
2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 63
2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 63
2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 64
2.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 65
2.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 65
2.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 66
2.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 66
2.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 66
2.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 67
2.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 67
2.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 68
2.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 68
2.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 69
2.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 70
2.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 70
ALLEGATI LOTTO 2 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale al piano terra – Sub 182 71
3. LOTTO 3 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento e ufficio al piano primo – Sub 178 e 179) 72
3.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 72
3.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 72
3.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 73
3.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 73
3.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 73
3.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 73
3.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 73
3.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 75
3.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 76
3.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 76

3.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 76
3.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 78
3.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 78
3.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 79
3.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 79
3.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 79
3.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 80
3.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 80
3.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 81
3.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 82
3.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 82
3.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 83
3.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 83
ALLEGATI LOTTO 3 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento e ufficio al piano primo – Sub 178 e 179 84
4. LOTTO 4 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/C e 70/D – ufficio al piano terzo e n. 5 garage al piano interrato – Sub 135, 42, 43, 44, 94 e 95) 85
4.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 85
4.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 85
4.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 86
4.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 87
4.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 87
4.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 87
4.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 87
4.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 89
4.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 90
4.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 90
4.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 90
4.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 93
4.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 93
4.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 94

4.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 94
4.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 94
4.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 95
4.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 95
4.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 96
4.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 97
4.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 98
4.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 98
4.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 98
ALLEGATI LOTTO 4 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/C e 70/D –ufficio al piano terzo e n. 5 garage – Sub 135, 42, 43, 44, 94 e 95 99
5. LOTTO 5 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage al piano interrato – Sub 100 e 77) 100
5.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 100
5.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 100
5.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 101
5.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 101
5.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 101
5.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 101
5.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 101
5.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 104
5.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 104
5.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 104
5.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 105
5.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 106
5.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 106
5.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 107
5.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 107
5.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 107
5.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 108
5.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 108

5.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 109
5.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 110
5.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 110
5.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 111
5.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 111
ALLEGATI LOTTO 5 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E –appartamento al piano secondo e garage – Sub 100 e 77 112
6. LOTTO 6 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage al piano interrato – Sub 101 e 87) 113
6.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 113
6.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 113
6.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 114
6.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 114
6.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 114
6.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 114
6.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 114
6.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 116
6.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 116
6.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 116
6.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 117
6.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 118
6.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 118
6.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 119
6.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 119
6.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 119
6.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 120
6.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 120
6.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 121
6.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 122
6.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 122

6.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 123
6.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 123
ALLEGATI LOTTO 6 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E –appartamento al piano secondo e garage – Sub 101 e 87 124
7. LOTTO 7 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano terzo e garage al piano interrato – Sub 104 e 96) 125
7.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 125
7.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 125
7.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 126
7.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 126
7.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 126
7.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 126
7.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 126
7.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 128
7.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 128
7.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 128
7.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 129
7.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 130
7.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 131
7.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 131
7.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 131
7.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 131
7.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 132
7.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 132
7.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 133
7.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 134
7.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 135
7.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 135
7.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 135

ALLEGATI LOTTO 7 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E –appartamento al piano secondo e garage – Sub 104 e 96 136

8. LOTTO 8 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano terzo – Sub 105) 137

8.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 137

8.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 137

8.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 138

8.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 138

8.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 138

8.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 138

8.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 138

8.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 140

8.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 140

8.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 140

8.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 141

8.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 141

8.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 142

8.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 143

8.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 143

8.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 143

8.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 144

8.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 144

8.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 145

8.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 145

8.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 146

8.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 146

8.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 147

ALLEGATI LOTTO 8 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E –appartamento al piano terzo – Sub 105 148

9. LOTTO 9 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano quarto e garage al piano interrato – Sub 108 e 39) 149

9.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 149
9.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 149
9.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 150
9.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 150
9.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 150
9.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 150
9.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 150
9.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 152
9.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 153
9.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 153
9.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 153
9.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 154
9.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 155
9.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 156
9.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 156
9.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 156
9.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 157
9.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 157
9.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 158
9.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 158
9.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 159
9.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 160
9.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 160
ALLEGATI LOTTO 9 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E –appartamento al piano quarto e garage – Sub 108 e 39 161
10. LOTTO 10 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento al piano terra, due garage e una cantina al piano interrato – Sub 190, 56, 57 e 36) .. 162
10.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 162
10.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 162
10.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 163
10.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 163

10.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 163
10.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 163
10.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 164
10.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 167
10.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 167
10.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 167
10.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 168
10.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 169
10.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 170
10.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA..... 171
10.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 171
10.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 171
10.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 171
10.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 171
10.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 172
10.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 173
10.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO..... 174
10.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO..... 174
10.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 174
ALLEGATI LOTTO 10 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A –appartamento al piano terra, due garage e cantina – Sub 190, 56, 57 e 36..... 175
11. LOTTO 11 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento al piano terra e due garage al piano interrato – Sub 113, 7 e 12) 177
11.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 177
11.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 177
11.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 178
11.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 178
11.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 178
11.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 178
11.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 179
11.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 180

11.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 181
11.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 181
11.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 181
11.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 183
11.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 183
11.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA..... 184
11.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 184
11.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 184
11.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 185
11.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 185
11.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 186
11.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 187
11.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 187
11.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 188
11.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 188
ALLEGATI LOTTO 11 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A –appartamento al piano terra e due garage – Sub 113, 7 e 12 189
12. LOTTO 12 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/B – appartamento al piano terra e garage al piano interrato – Sub 114 e 13) 190
12.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 190
12.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 190
12.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 191
12.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 191
12.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 191
12.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 191
12.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 191
12.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 192
12.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 193
12.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 193
12.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 193
12.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 195

12.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 195
12.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA..... 196
12.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 196
12.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 196
12.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 197
12.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 197
12.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 198
12.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 199
12.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 199
12.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 200
12.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 200
ALLEGATI LOTTO 12 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/B –appartamento al piano terra e garage – Sub 114 e 13 201
13. LOTTO 13 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/B – appartamento al piano terra e garage al piano interrato – Sub 192 e 48) 202
13.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 202
13.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 202
13.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 203
13.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 203
13.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 203
13.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 203
13.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 203
13.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 205
13.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 206
13.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 206
13.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 206
13.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 207
13.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 208
13.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA..... 209
13.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 209
13.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 209

13.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 210
13.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 210
13.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 211
13.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 211
13.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 212
13.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 212
13.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 213
ALLEGATI LOTTO 13 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/B –appartamento al piano terra e garage – Sub 192 e 48 213
14. LOTTO 14 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento su due livelli (piano secondo/terzo) e garage al piano interrato – Sub 121 e 38) 215
14.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 215
14.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 215
14.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 216
14.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 216
14.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 216
14.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 216
14.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 216
14.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 218
14.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 218
14.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 218
14.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 219
14.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 220
14.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 221
14.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA..... 222
14.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 222
14.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 222
14.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 223
14.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 223
14.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 224
14.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 225

14.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 226
14.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 226
14.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 226
ALLEGATI LOTTO 14 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A –appartamento ai piani terzo/quarto e garage – Sub 121 e 38 227
15. LOTTO 15 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento su due livelli (piano secondo/terzo) e garage al piano interrato – Sub 122 e 19) 228
15.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 228
15.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 228
15.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 229
15.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 229
15.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 229
15.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 229
15.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 229
15.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 231
15.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 231
15.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 231
15.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 232
15.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 234
15.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 235
15.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 235
15.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 235
15.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 235
15.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 237
15.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 237
15.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 238
15.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO 238
15.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 239
15.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 240

15.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 240

ALLEGATI LOTTO 15 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A –appartamento ai piani terzo/quarto e garage – Sub 122 e 19..... 241

16. LOTTO 16 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano terra – Sub 180)..... 242

16.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 242

16.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 242

16.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 243

16.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 243

16.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 243

16.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 243

16.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 243

16.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 245

16.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 245

16.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 245

16.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 246

16.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 247

16.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 247

16.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA..... 248

16.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 248

16.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 248

16.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 249

16.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 249

16.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 250

16.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 250

16.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO..... 251

16.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO..... 251

16.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 252

ALLEGATI LOTTO 16 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D –appartamento al piano terra – Sub 180..... 252

17. LOTTO 17 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/C – appartamento al piano terra e garage al piano interrato – Sub 126 e 81) 254

17.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 254

17.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 254

17.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 255

17.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 255

17.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 255

17.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 255

17.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 255

17.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 257

17.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 258

17.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 258

17.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 258

17.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 259

17.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 260

17.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA..... 261

17.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 261

17.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 261

17.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 262

17.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 262

17.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 263

17.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 263

17.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 264

17.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 264

17.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 265

ALLEGATI LOTTO 17 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/C –appartamento al piano terra e garage – Sub 126 e 81 265

18. LOTTO 18 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano primo – Sub 128) 267

18.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 267

18.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 267

18.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 268
18.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 268
18.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 268
18.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 268
18.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 268
18.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 269
18.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 270
18.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 270
18.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 270
18.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 271
18.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 272
18.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA..... 272
18.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 272
18.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 272
18.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 273
18.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 273
18.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 274
18.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 275
18.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 275
18.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 276
18.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 276
ALLEGATI LOTTO 18 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D –appartamento al piano primo – Sub 128 277
19. LOTTO 19 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano primo e due garage al piano interrato – Sub 129, 88 e 90)..... 278
19.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 278
19.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 278
19.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 279
19.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 279
19.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 279
19.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 279

19.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 280
19.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 281
19.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 281
19.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 281
19.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 282
19.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 283
19.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 284
19.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA..... 284
19.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 284
19.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 284
19.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 285
19.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 285
19.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 286
19.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 287
19.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 288
19.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 288
19.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 288
ALLEGATI LOTTO 19 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D –appartamento al piano terra e due garage – Sub 129, 88 e 90 289
20. LOTTO 20 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/C – appartamento al piano primo e garage al piano interrato – Sub 130 e 80)..... 290
20.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 290
20.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 290
20.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 291
20.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 291
20.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 291
20.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 291
20.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 291
20.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 293
20.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 293
20.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 294

20.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 294
20.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 295
20.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 296
20.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA 297
20.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 297
20.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 297
20.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 298
20.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 298
20.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 299
20.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO 299
20.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 300
20.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 301
20.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 301
ALLEGATI LOTTO 20 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/C –appartamento al piano terra e garage – Sub 130 e 80 302
21. LOTTO 21 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano secondo e garage al piano interrato – Sub 133 e 78) 303
21.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 303
21.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 303
21.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 304
21.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 304
21.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 304
21.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 304
21.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 304
21.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 306
21.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 306
21.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 306
21.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 307
21.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 308
21.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 309
21.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA 309

21.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 309
21.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 310
21.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 311
21.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 311
21.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 312
21.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO 312
21.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO. 313
21.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 313
21.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 314
ALLEGATI LOTTO 21 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D –appartamento al piano terra e garage – Sub 133 e 78 314
22. LOTTI da 22 a 42 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – n. 21 garage – Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 41, 46, 47, 49, 54, 82, 91) 316
22.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 316
22.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 316
22.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 320
22.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 320
22.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 320
22.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI 320
22.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 320
22.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 324
22.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 324
22.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 324
22.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE 325
22.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 326
22.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 326
22.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA 327
22.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 327
22.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 327
22.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 328
22.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 328

22.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 328
22.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 329
22.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO..... 331
22.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO..... 332
22.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 334
ALLEGATI LOTTI da 22 a 42 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – n. 21 garage – Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 41, 46, 47, 49, 54, 82, 91 337
23. LOTTI da 43 a 58 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – n. 16 garage – Sub 22, 23, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75)..... 338
23.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 338
23.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 338
23.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA..... 341
23.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO..... 341
23.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 341
23.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 342
23.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI..... 342
23.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO..... 343
23.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE..... 343
23.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 343
23.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE..... 344
23.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 345
23.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 345
23.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA..... 346
23.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 346
23.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA..... 346
23.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE..... 347
23.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 347
23.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE..... 347
23.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO..... 348
23.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO..... 349

23.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO. 349

23.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA..... 350

ALLEGATI LOTTI da 43 a 58 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – n. 16 cantine – Sub 22, 23, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75..... 350

24. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA (LOTTI da 1 a 58)..... 352

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 31.08.2024 nominava il sottoscritto, ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 02.09.2024 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *"visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

"CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

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. L'esperto inoltre allegherà 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 relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c.
e l'attualità;
3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, 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.;
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;

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 ora 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 c.p.c.) 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 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 deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'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 all'acquisto del bene, oltre al file in word o 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 nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 …..omissis…;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato 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.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif. art. 567, 2 Comma C.P.C.):

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato notarile relativo agli immobili di cui trattasi, del notaio dott. Vincenzo Calderini (vedasi allegato ALL.02), riportava verifiche risalenti al 08.01.2024, per verificare che non risultassero sugli immobili ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR. II. di Treviso (si veda l'ispezione ipotecaria riportata in coda all'allegato ALL.02) constatando che dal 08.01.2024 al giorno 22.09.2025 non sono state presentate ulteriori formalità successive a quelle indicate dal notaio dott. Vincenzo Calderini (si veda anche il successivo paragrafo denominato "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI").
Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché dei titoli di provenienza originari degli immobili e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA:

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta allo studio del notaio dott. Mario De Simone di Forlì per l'acquisizione di copia dell'atto di provenienza con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (vedasi allegato ALL.01);
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili;

- accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per aggiornamento ispezioni ipotecarie;
- istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per ricerca di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc.);
- accesso agli atti "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Treviso per verifica situazione urbanistico-edilizia degli immobili e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità degli immobili;
- accesso telematico al sito del Comune di Treviso per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative;
- istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Treviso per la verifica di soggetti residenti nell'immobile.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento colpisce i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** delle unità immobiliari così attualmente individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso:

- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 179, Cat. A/10;
- ~~Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 166, cat. A/10~~ (disposto lo stralcio dalla procedura a seguito di riunione alla procedura n. 635/2017 RGE);
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 135, cat. A/10;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 98, cat. C/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 182, cat. C/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 117, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 192, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 120, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 178, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 101, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 105, cat. A/2;

- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 113, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 190, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 119, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 121, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 133, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 122, cat. A/2;
- ~~Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 137, cat. A/2~~ (disposto lo stralcio dalla procedura a seguito di riunione alla procedura n. 635/2017 RGE);
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 126, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 118, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 100, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 104, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 108, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 114, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 180, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 129, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 128, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 130, cat. A/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 1, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 3, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 5, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 7, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 9, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 11, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 13, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 15, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 18, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 39, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 42, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 44, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 47, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 49, cat. C/6;

- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 51, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 53, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 56, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 77, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 80, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 82, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 88, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 91, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 95, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 2, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 4, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 6, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 8, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 10, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 12, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 14, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 16, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 19, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 38, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 41, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 43, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 46, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 48, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 50, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 52, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 54, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 57, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 78, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 81, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 87, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 90, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 94, cat. C/6;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 96, cat. C/6;

- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 31, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 33, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 37, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 65, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 70, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 72, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 74, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 30, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 36, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 67, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 71, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 73, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 75, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 22, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 25, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 27, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 29, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 23, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 26, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 28, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 32, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 161, cat. C/2;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 139, cat. D/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1951, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 172, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 176, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1954, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 181, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 170, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 174, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1953, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 191, cat. F/1;
- Sez. Urbana F, Foglio 1, Particella 1946, Sub 193, cat. F/1;

Si precisa che detti immobili derivano dagli immobili, ora soppressi, riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso:
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 472, Sub 2;
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 472, Sub 4;
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 472, Sub 5;
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 472, Sub 3;
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 472, Sub 1;
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 624, Sub 2;
- Sezione Urb. F, Foglio 1, Particella 624, Sub 1;

e riportati al Catasto Terreni del Comune di Treviso:
- Foglio 31, Particella 472;
- Foglio 31, Particella 1712.

ACCERTAMENTO AI FINI DELL'ART. 1, COMMI 376, 377, 378, DELLA LEGGE N. 178/2020 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA):

Lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia rispondere al seguente quesito: **"**l'esperto stimatore *accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche,* ***nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato".***

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Treviso, si è constatato che una parte degli immobili pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche, come stabilito dalla Convenzione edilizia inerente il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale dell'area "Quattro Novembre 5" di cui all'atto rep. n. 85026 in data 16.06.2006 a rogito del notaio Ada Stiz di Treviso (vedasi allegato ALL. 03).

In data 21.02.2025 lo scrivente ha provveduto a depositare telematicamente una nota atta ad informare il creditore procedente e il Giudice dell'Esecuzione degli esisti dell'accertamento effettuato (vedasi allegato ALL. 04).

A seguito di detta nota, all'udienza in data 07.05.2025 alla presenza del creditore procedente e del perito stimatore, il Giudice disponeva:

"preso atto di quanto sopra; […] esonera l'esperto stimatore dallo stimare, nella relazione tecnica, i beni immobili vincolati al trasferimento in favore del Comune di Treviso, indicati nella nota del 21.02.2025; assegna termine al creditore procedente fino all'udienza per le determinazioni in ordine all'eventuale "stralcio" dei predetti beni".

A seguito del provvedimento del Giudice, lo scrivente ha escluso dalla presente relazione di stima i seguenti beni oggetto di pignoramento:

- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 119 - Cat. A/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 52 – Cat. C/6;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 26 – Cat. C/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 118 - Cat. A/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 51 – Cat. C/6;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 25 – Cat. C/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 120 - Cat. A/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 53 – Cat. C/6;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 31 – Cat. C/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 117 - Cat. A/2;

- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 50 – Cat. C/6;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 30 – Cat. C/2;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 181 - Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 191 - Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 193 - Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1953 – Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1954 – Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1951 – Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 139 - Cat. D/1;

NECESSITÀ DI VARIAZIONE CATASTALE DI ALCUNI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Nella succitata nota depositata in data 21.02.2025 (vedasi allegato ALL. 04), e in sede di udienza del 07.05.2025, lo scrivente informava altresì il creditore procedente e il Giudice dell'Esecuzione che alcuni beni oggetto di pignoramento, e nello specifico quattro aree scoperte, di fatto sono aree scoperte di uso comune che costituiscono accesso al piano terra ai quattro vani scala condominiali dei civici 70/A, 70/B, 70/C e 70/D.

Pertanto in data 15.05.2025 lo scrivente ha provveduto a depositare telematicamente la richiesta al Giudice dell'Esecuzione di autorizzazione ad effettuare, con l'ausilio del tecnico geom. Andrea Rubinato, la pratica di variazione catastale finalizzata a classificare come "beni comuni non censibili (b.c.n.c.)" le aree urbane identificate al Catasto Fabbricati del

Comune di Treviso: Sez. F - Foglio 1 – Mapp. 1946 – Sub 170, 172, 174, e 176.
Con nota del 16.05.2025 il Giudice ha autorizzato lo scrivente ad eseguire la variazione catastale sopra precisata.
Le pratiche di variazione catastale sono state inoltrate all'Agenzia delle Entrate in data 09.09.2025 e registrate in data 10.09.2025 ai protocolli:

- TV0199803 (vedasi ALL.06.a);
- TV0199836 (vedasi ALL.06.b);
- TV0199838 (vedasi ALL.06.c);
- TV0199844 (vedasi ALL.06.d).

A seguito del provvedimento del Giudice e della variazione catastale registrata, lo scrivente ha escluso dalla presente relazione di stima i seguenti beni oggetto di pignoramento, trattandosi di beni comuni non censibili (b.c.n.c.):

- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 201 (ex 170) - Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 202 (ex 172) - Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 203 (ex 174) - Cat. F/1;
- Catasto Fabbricati – Sez. Urbana F – Foglio 1 – Mappale 1946 – Sub. 204 (ex 176) - Cat. F/1;

VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi*

tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Ciò premesso, si rileva che i beni oggetto di pignoramento costituiscono una pluralità di immobili, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Complesso immobiliare 4 Novembre 5" sito a Treviso in viale 4 Novembre ai civici n. 70, 70/A, 70/B, 70/C, 70/D e 70/E, e nello specifico:
- n. 2 unità immobiliari a destinazione direzionale (uffici);
- n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi);
- n. 22 unità immobiliari a destinazione residenziale (appartamenti);
- n. 47 unità immobiliari a destinazione autorimessa (garage);
- n. 22 unità immobiliari a destinazione magazzino/deposito;
- n. 1 unità immobiliare a destinazione opificio (cabina elettrica);
- n. 10 aree urbane (aree scoperte).

Constatando che allo stato attuale detti immobili sono di fatto autonomi, in quanto catastalmente indipendenti ed individuati, e che non si prestano ad ulteriori suddivisioni, lo scrivente ha operato la formazione di più lotti sulla base dei seguenti criteri:
- vengono esclusi dalla formazione dei lotti i beni immobili pignorati, ma vincolati al trasferimento in favore del Comune di Treviso, e quelli oggetto di variazione catastale in quanto trattasi di beni comuni non censibili (b.c.n.c.), come già illustrato nei precedenti capitoli;
- le unità immobiliari oggetto di uno stesso contratto di sublocazione, alla luce del vincolo contrattuale che le accomuna, formano un singolo lotto;
- le unità immobiliari che, in base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sono di fatto utilizzate dallo stesso occupante, formano un singolo lotto;
- le unità Sub 98 (negozio) e il Sub 161 (magazzino), considerato che detto magazzino può rappresentare un utile locale accessorio per l'attività del negozio, formano un singolo lotto;

- le unità Sub 179 (ufficio) e Sub 178 (appartamento), che in sede di sopralluogo si è constatato essere di fatto un'unica unità poiché internamente comunicanti, adibite entrambe ad uso ufficio e dotate di un unico locale bagno, formano un singolo lotto;
- per i restanti immobili, anche se dalle verifiche effettuate è risultato che sono oggetto di contratti di locazione multipla che li accomunano, ciascun bene forma un singolo lotto, ritenendo più opportuna e proficua la vendita di detti beni in lotti separati.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente perito ha formato n. 58 lotti, come individuati nella seguente tabella:

LOTTO N.	UNITÀ IMMOBILIARI (Sub catastali)	DESTINAZIONE D'USO (Categoria catastale)
1	98	C/1
	161	C/2
2	182	C/1
3	178	A/2 (*)
	179	A/10
4	135	A/10 (*)
	42	C/6
	43	C/6
	44	C/6
	94	C/6
	95	C/6
5	100	A/2
	77	C/6
6	101	A/2
	87	C/6
7	104	A/2
	96	C/6
8	105	A/2
9	108	A/2
	39	C/6
10	190	A/2
	56	C/6
	57	C/6
	36	C/2

11	113	A/2
	7	C/6
	12	C/6
12	114	A/2
	13	C/6
13	192	A/2
	48	C/6
14	121	A/2
	38	C/6
15	122	A/2
	19	C/6
16	180	A/2 (*)
17	126	A/2
	81	C/6
18	128	A/2
19	129	A/2
	88	C/6
	90	C/6
20	130	A/2
	80	C/6
21	133	A/2
	78	C/6
22	1	C/6
23	2	C/6
24	3	C/6
25	4	C/6
26	5	C/6
27	6	C/6
28	8	C/6
29	9	C/6
30	10	C/6
31	11	C/6
32	14	C/6
33	15	C/6
34	16	C/6
35	18	C/6
36	41	C/6
37	46	C/6
38	47	C/6
39	49	C/6
40	54	C/6

41	82	C/6
42	91	C/6
43	22	C/2
44	23	C/2
45	27	C/2
46	28	C/2
47	29	C/2
48	32	C/2
49	33	C/2
50	37	C/2
51	65	C/2
52	67	C/2
53	70	C/2
54	71	C/2
55	72	C/2
56	73	C/2
57	74	C/2
58	75	C/2

(*) Unità nella quale in sede di sopralluogo si è riscontrato un utilizzo in tutto o in parte diverso rispetto alla categoria catastale.

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'- ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà di ESECUTATO in forza dell'atto di compravendita del Notaio Mario De Simone di Forlì, repertorio n. 34352 raccolta n. 16013 del 21.09.2006 (registrato il 25.09.2006 n. 4746 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27.09.2006 ai numeri 48094/27256), con cui l'ESECUTATO è entrato in possesso dei diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei terreni e degli immobili sui quali sono successivamente state edificate le unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedasi allegato ALL.01).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio dott. Vincenzo Calderini (vedasi allegato ALL.02), **a tutto il 08.01.2024**, i beni di cui trattasi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Beni	Controparte
27.09.2006	48096	12301	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, gravante sui beni della presente procedura esecutiva.	Veneto Banca Società Cooperativa Per Azioni	7.000.000,00 €	12.600.000,00 €	Tutti i beni oggetto della presente procedura	ESECUTATO
12.05.2009	17237	3896	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.	Veneto Banca S.p.A.	1.500.000,00 €	2.700.000,00 €	Tutti i beni oggetto della presente procedura	ESECUTATO
18.07.2022	29054	5079	Ipoteca della riscossione ruolo	Area S.r.l. S.u.	147.345,33 €	294.690,66 €	Foglio 1 Mapp. 1946 Sub 98	ESECUTATO

- Trascrizione del 08.01.2024 ai n.ri 2024/427 derivante dall'atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. n. 7659 del 23.11.2023 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro l'ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino al 08.01.2024, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda l'ispezione ipotecaria riportata in coda all'allegato ALL.02) constatando che non sono state presentate ulteriori formalità.

LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)

Dalle verifiche inerenti alla esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, gravanti sui beni oggetto di perizia, è emerso quanto segue:

- **Convenzione edilizia** a favore del Comune di Treviso, stipulata con atto ricevuto dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 16.06.2006, repertorio n. 85026, registrata a Treviso il 22.06.2006 e trascritta il 14.07.2006 ai numeri 35921/20877, inerente al Programma integrato di riqualificazione urbanistica dell'area denominata "Quattro Novembre 5", ai sensi dell'art. 6, c. 9 della Legge Regionale del Veneto, 1.06.1999 n. 23.

  Si segnala che detta convenzione prevede, a favore del Comune di Treviso, la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico di aree destinate a verde, percorsi ciclo-pedonali e parcheggio e la cessione per beneficio pubblico/edilizia residenziale pubblica di n. 4 appartamenti, 4 garage e 4 cantine. Non risulta però che dette cessioni/asservimenti in favore del Comune siano mai state effettuate. Pertanto si evidenzia quanto stabilito all'art. 16 di detta convenzione, ossia il trasferimento a terzi, nel caso di alienazione totale o parziale degli immobili compresi nel P.I.R.U.E.A., degli oneri e degli impegni derivanti da detta convenzione non ancora compiutamente adempiuti al tempo dell'alienazione (vedasi allegato ALL.03). Nel merito si rinvia anche alla lettera inviata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Treviso all'Amministratore del complesso condominiale "Quattro Novembre 5", di cui al protocollo n. GE/2025/0111278 del 21.07.2025, nella quale viene ripercorso l'iter di attuazione del P.I.R.U.E.A. e comunicato l'avvio del procedimento di recupero coattivo della somma garantita oltre all'avvio del procedimento di valutazione della sussistenza dei presupposti di decadenza della convenzione, del piano, della variante nonché di revoca delle agibilità rilasciate (vedasi allegato ALL.04);

- **Regolamento di condominio** "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" composto da Edificio "A" – "Residence Gaia", Edificio "B" – "Residence Valeria" e "Edificio C" – "Residence Tiziana", del 2010 (vedasi allegato ALL.06).

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia anche al successivo paragrafo.

DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)

L'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari oggetto di perizia è classificata dal vigente Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso in sottozona B.2 "Aree di completamento residenziale di media densità" disciplinata dall'art. 36.3 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. e ricade interamente all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile di cui all'art. 22 delle N.T.O.
L'area è soggetta inoltre, interamente o parzialmente, ai seguenti vincoli urbanistici:
- vincoli sui beni paesaggistici "ambiti di notevole interesse pubblico" e "corsi d'acqua tutelati" di cui all'art. 18.2 e 18.3 delle N.T.O. (interamente);
- fascia di tutela dei corsi d'acqua (100 metri) di cui all'art. 25.4 delle N.T.O. (parzialmente);
- fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 metri) di cui all'art. 25.5 p.1 delle N.T.O. (parzialmente);
- vincoli di cui alla succitata convenzione edilizia inerente il P.I.R.U.E.A. "Quattro Novembre 5";
Si rinvia alla consultazione degli estratti del P.I. riportati in allegato ALL.07.

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)

Il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato nell'ambito del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Quattro Novembre 5" ed in forza dei seguenti titoli edilizi

rilasciati dal Comune di Treviso:

- Permesso di costruire protocollo Spec. n. 148/06/AE del 21.11.2006;
- Permesso di costruire in sanatoria Spec. n. 910/10/AE del 23.02.12;
- Permesso di costruire in sanatoria Spec. n. 1127/13/AE del 06.06.2014;
- Agibilità protocollo n. 28238 del 9.03.2016.

Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.08.

Per quanto attiene a eventuali specifiche pratiche edilizie riguardanti i singoli immobili e alle considerazioni relative alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di perizia, queste vengono trattate nei relativi capitoli inerenti ai singoli lotti cui si rimanda.

ALLEGATI INERENTI ALLA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI (LOTTI da 1 a 58)

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti che sono da ritenersi comuni a tutti i lotti (quindi da consultare unitamente alla descrizione dei singoli lotti)

Allegato	Contenuti
ALL.01	Copia atto di provenienza (Atto di compravendita del notaio dott. Mario De Simone di Forlì del 21.09.2006);
ALL.02	Certificazione notarile del notaio dott. Vincenzo Calderini, ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. ed ispezione ipotecaria di aggiornamento;
ALL.03	Convenzione edilizia P.I.R.U.E.A. "Quattro novembre 5" del 16.06.2006 a rogito del notaio Ada Stiz di Treviso;
ALL.04	Nota esiti dell'accertamento ai fini dell'art. 1, commi 376, 377, 378, della legge n. 178/2020;
ALL.05	Lettera Comune di Treviso prot. n. GE/2025/0111278 del 21.07.2025;
ALL.06	Pratica di variazione catastale protocollata all'Agenzia delle Entrate in data 09.08.2025;

ALL.07	Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
ALL.08	Documentazione urbanistica (estratti Piano degli Interventi del Comune di Treviso);
ALL.09	Documentazione amministrativa (titoli edilizi abilitativi);
ALL.10	Documentazione spese condominiali;
ALL.11	Documentazione fotografica generale;
ALL.12	Scheda nominativi perizia.

1. LOTTO 1 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale e magazzino – Sub 98 e 161)

1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 1 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.1.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F - Foglio 1

- Particella 1946, Sub 98, Cat. C/1, Classe 12, Consistenza 227 mq, Superficie Tot. 242 mq, Viale Quattro Novembre n. 70, Piano T, Rendita Euro 5.240,44;
- Particella 1946, Sub 161, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 50 mq, Superficie Tot. 61 mq, Viale Quattro Novembre n. 70, Piano 1, Rendita Euro 175,60;

Dette unità immobiliari (negozio e magazzino) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: il negozio Sub 98 confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: la pubblica via (Viale 4 Novembre), Sub 200 (bcnc), 139 (cabina elettrica), 197 (bcnc) e 188 (bcnc).

Il magazzino Sub 161 confina con: la copertura del Sub 98, Sub 194 e la proiezione del portico Sub 188.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.1.02).

1.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile commerciale (Sub 98) all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone** in forza di un titolo. All'atto del sopralluogo si precisa che l'attività (bar e sala da gioco slot-machine) era aperta al pubblico.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione ad uso commerciale, industriale, artigianale** n. 592 serie 3T, stipulato in data 22.01.2020 e registrato in data 23.01.2020, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 12 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 30.000,00 +IVA pari a € 2.500,00 +IVA mensili per i primi 6 anni e in € 31.200,00 +IVA pari a € 2.600,00 +IVA mensili per i successivi 6 anni, avente ad oggetto l'**immobile Sub 98** (contratto riportato in allegato ALL.01.03).

  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone risulta **congruo** ai prezzi di mercato attuali.
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9943 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 9.000,00 +IVA pari a € 750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**immobile Sub 98** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.01.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 2 negozi e n. 4 garage, l'importo del canone risulta **vile** in

quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per il negozio Sub 98 (242 mq);
- 8,00 €/mq al mese per il negozio Sub 182 (134 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 3.000,00 mensili.

Il magazzino (Sub 161) all'atto del sopralluogo risultava essere libero e inutilizzato.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano però i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **magazzino Sub 161** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.01.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 magazzino, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);

- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.
Stante la risultanza del contratto di locazione multipla avente per oggetto detto immobile, si ritiene **occupato** ai fini della presente stima.

1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 1, sono complessivamente pari a circa 9.000,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 1, è mediamente pari a circa € 2.000,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 3.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 1 una cifra pari a 5.000,00 Euro.

1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 1 (negozio al piano terra e magazzino al piano primo) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale e direzionale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata. Il magazzino Sub 161 è accessibile dal vano scala del civico n. 70/E dell'edificio "Residence Tiziana".

1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 1 si compone di un'unità commerciale al piano terra (Sub 98) e di un'unità uso magazzino al piano primo (Sub 161) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra.
L'immobile commerciale (Sub 98) gode di una buona visibilità dalla strada pubblica di viale 4 Novembre e l'ingresso è collocato sul lato ovest con affaccio verso l'area scoperta condominiale. All'interno l'immobile è suddiviso in un bar e una sala da gioco VLT (slot-machine). Il bar dispone di un'ampia sala con aperture finestrate sui tre lati, bancone, cucina, disimpegno, antibagno, servizi igienici e due ripostigli/magazzini. La sala da gioco è suddivisa in un vano destinato alla cassa, una sala non fumatori ed una sala fumatori, disimpegno, spogliatoio, antibagno e un servizio igienico. L'altezza utile interna è pari a 3,40 m.
Il locale magazzino (Sub 161), collocato al di sopra dell'unità commerciale, è accessibile dal vano scala condominiale. Dal pianerottolo del piano primo si accede ad una scala esterna e attraverso un vano tecnico condominiale si raggiunge il magazzino. Detta unità presenta uno stato al grezzo, priva di finiture, impianti e serramenti esterni. L'altezza utile interna è pari a 2,20 m.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.1.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici degli immobili:

UNITA' SUB 98	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	8,0 mq

Bar	84,2 mq
Cucina	18,0 mq
Magazzino	5,0 mq
Magazzino	4,7 mq
Antibagno	4,7 mq
WC	3,2 mq
WC	2,9 mq
Sala VLT non fumatori	38,5 mq
Sala VLT fumatori	37,0 mq
Cassa	4,4 mq
Disimpegno	2,5 mq
Spogliatoio	2,7 mq
Antibagno	2,8 mq
WC	2,2 mq

UNITA' SUB 161	**SUPERFICIE UTILE**
Magazzino	50,4 mq

1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile commerciale (Sub 98) presenta finiture recenti in buone condizioni di conservazione e necessita di ordinari interventi manutentivi.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate presentano normali segni di usura. I pavimenti del locale bar sono rivestiti in listoni di legno prefinito con evidenti segni di usura nella zona in prossimità del bancone, mentre il pavimento della sala da gioco è rivestito in moquette.
I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle ceramiche sia a pavimento che a parete (fino ad un'altezza di circa 2 m).
Il soffitto è controsoffittato con elementi modulari a quadrotti.
I serramenti esterni sono in pvc, con sopraluce fisso, mentre la parete perimetrale sud dell'immobile è costituita da una vetrata fissa a tutta altezza. I serramenti interni sono in legno tamburato ad eccezione delle due porte interne dell'ingresso, in alluminio.

Il magazzino al piano primo (Sub 161) presenta uno stato “al grezzo” in quanto privo di finiture interne e dei serramenti esterni.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d’acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 1 (vedasi allegato ALL.1.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l’immobile commerciale dispone di impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria con pompa di calore e canalizzazioni/bocchette incorporate nel controsoffitto, impianto elettrico sotto traccia, impianto di videosorveglianza e allarme.
L’acqua calda sanitaria è prodotta da boiler installato nel locale bagno.
Il magazzino non è provvisto di alcun impianto.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre. L’edificio è dotato di impianto ascensore.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l’Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l’epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l’immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 1 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Inoltre l'unità commerciale (Sub 98) è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, per modifiche interne, di cui alla seguente pratica edilizia:
- S.C.I.A. protocollo SUPRO/0017562 del 11/03/2016.

Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.1.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi anche l'allegato ALL.1.02):
- per il Sub 98 quella depositata in data 17/03/2016;
- per il Sub 161 quella depositata in data 14/07/2010.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.1.04):
- nel disimpegno dell'unità Sub 98 è stata realizzata una parete di partizione interna per il ricavo di un locale uso magazzino/ripostiglio.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 1.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette modeste difformità. Detto onere

economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;

- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto 1 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo paragrafo 1.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.1.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. negozio:	mq	266,0	x 100%	=	266,00 mq	+
Sup. magazzino:	mq	61,0	x 25%	=	15,25 mq	=
Totale sup. commerciale					**281,25 mq**	

1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.1.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per unità commerciali con stato conservativo normale è compreso tra 900,00 – 1.750,00 €/mq.
Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"1.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel

capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.700,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 1.700,00 €/mq x 281,25 mq = Euro 478.125,00.

1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 1.2.3 (costo stimabile pari a 5.000,00 Euro);
- pratica edilizia di sanatoria e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 1.4.2 (costo stimabile pari a 1.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 472.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettantaduemila/00).**

1.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 472.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 425.000,00 (diconsi Euro quattrocentoventicinquemila/00).**

1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 472.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 401.000,00 (diconsi Euro quattrocentounomila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 425.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 361.000,00 (diconsi Euro trecentosessantaunomila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 1:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 472.000,00	€ 401.000,00
Immobile occupato	€ 425.000,00	€ 361.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 1 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale e magazzino – Sub 98 e 161

ALL.1.01	Visure catastali

ALL.1.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.1.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.1.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.1.05	Documentazione fotografica
ALL.1.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.1.07	Scheda sintetica LOTTO 1

2. LOTTO 2 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale al piano terra – Sub 182)

2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del presente Lotto 2 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.2.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 182, Cat. C/1, Classe 12, Consistenza 124 mq, Superficie Tot. 134 mq, Viale Quattro Novembre n. 70, Piano T, Rendita Euro 2.862,62.

Detta unità immobiliare (negozio) fa parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'unità commerciale Sub 182 confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: la pubblica via (Viale 4 Novembre), Sub 200 (bcnc), mappale 810, Sub184 e 183 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.2.02).

2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile commerciale (Sub 182) all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone** in forza di un titolo. All'atto del sopralluogo si precisa che l'attività (palestra/scuola di ballo) era aperta al pubblico.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione ad uso commerciale, industriale, artigianale** n. 2197 serie 3T, stipulato in data 25.02.2023 e registrato nel 2023, con durata dal 01.03.2023 al 28.02.2029 (6 anni) tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni salva comunicazione di recesso con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza di ogni periodo, con canone di locazione annuo pattuito in € 9.600,00 +IVA pari a

mensili € 800,00 +IVA, avente ad oggetto l'**immobile Sub 182** (contratto in allegato ALL.02.03).

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto non risulta inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo di mercato che si stima pari a circa € 1.000 mensili.

Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9943 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 9.000,00 +IVA pari a € 750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**immobile Sub 182** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.02.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/01/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 2 negozi e n. 4 garage, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per il negozio Sub 98 (242 mq);
  - 8,00 €/mq al mese per il negozio Sub 182 (134 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 3.000,00 mensili.

2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

L'immobile di cui trattasi fa parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- allo stato attuale non risultano spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO riferite al bene di cui al Lotto 2;
- il costo di esercizio annuo, riferito al bene di cui al Lotto 2, è mediamente pari a circa € 1.500,00;
- allo stato attuale non risultano insoluti relativi agli ultimi due esercizi.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, e che la vendita avverrà verosimilmente in un'annualità successiva, verrà prudenzialmente detratta dal valore di stima del Lotto 2 una cifra pari a 1.500,00 Euro.

2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima di cui al presente Lotto 2 (unità commerciale al piano terra) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale e direzionale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
L'unità è accessibile dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata.

2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 2 è costituito da un'unità commerciale (Sub 182) attualmente adibita ad uso sala da ballo/palestra, sita al piano terra del fabbricato denominato "Residence Tiziana" ma in realtà su corpo di fabbrica da esso staccato posto lungo il confine ovest dell'area condominiale dove è situata anche la rampa carrabile coperta di accesso al all'autorimessa interrata.

L'immobile commerciale gode di una scarsa visibilità dalla strada pubblica di viale 4 Novembre in quanto si sviluppa in posizione arretrata rispetto ad essa e con affaccio su due lati Sud ed Est verso l'area scoperta condominiale.

Dall'ingresso posto sul lato Est, attraverso un lungo corridoio dotato di numerose aperture finestrate si accede all'ampia sala che gode di ottima illuminazione naturale grazie alla parete sud interamente vetrata. Una breve scala interna conduce ad un piano rialzato nel quale sono stati ricavati due spogliatoi ciascuno dotato di antibagno con doccia e WC. In prossimità dell'ingresso è inoltre presente un antibagno e un ulteriore WC.

L'altezza interna utile è pari a circa 3,25 m nella sala e 2,42 m nel piano rialzato.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.2.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

UNITA' SUB 182	SUPERFICIE UTILE
Sala	96,8 mq
Antibagno	4,2 mq
WC	4,2 mq
Disimpegno	2,7 mq
Spogliatoio	7,2 mq
Antibagno/doccia	2,2 mq
WC	1,8 mq
Spogliatoio	10,6 mq

Antibagno/doccia	2,2 mq
WC	1,8 mq

2.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta finiture recenti in buone condizioni di conservazione e necessita di ordinari interventi manutentivi.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate presentano normali segni di usura. I pavimenti dell'ingresso e della sala sono in listoni di legno prefinito. Il bagno e antibagno in prossimità dell'ingresso presentano rivestimenti in piastrelle di gres sia a pavimento che a parete (fino ad un'altezza di circa 2 m). I locali a spogliatoio del piano rialzato presentano pavimento in marmo.
Il soffitto è controsoffittato con elementi modulari a quadrotti.
I serramenti esterni sono in pvc, con sopraluce fisso, mentre la parete perimetrale sud dell'immobile è costituita da una vetrata fissa a tutta altezza. I serramenti interni sono in legno tamburato.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 2 (vedasi allegato ALL.2.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

2.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria con pompa di calore

con due split interni e macchine esterne posizionate a parete, impianto elettrico sotto traccia. L'immobile è sprovvisto di impianto di allarme e videosorveglianza.
L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler installato nel locale bagno.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

2.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

2.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

2.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 2 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Inoltre l'immobile è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria, per modifiche interne, di cui alla seguente pratica edilizia:
- C.I.L.A. protocollo SUPRO/0067632 del 07/03/2023.
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.2.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quale ultima planimetria agli atti risulta quella depositata in data 11/04/2023 (vedasi l'allegato ALL.2.02).
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto non si sono riscontrate difformità ad eccezione di una lieve difformità (vedasi anche l'elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.2.04):
- nello spogliatoio al piano rialzato è stata realizzata una parete di partizione interna per il ricavo di un camerino.

2.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene

“libero da irregolarità / pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all’eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie dei garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell’unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell’unità; 2% per la superficie eccedente).

2.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva dell’unità immobiliare di cui al presente Lotto 2 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo paragrafo 2.5.1 (vedasi anche l’elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all’allegato ALL.2.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. negozio:	mq	133,0	x 100%	=	133,00 mq	+
Sup. negozio (h=2,40):	mq	33,0	x 75%	=	24,75 mq	=
Totale sup. commerciale					**157,75 mq**	

2.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.2.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo

semestre 2024, per unità commerciali con stato conservativo normale è compreso tra 900,00 – 1.750,00 €/mq.
Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"2.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.500,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 1.500,00 €/mq x 157,75 mq = Euro 236.625,00.

2.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 2.2.3 (costo stimabile pari a 1.500,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 235.000,00 (diconsi Euro duecentotrentacinquemila/00).**

2.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 235.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 212.000,00 (diconsi Euro duecentododicimila/00).**

2.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:
€ 235.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 200.000,00 (diconsi Euro duecentomila/00)**;
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:
€ 212.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 180.000,00 (diconsi Euro centottantamila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 2:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 235.000,00	€ 200.000,00
Immobile occupato	€ 212.000,00	€ 180.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 2 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – unità commerciale al piano terra – Sub 182

ALL.2.01	Visure catastali
ALL.2.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.2.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.2.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.2.05	Documentazione fotografica
ALL.2.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.2.07	Scheda sintetica LOTTO 2

3. LOTTO 3 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento e ufficio al piano primo – Sub 178 e 179)

3.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

3.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 3 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.3.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 178, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Tot. 114 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 1, Rendita Euro 499,67;
- Particella 1946, Sub 179, Cat. A/10, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Tot. 92 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 1, Rendita Euro 1.165,90;

Dette unità immobiliari (appartamento e ufficio) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Si segnala però sin da subito che in sede di sopralluogo si è constatato che l'unità Sub 178 è di fatto utilizzata e allestita ad uso ufficio.

CONFINI: l'appartamento Sub 178 confina con: Sub 200 (bcnc), Sub 194 (bcnc) e Sub 179.

L'ufficio Sub 179 confina con: Sub 178 e Sub 194 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.3.02).

3.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

3.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

3.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

3.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 178) all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone**.
Si segnala che in sede di sopralluogo si è constatato che l'unità in oggetto è di fatto utilizzata e allestita ad uso ufficio.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **Sub 178** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.03.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

L'ufficio (Sub 179) risulta **occupato da terze persone**.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il

13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **Sub 179** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.03.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 magazzino, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

3.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 3, sono complessivamente pari a circa 20.000,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 1, è mediamente pari a circa € 8.000,00;

- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 14.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 3 una cifra pari a 15.000,00 Euro.

3.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

3.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 3 (appartamento ed ufficio al piano primo) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte ad uso direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/E, al piano primo.

3.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 3 si compone di un'unità residenziale al piano primo (Sub 178) e di un'unità direzionale al piano primo (Sub 179) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra. Le due unità occupano insieme l'intero piano primo dell'edificio.

In sede di sopralluogo si è constatato che di fatto le due unità in oggetto sono internamente comunicanti tra loro e sono interamente allestite ed utilizzate ad uso ufficio. Inoltre è presente un unico locale bagno, comune

alle due unità. Pertanto di fatto esse costituiscono un'unica unità direzionale, ragione per cui sono state assegnate ad uno stesso lotto.
La descrizione dell'immobile si riferisce allo stato di fatto constatato in sede di sopralluogo che è difforme da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.
L'unità catastalmente individuata al Sub 178 si compone di ingresso, ampio locale open-space ad uso ufficio, ufficio/sala riunioni, disimpegno, due uffici e un vano destinato ad archivio.
L'unità catastalmente individuata al Sub 179 si compone di ingresso, disimpegno, ufficio, bagno con antibagno e ampio locale open-space ad uso ufficio. Le due unità sono comunicanti attraverso due porte interne e dispongono di due porte d'ingresso dal pianerottolo del piano primo.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione dei due ingressi con altezza utile 2,40 m.
I locali godono di un'ottima illuminazione naturale garantita dalle pareti perimetrali interamente vetrate.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.3.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici degli immobili:

UNITA' SUB 178	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	3,5 mq
Ufficio open-space	42,2 mq
Ufficio/sala riunioni	14,0 mq
Disimpegno	5,3 mq
Ufficio	9,0 mq
Ufficio	15,9 mq
Archivio	6,5 mq

UNITA' SUB 179	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	8,0 mq
Disimpegno	7,3 mq
Ufficio	11,0 mq

Antibagno	2,0 mq
Bagno	3,4 mq
Ufficio open-space	46,7 mq

3.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Le due unità presentano finiture recenti in buone condizioni di conservazione e necessitano di ordinari interventi manutentivi.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate presentano normali segni di usura. I pavimenti sono in piastrelle di marmo rosa, ad eccezione del bagno e antibagno che presentano rivestimento in piastrelle in gres sia a pavimento che a parete (fino ad un'altezza di circa 1,8 m).
Il soffitto è controsoffittato con elementi modulari a quadrotti.
Le pareti perimetrali sono interamente vetrate a tutta altezza, costituite da vetrate fisse e serramenti apribili in pvc con vetro-camera. I serramenti interni sono in legno tamburato. I portoncini d'ingresso blindati.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 3 (vedasi allegato ALL.3.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

3.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili dispongono di impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria con unità ventilconvettori a pavimento e impianto elettrico sotto traccia.

L’acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno installato nel locale antibagno.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre. L’edificio è dotato di impianto ascensore.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l’Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l’epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l’immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

3.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

3.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell’area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo “DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)”.

3.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 3 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo “TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)”.
Dall’esito dell’accesso atti effettuato presso il Servizio attività edilizia del Comune di Treviso, come ultima planimetria rappresentante lo stato legittimo degli immobili in oggetto, risulta quella di cui al protocollo n. 20994 del 23.03.2011. Si rinvia all’esame della documentazione amministrativa riportata nell’allegato ALL.3.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l’Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi anche l’allegato ALL.3.02):
- per il Sub 178 quella depositata in data 25.06.2012;

- per il Sub 179 quella depositata in data 25.06.2012.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.3.04):

- le due unità sono internamente comunicanti tramite due fori porta realizzati nella parete di separazione tra le due unità;
- la destinazione d'uso dell'unità Sub 178 è direzionale (ufficio) a differenza di quella residenziale risultante in Catasto;
- le due unità presentano entrambe un distributivo interno non conforme allo stato concessionato, ottenuto con la realizzazione/demolizione di pareti di partizione interne;
- non risulta realizzato il bagno dell'unità Sub 179, attualmente destinato a ripostiglio/archivio.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 10.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria, cambio d'uso e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

3.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

3.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del

prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

3.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 3 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo paragrafo 3.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.3.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. ufficio Sub 178:	mq	114,0	x 100%	=	114,00 mq	+
Sup. ufficio Sub 179:	mq	92,0	x 100%	=	92,00 mq	=

Totale sup. commerciale	**206,00 mq**

3.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.3.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per unità direzionali con stato conservativo normale è compreso tra 1.150,00 – 1.700,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"7.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.500,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 1.500,00 €/mq x 206,00 mq = Euro 309.000,00.

3.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 3.2.3 (costo stimabile pari a 15.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 3.4.2 (costo stimabile pari a 10.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 284.000,00 (diconsi Euro duecentottantaquattromila/00).**

3.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 284.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 256.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantaseimila/00).**

3.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 284.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 241.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantunomila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 256.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 218.000,00 (diconsi Euro duecentodiciottomila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 3:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 284.000,00	€ 241.000,00
Immobile occupato	€ 256.000,00	€ 218.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 3 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento e ufficio al piano primo – Sub 178 e 179

ALL.3.01	Visure catastali
ALL.3.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.3.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.3.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.3.05	Documentazione fotografica
ALL.3.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.3.07	Scheda sintetica LOTTO 3

4. LOTTO 4 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/C e 70/D – ufficio al piano terzo e n. 5 garage al piano interrato – Sub 135, 42, 43, 44, 94 e 95)

4.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

4.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 4 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.4.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 135, Cat. A/10, Classe 5, Consistenza 17 vani, Superficie Tot. 415 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 3, Rendita Euro 5.662,95;
- Particella 1946, Sub 42, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- Particella 1946, Sub 43, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 85,22;
- Particella 1946, Sub 44, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- Particella 1946, Sub 94, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- Particella 1946, Sub 95, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90.

Dette unità immobiliari (ufficio e n. 5 garage) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.
Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).
I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.
Si segnala però sin da subito che in sede di sopralluogo si è constatato che una parte dell'unità direzionale Sub 135 è di fatto separata da detto ufficio, essendo utilizzata e allestita come appartamento.
CONFINI: l'ufficio Sub 135 confina con: Sub 173 (bcnc) e Sub 175 (bcnc).
Il garage Sub 42 confina con: Sub 186 (bcnc), Sub148 (bcnc), Sub 43 e Sub 147 (bcnc).
Il garage Sub 43 confina con: Sub 42, Sub148 (bcnc), Sub 44 e Sub 147 (bcnc).
Il garage Sub 44 confina con: Sub 43, Sub148 (bcnc), Sub 45 e Sub 147 (bcnc).
Il garage Sub 94 confina con: Sub 93, Sub 95 e Sub 154 (bcnc).
Il garage Sub 95 confina con: Sub 94, Sub 96 e Sub 154 (bcnc).
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.5.02).

4.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

4.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

4.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

4.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

4.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'ufficio e n. 5 garage (Sub 135, 42, 43, 44, 94 e 95) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone** in forza di un titolo.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione ad uso commerciale, industriale, artigianale** n. 374 serie 3T, stipulato in data 16.10.2020 e registrato in data 18.01.2021, con durata dal 01.01.2021 al 31.12.2026 (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi, con canone di locazione annuo pari a € 30.000,00 +IVA pari a € 2.500,00 +IVA mensili, avente ad oggetto i beni di cui al presente Lotto 4 oltre ad un altro garage (contratto riportato in allegato ALL.04.03).
  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico un ufficio e n. 6 garage l'importo del canone risulta **congruo** in quanto non inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 8,00 €/mq al mese per gli uffici (415 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 2.900,00 mensili.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**ufficio Sub 135** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.04.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 magazzino, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto i **garage Sub 42, 43, 44, 94 e 95** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.04.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

4.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 4, sono complessivamente pari a circa 11.000,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 1, è mediamente pari a circa € 5.500,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 6.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 4 una cifra pari a 11.000,00 Euro.

4.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 4 (ufficio al piano terzo e n. 5 garage) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/C e 70/D, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso dei vani scala ai civici 70/C e 70/D, al piano terzo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

4.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 4 si compone di un'unità direzionale al piano terzo (Sub 135) e di n. 5 garage al piano interrato (Sub 42, 43, 44, 94 e 95) del

fabbricato denominato “Residence Gaia” di sei piani fuori terra. L’ufficio occupa l’intero piano terzo del fabbricato.

In sede di sopralluogo si è constatato che nella porzione Sud dell’unità direzionale (Sub 135) è stata ricavato un appartamento separato e indipendente rispetto all’ufficio. Pertanto di fatto esse costituiscono due unità indipendenti, una direzionale e l’altra (più piccola) residenziale, ma essendo accatastate come un’unica unità direzionale, sono state assegnate ad uno stesso lotto.

La descrizione dell’immobile si riferisce allo stato di fatto constatato in sede di sopralluogo che è difforme da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

L’ufficio (parte del Sub 135) è accessibile, oltre che dal vano scala del civico 70/D, dall’ ascensore condominiale che permette l’accesso diretto all’interno dell’unità. L’unità direzionale si compone di un ampio ingresso, locale open-space, sale riunioni, vani uso ufficio oltre che due bagni, un ripostiglio e sei terrazze/poggioli, con affaccio sui lati Est e Ovest.

L’altezza utile interna è pari a 2,70 m. I locali godono di un’ottima illuminazione naturale garantita anche da alcune pareti vetrate di partizione interna.

L’appartamento (parte del Sub 135) ricavato nella porzione Sud del piano terzo del fabbricato, è accessibile, oltre che dal vano scala del civico 70/C, dall’ascensore condominiale che permette l’accesso diretto all’interno dell’unità.

L’altezza utile interna è pari a 2,70 m. L’appartamento gode di una buona esposizione sui tre lati Est, Sud e Ovest.

L’unità ad uso residenziale si compone di ingresso, camera matrimoniale con guardaroba, soggiorno con angolo cottura, seconda camera, disimpegno, doppio bagno e terrazzo con affaccio a Sud.

I cinque garage al piano interrato (Sub 42, 43, 44, 94 e 95) sono garage singoli, dotati di basculante manuale. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti di detti garage e, in generale, nei soffitti e pareti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d’acqua.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.4.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici degli immobili:

UFFICIO (Sub 135-parte)	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	29,0 mq
Ufficio/sala riunioni	13,9 mq
Ufficio	15,2 mq
Ripostiglio	2,6 mq
Bagno	3,9 mq
Ufficio	13,0 mq
Disimpegno	4,6 mq
Bagno	5,1 mq
Ufficio	17,8 mq
Ufficio open-space	82,0 mq
Ufficio/sala riunioni	27,1 mq
Ufficio	23,0 mq
Ufficio	22,8 mq

APPARTAMENTO (Sub 135-parte)	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	7,0 mq
Camera matrimoniale	19,3 mq
Guardaroba	5,3 mq
Soggiorno con angolo cottura	26,6 mq
Camera	18,0 mq
Antibagno	3,0 mq
Bagno	2,6 mq
Bagno	2,6 mq

GARAGE	SUP. LORDA
Sub 42	17,0 mq
Sub 43	17,0 mq

Sub 44	17,0 mq
Sub 94	16,0 mq
Sub 95	16,0 mq

4.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Le due unità (ufficio e appartamento) presentano finiture recenti in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito, le pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle in gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in pvc con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. I portoncini d'ingresso blindati.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 4 (vedasi allegato ALL.4.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

4.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili dispongono di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas metano e raffrescamento ad aria. Si segnala che l'unità esterna è installata al piano terra in area comune sita nell'angolo Sud Est del giardino

condominiale. L'impianto elettrico è sotto traccia. Le unità sono dotate di impianto di allarme installato dal conduttore.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore (uno per ogni vano scala). Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato che gli ascensori erano funzionanti ma solo a partire dal piano terra e non dal livello -1, a causa di malfunzionamento dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato). Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

4.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

4.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

4.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 4 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.4.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.4.02):
- per il Sub 135 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 42 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 43 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 44 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 94 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 95 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti principali difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.4.04):
- nella porzione Sud dell'ufficio Sub 135 sono state realizzate delle pareti interne per ricavare un appartamento separato e indipendente. Pertanto allo stato attuale sono presenti due unità indipendenti, una direzionale e una residenziale.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 10.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria, cambio d'uso e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

4.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

4.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili

comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

4.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 4 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 4.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.4.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. unità Sub 135:	mq	415,0	x 100%	=	415,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	26,2	x 35%	=	9,17 mq	+
Sup. garage Sub 42:	mq	17,0	x 50%	=	8,50 mq	+
Sup. garage Sub 43:	mq	17,0	x 50%	=	8,50 mq	+
Sup. garage Sub 44:	mq	17,0	x 50%	=	8,50 mq	+
Sup. garage Sub 94:	mq	16,0	x 50%	=	8,00 mq	+
Sup. garage Sub 95:	mq	16,0	x 50%	=	8,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**465,67 mq**	

4.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.4.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per unità direzionali con stato conservativo normale è compreso tra 1.150,00 – 1.700,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"4.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.800,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 1.800,00 €/mq x 465,67 mq = Euro 838.206,00.

4.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 4.2.3 (costo stimabile pari a 11.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria, cambio d'uso e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 4.4.2 (costo stimabile pari a 10.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 817.000,00 (diconsi Euro ottocentodiciassettemila/00).**

4.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 817.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 735.000,00 (diconsi Euro settecentotrentacinquemila/00).**

4.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e

difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 817.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 694.000,00 (diconsi Euro seicentonovantaquattromila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 735.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 625.000,00 (diconsi Euro seicentoventicinquemila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 4:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 817.000,00	€ 694.000,00
Immobile occupato	€ 735.000,00	€ 625.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 4 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/C e 70/D – ufficio al piano terzo e n. 5 garage – Sub 135, 42, 43, 44, 94 e 95

ALL.4.01	Visure catastali
ALL.4.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.4.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.4.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.4.05	Documentazione fotografica
ALL.4.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.4.07	Scheda sintetica LOTTO 4

5. LOTTO 5 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage al piano interrato – Sub 100 e 77)

5.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

5.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 5 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.5.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 100, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Tot. 119 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 2, Rendita Euro 721,75;
- Particella 1946, Sub 77, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 20 mq, Superficie Tot. 22 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 113,62;

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 100 confina con: Sub 101, Sub 194 (bcnc) e Sub 102.

Il garage Sub 77 confina con: Sub 186 (bcnc), Sub154 (bcnc), Sub 78, Sub 63 e Sub 62.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.5.02).

5.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

5.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

5.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

5.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

5.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 100) e il garage (Sub 77) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone** in forza di un titolo.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione per uso foresteria** n. 5541 serie 3T, stipulato in data 27.06.2023 e registrato in data 28.06.2023, con durata dal 01.07.2023 al 30.06.2026 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione annuo pari a € 14.400,00, pari a € 1.200,00, mensili, avente ad oggetto i beni di cui al presente Lotto 5 (contratto riportato in allegato ALL.05.03).

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto in linea con i prezzi di mercato (10 €/mq al mese).

  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 100** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.05.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta

vile in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **garage Sub 77** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.05.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 cantina, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

5.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 5, sono complessivamente pari a circa 1.400,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 5, è mediamente pari a circa € 2.150,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 1.400,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 5 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

5.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

5.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 5 (appartamento al piano secondo e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/E, al piano secondo. Il

piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

5.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 5 si compone di un'unità residenziale al piano secondo (Sub 100) e un garage al piano interrato (Sub 77) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra.
L'appartamento si compone di un ampio soggiorno con terrazza, cucina separata (ampiamente comunicante con il soggiorno) non finestrata con ripostiglio/dispensa, disimpegno, due camere matrimoniali e due bagni, di cui uno a servizio della camera padronale.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno che hanno altezza utile 2,40 m. L'alloggio, nonostante l'esposizione Nord-Ovest, gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate presenti nella zona giorno.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 20 mq, è dotato di basculante manuale. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti e pareti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata negli allegati ALL.5.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 100)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	39,0 mq
Cucina	9,5 mq
Ripostiglio/dispensa	3,5 mq
Disimpegno	4,0 mq
Camera	14,0 mq
Bagno	5,0 mq
Camera	15,0 mq
Bagno	4,5 mq

Terrazza	6,0 mq

GARAGE (Sub 77)	SUP. UTILE
Garage	20,3 mq

5.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 5 (vedasi allegato ALL.5.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

5.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e impianto di deumidificazione ad aria canalizzata con bocchette a parete/soffitto.

Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

5.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

5.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

5.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 4 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.5.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.5.02):
- per il Sub 100 quella depositata in data 11.12.2014;

- per il Sub 77 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate alcune difformità interne e esterne (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.5.04):

- diversa posizione della parete di separazione tra soggiorno e cucina/ripostiglio;
- diversa posizione dell'apertura finestrata di accesso alla terrazza;
- diversa conformazione del muro perimetrale Nord del soggiorno.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 4.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia (compreso l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità esterne) e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

5.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

5.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

5.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 5 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 5.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.5.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	117,0	x 100%	=	117,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	6,0	x 35%	=	2,10 mq	+
Sup. garage:	mq	22,0	x 50%	=	11,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**130,10 mq**	

5.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.5.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"5.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 130,10 mq = Euro 299.230,00.

5.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 5.2.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 5.4.2 (costo stimabile pari a 4.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 292.000,00 (diconsi Euro duecentonovantaduemila/00).**

5.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 292.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 263.000,00 (diconsi Euro duecentosessantatremila /00).**

5.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 292.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 248.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantottomila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 263.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 224.000,00 (diconsi Euro duecentoventiquattromila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 5:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 292.000,00	€ 248.000,00
Immobile occupato	€ 263.000,00	€ 224.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 5 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage – Sub 100 e 77

ALL.5.01	Visure catastali
ALL.5.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.5.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.5.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.5.05	Documentazione fotografica
ALL.5.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.5.07	Scheda sintetica LOTTO 5

6. LOTTO 6 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage al piano interrato – Sub 101 e 87)

6.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

6.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 6 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.6.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 101, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Tot. 86 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 2, Rendita Euro 610,71;
- Particella 1946, Sub 87, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 101 confina con: Sub 103, Sub 194 (bcnc) e Sub 100.

Il garage Sub 87 confina con: Sub 86, Sub 88 e Sub154 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con:

canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.6.02).

6.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

6.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

6.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

6.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

6.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 101) all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone** in forza di un titolo.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione uso abitativo** n. 3660 serie 3T, stipulato in data 24.04.2022 e registrato in data 22.05.2022, con durata dal 01.06.2022 al 30.05.2025 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2

anni (+2 anni) salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione annuo pari a € 9.600,00, pari a € 800,00 mensili, avente ad oggetto l'appartamento Sub 101 (contratto riportato in allegato ALL.06.03).

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto in linea con i prezzi di mercato (10 €/mq al mese).

Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 101 e il garage Sub 87** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.06.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);

- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

Si segnala che il garage (Sub 87) all'atto del sopralluogo era **occupato da terze persone** (lo stesso conduttore dell'appartamento Sub 101) ma prive di titolo.

6.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 5, sono complessivamente pari a circa 2.000,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 5, è mediamente pari a circa € 1.500,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 2.000,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 5 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

6.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

6.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 6 (appartamento al piano secondo e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di

numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/E, al piano secondo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

6.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 6 si compone di un'unità residenziale al piano secondo (Sub 101) e un garage al piano interrato (Sub 87) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra.
L'appartamento si compone di ingresso, studio, ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,40 m. L'alloggio, nonostante l'esposizione Nord-Est, gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate presenti nella zona giorno.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 14 mq, è dotato di basculante manuale. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nel soffitto del garage e, in generale, nei soffitti e pareti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.6.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 101)	SUPERFICIE UTILE
Ingresso	7,5 mq
Studio	8,9 mq

Soggiorno con angolo cottura	31,3 mq
Disimpegno	2,0 mq
Camera	14,2 mq
Bagno	5,0 mq

GARAGE (Sub 87)	**SUP. UTILE**
Garage	14,0 mq

6.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti del locale bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 5 (vedasi allegato ALL.6.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

6.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e impianto di deumidificazione ad aria canalizzata con bocchette a parete/soffitto.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

6.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

6.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

6.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 4 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.6.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.6.02):
- per il Sub 101 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 87 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate alcune difformità interne e esterne (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.6.04):
- diversa posizione della parete di separazione tra ingresso e studio;
- diversa dimensione e posizione dell'apertura finestrata del vano soggiorno;
- diversa conformazione del muro perimetrale Nord del soggiorno;
- nel bagno è stata realizzata una parete di partizione interna per il ricavo della doccia;
- il garage è di lunghezza inferiore.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 4.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia (compreso l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità esterne) e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

6.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

6.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili

comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

6.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 6 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 6.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.6.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	86,0	x 100%	=	86,00 mq	+
Sup. garage:	mq	16,0	x 50%	=	8,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**94,00 mq**	

6.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.6.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"6.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 94,0 mq = Euro 216.200,00.

6.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 6.6.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 6.4.2 (costo stimabile pari a 4.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 209.000,00 (diconsi Euro duecentonovemila/00).**

6.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 209.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 188.000,00 (diconsi Euro centottantottomila/00).**

6.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 209.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 178.000,00 (diconsi Euro centosettantottomila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 188.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 160.000,00 (diconsi Euro centosessantamila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 6:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 209.000,00	€ 178.000,00
Immobile occupato	€ 188.000,00	€ 160.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 6 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage – Sub 101 e 87

ALL.6.01	Visure catastali
ALL.6.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.6.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.6.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.6.05	Documentazione fotografica
ALL.6.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.6.07	Scheda sintetica LOTTO 6

7. LOTTO 7 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano terzo e garage al piano interrato – Sub 104 e 96)

7.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

7.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 7 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.7.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 104, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Tot. 119 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 3, Rendita Euro 721,75;
- Particella 1946, Sub 96, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 22 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 104 confina con: Sub 105, Sub 194 (bcnc) e Sub 160.

Il garage Sub 96 confina con: Sub 95 e Sub154 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con:

canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.7.02).

7.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

7.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

7.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

7.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

7.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 104) all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone** in forza di un titolo.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione abitativa di natura transitoria** n. 1377 serie 3T, stipulato in data 31.05.2025 e registrato nel 2025, con durata di 12 mesi a decorrere dal 01.02.2025 sino al 31.01.2026 (nel contratto è

indicato erroneamente 31.01.2027) e cessazione senza bisogno di disdetta, con canone di locazione pari a € 1.100,00 mensili, avente ad oggetto l'appartamento Sub 104 (contratto riportato in allegato ALL.07.03).

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto in linea con i prezzi di mercato (10 €/mq al mese).

Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 104 e il garage Sub 96** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.07.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);

- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

Si segnala che il garage (Sub 96) all'atto del sopralluogo era **occupato da terze persone** (lo stesso conduttore dell'appartamento Sub 104) peraltro prive di titolo.

7.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 7, sono complessivamente pari a circa 3.500,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 7, è mediamente pari a circa € 3.000,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 3.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 7 una cifra pari a 6.000,00 Euro.

7.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

7.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 7 (appartamento al piano terzo e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di

numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/E, al piano terzo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

7.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 7 si compone di un'unità residenziale al piano terzo (Sub 104) e un garage al piano interrato (Sub 96) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra.
L'appartamento si compone di un ampio soggiorno con terrazza, cucina separata (ampiamente comunicante con il soggiorno) non finestrata con ripostiglio/dispensa, disimpegno, due camere matrimoniali e due bagni, di cui uno a servizio della camera padronale.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno che hanno altezza utile 2,40 m. L'alloggio, nonostante l'esposizione Nord-Ovest, gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate presenti nella zona giorno.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 14 mq, è dotato di basculante manuale. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nel soffitto del garage e, in generale, nei soffitti e pareti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata negli allegati ALL.7.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 104)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	39,5 mq
Cucina	9,8 mq
Ripostiglio/dispensa	3,3 mq
Disimpegno	4,0 mq
Camera	14,5 mq
Bagno	5,0 mq
Camera	15,0 mq
Bagno	4,5 mq
Terrazza	6,0 mq

GARAGE (Sub 96)	SUP. UTILE
Garage	14,0 mq

7.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 7 (vedasi allegato ALL.7.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

7.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e impianto di deumidificazione ad aria canalizzata con bocchette a parete/soffitto.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

7.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

7.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

7.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente

Lotto 7 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo “TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)”.

Si rinvia all’esame della documentazione amministrativa riportata nell’allegato ALL.7.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l’Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l’allegato ALL.7.02):

- per il Sub 104 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 96 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate alcune difformità interne e esterne (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all’allegato ALL.7.04):

- diversa posizione dell’apertura finestrata di accesso alla terrazza;
- diversa conformazione del muro perimetrale Nord del soggiorno;
- il garage è di lunghezza inferiore.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 3.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia (compreso l’accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità esterne) e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

7.5. STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE

7.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

7.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 7 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 7.5.1 (vedasi anche

l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.7.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	117,0	x 100%	=	117,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	6,0	x 35%	=	2,10 mq	+
Sup. garage:	mq	19,5	x 50%	=	9,75 mq	=
Totale sup. commerciale					**128,85 mq**	

7.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.7.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"7.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 128,85 mq = Euro 296.355,00.

7.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 7.2.3 (costo stimabile pari a 6.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 7.4.2 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 287.000,00 (diconsi Euro duecentottantasettemila/00).**

7.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 287.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 258.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantottomila/00).**

7.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di

attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 287.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 244.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantaquattromila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 258.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 219.000,00 (diconsi Euro duecentodiciannovemila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 7:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 287.000,00	€ 244.000,00
Immobile occupato	€ 258.000,00	€ 219.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 7 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano secondo e garage – Sub 104 e 96

ALL.7.01	Visure catastali
ALL.7.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.7.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.7.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.7.05	Documentazione fotografica
ALL.7.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.7.07	Scheda sintetica LOTTO 7

8. LOTTO 8 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano terzo – Sub 105)

8.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

8.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del presente Lotto 8 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.8.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 105, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Tot. 82 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 3, Rendita Euro 610,71.

Detta unità immobiliare (appartamento) fa parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 105 confina con: Sub 107, Sub 194 (bcnc) e Sub 104.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.8.02).

8.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

8.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

8.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

8.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

8.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 105) all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone** in forza di un titolo.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione uso abitativo** n. 6613 serie 3T, stipulato in data 31.07.2023 e registrato nel 2023, con durata dal 01.08.2023 al 31.07.2026 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni (+2 anni) salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione mensile pari a € 900,00, avente ad oggetto l'appartamento Sub 105 (contratto riportato in allegato ALL.08.03).
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo

del canone pattuito è **congruo** in quanto in linea con i prezzi di mercato (10 €/mq al mese).

Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 105** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.08.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

8.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 5, sono complessivamente pari a circa 300,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 8, è mediamente pari a circa € 1.500,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 300,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 8 una cifra pari a 1.500,00 Euro.

8.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

8.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima di cui al presente Lotto 8 (appartamento al piano terzo) fa parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
L'unità è accessibile dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/E, al piano terzo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

8.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 8 si compone di un'unità residenziale al piano terzo (Sub 105) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra.

L'appartamento si compone di ingresso, studio, ampio soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, una camera matrimoniale e un bagno.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,40 m. L'alloggio, nonostante l'esposizione Nord-Est, gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate presenti nella zona giorno.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata negli allegati ALL.8.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 105)	**SUPERFICIE UTILE**
Ingresso	7,5 mq
Studio	9,0 mq
Soggiorno con angolo cottura	27,0 mq
Disimpegno	2,0 mq
Camera	14,5 mq
Bagno	5,0 mq
Terrazza	5,7 mq

8.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti del locale bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 8 (vedasi allegato ALL.8.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

8.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e impianto di deumidificazione ad aria canalizzata con bocchette a parete/soffitto.

Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.

L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

8.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

8.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

8.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 8 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.8.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risulta quella depositata in data 11.12.2014 (vedasi l'allegato ALL.8.02).
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate alcune difformità interne e esterne (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.8.04):
- diversa posizione della parete di separazione tra ingresso e studio;
- diversa posizione della parete tra il soggiorno e camera/disimpegno;
- diversa dimensione e posizione dell'apertura finestrata del vano soggiorno;
- diversa conformazione del muro perimetrale Nord del soggiorno e della terrazza;
- nel bagno è stata realizzata una parete di partizione interna per il ricavo della doccia.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a

titolo indicativo e cautelativo pari a circa 4.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia (compreso l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità esterne) e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

8.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

8.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;

- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

8.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 8 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 8.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.8.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	80,0	x 100%	=	80,00 mq	+
Sup. terrazza:	mq	5,7	x 35%	=	2,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**82,00 mq**	

8.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.8.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo

dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"8.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 82,0 mq = Euro 188.600,00.

8.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 8.6.3 (costo stimabile pari a 1.500,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 8.4.2 (costo stimabile pari a 4.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 183.000,00 (diconsi Euro centottantatremila/00).**

8.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un

abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 183.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 165.000,00 (diconsi Euro centosessantacinquemila /00).**

8.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:
€ 183.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 156.000,00 (diconsi Euro centocinquantaseimila/00)**;
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:
€ 165.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 140.000,00 (diconsi Euro centoquarantamila/00)**;

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 8:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 183.000,00	€ 156.000,00
Immobile occupato	€ 165.000,00	€ 140.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 8 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano terzo – Sub 105

ALL.8.01	Visure catastali
ALL.8.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.8.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.8.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.8.05	Documentazione fotografica
ALL.8.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.8.07	Scheda sintetica LOTTO 8

9. LOTTO 9 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano quarto e garage al piano interrato – Sub 108 e 39)

9.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

9.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 9 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.9.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 108, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Tot. 119 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 4, Rendita Euro 721,75;
- Particella 1946, Sub 39, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Superficie Tot. 23 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 124,98;

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 108 confina con: Sub 109, Sub 194 (bcnc) e Sub 110.

Il garage Sub 39 confina con: Sub 38, Sub 147 (bcnc), Sub 40, Sub 20, Sub 19, Sub 18.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.9.02).

9.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

9.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

9.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

9.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

9.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 108) e il garage (Sub 39) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 108** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.09.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il

garage Sub 39 oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.09.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 cantina, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

9.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 9, sono complessivamente pari a circa 3.100,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 9, è mediamente pari a circa € 2.000,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 3.000,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 9 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

9.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

9.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 9 (appartamento al piano quarto e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Tiziana", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/E, al piano quarto. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

9.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 5 si compone di un'unità residenziale al piano quarto (Sub 108) e un garage al piano interrato (Sub 39) del fabbricato denominato "Residence Tiziana" di cinque piani fuori terra.

L'appartamento si compone di un ampio soggiorno con terrazza, cucina separata (ampiamente comunicante con il soggiorno) non finestrata, ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia e due bagni. L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno che hanno altezza utile 2,40 m. L'alloggio, nonostante l'esposizione Nord-Ovest, gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate presenti nella zona giorno.

Il garage al piano interrato, di superficie di circa 22 mq, è dotato di

basculante manuale. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti e pareti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.9.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 108)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	39,0 mq
Cucina/angolo cottura	5,8 mq
Ripostiglio/dispensa	6,5 mq
Disimpegno	6,0 mq
Camera	14,0 mq
Bagno	5,0 mq
Camera	13,0 mq
Bagno	4,5 mq
Terrazza	6,0 mq

GARAGE (Sub 39)	SUP. UTILE
Garage	22,0 mq

9.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).
I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzati. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati degli ammaloramenti (macchie di muffa) nelle superfici interne delle pareti perimetrali, in corrispondenza delle aperture finestrate sul lato Ovest e nel soffitto del bagno, presumibilmente riconducibili a fenomeni di formazione di condensa nei nodi serramento/parete perimetrale e solaio/parete perimetrale.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 9 (vedasi allegato ALL.9.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

9.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento e impianto di deumidificazione ad aria canalizzata con bocchette a parete/soffitto.

Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.

L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

9.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

9.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

9.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 9 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.9.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.9.02):
- per il Sub 108 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 39 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate alcune difformità interne e esterne (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.9.04):
- diversa posizione della parete di separazione tra soggiorno e cucina/ripostiglio;
- dimensione maggiore del ripostiglio e spostamento della porta di accesso a detto vano;

- diversa posizione dell'apertura finestrata di accesso alla terrazza;
- diversa conformazione del muro perimetrale Nord del soggiorno;
- elementi decorativi in cartongesso nel soggiorno e camera matrimoniale;
- spostamento della porta di accesso alla seconda camera.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 4.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia (compreso l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le difformità esterne) e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

9.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

9.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene

"libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

9.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 9 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 9.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.9.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	117,0	x 100%	=	117,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	6,0	x 35%	=	2,10 mq	+
Sup. garage:	mq	23,0	x 50%	=	11,50 mq	=
Totale sup. commerciale					**130,60 mq**	

9.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.9.06), emerge che il valore medio di compravendita nel

Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"9.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 130,60 mq = Euro 300.380,00.

9.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 9.2.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 9.4.2 (costo stimabile pari a 4.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 293.000,00 (diconsi Euro duecentonovantatremila/00).**

9.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 293.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 264.000,00 (diconsi Euro duecentosessantaquattromila /00).**

9.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:
€ 293.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 249.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantanovemila/00)**;
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:
€ 264.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 224.000,00 (diconsi Euro duecentoventiquattromila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 9:

STATO DELL'IMMOBILE	STIMA VALORE DI MERCATO	STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA
Immobile libero	€ 293.000,00	€ 249.000,00
Immobile occupato	€ 264.000,00	€ 224.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 9 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/E – appartamento al piano quarto e garage – Sub 108 e 39

ALL.9.01	Visure catastali
ALL.9.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.9.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.9.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.9.05	Documentazione fotografica
ALL.9.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.9.07	Scheda sintetica LOTTO 9

10. LOTTO 10 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento al piano terra, due garage e una cantina al piano interrato – Sub 190, 56, 57 e 36)

10.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

10.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 10 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.10.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 190, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Tot. 123 mq, Viale Quattro Novembre, Piano T, Rendita Euro 666,23;
- Particella 1946, Sub 56, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 24 mq, Superficie Tot. 27 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 136,34;
- Particella 1946, Sub 57, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 24 mq, Superficie Tot. 28 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 136,34;
- Particella 1946, Sub 36, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54.

Dette unità immobiliari (appartamento, due garage e una cantina) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 190 confina con: Sub 191, Sub 200 (bcnc), Sub 170 (bcnc), Sub 169 (bcnc), Sub 113 e Sub 199.
Il garage Sub 56 confina con: Sub 55, Sub 150 (bcnc), Sub 173 (bcnc), Sub 148 (bcnc).
Il garage Sub 57 confina con: Sub 173 (bcnc), Sub 151 (bcnc), Sub 58, Sub 148 (bcnc).
La cantina Sub 36 confina con: Sub 35, Sub 147 (bcnc), Sub 37, Sub 144 (bcnc).
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.10.02).

10.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

10.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

10.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

10.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

10.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 190), i garage (Sub 56 e 57) e la cantina (Sub 36) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione uso abitativo** n. 4276 serie 3T, stipulato in data 15.05.2023 e registrato nel 2023, con durata dal 01.06.2023 al 30.05.2026 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni (+2 anni) salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione mensile pari a € 900,00, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 190 e il garage Sub 56** (contratto riportato in allegato ALL.10.03).
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto non inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:
  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (123 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  si stima pari a circa € 1.300,00 mensili.
  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.
  Si precisa che in sede di sopralluogo si è riscontrato che il garage Sub 56 è di fatto occupato non dal conduttore del presente contratto, ma da un soggetto terzo.
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva

comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 190 e la cantina Sub 36** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.10.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **garage Sub 56** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.10.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre

che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 cantina, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9943 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 9.000,00 +IVA pari a € 750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **garage Sub 57** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.01.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 2 negozi e n. 4 garage, l'importo del canone risulta **vile** in

quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per il negozio Sub 98 (242 mq);
- 8,00 €/mq al mese per il negozio Sub 182 (134 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 3.000,00 mensili.

10.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 10, sono complessivamente pari a circa 2.900,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 10, è mediamente pari a circa € 1.700,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 1.300,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 10 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

10.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

10.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 10 (appartamento al piano terra, due garage e cantina al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/A, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di

numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/A, al piano terra. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

10.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 10 si compone di un'unità residenziale al piano terra (Sub 190), due garage (Sub 56 e 57) e una cantina (Sub 36) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Valeria" di quattro piani fuori terra.
L'appartamento si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, due bagni finestrati e un ripostiglio.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,55 m. L'alloggio ha un'esposizione principale sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
Completano l'unità al piano terra due corti esclusive una sul lato Est (pavimentata) e l'altra sul lato Ovest (a giardino) dell'appartamento, di superficie rispettivamente di circa 56 mq e 77 mq.
I garage al piano interrato, di superficie di circa 24 mq ciascuno, sono dotati di basculante manuale e presentano un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. La cantina, di superficie di circa 3 mq, ha altezza utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nel soffitto e pareti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.10.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 190)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	35,3 mq
Cucina	9,8 mq
Disimpegno	4,5 mq
Camera	15,3 mq
Ripostiglio	2,6 mq
Bagno	3,8 mq
Camera	13,0 mq
Bagno	5,8 mq
Corte esclusiva (Est)	56,0 mq
Corte esclusiva (Ovest)	77,0 mq

GARAGE e CANTINE	SUP. UTILE
Garage (Sub 56)	24,0 mq
Garage (Sub 57)	24,0 mq
Cantina (Sub 36)	3,0 mq

10.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina e del ripostiglio in piastrelle in gres, e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 10 (vedasi allegato ALL.10.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

10.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e tre split posizionati nelle pareti del vano soggiorno e delle due camere.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

10.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

10.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

10.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 10 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.10.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.10.02):
- per il Sub 190 quella depositata in data 10.12.2015;
- per il Sub 56 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 57 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 36 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale.

10.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

10.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la

successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

10.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 10 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 10.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.10.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	111,0	x 100%	=	111,00 mq	+
Sup. corte esclusiva:	mq	111,0	x 10%	=	11,10 mq	+
	mq	22,0	x 2%	=	0,44 mq	+
Sup. garage Sub 56:	mq	27,0	x 50%	=	13,50 mq	+
Sup. garage Sub 57:	mq	28,0	x 50%	=	14,00 mq	+
Sup. cantina Sub 36:	mq	4,0	x 50%	=	2,0 mq	=
Totale sup. commerciale					**152,04 mq**	

10.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.10.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"10.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni

tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 152,04 mq = Euro 349.692,00.

10.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 10.2.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 347.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantasettemila/00).**

10.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 347.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 312.000,00 (diconsi Euro trecentododicimila/00).**

10.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di

vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 347.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 295.000,00 (diconsi Euro duecentonovantacinquemila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 312.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 265.000,00 (diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 10:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 347.000,00	€ 295.000,00
Immobile occupato	€ 312.000,00	€ 265.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 10 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A – appartamento al piano terra, due garage e cantina – Sub 190, 56, 57 e 36

ALL.10.01	Visure catastali
ALL.10.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.10.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.10.04	Documentazione amministrativa
ALL.10.05	Documentazione fotografica

ALL.10.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.10.07	Scheda sintetica LOTTO 10

11. LOTTO 11 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento al piano terra e due garage al piano interrato – Sub 113, 7 e 12)

11.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

11.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 11 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.11.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 113, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Tot. 121 mq, Viale Quattro Novembre, Piano T, Rendita Euro 666,23;
- Particella 1946, Sub 7, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- Particella 1946, Sub 12, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 18 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90.

Dette unità immobiliari (appartamento e due garage) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 113 confina con: Sub 169 (bcnc), Sub 170 (bcnc), Sub 200 (bcnc), Sub 114 e Sub 190.
Il garage Sub 7 confina con: Sub 6, Sub 142 (bcnc) e Sub 9.
Il garage Sub 12 confina con: Sub 11, Sub 142 (bcnc) e Sub 13.
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.11.02).

11.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

11.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

11.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

11.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

11.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 113) e il garage (Sub 7) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone** in forza di un titolo.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione uso abitativo** n. 3661 serie 3T, stipulato in data 01.04.2022 e registrato in data 22.04.2022, con durata dal 01.06.2022 al 30.05.2025 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione annuo pari a € 11.400,00, pari a € 950,00 mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 113 e il garage Sub 7** (contratto riportato in allegato ALL.11.03).

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto non inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per l'appartamento (121 mq);
  - 100 €/cad. al mese per ciascun garage;

  si stima pari a circa € 1.300,00 mensili.

  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 113 e i garage Sub 7 e 12** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.11.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

Si segnala che il garage (Sub 12) all'atto del sopralluogo era **occupato da terze persone** (lo stesso conduttore dell'appartamento Sub 113) ma prive di titolo.

11.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 11, sono complessivamente pari a circa 2.400,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 11, è mediamente pari a circa € 2.700,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 600,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 10 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

11.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

11.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 11 (appartamento al piano terra e due garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/A, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/A, al piano terra. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

11.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 11 si compone di un'unità residenziale al piano terra (Sub 113) e due garage (Sub 7 e 12) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Valeria" di quattro piani fuori terra.
L'appartamento si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, due bagni di cui uno cieco e ripostiglio.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha

altezza utile 2,55 m. L'alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate. Completano l'unità al piano terra due corti esclusive a giardino una sul lato Est e l'altra sul lato Ovest dell'appartamento, di superficie rispettivamente di circa 55 mq e 76 mq.
I due garage al piano interrato, di superficie di circa 14 mq ciascuno, sono dotati di basculante manuale e presentano un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nel soffitto e pareti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.11.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 113)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	34,5 mq
Cucina	9,8 mq
Disimpegno	4,5 mq
Camera	16,0 mq
Ripostiglio	2,6 mq
Bagno	4,0 mq
Camera	13,9 mq
Bagno	5,8 mq
Corte esclusiva (Est)	55,0 mq
Corte esclusiva (Ovest)	76,0 mq

GARAGE	SUP. UTILE
Garage (Sub 7)	14,0 mq
Garage (Sub 12)	14,0 mq

11.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina e del ripostiglio in piastrelle in gres, e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 11 (vedasi allegato ALL.11.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

11.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e tre split posizionati nelle pareti del vano soggiorno e delle due camere.

Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

11.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

11.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

11.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 11 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.11.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.11.02):
- per il Sub 113 quella depositata in data 09.12.2009;

- per il Sub 7 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 12 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale, ad eccezione di quanto sotto riportato:

- i due garage (Sub 7 e 12) sono di lunghezza inferiore (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.11.04).

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 2.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

11.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

11.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

11.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 11 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 11.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.11.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	109,0	x	100%	=	109,00 mq	+
Sup. loggia	mq	1,80	x	35%	=	0,63 mq	+
Sup. corte esclusiva:	mq	109,0	x	10%	=	10,90 mq	+
	mq	22,0	x	2%	=	0,44 mq	+

Sup. garage Sub 56:	mq	16,5	x	50%	=	8,25 mq	+
Sup. garage Sub 57:	mq	16,5	x	50%	=	8,25 mq	=
Totale sup. commerciale						**137,47 mq**	

11.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.10.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"11.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 137,47 mq = Euro 316.181,00.

11.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 11.2.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 11.4.2 (costo stimabile pari a 2.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 311.000,00 (diconsi Euro trecentoundicimila/00).**

11.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 311.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 280.000,00 (diconsi Euro duecentottantamila/00).**

11.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 311.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 264.000,00 (diconsi Euro duecentosessantaquattromila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 280.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 238.000,00 (diconsi Euro duecentotrentottomila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 11:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 311.000,00	€ 264.000,00
Immobile occupato	€ 280.000,00	€ 238.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 11 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A – appartamento al piano terra e due garage – Sub 113, 7 e 12

ALL.11.01	Visure catastali
ALL.11.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.11.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.11.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.11.05	Documentazione fotografica
ALL.11.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.11.07	Scheda sintetica LOTTO 11

12. LOTTO 12 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/B – appartamento al piano terra e garage al piano interrato – Sub 114 e 13)

12.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

12.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 12 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.12.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 114, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Tot. 121 mq, Viale Quattro Novembre, Piano T, Rendita Euro 777,27;
- Particella 1946, Sub 13, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 114 confina con: Sub 113, Sub 200 (bcnc), Sub 172 (bcnc), Sub 171 (bcnc), Sub 192.

Il garage Sub 13 confina con: Sub 12, Sub 142 (bcnc) e Sub 14.
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.12.02).

12.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

12.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

12.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

12.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

12.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 114) e il garage (Sub 13) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 114 e il garage Sub 13** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.12.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

12.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 12, sono complessivamente pari a circa 2.200,00 Euro;

- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 12, è mediamente pari a circa € 2.000,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 1.200,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 12 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

12.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

12.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 12 (appartamento al piano terra e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/B, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/B, al piano terra. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

12.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 12 si compone di un'unità residenziale al piano terra (Sub 114) e un garage (Sub 13) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Valeria" di quattro piani fuori terra.

L’appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere matrimoniali e una camera doppia, due bagni di cui uno cieco e ripostiglio.
L’altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,55 m. L’alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
Completano l’unità al piano terra due corti esclusive a giardino una sul lato Est e l’altra sul lato Ovest dell’appartamento, di superficie rispettivamente di circa 55 mq e 77 mq.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 14 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un’altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nel soffitto e pareti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d’acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell’ allegato ALL.12.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell’immobile:

APPARTAMENTO (Sub 114)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno con angolo cottura	30,5 mq
Disimpegno	4,5 mq
Camera	16,1 mq
Ripostiglio	2,7 mq
Bagno	4,2 mq
Camera	12,3 mq
Camera	15,7 mq
Bagno	5,6 mq
Corte esclusiva (Est)	55,0 mq
Corte esclusiva (Ovest)	77,0 mq

GARAGE (Sub 13)	SUP. UTILE
Garage	14,0 mq

12.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento del ripostiglio in piastrelle in gres, e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).
I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.
Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 12 (vedasi allegato ALL.12.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

12.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split posizionati nelle pareti delle camere.

Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

12.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

12.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

12.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 12 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.12.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.12.02):
- per il Sub 114 quella depositata in data 09.12.2009;

- per il Sub 13 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale, ad eccezione di quanto sotto riportato:

- il garage (Sub 13) è di lunghezza inferiore (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.11.04).

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 1.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

12.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

12.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive

condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

12.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 12 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 12.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.12.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	110,0	x 100%	=	110,00 mq	+
Sup. corte esclusiva:	mq	110,0	x 10%	=	11,00 mq	+
	mq	22,0	x 2%	=	0,44 mq	+
Sup. garage:	mq	16,5	x 50%	=	8,25 mq	=
Totale sup. commerciale					**129,69 mq**	

12.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.12.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"12.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 129,69 mq = Euro 298.287,00.

12.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 12.2.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 12.4.2 (costo stimabile pari a 1.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 294.000,00 (diconsi Euro duecentonovantaquattromila/00).**

12.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 294.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 265.000,00 (diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00).**

12.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 294.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 250.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantamila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 265.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 225.000,00 (diconsi Euro duecentoventicinquemila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 12:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 294.000,00	€ 250.000,00
Immobile occupato	€ 265.000,00	€ 225.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 12 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/B – appartamento al piano terra e garage – Sub 114 e 13

ALL.12.01	Visure catastali
ALL.12.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.12.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.12.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.12.05	Documentazione fotografica
ALL.12.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.12.07	Scheda sintetica LOTTO 12

13. LOTTO 13 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/B – appartamento al piano terra e garage al piano interrato – Sub 192 e 48)

13.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

13.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 13 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.13.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 192, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Tot. 76 mq, Viale Quattro Novembre, Piano T, Rendita Euro 499,67;
- Particella 1946, Sub 48, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 85,22.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 192 confina con: Sub 171 (bcnc), Sub 172 (bcnc), Sub 113, Sub 200 (bcnc), Sub 193 e Sub 114.

Il garage Sub 48 confina con: Sub 47, Sub 148 (bcnc), Sub 49 e Sub 1147. Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.13.02).

13.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

13.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

13.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

13.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

13.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 192) e il garage (Sub 48) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone** in forza di un titolo.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione uso abitativo** n. 987 serie 3T, stipulato in data 24.01.2022 e registrato in data 02.02.2022, con durata dal 01.02.2022 al 30.01.2025 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione annuo pari a € 7.800,00, pari a € 650,00 mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 192 e il garage Sub 48** (contratto riportato in allegato ALL.12.03).
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto non inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:
  - 10,00 €/mq al mese per l'appartamento (76 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  si stima pari a circa € 800,00 mensili.
  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura;
- **contratto di locazione uso abitativo** n. 7728 serie 3T, stipulato in data 09.09.2024 e registrato nel 2024, con durata dal 09.09.2024 al 31.08.2027 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione mensile pari a € 750,00, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 192 e il garage Sub 48** (contratto riportato in allegato ALL.12.03).
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto in linea con i prezzi di mercato (10 €/mq al mese).
  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in €

45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 192 e il garage Sub 48** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.12.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

13.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- non risultano spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 13;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 13, è mediamente pari a circa € 1.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 10 una cifra pari a 1.000,00 Euro.

13.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

13.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 13 (appartamento al piano terra e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/A, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/B, al piano terra. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

13.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 13 si compone di un'unità residenziale al piano terra (Sub 192) e un garage (Sub 48) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Valeria" di quattro piani fuori terra.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del bagno che ha altezza utile 2,50 m. L'alloggio ha esposizione sui lati Est, Sud e Ovest, e gode di una ottima illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.

Completa l'unità al piano terra una corte esclusiva a giardino che si

sviluppa principalmente sul lato Est e Ovest dell'appartamento, di superficie di circa 99 mq.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 15 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.13.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 114)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno con angolo cottura	21,8 mq
Disimpegno	3,5 mq
Bagno	5,5 mq
Camera	15,9 mq
Corte esclusiva	99,0 mq

GARAGE (Sub 13)	SUP. UTILE
Garage	15,0 mq

13.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti del locale bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).
I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 13 (vedasi allegato ALL.13.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

13.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split posizionato nella camera.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

13.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

13.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

13.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 13 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".

Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.13.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.13.02):

- per il Sub 192 quella depositata in data 10.12.2015;
- per il Sub 48 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale.

13.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

13.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;

- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

13.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 13 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 13.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.13.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	68,0	x 100%	=	68,00 mq	+
Sup. loggia	mq	2,20	x 35%	=	0,77 mq	+
Sup. corte esclusiva:	mq	68,0	x 10%	=	6,80 mq	+
	mq	31,0	x 2%	=	0,62 mq	+
Sup. garage:	mq	17,0	x 50%	=	8,50 mq	=
Totale sup. commerciale					**84,69 mq**	

13.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.13.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"13.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di

vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 84,69 mq = Euro 194.787,00.

13.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 13.2.3 (costo stimabile pari a 1.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 194.000,00 (diconsi Euro centonovantaquattromila/00).**

13.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 194.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 175.000,00 (diconsi Euro centosettantacinquemila/00).**

13.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 194.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 165.000,00 (diconsi Euro centosessantacinquemila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 175.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 149.000,00 (diconsi Euro centoquarantanovemila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 13:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 194.000,00	€ 165.000,00
Immobile occupato	€ 175.000,00	€ 149.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 13 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/B – appartamento al piano terra e garage – Sub 192 e 48

ALL.13.01	Visure catastali
ALL.13.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.

ALL.13.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.13.04	Documentazione amministrativa
ALL.13.05	Documentazione fotografica
ALL.13.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.13.07	Scheda sintetica LOTTO 13

14. LOTTO 14 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento su due livelli (piano secondo/terzo) e garage al piano interrato – Sub 121 e 38)

14.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

14.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 14 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.14.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 121, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Tot. 126 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 2, Rendita Euro 666,23;
- Particella 1946, Sub 38, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 25 mq, Superficie Tot. 27 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 142,03.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 121 confina: al piano secondo con il Sub 169 (bcnc), al piano terzo con il Sub 156 (bcnc) e con il Sub 122.

Il garage Sub 38 confina con: Sub 169 (bcnc), Sub 147 (bcnc), Sub 39 e Sub 18.
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.14.02).

14.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

14.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

14.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

14.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

14.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 121) e il garage (Sub 38) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone** in forza di un titolo.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di sublocazione per uso foresteria** n. 6614 serie 3T, stipulato in data 27.07.2023 e registrato nel 2023, con durata dal 01.08.2023 al 31.07.2026 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione annuo di € 15.600, pari a € 1.300,00 mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 121 e il garage Sub 38** (contratto riportato in allegato ALL.14.03).

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** in quanto in linea con i prezzi di mercato (10 €/mq al mese).

  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura;

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 121 e il garage Sub 38** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.14.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta

vile in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:
- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

14.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 14, sono complessivamente pari a circa 1.500,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 14, è mediamente pari a circa € 2.700,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 1.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 14 una cifra pari a 3.000,00 Euro.

14.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

14.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 14 (appartamento su due livelli, piano secondo/terzo, e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/A, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di

numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/A, al piano secondo/terzo.
Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

14.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 14 si compone di un'unità residenziale (Sub 121) su due livelli, al piano secondo e terzo (sottotetto), e un garage (Sub 38) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Valeria" di quattro piani fuori terra.
L'appartamento è un attico disposto su due livelli (duplex) e presenta il seguente distributivo:

- al piano secondo: ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno con scala in legno di accesso al piano superiore, camera matrimoniale con terrazza, camera doppia e due bagni finestrati;
- al piano terzo (sottotetto): vano "open space" adibito a camera e ampia terrazza (accessibile anche con l'utilizzo dell'ascensore condominiale).

L'altezza utile interna del piano secondo è pari a 2,70 m, mentre il piano terzo (sottotetto) presenta copertura a falde inclinate con altezza interna utile variabile da 3,45 m (colmo) a 1,62 m.
L'alloggio ha esposizione sui lati Est, Nord e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 24 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.14.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 121)	SUPERFICIE UTILE
Piano secondo:	
Soggiorno	33,5 mq
Cucina	9,8 mq
Disimpegno	9,5 mq
Camera	15,0 mq
Terrazzo	3,8 mq
Bagno	4,1 mq
Camera	12,1 mq
Bagno	6,2 mq
Piano terzo:	
Vano sottotetto "open space"	37,0 mq
Terrazza	63,0 mq

GARAGE (Sub 38)	SUP. UTILE
Garage	24,0 mq

14.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina, in piastrelle in gres, e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

Il locale sottotetto presenta il soffitto con travi e tavolato in legno a vista.

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 14 (vedasi allegato ALL.14.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

14.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split posizionati nelle pareti del vano soggiorno, delle camere e del vano sottotetto.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

14.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

14.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

14.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 14 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".

Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.14.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.14.02):

- per il Sub 121 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 38 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.14.04):

- nel disimpegno del piano secondo è stata realizzata una scala interna di collegamento con il locale sottotetto al piano terzo. Detta scala non è presente né nel progetto concessionato in Comune né nella planimetria catastale. Infatti il progetto concessionato prevedeva che il locale sottotetto e la terrazza al piano terzo non fossero direttamente

collegati al piano secondo, ma accessibili esclusivamente attraverso l'ascensore condominiale;

- le altezze interne utili del locale sottotetto sono sensibilmente maggiori di quelle rappresentate nel progetto concessionato e anche di quelle indicate nella planimetria catastale. Si è rilevata un'altezza massima (sotto-tavolato) di 3,45 m e minima di 1,62 m a fronte di quelle rappresentate nel progetto concessionato e indicate nella planimetria catastale, altezza massima 2,20 m e minima 0,60m.

Per sanare dette difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale, e in particolare le difformità in termini di altezze e volume del vano sottotetto, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica che, oltre a comportare significativi oneri sanzionatori (che saranno determinati dal Comune in sede di istruttoria), sarà soggetta al parere/autorizzazione vincolante da parte della Soprintendenza e del Parco Sile, in quanto l'edificio ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico e all'interno del perimetro del Parco Sile.
Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo dell'ordine di 50.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

14.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

14.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

14.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 14 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 14.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.14.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento P 2°:	mq	110,0	x 100%	=	110,00 mq	+
Sup. appartamento P 3°:	mq	44,70	x 75%	=	33,53 mq	+
Sup. terrazze:	mq	66,80	x 35%	=	23,38 mq	+
Sup. garage:	mq	27,00	x 50%	=	13,5 mq	=
Totale sup. commerciale					**180,41 mq**	

14.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.14.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"14.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.800,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.800,00 €/mq x 180,41 mq = Euro 505.148,00.

14.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 14.2.3 (costo stimabile pari a 3.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 14.4.2 (costo stimabile pari a 50.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 452.000,00 (diconsi Euro quattrocentocinquantaduemila/00).**

14.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 452.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 407.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettemila/00).**

14.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA"

(cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 452.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 384.000,00 (diconsi Euro trecentottantaquattromila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 407.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 346.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantaseimila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 14:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 452.000,00	€ 384.000,00
Immobile occupato	€ 407.000,00	€ 346.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 14 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A – appartamento ai piani terzo/quarto e garage – Sub 121 e 38

ALL.14.01	Visure catastali
ALL.14.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.14.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.14.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.14.05	Documentazione fotografica
ALL.14.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.14.07	Scheda sintetica LOTTO 14

15. LOTTO 15 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/A – appartamento su due livelli (piano secondo/terzo) e garage al piano interrato – Sub 122 e 19)

15.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

15.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 14 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.15.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 122, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Tot. 125 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 2, Rendita Euro 666,23;
- Particella 1946, Sub 19, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Superficie Tot. 23 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 124,98.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 122 confina: al piano secondo con il Sub 169 (bcnc) e Sub 123, al piano terzo con il Sub 121, Sub 156 (bcnc) e Sub 123.

Il garage Sub 19 confina con: Sub 18, Sub 39, Sub 20 e Sub 142 (bcnc), Sub 147 (bcnc).
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.15.02).

15.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

15.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

15.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

15.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

15.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 122) e il garage (Sub 19) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 122** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.15.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili;

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9945 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima

della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 4.500,00 +IVA pari a € 375,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **garage Sub 19** oltre ad un altro immobile, Sub 139 cabina elettrica (contratto riportato in allegato ALL.15.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, il canone è da ritenersi **congruo**, poiché ben al di sopra del giusto prezzo che si stima pari a circa € 100,00 mensili.

15.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 15, sono complessivamente pari a circa 6.700,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 14, è mediamente pari a circa € 2.700,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 3.500,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 15 una cifra pari a 6.000,00 Euro.

15.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

15.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 15 (appartamento su due livelli, piano secondo/terzo, e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Valeria", appartenente al complesso condominiale

denominato “Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5”, sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/A, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un’ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell’accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l’agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall’ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l’area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all’ingresso del vano scala al civico 70/A, al piano secondo/terzo.
Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

15.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 15 si compone di un’unità residenziale (Sub 122) su due livelli, al piano secondo e terzo (sottotetto), e un garage (Sub 19) al piano interrato, del fabbricato denominato “Residence Valeria” di quattro piani fuori terra.
L’appartamento è un attico disposto su due livelli (duplex) e presenta il seguente distributivo:

- al piano secondo: ampio soggiorno con terrazza, cucina abitabile con terrazza/loggia, disimpegno con scala di accesso al piano superiore, camera matrimoniale, camera doppia e due bagni di cui il principale finestrato e l’altro cieco;
- al piano terzo (sottotetto): disimpegno, vano finestrato adibito a camera, vano cieco adibito a ripostiglio e ampio terrazzo (accessibile anche con l’utilizzo dell’ascensore condominiale).

L’altezza utile interna del piano secondo è pari a 2,70 m, mentre il piano terzo (sottotetto) presenta copertura a falde inclinate con altezza interna utile variabile da 3,48 m (colmo) a 1,62 m.
L’alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona

illuminazione naturale.

Il garage al piano interrato, di superficie di circa 21,5 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.15.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 122)	SUPERFICIE UTILE
Piano secondo:	
Soggiorno	34,0 mq
Terrazzo	5,9 mq
Cucina	10,5 mq
Terrazzo/loggia	1,8 mq
Disimpegno	9,0 mq
Camera	14,7 mq
Bagno	4,0 mq
Camera	13,7 mq
Bagno	6,0 mq
Piano terzo:	
Disimpegno	6,0 mq
Vano sottotetto (camera)	16,0 mq
Vano sottotetto (ripostiglio)	12,0 mq
Terrazza	64,0 mq

GARAGE (Sub 19)	SUP. UTILE
Garage	21,5 mq

15.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento della cucina, in piastrelle in gres, e dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

Il locale sottotetto presenta il soffitto con travi e tavolato in legno a vista.

I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati alcuni ammaloramenti (macchie di muffa) nelle superfici interne delle pareti perimetrali, in corrispondenza delle aperture finestrate sul lato Ovest e nei soffitti del bagno e delle camere, presumibilmente riconducibili a fenomeni di formazione di condensa nei nodi serramento/parete perimetrale e solaio/parete perimetrale.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 15 (vedasi allegato ALL.15.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

15.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split posizionati nelle pareti del vano soggiorno, delle camere e dei vani sottotetto.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

15.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

15.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

15.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 15 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di

Treviso già indicati al precedente paragrafo “TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)”.

Si rinvia all’esame della documentazione amministrativa riportata nell’allegato ALL.15.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l’Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l’allegato ALL.15.02):

- per il Sub 122 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 19 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all’allegato ALL.15.04):

- nel disimpegno del piano secondo è stata realizzata una scala interna di collegamento con il locale sottotetto al piano terzo. Detta scala non è presente né nel progetto concessionato in Comune né nella planimetria catastale. Infatti il progetto concessionato prevedeva che il locale sottotetto e la terrazza al piano terzo non fossero direttamente collegati al piano secondo, ma accessibili esclusivamente attraverso l’ascensore condominiale;
- le altezze interne utili del piano sottotetto sono sensibilmente maggiori di quelle rappresentate nel progetto concessionato e anche di quelle indicate nella planimetria catastale. Si è rilevata un’altezza massima (sotto-tavolato) di 3,45 m e minima di 1,62 m a fronte di quelle rappresentate nel progetto concessionato e indicate nella planimetria catastale, altezza massima 2,20 m e minima 0,60m;
- nel piano sottotetto sono state realizzate due pareti di partizione interne per il ricavo di due vani.

Per sanare dette difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale, e in particolare le difformità in termini di altezze e volume del vano sottotetto, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica che, oltre a comportare significativi oneri sanzionatori (che saranno determinati dal Comune in sede di istruttoria), sarà soggetta al parere/autorizzazione vincolante da parte della

Soprintendenza e del Parco Sile, in quanto l'edificio ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico e all'interno del perimetro del Parco Sile.
Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo dell'ordine di 50.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

15.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

15.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

15.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 14 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 14.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.14.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento P 2°:	mq	109,5	x 100%	=	109,50 mq	+
Sup. appartamento P 3°:	mq	44,40	x 75%	=	33,30 mq	+
Sup. terrazze:	mq	71,70	x 35%	=	25,10 mq	+
Sup. garage:	mq	23,00	x 50%	=	11,50 mq	=
Totale sup. commerciale					**179,40 mq**	

15.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.14.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"15.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.800,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.800,00 €/mq x 179,40 mq = Euro 502.320,00.

15.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 15.2.3 (costo stimabile pari a 6.000,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 15.4.2 (costo stimabile pari a 50.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 446.000,00 (diconsi Euro quattrocentoquarantaseimila/00).**

15.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 446.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 401.000,00 (diconsi Euro quattrocentounomila/00).**

15.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:
€ 446.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 379.000,00 (diconsi Euro trecentosettantanovemila/00)**;
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:
€ 401.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 341.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantaunomila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 15:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 446.000,00	€ 379.000,00
Immobile occupato	€ 401.000,00	€ 341.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 15 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/A – appartamento ai piani terzo/quarto e garage – Sub 122 e 19

ALL.15.01	Visure catastali
ALL.15.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.15.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.15.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.15.05	Documentazione fotografica
ALL.15.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.15.07	Scheda sintetica LOTTO 15

16. LOTTO 16 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano terra – Sub 180)

16.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

16.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del presente Lotto 16 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.16.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 180, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Tot. 121 mq, Viale Quattro Novembre, Piano T, Rendita Euro 777,27.

Detta unità immobiliare (appartamento) fa parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Si segnala però sin da subito che in sede di sopralluogo si è constatato che l'unità Sub 180 è di fatto utilizzata e allestita ad uso ufficio.

CONFINI: l'appartamento Sub 180 confina con: Sub 200 (bcnc), Sub 181, Sub 125, Sub 173 (bcnc) e Sub 174 (bcnc), Sub 198.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193,

1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.16.02).

16.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

16.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

16.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

16.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

16.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità (Sub 180) all'atto del sopralluogo risultava **occupata da terze persone** in forza di un titolo.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di comodato di immobile** n. 7253 serie 3, stipulato in data 01.12.2016 e registrato nel 2016, con durata dal 01.12.2016 al 30.11.2017 (1 anno) tacitamente rinnovabile "per un anno in un anno"

salva comunicazione di disdetta con preavviso di almeno 3 mesi (contratto riportato in allegato ALL.16.03).

Si segnala che il comodatario è soggetto estraneo alla procedura.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano inoltre i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 180** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.16.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

16.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- non risultano spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 16;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 16, è mediamente pari a circa € 1.300,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 16 una cifra pari a 1.000,00 Euro.

16.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

16.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima di cui al presente Lotto 16 (appartamento al piano terra) fa parte dell'edificio "Residence Gaia", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/E, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
L'unità è accessibile dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/D, al piano terra. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

16.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 16 è costituito da un'unità residenziale al piano terra (Sub 180) del fabbricato denominato "Residence Gaia" di sei piani fuori terra.
In sede di sopralluogo si è constatato che detta unità residenziale è adibita e utilizzata come ufficio.
L'unità si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, due camere doppie, due bagni finestrati e un ripostiglio.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,50 m. L'alloggio ha un'esposizione principale sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
Completano l'unità al piano terra due corti esclusive una sul lato Ovest (pavimentata) e l'altra sul lato Est (a giardino) dell'appartamento, di superficie rispettivamente di circa 41 mq e 80 mq.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.16.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 180)	**SUPERFICIE UTILE**
Soggiorno con angolo cottura	30,5 mq
Disimpegno	5,5 mq
Camera	15,5 mq
Ripostiglio	2,5 mq
Bagno	4,0 mq
Camera	12,2 mq
Bagno	5,0 mq
Camera	14,0 mq
Corte esclusiva (Ovest)	41,0 mq
Corte esclusiva (Est)	80,0 mq

16.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).
I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera, con tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 8 (vedasi allegato ALL.16.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

16.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split posizionati nelle pareti del vano soggiorno e delle camere.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuto al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

16.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

16.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

16.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 16 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.16.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risulta quella depositata in data 11.12.2014 (vedasi l'allegato ALL.16.02).
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale.

16.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

16.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;

- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

16.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 16 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 16.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.16.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	110,0	x 100%	=	110,00 mq	+
Sup. corte esclusiva:	mq	110,0	x 10%		11,0 mq	
	mq	11,0	x 2%	=	0,22 mq	=
Totale sup. commerciale					**121,22 mq**	

16.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.16.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"16.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono

inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 121,22 mq = Euro 278.806,00.

16.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 16.6.3 (costo stimabile pari a 1.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 278.000,00 (diconsi Euro duecentosettantottomila/00).**

16.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 278.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 250.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantamila/00).**

16.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 278.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 236.000,00 (diconsi Euro duecentotrentaseimila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 250.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 213.000,00 (diconsi Euro duecentotredicimila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 16:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 278.000,00	€ 236.000,00
Immobile occupato	€ 250.000,00	€ 213.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 16 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano terra – Sub 180

ALL.16.01	Visure catastali
ALL.16.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.16.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato.
ALL.16.04	Documentazione amministrativa.

ALL.16.05	Documentazione fotografica.
ALL.16.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.16.07	Scheda sintetica LOTTO 16.

17. LOTTO 17 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/C – appartamento al piano terra e garage al piano interrato – Sub 126 e 81)

17.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

17.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 17 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.17.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 126, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Tot. 120 mq, Viale Quattro Novembre, Piano T, Rendita Euro 721,75;
- Particella 1946, Sub 81, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 20 mq, Superficie Tot. 22 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 113,62.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 126 confina con: Sub 125. Sub 200 (bcnc), Sub 165, Sub 175 (bcnc) e Sub 176 (bcnc).

Il garage Sub 81 confina con: Sub 80, Sub 154 (bcnc), Sub 82, Sub 71 e Sub 70.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.17.02).

17.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

17.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

17.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

17.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

17.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 126) e il garage (Sub 81) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 126** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.17.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili;
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9943 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 9.000,00 +IVA pari a € 750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il

garage Sub 81 oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.17.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 2 negozi e n. 4 garage, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per il negozio Sub 98 (242 mq);
- 8,00 €/mq al mese per il negozio Sub 182 (134 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 3.000,00 mensili.

17.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 17, sono complessivamente pari a circa 400,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 14, è mediamente pari a circa € 1.500,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 400,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 17 una cifra pari a 2.000,00 Euro.

17.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

17.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 17 (appartamento al piano terra e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/C, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/C, al piano terra. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

17.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 17 si compone di un'unità residenziale al piano terra (Sub 126) e un garage (Sub 81) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Gaia" di sei piani fuori terra.

L'appartamento si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, due bagni di cui uno cieco e ripostiglio.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,55 m. L'alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.

Completano l'unità al piano terra due corti esclusive a giardino una sul lato Ovest e l'altra sul lato Est dell'appartamento, di superficie rispettivamente

di circa 40 mq e 80 mq.

Il garage al piano interrato, di superficie di circa 22 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nelle pareti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.17.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 126)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	35,5 mq
Cucina	10,0 mq
Disimpegno	4,5 mq
Camera	15,7 mq
Ripostiglio	2,9 mq
Bagno	4,2 mq
Camera	13,5 mq
Bagno	6,0 mq
Corte esclusiva (Ovest)	40,0 mq
Corte esclusiva (Est)	80,0 mq

GARAGE (Sub 81)	SUP. UTILE
Garage	22,0 mq

17.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti del locale bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in pvc interno e alluminio esterno, con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.
Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 17 (vedasi allegato ALL.17.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

17.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split a parete posizionati nel soggiorno e nelle camere.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

17.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

17.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

17.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 17 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.17.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.17.02):
- per il Sub 126 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 81 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e

pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale.

17.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

17.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;

- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

17.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 17 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 17.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.17.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	109,0	x	100%	=	109,00 mq	+
Sup. corte esclusiva:	mq	109,0	x	10%	=	10,90 mq	+
	mq	11,0	x	2%	=	0,22 mq	+
Sup. garage:	mq	22,0	x	50%	=	11,00 mq	=
Totale sup. commerciale						**131,12 mq**	

17.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.17.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado

di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"17.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 131,12 mq = Euro 301.576,00.

17.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 17.2.3 (costo stimabile pari a 2.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 300.000,00 (diconsi Euro trecentomila/00).**

17.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 300.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 270.000,00 (diconsi Euro duecentosettantamila/00).**

17.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 300.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 255.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantacinquemila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 270.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 230.000,00 (diconsi Euro duecentotrentamila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 17:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 300.000,00	€ 255.000,00
Immobile occupato	€ 270.000,00	€ 230.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 17 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/C – appartamento al piano terra e garage – Sub 126 e 81

ALL.17.01	Visure catastali
ALL.17.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.

ALL.17.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.17.04	Documentazione amministrativa
ALL.17.05	Documentazione fotografica
ALL.17.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.17.07	Scheda sintetica LOTTO 17

18. LOTTO 18 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano primo – Sub 128)

18.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

18.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del presente Lotto 18 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.18.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 128, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Tot. 111 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 1, Rendita Euro 777,27.

Detta unità immobiliare (appartamento) fa parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 128 confina al piano primo con il Sub 173 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.18.02).

18.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

18.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

18.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

18.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

18.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 128) all'atto del sopralluogo risultava **occupata da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto

l'**appartamento Sub 128** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.18.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

18.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 18, sono complessivamente pari a circa 3.500,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 18, è mediamente pari a circa € 1.400,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 1.000,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 18 una cifra pari a 2.500,00 Euro.

18.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

18.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima di cui al presente Lotto 18 (appartamento al piano primo) fa parte dell'edificio "Residence Gaia", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/D, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
L'unità è accessibile dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/D, al piano primo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

18.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 18 è costituito da un'unità residenziale al piano terra (Sub 180) del fabbricato denominato "Residence Gaia" di sei piani fuori terra.
L'unità si compone di ampio soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera matrimoniale, due camere doppie, due bagni finestrati e un ripostiglio.
L'altezza utile interna dei vani abitabili è pari a 2,70 m. L'alloggio ha un'esposizione principale sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.18.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 126)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno con angolo cottura	30,5 mq
Terrazzo	5,8 mq
Disimpegno	5,5 mq
Camera	15,5 mq
Ripostiglio	2,5 mq
Bagno	3,9 mq
Camera	12,2 mq
Bagno	5,0 mq
Camera	12,5 mq
Terrazzo/loggia	1,8 mq

18.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in pvc interno e alluminio esterno, con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 18 (vedasi allegato ALL.18.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

18.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split a parete.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

18.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

18.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

18.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente

Lotto 16 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo “TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)”.
Si rinvia all’esame della documentazione amministrativa riportata nell’allegato ALL.18.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l’Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risulta quella depositata in data 11.12.2014 (vedasi l’allegato ALL.18.02).
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, oltre alla realizzazione in una camera di una nicchia in cartongesso per armadio che si considera opera d’arredo, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale.

18.5. STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE

18.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall’Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

18.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 18 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 18.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.18.06).
Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	109,0	x 100%	=	109,00 mq	+
Sup. terrazze:	mq	7,6	x 35%		2,66 mq	=
Totale sup. commerciale					**111,66 mq**	

18.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.18.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"18.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 111,66 mq = Euro 256.818,00.

18.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 16.6.3 (costo stimabile pari a 1.000,00 Euro);
si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 256.000,00 (diconsi Euro duecentocinquantaseimila/00).**

18.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 256.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 230.000,00 (diconsi Euro duecentotrentamila/00).**

18.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:
€ 256.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 218.000,00 (diconsi Euro duecentodiciottomila/00)**;
- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:
€ 230.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 196.000,00 (diconsi Euro centonovantaseimila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 18:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 256.000,00	€ 218.000,00
Immobile occupato	€ 230.000,00	€ 196.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 18 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano primo – Sub 128

ALL.18.01	Visure catastali
ALL.18.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.18.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato.
ALL.18.04	Documentazione amministrativa.
ALL.18.05	Documentazione fotografica.
ALL.18.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.18.07	Scheda sintetica LOTTO 18.

19. LOTTO 19 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano primo e due garage al piano interrato – Sub 129, 88 e 90)

19.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

19.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 19 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.19.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 129, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Tot. 112 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 1, Rendita Euro 777,27;
- Particella 1946, Sub 88, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- Particella 1946, Sub 90, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90.

Dette unità immobiliari (appartamento e due garage) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 129 confina con: Sub 173 (bcnc) e Sub 130.
Il garage Sub 88 confina con: Sub 87, Sub 89 e Sub 154 (bcnc).
Il garage Sub 90 confina con: Sub 89, Sub 91 e Sub 154 (bcnc).
Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.19.02).

19.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

19.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

19.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

19.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

19.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 129) e i garage (Sub 88 e 90) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 129 e i garage Sub 88 e 90** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.19.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

19.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio “Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5” e dalla documentazione fornita dall’Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 19, sono complessivamente pari a circa 2.400,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 19, è mediamente pari a circa € 1.600,00;
- l’ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 900,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 19 una cifra pari a 2.500,00 Euro.

19.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL’ IMMOBILE

19.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 19 (appartamento al piano primo e due garage al piano interrato) fanno parte dell’edificio “Residence Gaia”, appartenente al complesso condominiale denominato “Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5”, sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/D, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un’ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell’accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l’agibilità nel 2016.

Le unità sono accessibili dall’ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l’area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all’ingresso del vano scala al civico 70/D, al piano primo. Il piano

interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

19.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 19 si compone di un'unità residenziale al piano primo (Sub 129) e due un garage (Sub 88 e 90) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Gaia" di sei piani fuori terra.
L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere di cui due camere matrimoniali e una doppia, due bagni di cui uno cieco e ripostiglio, oltre a due terrazze con accesso da due camere.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,55 m. L'alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
I garage al piano interrato, di superficie di circa 14 mq ciascuno, sono dotati di basculante manuale e presentano un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nei soffitti e pareti dei garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell' allegato ALL.19.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 129)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno con angolo cottura	31,0 mq
Disimpegno	6,3 mq
Camera	16,0 mq
Terrazzo	3,3 mq
Ripostiglio	2,8 mq
Bagno	4,2 mq
Camera	13,1 mq
Bagno	6,0 mq

Camera	14,5 mq
Terrazzo	3,3 mq

GARAGE	SUP. UTILE
Garage (Sub 88)	14,0 mq
Garage (Sub 90)	14,0 mq

19.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione del pavimento e pareti del locale bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in pvc interno e alluminio esterno, con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 19 (vedasi allegato ALL.19.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

19.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split a parete posizionati nel soggiorno e nelle camere.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

19.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

19.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

19.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 19 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

(LOTTI da 1 a 58)".

Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.19.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.17.02):

- per il Sub 129 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 88 quella depositata in data 09.12.2009;
- per il Sub 90 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto, si sono riscontrate alcune modeste differenze dimensionali che rientrano nelle tolleranze concesse dalla normativa, e pertanto vi è per le unità di cui al presente lotto una sostanziale conformità sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale, ad eccezione di quanto sotto riportato:

- i due garage (Sub 88 e 90) sono di lunghezza inferiore (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.19.04).

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico a titolo indicativo e cautelativo pari a circa 2.000,00 Euro per le pratiche di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

19.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

19.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili

comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

19.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 19 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 19.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.19.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	110,0	x 100%	=	110,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	6,6	x 35%	=	2,31 mq	+
Sup. garage (Sub 88):	mq	16,0	x 50%	=	8,00 mq	+
Sup. garage (Sub 90):	mq	16,0	x 50%	=	8,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**128,31 mq**	

19.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.19.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"19.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 128,31 mq = Euro 295.113,00.

19.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 19.2.3 (costo stimabile pari a 2.500,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 11.4.2 (costo stimabile pari a 2.000,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 291.000,00 (diconsi Euro duecentonovantunomila/00).**

19.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 291.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 262.000,00 (diconsi Euro duecentosessantaduemila/00).**

19.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA"

(cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 291.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 247.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantasettemila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 262.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 223.000,00 (diconsi Euro duecentoventitremila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 19:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 291.000,00	€ 247.000,00
Immobile occupato	€ 262.000,00	€ 223.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 19 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano terra e due garage – Sub 129, 88 e 90

ALL.19.01	Visure catastali
ALL.19.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.19.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.19.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.19.05	Documentazione fotografica
ALL.19.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.19.07	Scheda sintetica LOTTO 19

20. LOTTO 20 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/C – appartamento al piano primo e garage al piano interrato – Sub 130 e 80)

20.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

20.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 20 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.20.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 130, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Tot. 110 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 1, Rendita Euro 777,27;
- Particella 1946, Sub 80, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 21 mq, Superficie Tot. 22 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 119,30.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 130 confina con: Sub 129 e Sub 175.

Il garage Sub 80 confina con: Sub 79, Sub 154 (bcnc), Sub 81, Sub 70, Sub 69 e Sub 68.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.20.02).

20.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

20.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

20.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

20.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

20.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 130) e il garage (Sub 80) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 130** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.20.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

  - 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
  - 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
  - 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
  - riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

  si stima pari a circa € 20.000,00 mensili;
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il

garage Sub 80 oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.20.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 cantina, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

20.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):

- non risultano spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 20;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 20, è mediamente pari a circa € 2.200,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 20 una cifra pari a 2.000,00 Euro.

20.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

20.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 19 (appartamento al piano primo e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/C, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/C, al piano primo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

20.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 20 si compone di un'unità residenziale al piano primo (Sub 130) e un garage (Sub 80) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Gaia" di sei piani fuori terra.
L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura e terrazza, disimpegno, tre camere di cui una camera matrimoniale e due doppie, due bagni di cui uno cieco e ripostiglio.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m ad eccezione del disimpegno che ha altezza utile 2,55 m. L'alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 21 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e

numerosi segni di deterioramento delle superfici nelle pareti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.20.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 130)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno con angolo cottura	31,0 mq
Terrazzo	5,6 mq
Disimpegno	6,0 mq
Camera	16,0 mq
Ripostiglio	2,8 mq
Bagno	4,2 mq
Camera	13,2 mq
Bagno	4,8 mq
Camera	12,0 mq
Terrazzo/loggia	2,0 mq

GARAGE	SUP. UTILE
Garage (Sub 80)	14,0 mq

20.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).
I serramenti esterni sono in pvc interno e alluminio esterno, con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.
Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.
Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.
Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 20 (vedasi allegato ALL.20.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

20.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split a parete posizionati nel soggiorno e nelle camere.
Si precisa che, da quanto appreso in sede di sopralluogo, la caldaia e i condizionatori sono di proprietà dell'attuale conduttore dell'appartamento e verranno portati via al momento della liberazione dell'immobile. Per il costo di acquisto e installazione dei suddetti impianti si stima un onere economico a titolo indicativo pari a circa 11.500,00 Euro, che verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.
Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.
L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre

che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.
Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.
Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

20.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

20.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

20.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 20 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.20.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.
Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.20.02):
- per il Sub 130 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 80 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti

e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.20.04):
- diverso distributivo interno delle pareti di separazione tra l'angolo cottura e la camera, e tra il bagno principale e le due camere.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 3.500,00 Euro per le pratiche di sanatoria e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

20.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

20.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;
- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

20.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 20 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 20.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.20.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	108,0	x 100%	=	108,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	7,6	x 35%	=	2,66 mq	+
Sup. garage:	mq	22,0	x 50%	=	11,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**121,66 mq**	

20.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.20.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo

semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"20.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 121,66 mq = Euro 279.818,00.

20.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 20.2.3 (costo stimabile pari a 2.000,00 Euro);
- acquisto e installazione di caldaia e condizionatori, come meglio descritto al precedente paragrafo 20.3.4 (costo stimabile pari a 11.500,00 Euro);
- pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 20.4.2 (costo stimabile pari a 3.500,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 263.000,00 (diconsi Euro duecentosessantatremila/00).**

20.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:
€ 263.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 237.000,00 (diconsi Euro duecentotrentasettemila/00).**

20.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:
€ 263.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 224.000,00 (diconsi Euro duecentoventiquattromila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:
€ 237.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 201.000,00 (diconsi Euro duecentounomila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 20:

STATO DELL'IMMOBILE	STIMA VALORE DI MERCATO	STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA
Immobile libero	€ 263.000,00	€ 224.000,00
Immobile occupato	€ 237.000,00	€ 201.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 20 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/C – appartamento al piano terra e garage – Sub 130 e 80

ALL.20.01	Visure catastali
ALL.20.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.20.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.20.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.20.05	Documentazione fotografica
ALL.20.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.20.07	Scheda sintetica LOTTO 20

21. LOTTO 21 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano secondo e garage al piano interrato – Sub 133 e 78)

21.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

21.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto 20 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL.20.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- Particella 1946, Sub 133, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Tot. 110 mq, Viale Quattro Novembre, Piano 2, Rendita Euro 666,23;
- Particella 1946, Sub 78, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90.

Dette unità immobiliari (appartamento e garage) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia" appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento Sub 133 confina con: Sub 175 (bcnc) e Sub 166. Il garage Sub 78 confina con: Sub 77, Sub 154 (bcnc), Sub 173 (bcnc), Sub 65, Sub 64 e Sub 63.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.21.02).

21.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

21.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

21.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

21.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

21.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento (Sub 133) e il garage (Sub 78) all'atto del sopralluogo risultavano **occupati da terze persone**.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione uso abitativo** n. 1023 serie 3T, stipulato in data 28.01.2020 e registrato il 31.01.2020, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2023 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione mensile pari a € 800,00, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 133 e il garage Sub 78** (contratto riportato in allegato ALL.21.03).
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** poiché non inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:
  - 10,00 €/mq al mese per l'appartamento (110 mq);
  - 50 €/cad. al mese per il garage;
  si stima pari a circa € 1.100,00 mensili.
  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura;
- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto l'**appartamento Sub 133 e il garage Sub 78** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.21.03).
  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.
  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta

vile in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:
- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

21.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio risulta che (v. anche allegato ALL.09):
- le spese condominiali insolute a carico di ESECUTATO, riferite ai beni di cui al Lotto 21, sono complessivamente pari a circa 2.000,00 Euro;
- il costo di esercizio annuo, riferito ai beni di cui al Lotto 21, è mediamente pari a circa € 2.500,00;
- l'ammontare degli insoluti relativi agli ultimi due esercizi è pari a circa € 200,00.

Considerato che il futuro acquirente dovrà corrispondere le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni, verrà prudenzialmente detratto dal valore di stima del Lotto 21 una cifra pari a 2.000,00 Euro.

21.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

21.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui al presente Lotto 21 (appartamento al piano secondo e garage al piano interrato) fanno parte dell'edificio "Residence Gaia", appartenente al complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70/C, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di

numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso del vano scala al civico 70/C, al piano secondo. Il piano interrato è accessibile da una rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre.

21.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente Lotto 20 si compone di un'unità residenziale al piano secondo (Sub 133) e un garage (Sub 78) al piano interrato, del fabbricato denominato "Residence Gaia" di sei piani fuori terra.
L'appartamento si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, due camere matrimoniali (una con terrazzino), due bagni di cui uno finestrato (interno a una camera) e uno cieco, ripostiglio.
L'altezza utile interna è pari a 2,70 m, ad eccezione della zona cottura con altezza 2,50 m.
L'alloggio ha esposizione sui lati Est e Ovest, e gode di una buona illuminazione naturale grazie alle ampie aperture finestrate.
Il garage al piano interrato, di superficie di circa 15,5 mq, è dotato di basculante manuale e presenta un'altezza interna media utile pari a 2,35 m. Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nelle pareti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.21.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dell'immobile:

APPARTAMENTO (Sub 133)	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno con angolo cottura	32,0 mq
Terrazzo	5,8 mq
Disimpegno	3,9 mq
Bagno	4,8 mq
Ripostiglio	4,1 mq
Camera	14,7 mq
Bagno	6,0 mq
Camera	17,4 mq
Terrazzo/loggia	1,7 mq

GARAGE (Sub 78)	SUP. UTILE
Garage	15,5 mq

21.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile presenta buone finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti in listoni di legno prefinito ad eccezione dei pavimenti e pareti dei locali bagno con rivestimento in piastrelle di gres (fino ad un'altezza di circa 2 m).

I serramenti esterni sono in pvc interno e alluminio esterno, con vetro-camera, con sistema oscurante a tapparelle in pvc motorizzate. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso blindato.

Si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato il malfunzionamento della serratura del portoncino d'ingresso condominiale e dell'impianto citofonico.

Si segnala che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Inoltre il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e

diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini. Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica relativa ai beni di cui al Lotto 21 (vedasi allegato ALL.21.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

21.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile dispone di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma e impianto di raffrescamento a pompa di calore con unità esterna e split a parete posizionati nel soggiorno e nelle camere.

Il fabbricato è allacciato alla rete Enel, idrica e alla pubblica fognatura su viale 4 Novembre.

L'edificio è dotato di impianto ascensore. Si segnala che in sede di sopralluogo si è appreso che l'ascensore è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato. Si segnala inoltre che anche l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti a detto problema di infiltrazioni.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato si ritiene che l'immobile abbia una classe energetica media con costi di gestione energetica medi.

21.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

21.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto

si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

21.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui al presente Lotto 21 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".

Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa riportata nell'allegato ALL.21.04 rappresentante lo stato concessionato degli immobili.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano (vedasi l'allegato ALL.21.02):

- per il Sub 133 quella depositata in data 11.12.2014;
- per il Sub 78 quella depositata in data 09.12.2009.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze degli immobili. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti modeste difformità (vedasi anche elaborato grafico riportato in calce all'allegato ALL.21.04):

- diversa conformazione in pianta della parete di separazione tra il bagno finestrato e la camera;
- il bagno principale è interno alla camera e quindi comunica direttamente con un locale abitabile. Ciò è in contrasto con il Regolamento Edilizio del Comune di Treviso, ai sensi del quale il bagno principale (finestrato e di superficie minima > 5 mq) deve essere opportunamente disimpegnato dalla camera. Per sanare detta difformità si rende pertanto necessaria la realizzazione di una seconda porta per creare un disimpegno/antibagno di acceso al bagno.

Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 2.500,00 Euro per le opere e le pratiche di sanatoria e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

21.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

21.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando le seguenti incidenze:

- 100% della superficie utile di pavimento delle unità a destinazione residenziale/direzionale/commerciale;
- 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva;
- 50% delle pareti in comproprietà;
- 75% della superficie di mansarde con altezza media minima = 2,40 m;
- 50% della superficie di garage/cantine;
- 35% della superficie di terrazze e logge;

- 25% della superficie di magazzini;
- 10% della superficie di giardini e aree scoperte di pertinenza dell'unità principale (fino ad una superficie pari a quella dell'unità; 2% per la superficie eccedente).

21.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto 21 viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente capitolo 21.5.1 (vedasi anche l'elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.21.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	108,0	x 100%	=	108,00 mq	+
Sup. terrazze/poggioli:	mq	7,5	x 35%	=	2,63 mq	+
Sup. garage:	mq	18,0	x 50%	=	9,00 mq	=
Totale sup. commerciale					**119,63 mq**	

21.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.20.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per abitazioni civili è compreso tra 1.700,00 – 2.950,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"21.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel

capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 2.300,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 2.300,00 €/mq x 119,63 mq = Euro 275.149,00.

21.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:
- spese condominiali arretrate, come meglio descritto nel precedente paragrafo 21.2.3 (costo stimabile pari a 2.000,00 Euro);
- opere per realizzare porta antibagno e pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 21.4.2 (costo stimabile pari a 2.500,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a **€ 271.000,00 (diconsi Euro duecentosettantunomila/00).**

21.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato, in considerazione della non immediata disponibilità del bene, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** così calcolato:

€ 271.000,00 – 10% con arrotondamento = **€ 244.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantaquattromila/00).**

21.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 271.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 230.000,00 (diconsi Euro duecentotrentamila/00)**;

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE OCCUPATO:

€ 244.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 207.000,00 (diconsi Euro duecentosettemila/00)**.

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per il Lotto 21:

STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA**
Immobile libero	€ 271.000,00	€ 230.000,00
Immobile occupato	€ 244.000,00	€ 207.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO 21 – Treviso – viale 4 Novembre, 70/D – appartamento al piano terra e garage – Sub 133 e 78

ALL.21.01	Visure catastali

ALL.21.02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.21.03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.21.04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie
ALL.21.05	Documentazione fotografica
ALL.21.06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale; Scheda individuazione superfici commerciali.
ALL.21.07	Scheda sintetica LOTTO 21

22. LOTTI da 22 a 42 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – n. 21 garage – Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 41, 46, 47, 49, 54, 82, 91)

Premessa:

Per i Lotti da n. 22 a 42, considerato il loro numero (21) e la loro omogeneità (garage al piano interrato appartenenti ad una stessa autorimessa), per ragioni di sintesi si è preferita una trattazione in un unico capitolo, sebbene si tratti di Lotti separati e indipendenti ai fini della loro vendita.

22.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

22.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte dei Lotti da 22 a 42 (vedasi visure catastali riportate in allegato da ALL. 22.01 a ALL.42.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- **LOTTO 22:** Particella 1946, Sub 1, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 22 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 23:** Particella 1946, Sub 2, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 24:** Particella 1946, Sub 3, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 25:** Particella 1946, Sub 4, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 26:** Particella 1946, Sub 5, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;

- **LOTTO 27:** Particella 1946, Sub 6, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 28:** Particella 1946, Sub 8, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 29:** Particella 1946, Sub 9, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 30:** Particella 1946, Sub 10, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 31:** Particella 1946, Sub 11, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 32:** Particella 1946, Sub 14, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 33:** Particella 1946, Sub 15, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 22 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 34:** Particella 1946, Sub 16, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Superficie Tot. 29 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 147,71;
- **LOTTO 35:** Particella 1946, Sub 18, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 25 mq, Superficie Tot. 27 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 142,03;
- **LOTTO 36:** Particella 1946, Sub 41, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 25 mq, Superficie Tot. 26 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 142,03;
- **LOTTO 37:** Particella 1946, Sub 46, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 82,22;

- **LOTTO 38:** Particella 1946, Sub 47, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 85,22;
- **LOTTO 39:** Particella 1946, Sub 49, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 15 mq, Superficie Tot. 17 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 85,22;
- **LOTTO 40:** Particella 1946, Sub 54, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 20 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 41:** Particella 1946, Sub 82, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;
- **LOTTO 42:** Particella 1946, Sub 91, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie Tot. 18 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 90,90;

Dette unità immobiliari (garage) fanno parte del complesso condominiale denominato “Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5” sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell’area così censita al Catasto Terreni:
Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.
Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).
I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI:
LOTTO 22: il garage Sub 1 confina con: Sub 142 (bcnc) e Sub 2;
LOTTO 23: il garage Sub 2 confina con: Sub 1, Sub 142 (bcnc) e Sub 3;
LOTTO 24: il garage Sub 3 confina con: Sub 2, Sub 142 (bcnc) e Sub 4;
LOTTO 25: il garage Sub 4 confina con: Sub 3, Sub 142 (bcnc) e Sub 5;

LOTTO 26: il garage Sub 5 confina con: Sub 4, Sub 142 (bcnc) e Sub 6;
LOTTO 27: il garage Sub 6 confina con: Sub 5, Sub 142 (bcnc) e Sub 7;
LOTTO 28: il garage Sub 8 confina con: Sub 7, Sub 142 (bcnc) e Sub 9;
LOTTO 29: il garage Sub 9 confina con: Sub 8, Sub 142 (bcnc) e Sub 10;
LOTTO 30: il garage Sub 10 confina con: Sub 9, Sub 142 (bcnc) e Sub 11;
LOTTO 31: il garage Sub 11 confina con: Sub 10, Sub 142 (bcnc) e Sub 12;
LOTTO 32: il garage Sub 14 confina con: Sub 13, Sub 142 (bcnc) e Sub 15;
LOTTO 33: il garage Sub 15 confina con: Sub 14 e Sub 142 (bcnc);
LOTTO 34: il garage Sub 16 confina con: Sub 142 (bcnc), Sub 185 (bcnc), Sib 32, Sub 33 e Sub 17;
LOTTO 35: il garage Sub 18 confina con: Sub 169 (bcnc), Sub 38, Sub 19 e Sub 142 (bcnc);
LOTTO 36: il garage Sub 41 confina con: Sub 40, Sub 147 (bcnc), Sub 171 (bcnc) e Sub 21;
LOTTO 37: il garage Sub 46 confina con: Sub 45, Sub 148 (bcnc), Sub 47 e Sub 147 (bcnc);
LOTTO 38: il garage Sub 47 confina con: Sub 46, Sub 148 (bcnc), Sub 48 e Sub 147 (bcnc);
LOTTO 39: il garage Sub 49 confina con: Sub 48, Sub 148 (bcnc), Sub 50 e Sub 147 (bcnc);
LOTTO 40: il garage Sub 54 confina con: Sub 53, Sub 148 (bcnc) e Sub 147 (bcnc);
LOTTO 41: il garage Sub 82 confina con: Sub 81, Sub 154 (bcnc), Sub 175 (bcnc), Sub 73, Sub 72 e Sub 71;
LOTTO 42: il garage Sub 91 confina con: Sub 90, Sub 92 e Sub 154 (bcnc);

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi

anche estratto di mappa riportato negli allegati da ALL.22.02 ad ALL.42.02).

22.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

22.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

22.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

22.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

22.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si premette che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere ad alcuni garage e nello specifico ai garage di cui ai Lotti n. 30, 35, 36, 37, 38 e 40. Si premette inoltre che si è riscontrato che la maggior parte dei garage all'atto del sopralluogo risultavano occupati da materiali edili/rifiuti (v. documentazione fotografica specifica di ciascun Lotto negli allegati da ALL.22.05 ad ALL.42.05).
Si premette infine che, stante la risultanza di contratti di locazione multipla aventi per oggetto gli immobili di cui ai Lotti da n. 22 a 42, detti immobili si

ritengono **occupati** ai fini della presente stima. Pertanto in sede di determinazione del valore di stima si determinerà il valore sia per immobile libero che per immobile occupato.

A seguito delle verifiche effettuate risulta quanto di seguito riportato.

Il **garage di cui al Lotto 39 (Sub 49)** all'atto del sopralluogo risultava **occupato da terze persone** in forza di un titolo. Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta il seguente contratto:

- **contratto di sublocazione per uso foresteria** n. 8213 serie 3T, stipulato in data 30.09.2022 e registrato nel 2022, con durata dal 01.10.2022 al 30.09.2025 (3 anni) tacitamente rinnovabile per altri 2 anni salva comunicazione di disdetta ai sensi della Legge 431/98, con canone di locazione mensile pari a € 770,00, avente ad oggetto il **garage Sub 49** oltre al Sub 117 (contratto riportato in allegato ALL.39.03).

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerati la consistenza, posizione e stato conservativo dell'immobile, l'importo del canone pattuito è **congruo** poiché in linea con i prezzi di mercato.

  Si segnala che le parti del contratto (locatore e conduttore) sono due società estranee alla procedura.

  Si segnala inoltre che il Sub 49 è oggetto anche di contratto di locazione multipla riportato di seguito.

Per i **garage di cui ai Lotti 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 41 e 42**, dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto i **garage Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 46, 47, 49, 54, 82, 91** oltre ad altri immobili (contratto riportato negli allegati da ALL.22.03 ad ALL.42.03).

Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

Per i **garage di cui ai Lotti 34 (Sub 16) e 35 (Sub 18)**, dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9943 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 9.000,00 +IVA pari a € 750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto i **garage Sub 16 e 18** oltre ad altri immobili (contratto riportato negli allegati ALL.16.03 e ALL.18.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data*

31/06/2026", con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 2 negozi e n. 4 garage, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per il negozio Sub 98 (242 mq);
- 8,00 €/mq al mese per il negozio Sub 182 (134 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 3.000,00 mensili.

Per il **garage di cui al Lotto 36 (Sub 41)** dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti contratti:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9946 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato il 13.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 13.500,00 +IVA pari a € 1.125,00 +IVA mensili, avente ad oggetto il **garage Sub 41** oltre ad altri immobili (contratto riportato in allegato ALL.36.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data 31/06/2026"*, con subentro a ESECUTATO, come parte locatrice, di altra società estranea alla procedura.

  In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 3 uffici (di cui 2 oggetto della presente procedura) e n. 6 garage e n. 1 magazzino, l'importo del canone risulta **vile** in quanto

inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:
- 8,00 €/mq al mese per gli uffici (sup. tot. 694 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);
si stima pari a circa € 4.500,00 mensili.

22.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi (Lotti da 22 a 42) fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio non risultano spese insolute.

22.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

22.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui ai presenti Lotti da n. 22 a 42 (garage al piano interrato) fanno parte del complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.
Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.
Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dalla rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre o dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso dei vani scala ai civici 70/A-B-C-D-E.

22.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di n. 21 garage al piano interrato del complesso condominiale denominato “Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5”.
I garage sono dotati di basculante manuale e presentano un’altezza interna media utile pari a 2,35 m.
Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nelle pareti e soffitti del garage e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d’acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica, specifica per ciascun lotto, riportata negli allegati da ALL.22.05 ad ALL.42.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici dei garage, rilevate in sede di sopralluogo. Per i garage che non sono risultati accessibili, all’atto del sopralluogo, viene indicata la consistenza catastale:

GARAGE	SUP. UTILE
LOTTO 22 (Sub 1)	13,5 mq
LOTTO 23 (Sub 2)	14,5 mq
LOTTO 24 (Sub 3)	14,5 mq
LOTTO 25 (Sub 4)	14,5 mq
LOTTO 26 (Sub 5)	14,5 mq
LOTTO 27 (Sub 6)	14,5 mq
LOTTO 28 (Sub 8)	14,5 mq
LOTTO 29 (Sub 9)	14,5 mq
LOTTO 30 (Sub 10)	(*) 15,5 mq
LOTTO 31 (Sub 11)	14,5 mq
LOTTO 32 (Sub 14)	14,5 mq
LOTTO 33 (Sub 15)	13,5 mq
LOTTO 34 (Sub 16)	26,0 mq
LOTTO 35 (Sub 18)	(*) 25,0 mq
LOTTO 36 (Sub 41)	(*) 25,0 mq
LOTTO 37 (Sub 46)	(*) 15,0 mq

LOTTO 38 (Sub 47)	(*) 15,0 mq
LOTTO 39 (Sub 49)	15,0 mq
LOTTO 40 (Sub 54)	(*) 16,0 mq
LOTTO 41 (Sub 82)	17,0 mq
LOTTO 42 (Sub 91)	14,0 mq

(*) unità che non sono risultate accessibili in sede di sopralluogo.

22.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

I garage sono dotati di basculanti ad apertura manuale, pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazioni in piastrelle.

Si segnala che in sede di sopralluogo, nella maggior parte dei garage visitati, si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici di pavimenti, pareti e soffitti del garage, dovuti a fenomeni di infiltrazioni di acqua.

Inoltre in generale tutto il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini.

Si segnala infine che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica specifica per ciascun lotto (v. allegati da ALL.22.05 ad ALL.42.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

22.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo si è appreso che l'impianto di illuminazione dei garage è soggetto a malfunzionamenti dovuti al suddetto problema di infiltrazioni nell'interrato.

Il complesso condominiale è dotato di impianto ascensore. Si segnala anche detto impianto è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato.
Trattandosi di immobili non riscaldati (garage) non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

22.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

22.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

22.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui ai presenti Lotti da n. 22 a 42 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa rappresentante lo stato concessionato degli immobili (vedasi allegati da ALL.22.04 ad ALL.42.04) e alle planimetrie catastali (vedasi allegati da ALL.22.02 ad ALL.42.02).
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le dimensioni ed altezze degli immobili di cui è stato possibile eseguire l'accesso. A seguito del confronto tra le planimetrie agli atti e quanto rilevato sul posto si sono riscontrate le seguenti difformità:
- i garage di cui ai Lotti n. 22 (Sub 1), 23 (Sub 2), 24 (Sub 3), 25 (Sub 4), 26 (Sub 5), 27 (Sub 6), 28 (Sub 8), 29 (Sub 9), 30 (Sub 10), 31 (Sub 11), 32 (Sub 14), 33 (Sub 15) e 42 (Sub 91) sono di lunghezza inferiore. Sul punto vedasi anche elaborati grafici riportati in calce agli allegati da ALL.22.04 ad ALL.42.04.
Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari

a circa 1.000,00 Euro, per ciascuna unità, per le pratiche di sanatoria e variazione catastale necessarie a regolarizzare le suddette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene.

22.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

22.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.
Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.
Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.
Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.
Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

22.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

Si assume come superficie commerciale delle unità immobiliari (garage) dei Lotti da 22 a 42, la superficie catastale. Per gli immobili per i quali, dai

rilievi effettuati in sede di sopralluogo, risultano superfici diverse da quelle catastali, si indicano le superfici lorde rilevate.
Ne derivano le seguenti consistenze:

LOTTO	SUP. COMMERCIALE
LOTTO 22 (Sub 1)	20,0 mq
LOTTO 23 (Sub 2)	17,0 mq
LOTTO 24 (Sub 3)	17,0 mq
LOTTO 25 (Sub 4)	17,0 mq
LOTTO 26 (Sub 5)	17,0 mq
LOTTO 27 (Sub 6)	17,0 mq
LOTTO 28 (Sub 8)	17,0 mq
LOTTO 29 (Sub 9)	17,0 mq
LOTTO 30 (Sub 10)	17,0 mq
LOTTO 31 (Sub 11)	17,0 mq
LOTTO 32 (Sub 14)	17,0 mq
LOTTO 33 (Sub 15)	20,0 mq
LOTTO 34 (Sub 16)	29,0 mq
LOTTO 35 (Sub 18)	27,0 mq
LOTTO 36 (Sub 41)	26,0 mq
LOTTO 37 (Sub 46)	17,0 mq
LOTTO 38 (Sub 47)	17,0 mq
LOTTO 39 (Sub 49)	17,0 mq
LOTTO 40 (Sub 54)	20,0 mq
LOTTO 41 (Sub 82)	18,0 mq
LOTTO 42 (Sub 91)	17,0 mq

22.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegati da ALL.22.06 ad ALL.42.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale,

aggiornato al secondo semestre 2024, per le autorimesse è compreso tra 1.100,00 – 1.600,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, si sono considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"22.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come valori base di stima, a corpo:

- per i garage "singoli" (di superficie utile fino a 20 mq) il valore di 15.000,00 €;
- per i garage "doppi" (di superficie compresa tra 25 e 30 mq), il valore di 20.000,00 €.

Ne conseguono i seguenti valori base di stima:

	VALORE BASE DI STIMA
LOTTO 22 (Sub 1)	€ 15.000,00
LOTTO 23 (Sub 2)	€ 15.000,00
LOTTO 24 (Sub 3)	€ 15.000,00
LOTTO 25 (Sub 4)	€ 15.000,00
LOTTO 26 (Sub 5)	€ 15.000,00
LOTTO 27 (Sub 6)	€ 15.000,00
LOTTO 28 (Sub 8)	€ 15.000,00
LOTTO 29 (Sub 9)	€ 15.000,00
LOTTO 30 (Sub 10)	€ 15.000,00

LOTTO 31 (Sub 11)	€ 15.000,00
LOTTO 32 (Sub 14)	€ 15.000,00
LOTTO 33 (Sub 15)	€ 15.000,00
LOTTO 34 (Sub 16)	€ 20.000,00
LOTTO 35 (Sub 18)	€ 20.000,00
LOTTO 36 (Sub 41)	€ 20.000,00
LOTTO 37 (Sub 46)	€ 15.000,00
LOTTO 38 (Sub 47)	€ 15.000,00
LOTTO 39 (Sub 49)	€ 15.000,00
LOTTO 40 (Sub 54)	€ 15.000,00
LOTTO 41 (Sub 82)	€ 15.000,00
LOTTO 42 (Sub 91)	€ 15.000,00

22.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la consistenza degli immobili e prendendo quali valori base di stima quelli sopra individuati, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- per i Lotti n. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 42, spese per pratiche edilizie di sanatoria urbanistico/edilizia e variazione catastale, come meglio descritto al precedente paragrafo 22.4.2 (costo stimabile pari a 1.000,00 Euro per ciascun Lotto);

si attribuisce agli immobili periziati un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a:

LOTTO	VALORE ATTUALE DI MERCATO (IMMOBILE LIBERO)
LOTTO 22 (Sub 1)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 23 (Sub 2)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 24 (Sub 3)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 25 (Sub 4)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)

LOTTO 26 (Sub 5)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 27 (Sub 6)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 28 (Sub 8)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 29 (Sub 9)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 30 (Sub 10)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 31 (Sub 11)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 32 (Sub 14)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 33 (Sub 15)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 34 (Sub 16)	€ 20.000,00 (diconsi Euro ventimila)
LOTTO 35 (Sub 18)	€ 20.000,00 (diconsi Euro ventimila)
LOTTO 36 (Sub 41)	€ 20.000,00 (diconsi Euro ventimila)
LOTTO 37 (Sub 46)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 38 (Sub 47)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 39 (Sub 49)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 40 (Sub 54)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 41 (Sub 82)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 42 (Sub 91)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)

22.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione degli immobili, nell'ipotesi di vendita nello stato occupato si deve considerare un abbattimento dei valori sopra indicati, in considerazione della non immediata disponibilità dei

ben1, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce agli immobili periziati un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** a corpo e arrotondato pari a:

	VALORE ATTUALE DI MERCATO (IMMOBILE OCCUPATO)
LOTTO 22 (Sub 1)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 23 (Sub 2)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 24 (Sub 3)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 25 (Sub 4)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 26 (Sub 5)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 27 (Sub 6)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 28 (Sub 8)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 29 (Sub 9)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 30 (Sub 10)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 31 (Sub 11)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 32 (Sub 14)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 33 (Sub 15)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)
LOTTO 34 (Sub 16)	€ 18.000,00 (diconsi Euro diciottomila)
LOTTO 35 (Sub 18)	€ 18.000,00 (diconsi Euro diciottomila)
LOTTO 36 (Sub 41)	€ 18.000,00 (diconsi Euro diciottomila)
LOTTO 37 (Sub 46)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 38 (Sub 47)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 39 (Sub 49)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)

LOTTO 40 (Sub 54)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 41 (Sub 82)	€ 14.000,00 (diconsi Euro quattordicimila)
LOTTO 42 (Sub 91)	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)

22.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare degli immobili di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore degli immobili dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire agli immobili periziati un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) a corpo e arrotondato pari a:

	VALORE DI VENDITA FORZATA (IMMOBILE LIBERO)	**VALORE DI VENDITA FORZATA (IMMOBILE OCCUPATO)**
LOTTO 22	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 23	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 24	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 25	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 26	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 27	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 28	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 29	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)

LOTTO 30	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 31	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 32	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 33	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)
LOTTO 34	€ 17.000,00 (diconsi Euro diciassettemila)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 35	€ 17.000,00 (diconsi Euro diciassettemila)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 36	€ 17.000,00 (diconsi Euro diciassettemila)	€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila)
LOTTO 37	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)
LOTTO 38	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)
LOTTO 39	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)
LOTTO 40	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)
LOTTO 41	€ 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila)	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)
LOTTO 42	€ 12.000,00 (diconsi Euro dodicimila)	€ 11.000,00 (diconsi Euro undicimila)

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per i Lotti da 22 a 42:

	STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA**
LOTTO 22	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 23	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 24	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00

25	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 26	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 27	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 28	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 29	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 30	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 31	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 32	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 33	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00
LOTTO 34	Immobile libero	€ 20.000,00	€ 17.000,00
	Immobile occupato	€ 18.000,00	€ 15.000,00
LOTTO 35	Immobile libero	€ 20.000,00	€ 17.000,00
	Immobile occupato	€ 18.000,00	€ 15.000,00
LOTTO 36	Immobile libero	€ 20.000,00	€ 17.000,00
	Immobile occupato	€ 18.000,00	€ 15.000,00
LOTTO 37	Immobile libero	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	Immobile occupato	€ 14.000,00	€ 12.000,00
LOTTO 38	Immobile libero	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	Immobile occupato	€ 14.000,00	€ 12.000,00
LOTTO 39	Immobile libero	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	Immobile occupato	€ 14.000,00	€ 12.000,00
LOTTO 40	Immobile libero	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	Immobile occupato	€ 14.000,00	€ 12.000,00
LOTTO 41	Immobile libero	€ 15.000,00	€ 13.000,00
	Immobile occupato	€ 14.000,00	€ 12.000,00
LOTTO 42	Immobile libero	€ 14.000,00	€ 12.000,00
	Immobile occupato	€ 13.000,00	€ 11.000,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTI da 22 a 42 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – n. 21 garage – Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 41, 46, 47, 49, 54, 82, 91

ALL.(n. da 22 a 42).01	Visure catastali
ALL.(n. da 22 a 42).02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.(n. da 22 a 42).03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.(n. da 22 a 42).04	Documentazione amministrativa ed elaborato grafico di individuazione difformità edilizie (se rilevate)
ALL.(n. da 22 a 42).05	Documentazione fotografica
ALL.(n. da 22 a 42).06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale
ALL.(n. da 22 a 42).07	Scheda sintetica LOTTI da 22 a 42

23. LOTTI da 43 a 58 (Treviso – Viale 4 Novembre, 70 – n. 16 garage – Sub 22, 23, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75)

Premessa:

Per i Lotti da n. 43 a 58, considerato il numero di lotti (16) e la loro omogeneità (cantine al piano interrato appartenenti ad una stessa autorimessa), per ragioni di sintesi si è preferito trattare detti Lotti in uno stesso capitolo, sebbene si tratta di Lotti separati e indipendenti ai fini della loro vendita.

23.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

23.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte dei Lotti da 43 a 58 (vedasi visure catastali riportate in allegato ALL. da 43.01 a 58.01):

N.C.E.U. - Comune di Treviso (TV) – Sez. Urb. F- Foglio 1

- **LOTTO 43:** Particella 1946, Sub 22, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 4 mq, Superficie Tot. 5 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 14,05;
- **LOTTO 44:** Particella 1946, Sub 23, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 4 mq, Superficie Tot. 5 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 14,05;
- **LOTTO 45:** Particella 1946, Sub 27, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 4 mq, Superficie Tot. 5 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 14,05;
- **LOTTO 46:** Particella 1946, Sub 28, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 4 mq, Superficie Tot. 5 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 14,05;
- **LOTTO 47:** Particella 1946, Sub 29, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 4 mq, Superficie Tot. 5 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 14,05;

- **LOTTO 48:** Particella 1946, Sub 32, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 5 mq, Superficie Tot. 6 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 17,56;
- **LOTTO 49:** Particella 1946, Sub 33, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 3 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 50:** Particella 1946, Sub 37, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 51:** Particella 1946, Sub 65, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 52:** Particella 1946, Sub 67, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 53:** Particella 1946, Sub 70, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 3 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 54:** Particella 1946, Sub 71, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 55:** Particella 1946, Sub 72, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 56:** Particella 1946, Sub 73, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 4 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 57:** Particella 1946, Sub 74, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 3 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54;
- **LOTTO 58:** Particella 1946, Sub 75, Cat. C/2, Classe 8, Consistenza 3 mq, Superficie Tot. 3 mq, Viale Quattro Novembre, Piano S1, Rendita Euro 10,54.

Dette unità immobiliari (garage) fanno parte del complesso condominiale denominato “Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5” sito in viale 4 Novembre n. 70 a Treviso, ubicato nell’area così censita al Catasto Terreni:
Comune di Treviso (TV) – Foglio 31 – Mappale 1946.
Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali per la quota millesimale di competenza, come indicate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (v. allegato ALL.05).
I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI:
LOTTO 43: la cantina Sub 22 confina con: Sub 171 (bcnc), Sub 23, Sub 146 (bcnc) e Sub 142 (bcnc);
LOTTO 44: la cantina Sub 23 confina con: Sub 171 (bcnc), Sub 24, Sub 146 (bcnc) e Sub 22;
LOTTO 45: la cantina Sub 27 confina con: Sub 146 (bcnc), Sub 28 e Sub 142 (bcnc);
LOTTO 46: la cantina Sub 28 confina con: Sub 146 (bcnc), Sub 29 e Sub 27;
LOTTO 47: la cantina Sub 29 confina con: Sub 146 (bcnc), Sub 30 e Sub 28;
LOTTO 48: la cantina Sub 32 confina con: Sub 185 (bcnc), Sub 35, Sub 144 (bcnc), Sub 33 e Sub 16;
LOTTO 49: la cantina Sub 33 confina con: Sub 32, Sub 144 (bcnc), Sub 34, Sub 17 e Sub 16;
LOTTO 50: la cantina Sub 37 confina con: Sub 36, Sub 147 (bcnc), Sub 169 (bcnc) e Sub 144 (bcnc);
LOTTO 51: la cantina Sub 65 confina con: Sub 64, Sub 78, Sub 173 (bcnc), e Sub 150 (bcnc);

LOTTO 52: la cantina Sub 67 confina con: Sub 66, Sub 79, Sub 68 e Sub 151 (bcnc);
LOTTO 53: la cantina Sub 70 confina con: Sub 69, Sub 81, Sub 71 e Sub 151 (bcnc);
LOTTO 54: la cantina Sub 71 confina con: Sub 70, Sub 81, Sub 82, Sub 72 e Sub 151 (bcnc);
LOTTO 55: la cantina Sub 72 confina con: Sub 71, Sub 82, Sub 73 e Sub 151 (bcnc);
LOTTO 56: la cantina Sub 73 confina con: Sub 72, Sub 82, Sub 175 (bcnc) e Sub 151 (bcnc);
LOTTO 57: la cantina Sub 74 confina con: Sub 175 (bcnc), Sub 83, Sub 75 e Sub 153 (bcnc);
LOTTO 58: la cantina Sub 75 confina con: Sub 74, Sub 83, Sub 76 e Sub 153 (bcnc).

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: canale demaniale e la pubblica via (Viale 4 Novembre), i mappali 193, 1697, 194, 217, 1953, 1954, canale demaniale, 1951, 445 e 810 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell' ALL. da 43.02 a 58.02).

23.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto attiene all'atto di provenienza relativo ai beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'-ATTO DI PROVENIENZA (LOTTI da 1 a 58)" e all'allegato ALL.01.

23.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

23.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI da 1 a 58)".

23.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Per quanto attiene all'esistenza di limitazioni, vincoli e servitù gravanti sui beni in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI da 1 a 58)".

23.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si premette che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere alla maggior parte degli immobili (cantine) ad eccezione delle cantine di cui ai Lotti n. 44, 45 e 51 che si è riscontrato risultavano occupate/utilizzate.
Si premette infine che, stante la risultanza di contratti di locazione multipla aventi per oggetto gli immobili di cui ai Lotti da n. 43 a 58, detti immobili si ritengono **occupati** ai fini della presente stima. Pertanto in sede di determinazione del valore di stima si determinerà il valore sia per immobile libero che per immobile occupato.
Dalle consultazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta il seguente contratto:

- **contratto di locazione multipla con contestuale cessione di contratti** n. 9961 serie 3T, stipulato in data 08.11.2019 e registrato in data 14.11.2019, con durata dal 01.02.2020 al 31.01.2026 (6 anni) tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6 anni) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi prima della scadenza, con canone di locazione annuo rinegoziato in € 45.000,00 +IVA pari a € 3.750,00 +IVA mensili, avente ad oggetto le **cantine Sub 22, 23, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74 e 75** oltre ad altri immobili (contratto riportato negli allegati ALL. da 43.03 a 58.03).

  Si segnala che in detto contratto il locatore è ESECUTATO e il conduttore è una società estranea alla procedura. Si segnala inoltre che dall'esito dell'interrogazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate risulta *"avvenuta cessione degli effetti giuridici del contratto in data*

31/06/2026", con subentro, come parte conduttrice, di altra società estranea alla procedura.

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione, considerato che detto contratto ha per oggetto più beni e nello specifico n. 23 appartamenti (di cui 22 oggetto della presente procedura), n. 36 garage e n. 21 cantine, l'importo del canone risulta **vile** in quanto inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo che, assumendo i seguenti prezzi di mercato:

- 10,00 €/mq al mese per gli appartamenti (2.381 mq);
- 50 €/cad. al mese per ciascun garage;
- 10 €/cad. al mese per ciascuna cantina;
- riduzione dell'ordine del 20% per tipologia di contratto (locazione multipla);

si stima pari a circa € 20.000,00 mensili.

23.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Le unità immobiliari di cui trattasi (Lotti da 43 a 58) fanno parte del condominio "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5" e sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore del condominio non risultano spese insolute.

23.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

23.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima di cui ai presenti Lotti da n. 22 a 42 (cantine al piano interrato) fanno parte del complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5", sito a Treviso in viale 4 Novembre n. 70, destinato prevalentemente ad uso residenziale e in parte direzionale e commerciale.

Trattasi di un condominio che gode di un'ottima posizione, poiché nelle immediate vicinanze del centro storico di Treviso, in un quartiere dotato di numerosi servizi oltre ad essere in prossimità dell'accesso al percorso ciclo-pedonale denominato Alzaia del Sile.

Trattasi di un complesso condominiale composto di tre fabbricati, che si sviluppano fino a sei piani fuori terra, con un piano interrato comune destinato ad autorimessa, che ha conseguito l'agibilità nel 2016.
Le unità sono accessibili dalla rampa carrabile coperta con ingresso diretto da viale 4 Novembre o dall'ingresso pedonale su viale 4 Novembre, attraverso l'area scoperta comune condominiale non recintata che conduce all'ingresso dei vani scala ai civici 70/A-B-C-D-E.

23.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di n. 16 cantine al piano interrato del complesso condominiale denominato "Complesso Immobiliare Quattro Novembre 5".
Le cantine presentano un'altezza interna utile pari a 2,35 m.
Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici nelle pareti e soffitti delle cantine e, in generale, nei soffitti, pareti e pavimenti delle parti comuni del piano interrato, dovuti a fenomeni di infiltrazioni d'acqua.
Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica, specifica per ciascun lotto, riportata negli allegati ALL. da 43.05 a 58.05.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici delle cantine. Per le cantine nelle quali non si è potuto accedere, all'atto del sopralluogo, viene indicata la consistenza catastale:

CANTINE	SUP. UTILE
LOTTO 43 (Sub 22)	(*) 4,0 mq
LOTTO 44 (Sub 23)	3,6 mq
LOTTO 45 (Sub 27)	3,5 mq
LOTTO 46 (Sub 28)	(*) 4,0 mq
LOTTO 47 (Sub 29)	(*) 4,0 mq
LOTTO 48 (Sub 32)	(*) 5,0 mq
LOTTO 49 (Sub 33)	(*) 3,0 mq
LOTTO 50 (Sub 37)	(*) 3,0 mq
LOTTO 51 (Sub 65)	2,9 mq

LOTTO 52 (Sub 67)	(*) 3,0 mq
LOTTO 53 (Sub 70)	(*) 3,0 mq
LOTTO 54 (Sub 71)	(*) 3,0 mq
LOTTO 55 (Sub 72)	(*) 3,0 mq
LOTTO 56 (Sub 73)	(*) 3,0 mq
LOTTO 57 (Sub 74)	(*) 3,0 mq
LOTTO 58 (Sub 75)	(*) 3,0 mq

(*) unità che non sono risultate accessibili in sede di sopralluogo.

23.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Le cantine presentano porte metalliche verniciate, pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazioni in piastrelle.

Si segnala che in sede di sopralluogo si sono riscontrati in alcune cantine evidenti e numerosi segni di deterioramento delle superfici di pareti e soffitti dovuti a fenomeni di infiltrazioni di acqua.

Inoltre in generale tutto il piano interrato destinato ad autorimessa, comprese le zone interrate dei vani scala e del vano ascensore, è interessato da evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua che da tempo causano il degrado delle superfici interne di pareti e soffitti e disagi ai condomini.

Si segnala infine che le parti condominiali esterne, in particolare le facciate e le pavimentazioni delle aree scoperte, rivelano diffusi ed evidenti segni di degrado delle finiture esterne.

Pertanto il condominio necessiterebbe di un complessivo intervento di manutenzione straordinaria per risolvere dette problematiche.

Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica specifica per ciascun lotto (v. allegati ALL. da 43.05 a 58.05) e di quella generale del condominio (v. allegato ALL.10).

23.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo si è appreso che l'impianto di illuminazione del piano interrato è soggetto a malfunzionamenti dovuti al suddetto problema di infiltrazioni.
Il complesso condominiale è dotato di impianto ascensore. Si segnala anche detto impianto è soggetto a malfunzionamenti dovuti al problema di infiltrazioni d'acqua nell'interrato.
Trattandosi di immobili non riscaldati (cantine) non necessita l'Attestato di Prestazione Energetica.

23.4. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

23.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il complesso di fabbricati cui appartengono le unità immobiliari in oggetto si rinvia a quanto riportato nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA (LOTTI da 1 a 58)".

23.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari di cui ai presenti Lotti da n. 43 a 58 è stato edificato in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso già indicati al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI (LOTTI da 1 a 58)".
Si rinvia all'esame della documentazione amministrativa rappresentante lo stato concessionato degli immobili (vedasi allegati ALL. da 43.04 a 58.04) e alle planimetrie catastali (vedasi allegati ALL. da 43.02 a 58.02).
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le dimensioni ed altezze degli immobili di cui è stato possibile eseguire l'accesso.
Si precisa però che, non avendo potuto eseguire l'accesso nella maggior parte delle unità di cui ai Lotti da n. 43 a 58, non è stato possibile verificarne la conformità urbanistica, edilizia e catastale sebbene si sottolinea che, per le unità in cui è stato possibile eseguire l'accesso, si è riscontrata una sostanziale conformità.

23.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

23.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

23.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

Si assume come superficie commerciale delle unità immobiliari (garage) dei Lotti da 43 a 58, la superficie catastale.

Ne derivano le seguenti superfici commerciali:

LOTTO	SUP. COMMERCIALE
LOTTO 43 (Sub 22)	5,0 mq
LOTTO 44 (Sub 23)	5,0 mq

LOTTO 45 (Sub 27)	5,0 mq
LOTTO 46 (Sub 28)	5,0 mq
LOTTO 47 (Sub 29)	5,0 mq
LOTTO 48 (Sub 32)	6,0 mq
LOTTO 49 (Sub 33)	3,0 mq
LOTTO 50 (Sub 37)	4,0 mq
LOTTO 51 (Sub 65)	4,0 mq
LOTTO 52 (Sub 67)	4,0 mq
LOTTO 53 (Sub 70)	3,0 mq
LOTTO 54 (Sub 71)	4,0 mq
LOTTO 55 (Sub 72)	4,0 mq
LOTTO 56 (Sub 73)	4,0 mq
LOTTO 57 (Sub 74)	3,0 mq
LOTTO 58 (Sub 75)	3,0 mq

23.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL. da 43.06 a 58.06), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Treviso, nella zona semicentrale, aggiornato al secondo semestre 2024, per le autorimesse è compreso tra 1.100,00 – 1.600,00 €/mq.

Esaminati i beni immobili di cui trattasi, si sono considerate le loro caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore degli stessi, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione (vedasi, in particolare, quanto precisato nel precedente paragrafo *"23.3.3 FINITURE-STATO DI CONSERVAZIONE"*) nonché di vincoli gravanti sui beni (vedasi, in particolare, quanto precisato nel capitolo *"LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ - LOTTI da 1 a 58"*). Si sono inoltre prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad

immobili di tipo simile nella zona e si sono fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano.
Tutto ciò considerato si ritiene di assumere come valore base di stima, inteso a corpo:

- per ciascuna cantina il valore base di 5.000,00 €.

23.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la consistenza degli immobili e prendendo quali valori base di stima quelli sopra individuati, si attribuisce agli immobili periziati, di cui ai Lotti da n. 43 a n. 58, un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO"** a corpo e arrotondato pari a € 5.000,00.

	VALORE ATTUALE DI MERCATO (IMMOBILE LIBERO)
LOTTI da 43 a 58	€ 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00)

23.5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO.

In considerazione dello stato di occupazione degli immobili, nell'ipotesi di vendita nello stato occupato si deve considerare un abbattimento dei valori sopra indicati, in considerazione della non immediata disponibilità dei ben1, dell'ordine del 10% e pertanto si attribuisce agli immobili periziati, di cui ai Lotti da n. 43 a n. 58, un **"VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO"** a corpo e arrotondato pari a:

	VALORE ATTUALE DI MERCATO (IMMOBILE OCCUPATO)
LOTTI da 43 a 58	€ 4.500,00 (diconsi Euro quattromilacinquecento/00)

23.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare degli immobili di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore degli immobili dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire agli immobili periziati un **"VALORE DI VENDITA FORZATA"** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) a corpo e arrotondato pari a:

	VALORE DI VENDITA FORZATA (IMMOBILE LIBERO)	**VALORE DI VENDITA FORZATA (IMMOBILE OCCUPATO)**
LOTTI da 43 a 58	€ 4.000,00 (diconsi Euro quattromila/00)	€ 3.500,00 (diconsi Euro tremilacinquecento/00)

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima per i Lotti da 43 a 58:

	STATO DELL'IMMOBILE	**STIMA VALORE DI MERCATO**	**STIMA VALORE DI VENDITA FORZATA**
LOTTI da 43 a 58	Immobile libero	€ 5.000,00	€ 4.000,00
	Immobile occupato	€ 4.500,00	€ 3.500,00

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTI da 43 a 58 – Treviso – viale 4 Novembre, 70 – n. 16 cantine – Sub 22, 23, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75

ALL.(n. da 43 a 58).01	Visure catastali
ALL.(n. da 43 a 58).02	Documentazione catastale; estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.
ALL.(n. da 43 a 58).03	Contratti di locazione/sublocazione/comodato
ALL.(n. da 43 a 58).04	Documentazione amministrativa
ALL.(n. da 43 a 58).05	Documentazione fotografica
ALL.(n. da 43 a 58).06	Scheda O.M.I. - Anno 2024 – Semestre II - Comune di Treviso – zona semicentrale
ALL.(n. da 43 a 58).07	Scheda sintetica LOTTI da 43 a 58

24. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA (LOTTI da 1 a 58)

A conclusione delle verifiche e valutazioni svolte, si riporta il quadro riepilogativo dei valori di vendita forzata assegnati ai singoli lotti:

LOTTO N.	VALORE DI VENDITA FORZATA	
	IMMOBILE LIBERO	IMMOBILE OCCUPATO
LOTTO 1	401.000,00 €	361.000,00 €
LOTTO 2	200.000,00 €	180.000,00 €
LOTTO 3	241.000,00 €	218.000,00 €
LOTTO 4	694.000,00 €	625.000,00 €
LOTTO 5	248.000,00 €	224.000,00 €
LOTTO 6	178.000,00 €	160.000,00 €
LOTTO 7	244.000,00 €	219.000,00 €
LOTTO 8	156.000,00 €	140.000,00 €
LOTTO 9	249.000,00 €	224.000,00 €
LOTTO 10	295.000,00 €	265.000,00 €
LOTTO 11	264.000,00 €	238.000,00 €
LOTTO 12	250.000,00 €	225.000,00 €
LOTTO 13	165.000,00 €	149.000,00 €
LOTTO 14	384.000,00 €	346.000,00 €
LOTTO 15	379.000,00 €	341.000,00 €
LOTTO 16	236.000,00 €	213.000,00 €
LOTTO 17	255.000,00 €	230.000,00 €
LOTTO 18	218.000,00 €	196.000,00 €
LOTTO 19	247.000,00 €	223.000,00 €
LOTTO 20	224.000,00 €	201.000,00 €

LOTTO 21	**230.000,00 €**	**207.000,00 €**
LOTTO 22	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 23	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 24	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 25	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 26	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 27	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 28	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 29	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 30	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 31	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 32	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 33	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 34	**17.000,00 €**	**15.000,00 €**
LOTTO 35	**17.000,00 €**	**15.000,00 €**
LOTTO 36	**17.000,00 €**	**15.000,00 €**
LOTTO 37	**13.000,00 €**	**12.000,00 €**
LOTTO 38	**13.000,00 €**	**12.000,00 €**
LOTTO 39	**13.000,00 €**	**12.000,00 €**
LOTTO 40	**13.000,00 €**	**12.000,00 €**
LOTTO 41	**13.000,00 €**	**12.000,00 €**
LOTTO 42	**12.000,00 €**	**11.000,00 €**
LOTTO 43	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 44	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 45	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 46	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 47	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 48	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**

LOTTO 49	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 50	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 51	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 52	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 53	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 54	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 55	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 56	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 57	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
LOTTO 58	**4.000,00 €**	**3.500,00 €**
TOTALE	**6.094.000,00 €**	**5.489.000,00 €**

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, 8 settembre 2025

Il perito,

Ing. Giulio Contini



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



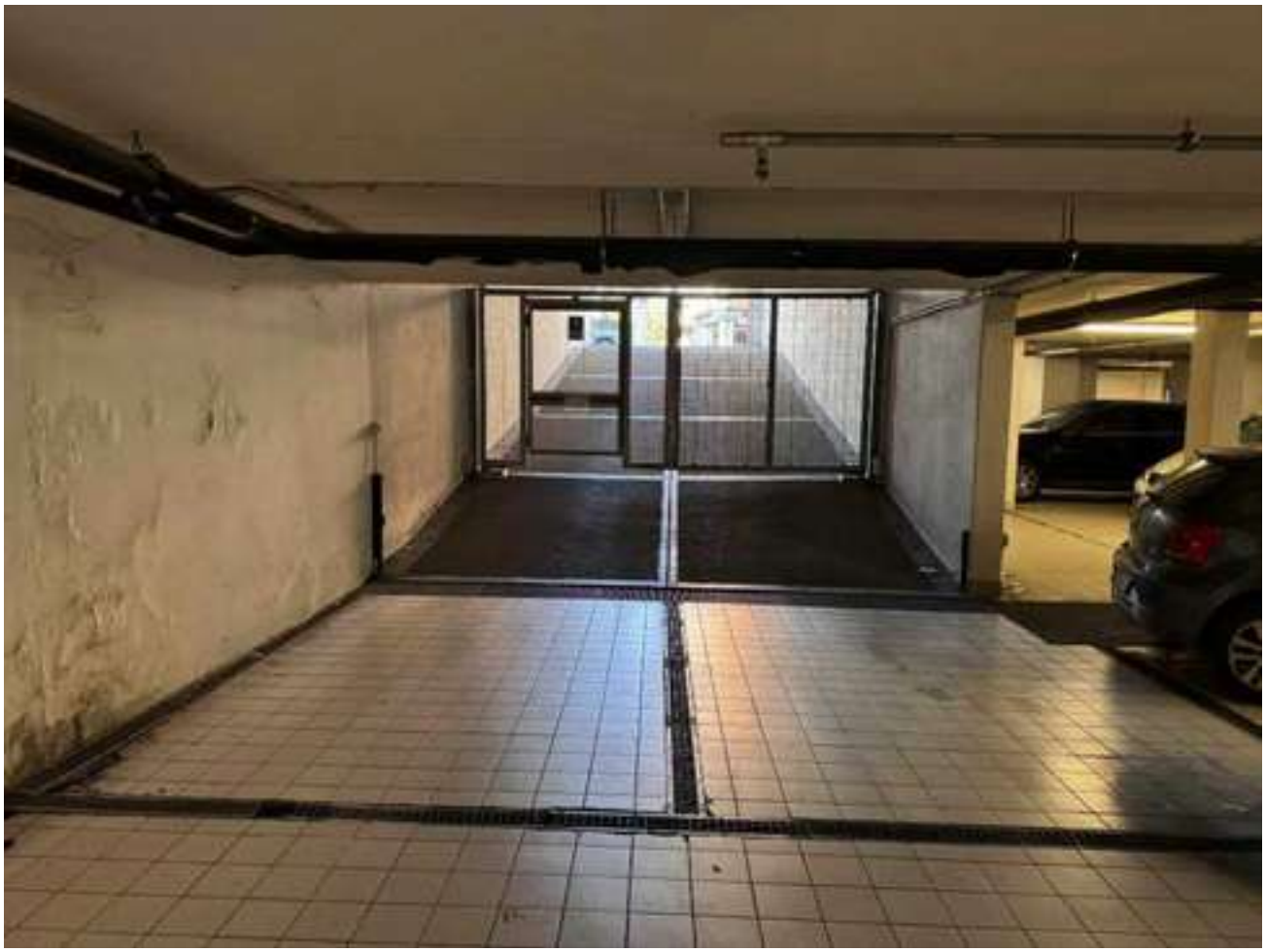
16



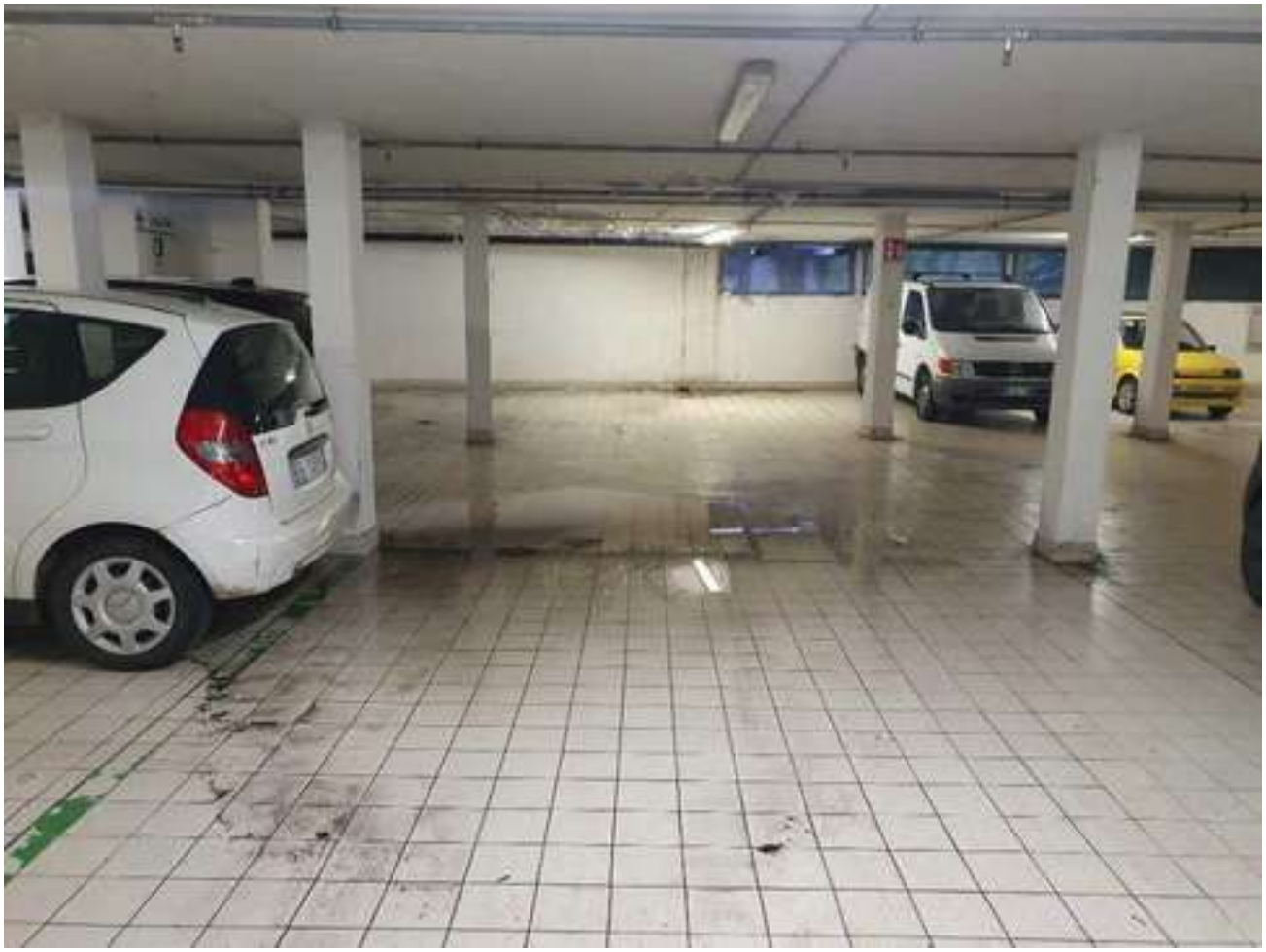
17



18



19



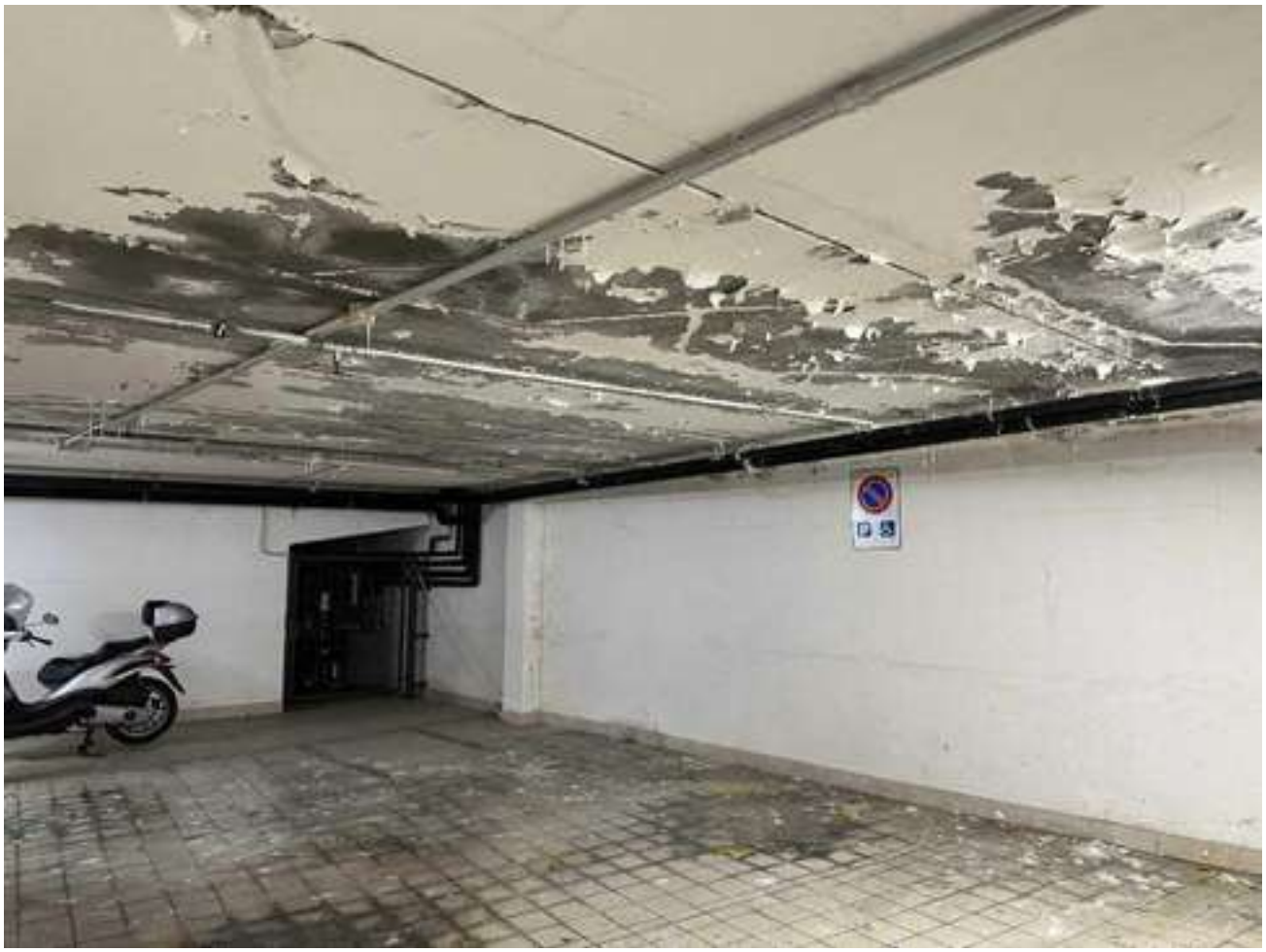
20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



13



14



SUB 2

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
BIANCONI - PIN - TALICE
Associazione Professionale
Via Silvio Pellico n.1 - 31100 Treviso
Tel. 0422 5708 - Fax 0422 570970

Treviso, lì 17 aprile 2026.

Certifico io sottoscritta Marta Pin, Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, che con atto a mio rogito in data odierna, il:
"COMUNE DI TREVISO" con sede in Treviso (TV), Via Municipio n. 16, codice fiscale n. 80007310263,
e la società:
"M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L." in liquidazione giudiziale, con sede in Forlì (FC), Via Baratti n. 1, Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Romagna-Forlì-Cesena e Rimini 03481550402, R.E.A. n. FO-302637, capitale sociale di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) interamente versato;
con riferimento alla "CONVENZIONE INERENTE IL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE DELL'AREA "QUATTRO NOVEMBRE 5" AI SENSI DELL'ART. 6, COMMA 9 DELLA LEGGE REGIONALE 1 GIUGNO 1999 N. 23" di cui all'atto in data 16 giugno 2006 Rep.n. 85026 Racc.n. 22431 a rogito del Notaio Ada Stiz già di Treviso, ivi registrato il 22 giugno 2006 al n. 2623 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 14 luglio 2006 ai nn. 35921/20877;

hanno stipulato e convenuto, tra l'altro, quanto segue:

La Liquidazione Giudiziale "M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.", ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 della convenzione urbanistica in data 16 giugno 2006 a rogito del notaio Dott. Ada Stiz di Treviso Rep.n. 85026 sopra citata, ha costituito, a favore del Comune di Treviso, che ha accettato, i diritti di uso pubblico e di superficie, e ha ceduto e trasferito in piena proprietà al Comune di Treviso, che ha accettato ed acquistato, gli alloggi a beneficio pubblico ed E.R.P. con relative pertinenze, il tutto come di seguito meglio specificato, così come identificati nelle Tavole grafiche denominate "Tav. A - Tavola as - built con individuazione grafica degli standards urbanistici, Beneficio pubblico, E.R.P" e "Tav. B - Tavola as – built catastale dimostrativa delle aree a standards, beneficio pubblico, E.R.P. da cedere/asservire ad uso pubblico" allegate al certificato di collaudo prot. n. 13753 del 5 febbraio 2016, redatto dall'Ing. Pozzobon Ennio, nonché nelle tabelle "Aree da trasferire e valori economici" e "corrispondenza delle opere di urbanizzazione e appartamenti con la Convenzione", allegate al medesimo certificato di collaudo, quali oggi catastalmente risultanti e di cui in appresso.
Le aree e gli immobili oggetto di:
* costituzione di vincolo ad uso pubblico a favore del Comune di Treviso;
* costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie a favore del Comune di Treviso;
* cessione in piena proprietà al Comune di Treviso;
vengono di seguito specificate:

A)

Aree destinate a parcheggio pubblico, oggetto di costituzione di vincolo ad uso pubblico, precisandosi che sono di proprietà della società"M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L." per la quota di 678,985/1000 (seicentosettantotto virgola novecentottantacinque millesimi):

COMUNE DI TREVISO

Catasto Fabbricati - Sezione F – Foglio 1 (uno)

mapp. 1946 sub 183 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano T (porzione di rampa B.C.N.C.);

mapp. 1946 sub 184 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano S1-T (rampa di mq. 108 B.C.N.C.);

mapp. 1946 sub 186 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano S1 - (area di manovra di mq. 1174 B.C.N.C.);

mapp. 1946 sub 187 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano S1-T (ingresso, vano scala di mq. 30 B.C.N.C.);

mapp. 1946 sub 195 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano S1-T (ascensore e aree d'accesso di mq. 37 B.C.N.C.).

Totale aree a Parcheggio pubblico mq. 1.349 (milletrecentoquarantanove).

B)

Aree destinate a Verde pubblico, oggetto di costituzione di vincolo ad uso pubblico, precisandosi che sono di proprietà della società"M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L." per la quota di 678,985/1000 (seicentosettantotto virgola novecentottantacinque millesimi) i mapp. 1946 sub. 188 e sub. 200, mentre gli altri mappali sono di proprietà esclusiva della suddetta società:

COMUNE DI TREVISO

Catasto Fabbricati - Sezione F – Foglio 1 (uno)

mapp. 1946 sub 181 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p.T - Cat. F/1 - mq. 29 (area urbana);

mapp. 1946 sub 188 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano T (portico di mq. 297 B.C.N.C.);

mapp. 1946 sub 191 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p.T - Cat. F/1 - mq. 29 (area urbana);

mapp. 1946 sub 193 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p.T - Cat. F/1 - mq. 35 (area urbana);

mapp. 1946 sub 200 - Viale Quattro Novembre n. 70 - piano T (area scoperta di mq. 1489 B.C.N.C.);

mapp. 1953 - Viale Quattro Novembre - p.T - Cat. F/1 - mq. 57 (area urbana);

Totale aree a Verde pubblico mq. 1.936 (millenovecentotrentasei).

C)

Area per opere strutturali di appoggio futuro ponte di collegamento con P.I.R.U.E.A. posto a sud, oggetto di costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie a favore del Comune:

COMUNE DI TREVISO

Catasto Fabbricati - Sezione F – Foglio 1 (uno)

mapp. 1951 - Viale Quattro Novembre - p.T - Cat. F/1 - mq. 6 (area urbana);

Totale aree per appoggio ponte futuro da realizzare mq. 6 (sei).

D)

Alloggi/posti auto/magazzini a beneficio pubblico ed E.R.P. oggetto di cessione al Comune:

COMUNE DI TREVISO

Catasto Fabbricati - Sezione F – Foglio 1 (uno)

* 1946 sub 117 - Viale Quattro Novembre n. 70/A - p. 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4 - superficie catastale totale mq. 57 - totale escluse aree scoperte mq. 55 - R.C. Euro 444,15 (alloggio E.R.P. - alloggio n. 19 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 50 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 7 - mq. 15 - superficie catastale totale mq. 17 - R.C. Euro 85,22 (posto auto pertinenziale relativo all'alloggio E.R.P. n. 19 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 30 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - mq. 3 - superficie catastale totale mq. 5 - R.C. Euro 10,54 (magazzino pertinenziale relativo all'alloggio E.R.P. n. 19 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 120 - Viale Quattro Novembre n. 70/B - p. 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 71 - totale escluse aree scoperte mq. 70 - R.C. Euro 499,67 (alloggio E.R.P. - alloggio n. 15 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 53 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 7 - mq. 15 - superficie catastale totale mq. 17 - R.C. Euro 85,22 (posto auto pertinenziale relativo all'alloggio E.R.P. n. 15 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 31 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - mq. 3 - superficie catastale totale mq. 5 - R.C. Euro 10,54 (magazzino pertinenziale relativo all'alloggio E.R.P. n. 15 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 118 - Viale Quattro Novembre n. 70/A - p. 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 6,5 - superficie catastale totale mq. 112 - totale escluse aree scoperte mq. 110 - R.C. Euro 721,75 (alloggio beneficio pubblico - alloggio n. 18 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 51 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 7 - mq. 15 - superficie catastale totale mq. 17 - R.C. Euro 85,22 (posto auto pertinenziale relativo all'alloggio beneficio pubblico n. 18 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 25 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - mq. 4 - superficie catastale totale mq. 5 - R.C. Euro 14,05 (magazzino pertinenziale relativo all'alloggio beneficio pubblico n. 18 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 119 - Viale Quattro Novembre n. 70/B - p. 1 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 6,0 - superficie catastale totale mq. 110 - totale escluse aree scoperte mq. 108 - R.C. Euro 666,23 (alloggio beneficio pubblico - alloggio n. 16 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 52 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 7 - mq. 15 - superficie catastale totale mq. 17 - R.C. Euro 85,22 (posto auto pertinenziale relativo all'alloggio beneficio pubblico n. 16 in convenzione urbanistica);
* 1946 sub 26 - Viale Quattro Novembre n. 70/B - p. S1 - Cat. C/2 - Cl. 8 - mq. 4 - superficie catastale totale mq. 5 - R.C. Euro 14,05 (magazzino pertinenziale relativo all'alloggio beneficio pubblico n. 16 in convenzione urbanistica).

TOTALE Beneficio Pubblico ed E.R.P. mq. 424 (quattrocentoventiquattro);

con la complessiva proporzionale quota di comproprietà pari a 63,282/1000 (sessantatré virgola duecentottantadue millesimi) sulle parti (aree) ed impianti comuni ai sensi di legge, quali risultanti dall'Elaborato Planimetrico e dal Regolamento di Condominio di cui in appresso, ed in particolare dei seguenti beni comuni:

COMUNE DI TREVISO

Catasto Fabbricati - Sezione F – Foglio 1 (uno)

mapp. 1946 sub 181 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p.T - Cat. F/1 - mq. 29 (area urbana);

mapp. 1946 sub 191 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p.T - Cat. F/1 - mq. 29 (area

urbana);
mapp. 1946 sub 193 - Viale Quattro Novembre n. 70 - p.T - Cat. F/1 - mq. 35 (area urbana);
mapp. 1953 - Viale Quattro Novembre - p.T - Cat. F/1 - mq. 57 (area urbana);
nonché per la proprietà dell'area, stante il diritto costituito a favore del Comune di cui alla superiore lettera c):
mapp. 1951 - Viale Quattro Novembre - p.T - Cat. F/1 - mq. 6 (area urbana).
Inoltre, in considerazione dello stato in cui versa il complesso condominiale denominato "Complesso immobiliare 4 Novembre 5", di cui fanno parte le porzioni immobiliari suddette, la società "M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.", ai sensi degli articoli 8.3, 11.1, 11.4, 14.4, 14.5 della convenzione urbanistica citata, si è obbligata a corrispondere, a titolo transattivo e a saldo e stralcio, a favore del Comune di Treviso, la somma complessiva di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero) oltre ad un ulteriore somma di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).
La prima somma è corrisposta quale importo stimato della quota parte degli oneri e delle spese che graveranno sul Comune di Treviso per la rimozione dei vizi relativi alle parti comuni condominiali (escluse le aree assoggettate a servitù di uso pubblico ai sensi dell'art. 11.4 della convenzione urbanistica) e alle unità immobiliari (beneficio pubblico ed ERP) oggetto di cessione (alloggi, posti auto e magazzini) ed a fronte di tale corresponsione il Comune di Treviso ha rinunciato espressamente al diritto di rivalsa nei confronti della Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare S.r.l., e/o dei suoi "futuri aventi causa" (quali individuati all'art. 3.8 dell'atto in oggetto) e, ai sensi dell'art. 14.7 della convenzione urbanistica, ha dato atto dell'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione stessa, come in atto dettagliati, limitatamente alla Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare S.r.l., e/o ai suoi "futuri aventi causa", impegnandosi a liberare le garanzie costituite a tale scopo nei confronti della Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare S.r.l., e/o dei suoi "futuri aventi causa".
La seconda somma è corrisposta a integrale copertura degli oneri condominiali indicati al punto 3.10 dell'atto in oggetto e posti a carico del Comune di Treviso.
Tenuto conto dell'intervenuto adempimento da parte della Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare S.r.l. agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica in data 16 giugno 2006 a rogito del notaio Dott. Ada Stiz di Treviso, rep. n. 85026 sopra citata, nei termini indicati dall'atto in oggetto, il Comune di Treviso ha dichiarato di rinunciare, come in effetti ha rinunciato, alla domanda di insinuazione al passivo di data 9 gennaio 2026 contraddistinta con il n. 00013.

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

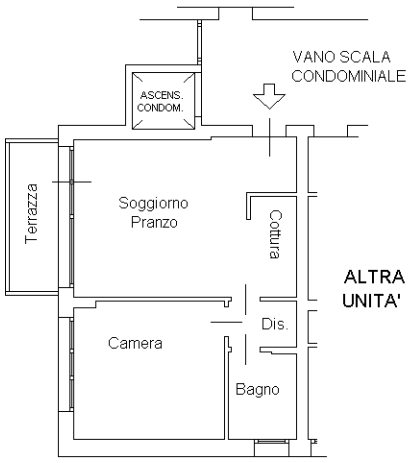
Ufficio Provinciale di

Treviso

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Treviso	
Viale Quattro Novembre	civ. 70/A

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: F	Rubinato Andrea
Foglio: 1	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1946	
Subalterno: 117	Prov. Treviso N. 2691

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
h=2.70

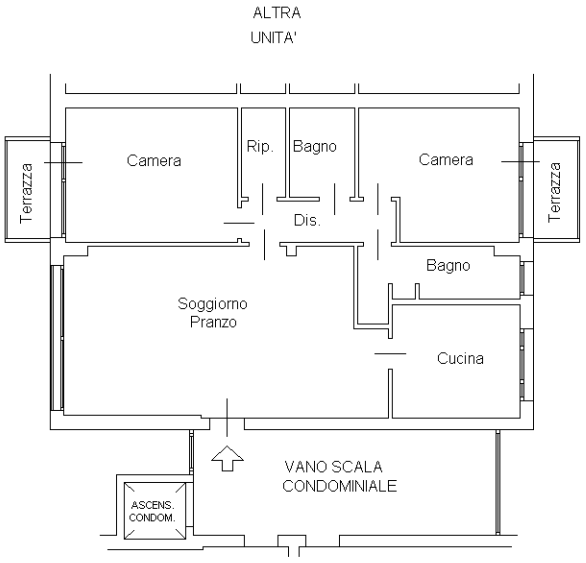
NORD

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Treviso	
Viale Quattro Novembre	civ. 70/A

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: F	Rubinato Andrea
Foglio: 1	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1946	
Subalterno: 118	Prov. Treviso N. 2691

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
h=2.70

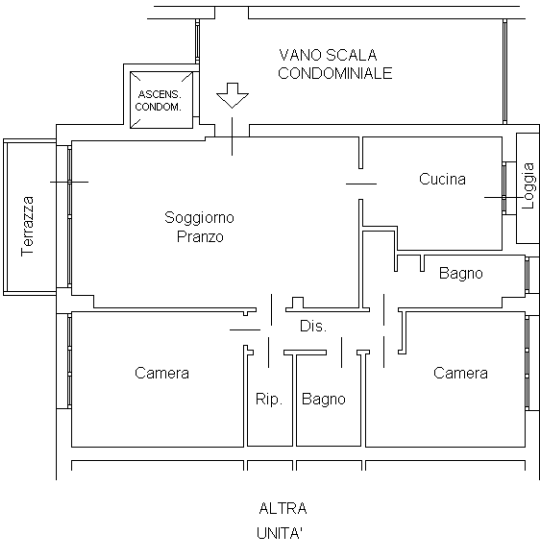


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Treviso	
Viale Quattro Novembre	civ. 70/B

Identificativi Catastali:	Compilata da: Rubinato Andrea
Sezione: F	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	
Particella: 1946	Prov. Treviso N. 2691
Subalterno: 119	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
h=2.70

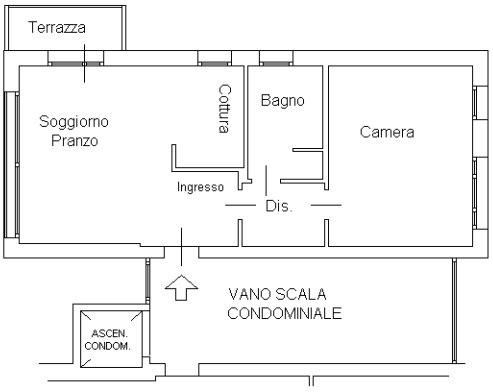


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Treviso	
Viale Quattro Novembre	civ. 70/B

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: F	Rubinato Andrea
Foglio: 1	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1946	
Subalterno: 120	Prov. Treviso N. 2691

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
h=2.70

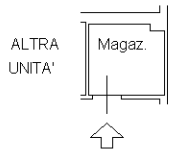


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

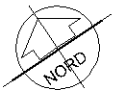
Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Treviso	
Viale Quattro Novembre	civ. 70/B

Identificativi Catastali:	Compilata da: Rubinato Andrea
Sezione: F	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	
Particella: 1946	
Subalterno: 26	Prov. Treviso N. 2691



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h=2.40



NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

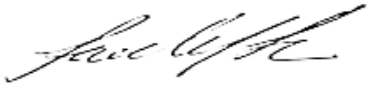
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

RAPPORTO DI VERIFICA

Nome documento 2026-05-14 23R Istanza estensione incarico Ing Contini e variazioni catastali.pdf

Data di verifica 19/05/2026 08:53:09 UTC **Versione verificatore** 6.10.6-OBF2

Livello	Tipo	Firmatario	Autorità emittente	Esito	Pagina
1	Firma	MARIA CECILIA BRANCA	CA di Firma Qualificata per Modello ATe	VALIDA	2
	Appendice A				4

MARIA CECILIA BRANCA

Esito verifica firma VALIDA

Firma integra

La firma è in formato PADES-BES
La firma è integra

Il certificato è attendibile

Verifica alla data di sistema: 19/05/26 10.53
Data-ora di firma dichiarata dal firmatario: 14/05/2026 08:34:08 GMT
Validazione certificato eseguita tramite OCSP

Il certificato ha validità legale

Certificato Qualificato conforme al Regolamento UE N. 910/2014 - eIDAS
Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione: 20 anni
La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuro conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014 (QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)
PKI Disclosure Statements (PDS): (it) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf
PKI Disclosure Statements (PDS): (en) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf

Dettagli certificato

Soggetto: MARIA CECILIA BRANCA
Seriale: 729740bf657e06ec8cb65bf1b42e8af0
Organizzazione: MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
Nazione: IT
Codice Fiscale: TINIT-BRNMCC85H66D704R
Autorità emittente: CN=CA di Firma Qualificata per Modello ATe,OU=ArubaPEC per IPZS,OID.2.5.4.97=VATIT-01879020517,O=ArubaPEC S.p.A.,L=Ponte San Pietro,C=IT
Utilizzo chiavi: nonRepudiation
Policies: 0.4.0.194112.1.2,1.3.6.1.4.1.29741.1.7.1,CPS URI: https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf,1.3.76.16.6,
Validità: da 25/07/2025 12:36:50 UTC a 23/07/2035 12:36:50 UTC
La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuroconforme al Regolamento (UE) N. 910/2014(QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)
Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione: 20 anni

Dichiarazione di Trasparenza:
- (it) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf
- (en) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf

Appendice A

Certificati delle autorità radice (CA)

CA di Firma Qualificata per Modello ATe

Seriale: 5bc2ad129e3e9019
Organizzazione: ArubaPEC S.p.A.
Nazione: IT
Utilizzo chiavi: keyCertSign | cRLSign
Autorità emittente: CN=CA di Firma Qualificata per Modello ATe,OU=ArubaPEC per IPZS,OID.2.5.4.97=VATIT-01879020517,O=ArubaPEC S.p.A.,L=Ponte San Pietro,C=IT
Validità: da 28/03/2018 10:23:33 UTC a 23/03/2038 10:23:33 UTC

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

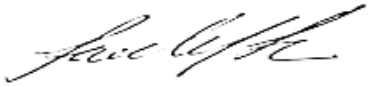
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

MARIA CECILIA BRANCA

Esito verifica firma VALIDA

Firma integra

La firma è in formato PADES-BES
La firma è integra

Il certificato è attendibile

Verifica alla data di sistema: 19/05/26 10.53
Data-ora di firma dichiarata dal firmatario: 14/05/2026 08:34:08 GMT
Validazione certificato eseguita tramite OCSP

Il certificato ha validità legale

Certificato Qualificato conforme al Regolamento UE N. 910/2014 - eIDAS
Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione: 20 anni
La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuro conforme al Regolamento (UE) N. 910/2014 (QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)
PKI Disclosure Statements (PDS): (it) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf
PKI Disclosure Statements (PDS): (en) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf

Dettagli certificato

Soggetto: MARIA CECILIA BRANCA
Seriale: 729740bf657e06ec8cb65bf1b42e8af0
Organizzazione: MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
Nazione: IT
Codice Fiscale: TINIT-BRNMCC85H66D704R
Autorità emittente: CN=CA di Firma Qualificata per Modello ATe,OU=ArubaPEC per IPZS,OID.2.5.4.97=VATIT-01879020517,O=ArubaPEC S.p.A.,L=Ponte San Pietro,C=IT
Utilizzo chiavi: nonRepudiation
Policies: 0.4.0.194112.1.2,1.3.6.1.4.1.29741.1.7.1,CPS URI: https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf,1.3.76.16.6,
Validità: da 25/07/2025 12:36:50 UTC a 23/07/2035 12:36:50 UTC
La chiave privata associata al certificato risiede in un dispositivo sicuroconforme al Regolamento (UE) N. 910/2014(QSCD - Qualified Signature/Seal Creation Device)
Periodo di conservazione delle informazioni di certificazione: 20 anni

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

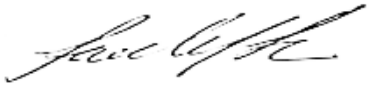
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

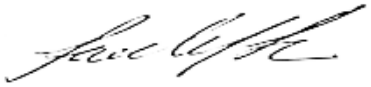
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

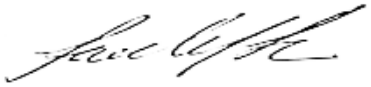
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

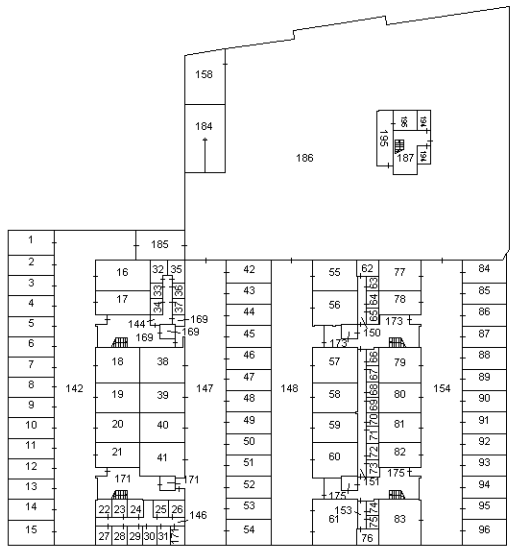
Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

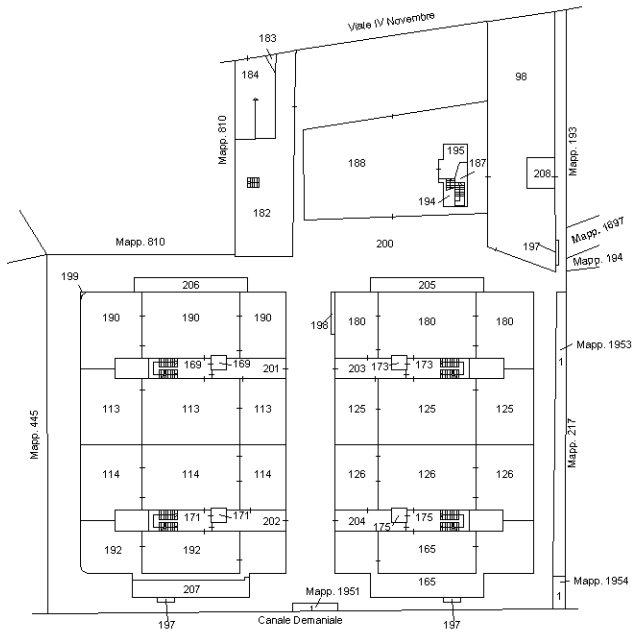
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 1000

SCHEDA 1

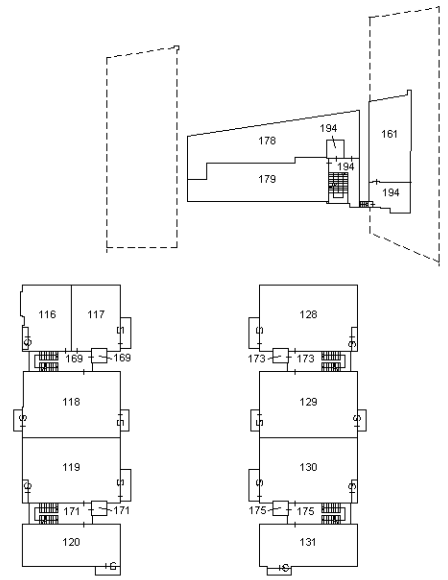


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.S1°)

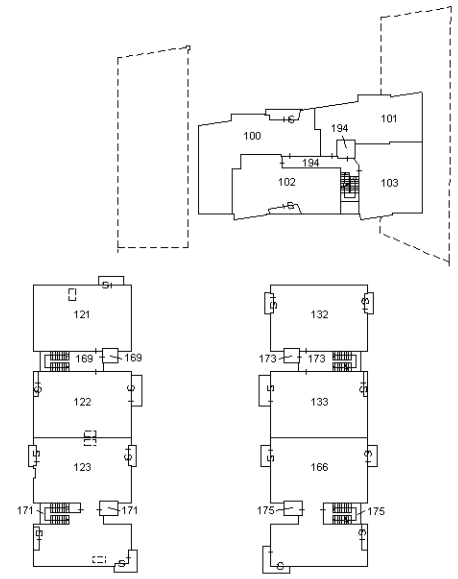


AREA SCOPERTA PIANO TERRA (P.T.)

SCHEDA 2

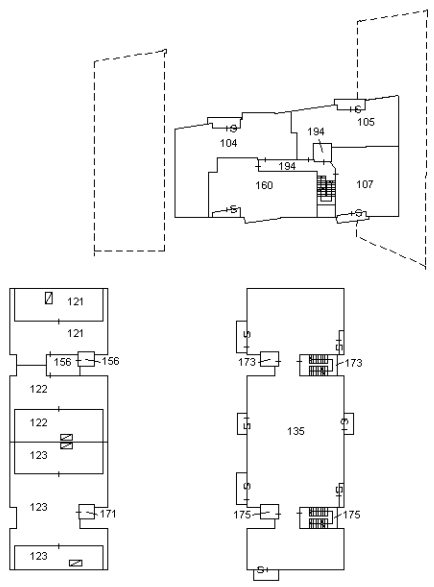


PIANO PRIMO (P.1°)

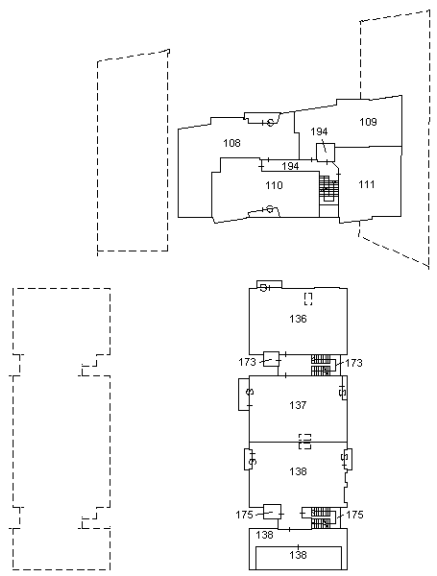


PIANO SECONDO (P.2°)

SCHEDA 3

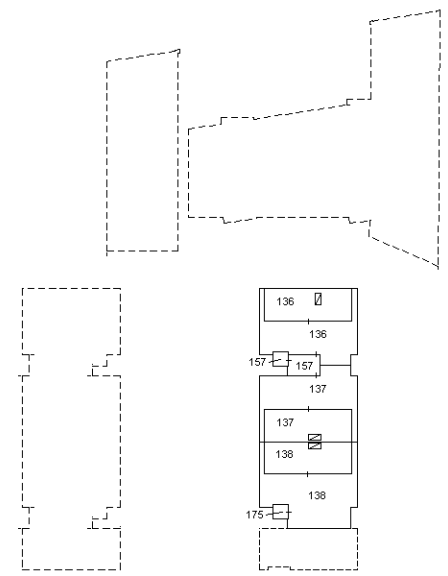


PIANO TERZO (P.3°)



PIANO QUARTO (P.4°)

SCHEDA 4



PIANO QUINTO (P.5°)



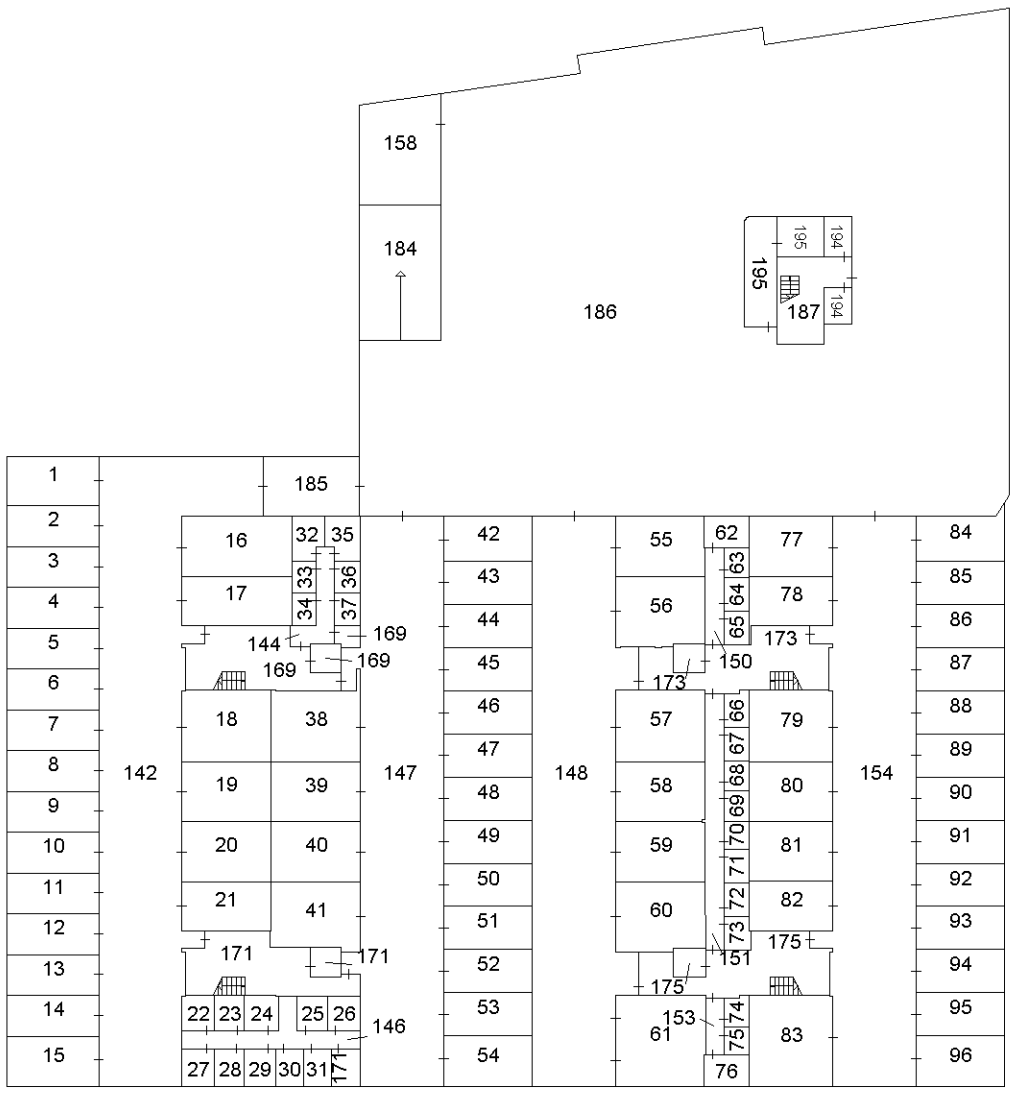
Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

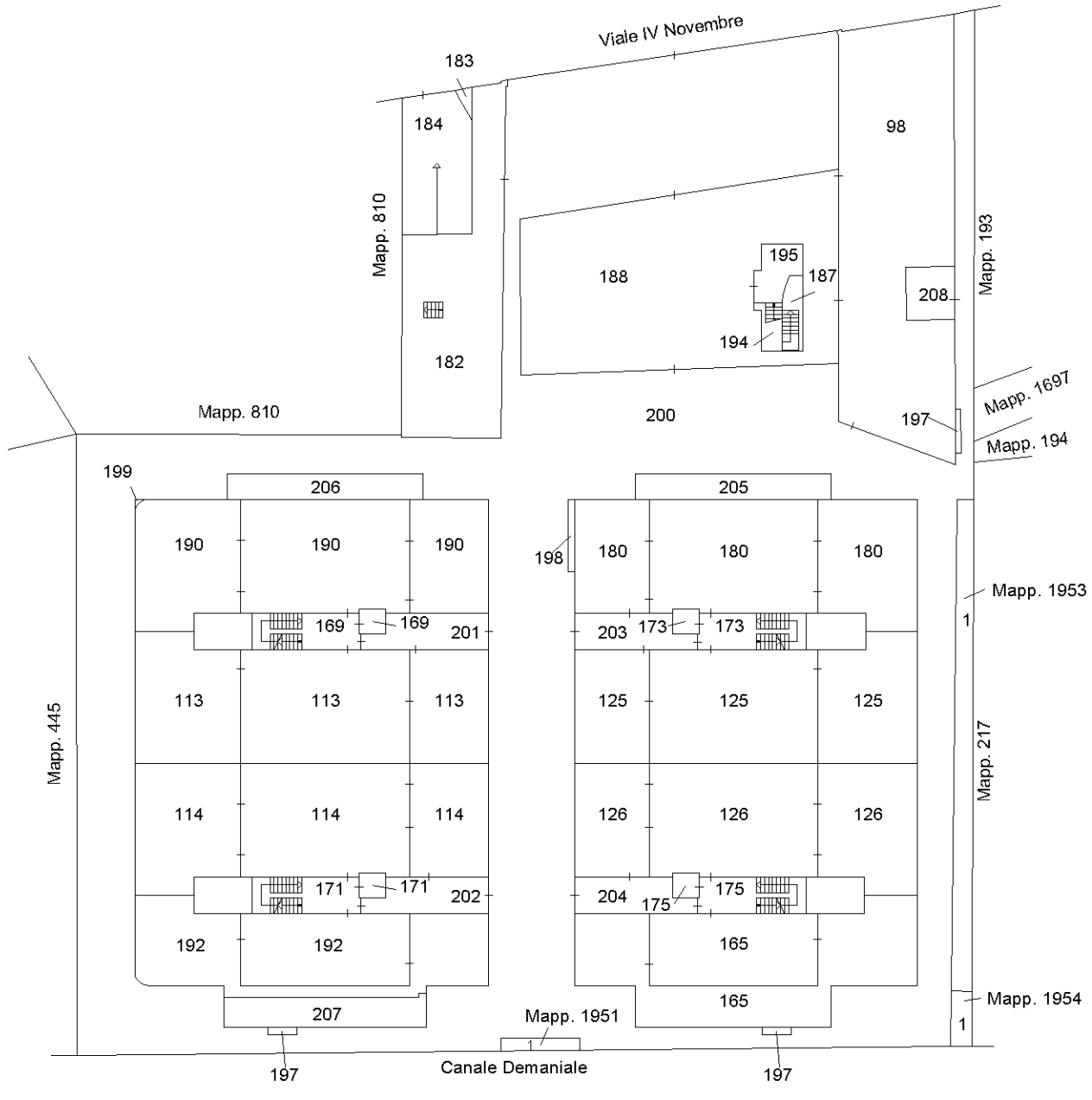
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

SCHEDA 1



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.S1°)



AREA SCOPERTA PIANO TERRA (P.T.)

NORD

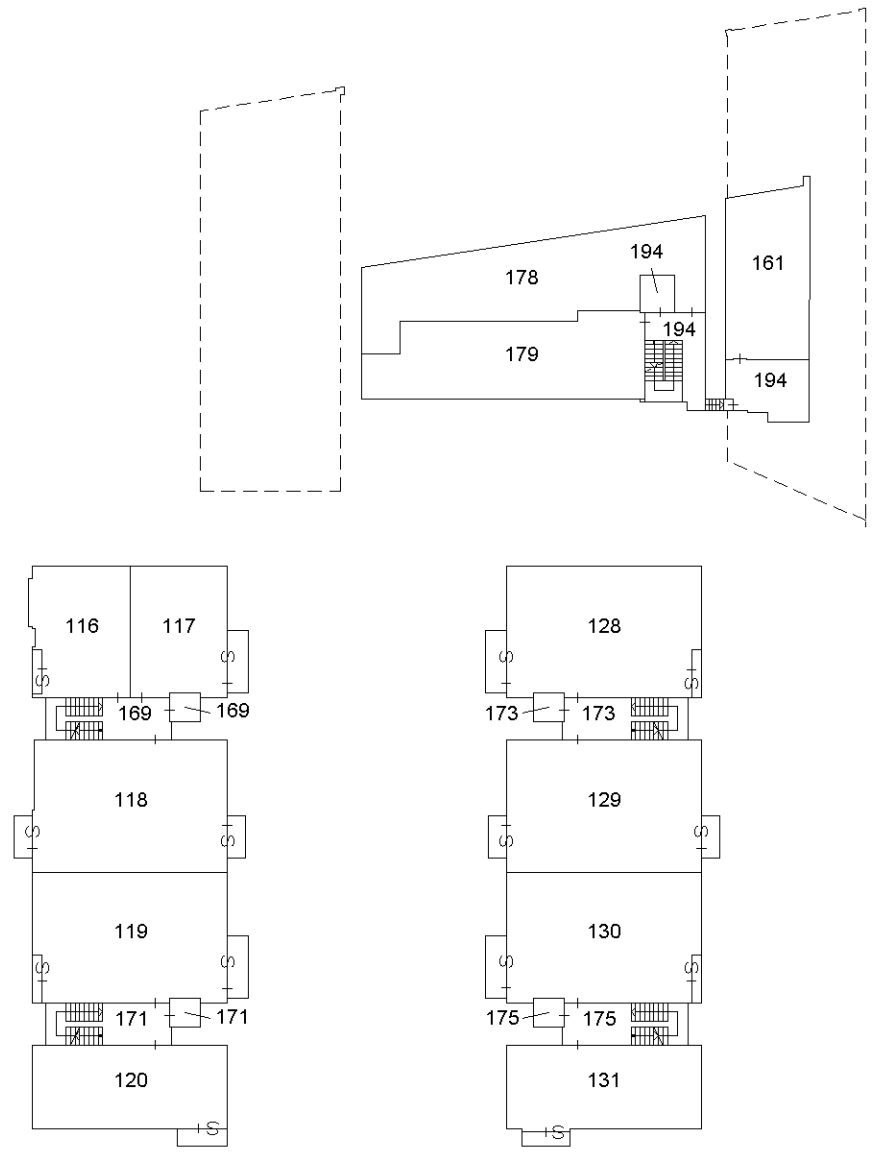
Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

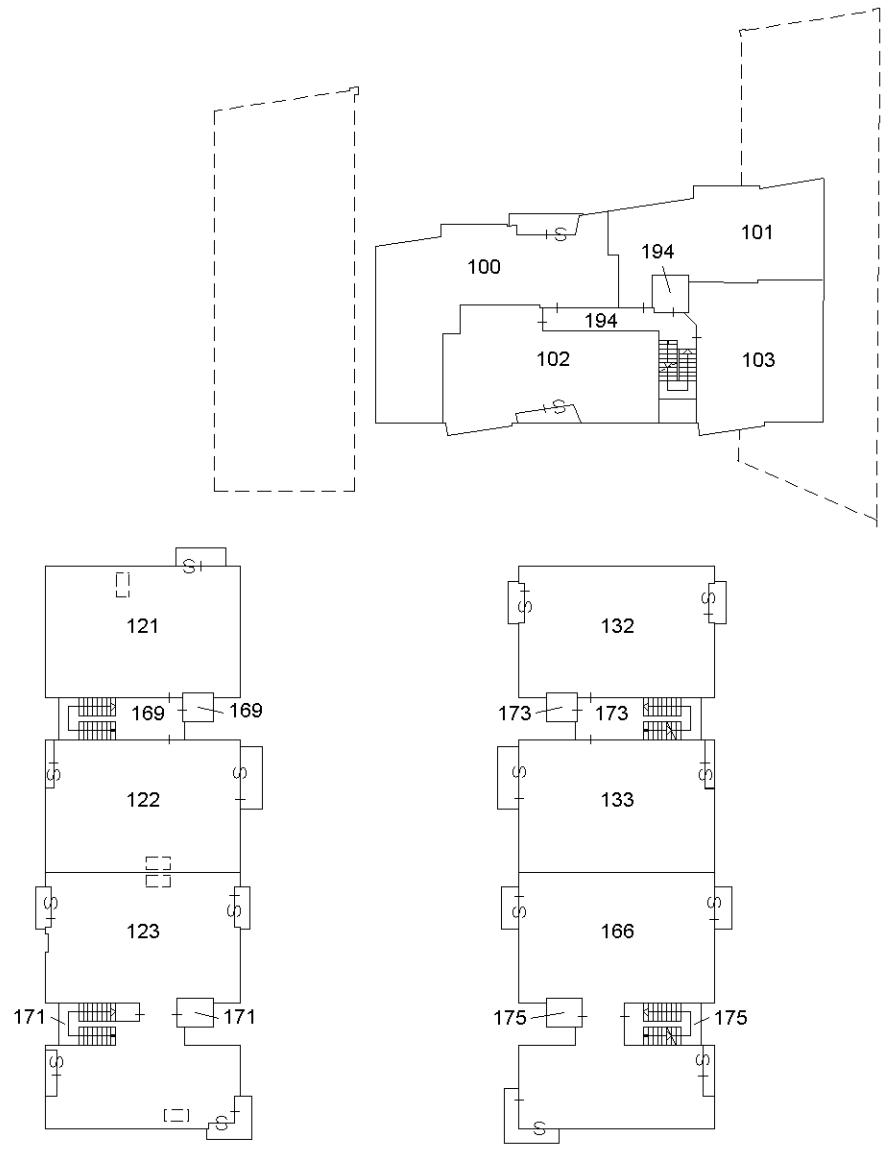
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

SCHEDA 2



PIANO PRIMO (P.1°)



PIANO SECONDO (P.2°)

NORD

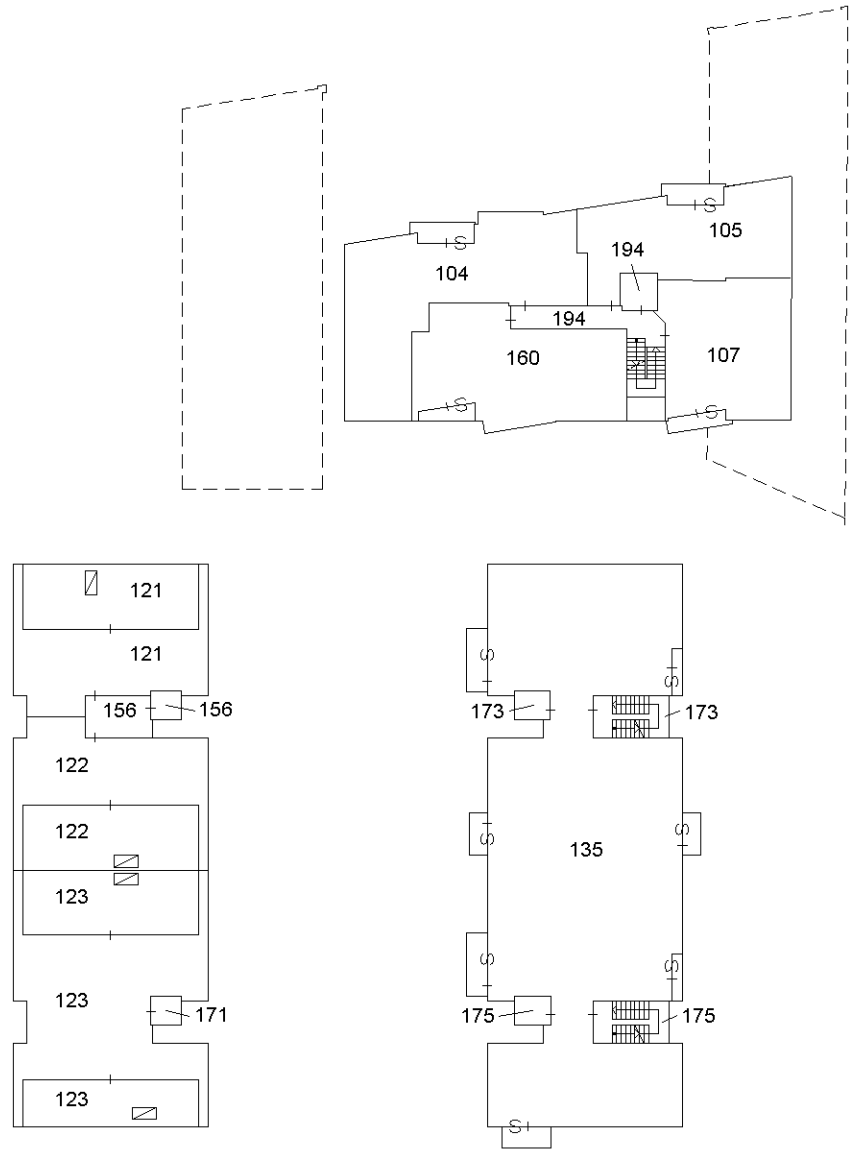
Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

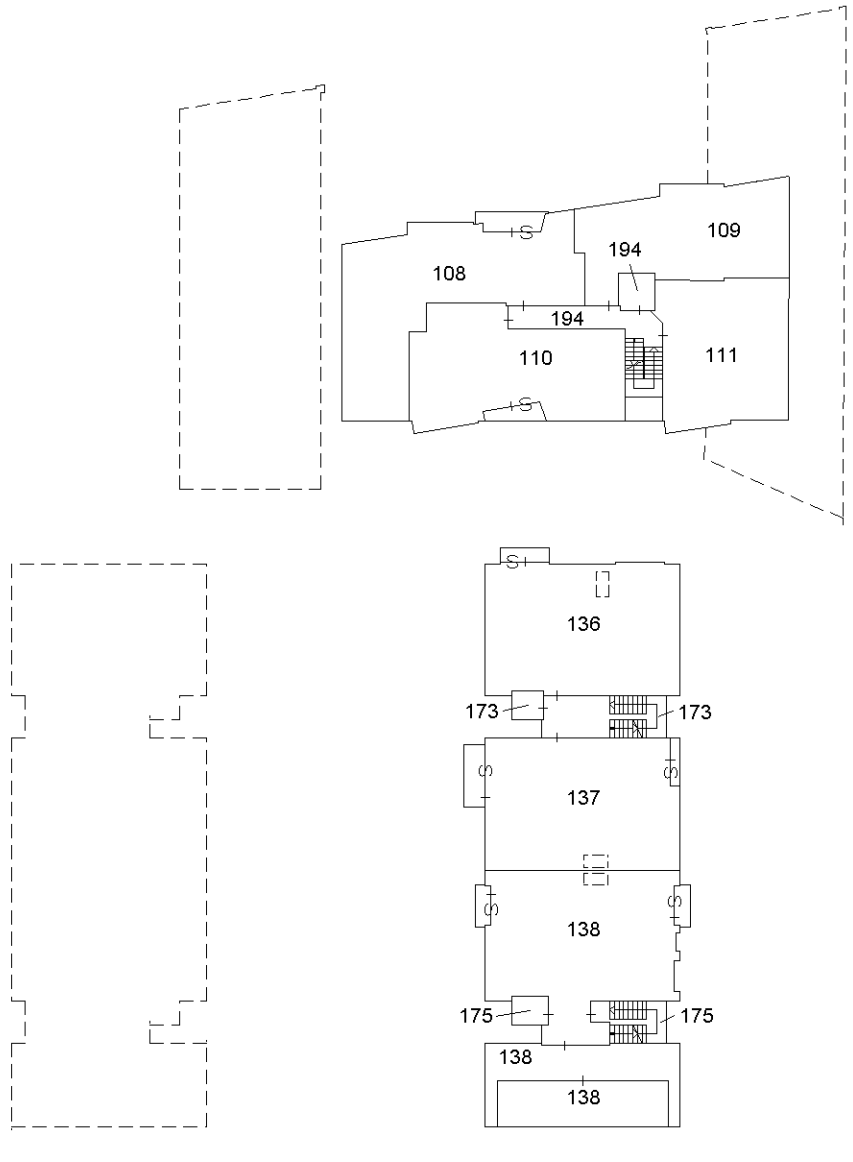
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

SCHEDA 3



PIANO TERZO (P.3°)



PIANO QUARTO (P.4°)

NORD

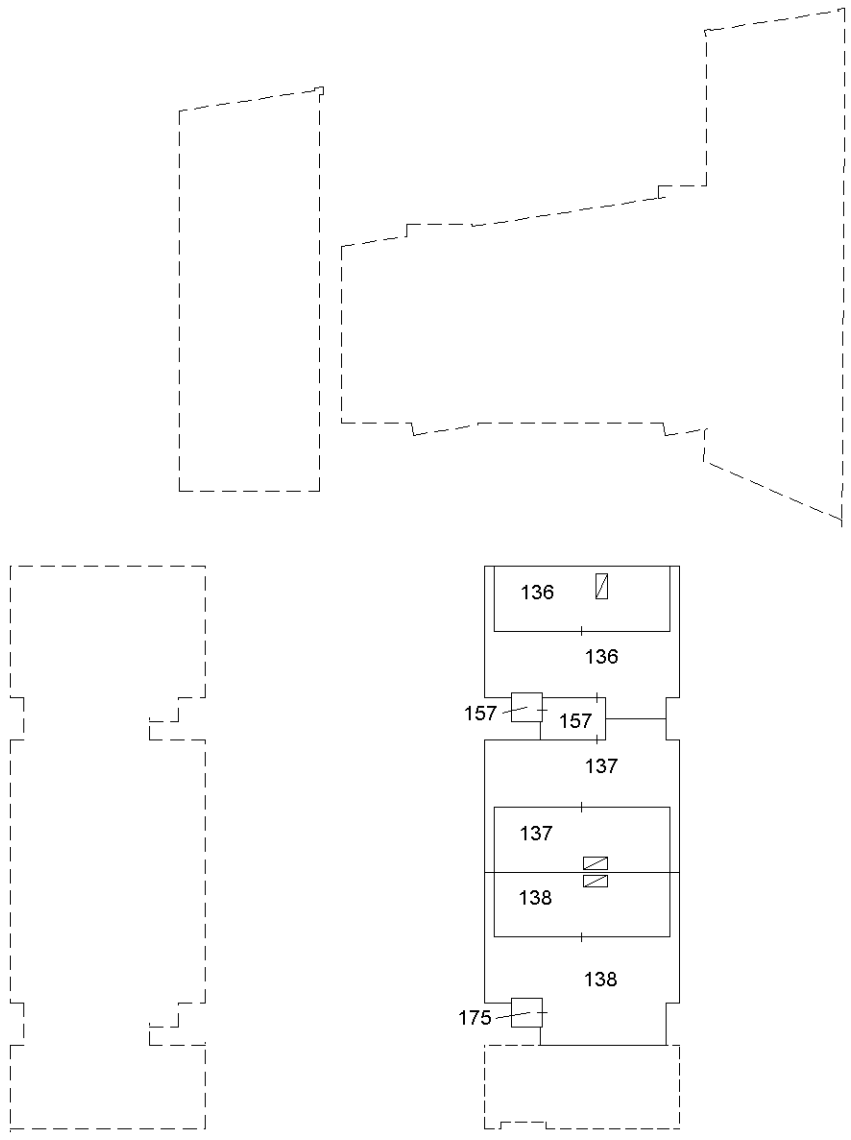
Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

SCHEDA 4



PIANO QUINTO (P.5°)

NORD

NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- Il sopra richiamato **Bene Comune Censile (B.C.C.),** cat. D/1 - cabina elettrica, è comune a tutte le unità del condominio ai sensi degli art. 4, 7 e 8 del Regolamento di Condominio e tabelle millesimali (vedasi allegato doc. 4, parti evidenziate in colore celeste). Detto regolamento di condominio si trova allegato all'atto a rogito Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 4 agosto 2010 (Rep. 143139), trascritto a Treviso il 6 agosto 2010 ai nn. 29961/18560.
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica;
- doc. 4: Regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

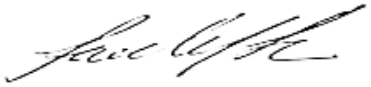
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

doc. 4

ALLEGATO "A" DELLA RACCOLTA N. 23048

CONDOMINIO

COMPLESSO IMMOBILIARE
" QUATTRO NOVEMBRE 5 "

COMPOSTO DA:

- EDIFICIO "A" – "RESIDENCE GAIA"
- EDIFICIO "B" – "RESIDENCE VALERIA"
- EDIFICIO "C" – "RESIDENCE TIZIANA"

con corpo laterale ovest

in Treviso – Viale IV Novembre, SN

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
e
TABELLE MILLESIMALI

DIREZIONE REGIONALE DEL VENETO
UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO
CATASTO FABBRICATI
FOGLIO N° 1
SEZ. F
MAPPALE N° 1946

CAPITOLO I°

PARTI - COSE ED IMPIANTI COMUNI

Art. 1 - OGGETTO DEL CONDOMINIO

Formano oggetto del condominio denominato **"COMPLESSO IMMOBILIARE QUATTRO NOVEMBRE 5"** i fabbricati con annesse aree di pertinenza siti in Treviso – Viale IV Novembre con numeri civici ancora da assegnare, identificati con le lettere "A" – "B" – "C" con annesso corpo laterale ovest e relativo unico corpo interrato – destinati ad uso civile abitazione, commerciale, direzionale – catastalmente così censiti al Catasto Fabbricati:

- EDIFICIO "A" – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dai sub 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138;
- EDIFICIO "B" – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dai sub. 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123;
- EDIFICIO "C" – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dai sub. 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111;
  CORPO LATERALE OVEST – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dal sub. 97;
- PIANO INTERRATO – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 dal sub. 01 al sub 96.

Il presente Regolamento, con le allegate tabelle dei valori millesimali, con la planimetria delle aree scoperte riportante la individuazione di quelle in uso esclusivo assegnate alle unità degli edifici "A" – "B" – "C" con corpo laterale ovest e con l'elaborato planimetrico catastale, formano parte integrante per tutti gli atti di compravendita relativi alle unità immobiliari del complesso edilizio composto dai fabbricati denominati: - edificio "A" "Residence GAIA"; - edificio "B" "Residence VALERIA"; - edificio "C" "Residence TIZIANA" con corpo laterale ovest.

Art. 2 - OBBLIGATORIETÀ DEL REGOLAMENTO

Ciascun condomino Proprietario, tanto in proprio che per i suoi eredi, aventi causa ed inquilini, è tenuto alla sua totale osservanza.

Art. 3 - VALORI PROPORZIONALI DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI CONDOMINI

A tutti gli effetti, i valori proporzionali della proprietà esclusiva di ogni singola unità condominiale e delle varie parti comuni a tutte le unità immobiliari inerenti al condominio, ragguagliati a quelli dell'intero edificio, ritenuto questo uguale a 1.000 (mille), sono indicati nella tabella "MILLESIMI DI PROPRIETÀ'" dei valori millesimali allegata al presente Regolamento – **Tabella 1.**

Art. 4 - PARTI ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ ED USO COMUNE INDIVISIBILE A TUTTE LE UNITA' CONDOMINIALI

Le parti ed i servizi comuni sono indivisibili. Sono di proprietà comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso nelle proporzioni indicate nella **Tabella 1** sopraccitata, quelle definite dall'articolo 1117 del C.C. ed in particolare:

- Le opere di fondazione ed inerenti impermeabilizzazioni,il suolo ed il sottosuolo, l'area scoperta;
- Le strutture in cemento armato, i muri maestri e contro terra, le impermeabilizzazioni dei muri;
- Le bocche da lupo incluse le griglie;
- I condotti, i pozzetti, i chiusini e quant'altro facente parte delle reti di scarico delle acque piovane, dal piano terra degli edifici fino alla condotta pubblica;
- I condotti, i pozzetti, i chiusini, i cavi e quant'altro facente parte delle reti di adduzione dell'energia elettrica dal limite della proprietà comune ai vari contatori;
- La copertura piana dei garages, dei magazzini e delle corsie di scorrimento e manovra, copertura che superiormente è adibita ad area scoperta comune o assegnata in uso esclusivo;
- Le coperture, i piani con i relativi isolamenti ed impermeabilizzazioni, i pluviali e le opere decorative delle facciate dei vari corpi di fabbrica.
- Le apparecchiature esterne di sicurezza e videocitofono;
- L'illuminazione esterna;
- Il vano tecnico – interrato – di cui al sub 158;
- Tutte le aree da vincolarsi ad uso pubblico rimangono di proprietà condominiale (le relative spese di manutenzione e gestione restano in carico esclusivo ai condomini del complesso – giusto atto che sarà da stipularsi con il Comune di Treviso);
- Quant'altro stabilito per legge.

Art. 5 - PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPPRIETA' COMUNE A GRUPPI DISTINTI DI UNITA'

Sono escluse dal precedente punto tutte le parti condominiali destinate a servire i condomini in maniera diversa ed in particolare:

- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO A che verranno ripartiti tra i sub. 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138 secondo la **Tabella 2**;
- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO B che verranno ripartiti tra i sub. 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 secondo la **Tabella 3**;
- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO C che verranno ripartiti tra i sub. 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 4**;
- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO C – CORPO LATERALE OVEST composto dal sub. 97 con **millesimi 1.000,00**;
- garage e magazzini interrati ripartiti tra i soli sub. dal 1 al 96 secondo la **Tabella 5**;
- garage interrati ripartiti tra i soli sub. dal 1 al 96 secondo la **Tabella 6**;
- area scoperta – piano terra – di mq. 1590 e portico di mq. 297 di cui al sub. 168 ripartiti tra i sub. 97 – 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138 – 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 7**;
- Le condotte di scarico per le acque nere, le eventuali vasche di decantazione fognaria con tutte le opere, manufatti ed impianti fino allo scarico sulla struttura pubblica rappresentata dalla fognatura comunale, i condotti di fognatura orizzontale a partire dal piano terra del fabbricato - ripartiti tra i sub. 97 – 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138 – 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 8**;

- I caselari postali;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 142 ripartiti tra i soli sub. dal 1 al 21 secondo la **Tabella 9**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 169 "CORPO B - 1^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 102, 113, 116, 117, 118, 121, 122 secondo la **Tabella 10**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 144 ripartiti tra i sub. dal 32 al 37 secondo il valore di **1/6 cadauno**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 171 "CORPO B - 2^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 114, 163, 119, 120, 123 secondo la **Tabella 11**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 145 ripartiti tra i sub. dal 22 al 31 secondo il valore di **1/10 cadauno**;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 147 ripartiti tra i soli sub. dal 38 al 64 secondo la **Tabella 12**;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 148 ripartiti tra i soli sub. dal 55 al 61 secondo la **Tabella 13**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 173 "CORPO A - 1^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 164, 125, 128, 129, 132, 133, 135, 136, 137 secondo la **Tabella 14**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 150 ripartiti tra i sub. dal 62 al 65 secondo il valore di **1/4 cadauno**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 151 ripartiti tra i sub. dal 66 al 73 secondo il valore di **1/8 cadauno**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 175 "CORPO A - 2^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 126, 165, 130, 131, 166, 135, 138 secondo la **Tabella 15**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 153 ripartiti tra i sub. dal 74 al 76 secondo il valore di **1/3 cadauno**;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 154 ripartiti tra i soli sub. dal 77 al 96 secondo la **Tabella 16**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegno di cui al sub. 167 "CORPO C" ripartiti tra i sub. 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 107 – 160 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 17**;
- terrazza ad ascensore di cui al sub. 156 ripartiti tra i soli sub. dal 121 al 122 secondo il valore di **1/2 cadauno**,
- terrazza ad ascensore di cui al sub. 157 ripartiti tra i soli sub. dal 136 al 137 secondo il valore di **1/2 cadauno**.

Art. 6 - MODIFICHE AL VALORE DELLE QUOTE

Le modifiche al valore delle quote di proprietà esclusiva e quindi ai valori delle altre tabelle che ad essa siano proporzionali, potranno farsi soltanto nei casi previsti dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione del C.C. o con il consenso di tutti i partecipanti o con sentenza dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 7 - DIVISIBILITÀ DELLE PARTI E DEI SERVIZI COMUNI

Le parti, gli impianti ed i servizi comuni sono indivisibili; l'Assemblea potrà deliberare eventuali divisioni soltanto con il consenso di tutti i Condomini proprietari.

Art. 8 - SERVITU' / VINCOLI / LIMITAZIONI E DIRITTI

Sono note ed accettate le servitù di passaggio carrabile e pedonale, nonché di attraversamento sotterranee di condutture per le reti tecnologiche (fognature, acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc.) attraverso l'area condominiale.-

Inoltre tutte le aree esterne del piano terra e parte dell'area al piano interrato - pur rimanendo di proprietà del complesso – sono da vincolarsi ad uso pubblico con atto che sarà da stipularsi con il Comune di Treviso.

Il sub. 1951 è vincolato perpetuamente a favore del Comune di Treviso come area di asservimento delle opere del costruendo ponte pedonale a collegamento con il P.I.R.U.E.A. "Quattro Novembre 4".

I sub. 139 – adibito a cabina elettrica – viene concesso in uso esclusivo all'ENEL. Il locale posto al piano terra dell'appendice est del corpo C che, considerata la sua natura, viene esclusa dagli oneri condominiali di ordinaria manutenzione relativi a beni e servizi di cui l'Enel non usufruisce essendo, come detto, al piano terra con accesso esterno (ascensore, pulizia, scarichi, spese di amministrazione ecc.). Pertanto, va puntualizzato che alla società ENEL non competerà alcuna spesa condominiale.

L'area circostante tutti gli edifici è destinata all'uso comune. Sono escluse le aree assegnate in uso esclusivo ad alcune unità del piano terra così come risulta dalla planimetria allegata. Sul perimetro esterno delle suddette aree assegnate in uso esclusivo devono essere piantumate siepi di lauro o essenze similari (deve essere concordata l'uniformità delle essenze arboree) la cui manutenzione deve obbligatoriamente fare capo al singolo proprietario / assegnatario. L'ingombro delle fronde potrà superare il bordo esterno delle aiuole di non oltre cm. 20, pertanto dovrà essere obbligatoriamente programmata la manutenzione periodica del taglio. L'altezza massima della siepe non dovrà mai superare i metri 1,80 dalla pavimentazione dei vialini.

La Società costruttrice/venditrice si riserverà di concordare con il Comune di Treviso quali siano gli spazi da vincolare ad verde privato di uso pubblico. Pertanto, in tempo successivo, la medesima Società potrà assegnare spazi vincolati agli alloggi del piano terra con limitazioni da convenire.

Nei giardini privati, limitatamente a quelli posti sul retro degli edifici "A" e "B", è ammessa la realizzazione di pale o strutture analoghe appoggiate al fabbricato. La loro struttura, che dovrà essere simile a quelle già realizzate per le mansarde, dovrà essere in legno e alluminio di colore analogo al fabbricato di appoggio. L'ingombro massimo dovrà obbligatoriamente rispettare la linea dettata dall'ingombro massimo dei grigliati delle bocche da lupo esistenti nei detti giardini privati. Sono comunque fatte salve le autorizzazioni comunali. E' ammesso l'uso di ombrelloni il cui colore del tessuto deve essere della medesima tonalità di quello che verrà individuato per le tende esterne di cui al successivo art. n°12.-

La Società costruttrice/venditrice si riserverà di cedere, in parte, il sottotetto ad imbotte non praticabile dell'edificio "C" – Residence Tiziana – agli appartamenti sottostanti, anche se di non diretta proiezione. La restante zona di sottotetto rimarrà a disposizione della scala del medesimo edificio "C" per l'effettuazione delle manutenzioni necessarie agli esistenti impianti comuni del medesimo fabbricato.

CAPITOLO II°

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 9 - IRRINUNCIABILITA' DEI DIRITTI DELLE COSE COMUNI

Il Condomino non può rinunciare al diritto sui beni e sui servizi comuni.

Le relative spese di esercizio devono essere corrisposte da ciascun condomino anche quando i suoi locali risultassero disabitati per periodi più o meno lunghi.

Art. 10 - LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Qualora un Condomino intendesse eseguire sia nell'interesse proprio che del Condominio, opere che comportino innovazioni, esse dovranno ottenere la preventiva approvazione dell'Assemblea, con la maggioranza qualificata e prevista dagli artt. 1120 - 1121 del C.C.

Qualora un condomino intendesse eseguire solo delle modifiche per migliorare il godimento della cosa comune, egli dovrà in ogni modo comporre all'Assemblea, la quale potrà negare il proprio consenso se trattasi di modifiche previste dall' art. 1102 del C.C.

Per tali modifiche l'Assemblea delibererà con la maggioranza semplice.

L'Assemblea per le decisioni di cui al comma 2 del presente articolo, potrà richiedere il parere di un tecnico prima di deliberare sul consenso di modificazione ed in ogni caso le decisioni dovranno essere comunicate all'interessato, non oltre un mese dalla data della richiesta, richiesta che egli dovrà presentare per iscritto.

In ogni caso sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza statica del fabbricato o che alterino il decoro architettonico.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o voluttuaria, valutata e ripartita in opera, o impianti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendessero trarne vantaggio, sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, avendo tuttavia il diritto di partecipare al vantaggio nelle innovazioni in qualsiasi momento, corrispondendo per la loro quota alle spese di esecuzione e di manutenzione e con ogni altro onere, tutto documentato.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le opere straordinarie di conservazione, restauro o ricostruzione, delle parti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza sottrarsi dal contribuire adducendo la voluttuarietà o la gravosità.

Art. 11 - SPESE FATTE DAL CONDOMINO SULLE COSE COMUNI

Per le spese che saranno fatte dal condomino, senza preventiva autorizzazione, si fa riferimento a quanto stabilito dall' art. 1134 del C.C.

Qualora le spese riguardino opere e lavori non autorizzati e non urgenti, al condomino sarà fatto obbligo alla rimessa in pristino della cosa comune con oneri e spese a lorgo suo carico.

Art. 12 - USO DELLE PARTI COMUNI - DIVIETI

a) E' vietato occupare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo, anche temporaneamente, cose, spazi e locali ad uso comune;

b) L'Assemblea o l'Amministratore possono autorizzare l'occupazione temporanea di spazi comuni per deposito di materiali ed attrezzi relativi a lavori da eseguire sulle parti comuni o di proprietà esclusiva dei condomini, purchè sia limitata nel tempo e nello spazio strettamente indispensabile;

c) Le biciclette, motorini e simili non possono essere lasciate nell'atrio d'ingresso dei vari corpi di fabbricato, sulle rampe scale, sui pianerottoli, sui cortili o su spazi non appositamente previsti ed autorizzati;

d) E' tassativamente vietato eseguire scavi nel sottosuolo, tranne che ciò sia indispensabile per collocarvi condutture; in tal caso però, occorrerà che ne sia fatta preventiva comunicazione all'Amministratore per ogni eventuale consenso;

e) E' vietato affiggere sui muri, sui fabbricati marcapiano e sulle parti comuni in genere, insegne pubblicitarie, targhe, cartelloni, segnaletiche e simili. Per tali apposizioni si renda necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea all'uopo convocata. Sono fatte salve a tale divieto, relativamente al solo fabbricato corpo "C" (fabbricati sub. n° 97 (corpo laterale ovest) - 98 e 99), solo Viale IV Novembre, per i soli spazi occorrenti posti sopra le vetrate delle vetrine a carattere commerciale, prospicienti esclusivamente l'interno dell'area condominiale, mentre, per il sub n° 98, in luogo alla parte bassa delle vetrate;

f) E' vietato stendere biancheria, panni ed altro sulla ringhiera, oppure collocarvi oggetti non decorosi. La biancheria potrà essere stesa sulle terrazze e lastrici, pure collocate tali stendini che non oltrepassino l'altezza dei parapetti delle terrazze e lastrici stessi. Resta tassativamente vietato l'uso di stendi biancheria eregenti alla terrazza, tali intanto superiori all'altezza dei parapetto, (il anche tramite sbalzo), prima di consentire successivamente all'utenza, sulle parti esterne dell'edificio e negli stessi comuni pedonali ed in particolare nel portico;

g) E' vietato lasciare immondizie e qualsiasi altro oggetto sulle parti comuni e in luoghi degli stessi a tale scopo destinati;

h) E' vietato il deposito di materiali pericolosi e infiammabili in qualsiasi locale e luogo di proprietà comune;

i) E' vietato suonare trombe, tamburi, pianoli ed istrumenti sia nelle parti esterne dell'edificio, che nelle parti interne comuni, arrecando ai inquilini sulle facciate del fabbricato, diverso per loro, orario e sistema di applicazione da quelli che vengono autorizzati dall'Assemblea condominiale che potrà deliberare a semplice maggioranza. Nel caso l'assemblea non giungesse ad un accordo sul colore delle tende e le strutture esterne presenti, si stabilisce fin da ora che tale scelta verrà fatta dall'amministratore nel rispetto dei colori di tende degli edifici laterali posti a completo realizzato.

l) E' vietato disturbare negli orari di silenzio, dei mesi che vengono definiti "orari di silenzio" posti:

DATATE: mumu	13.00 - 15.00
INVERNALI: diurni	13.00 - 15.00
NOTTURNI	23.00 - 07.00

m) E' vietato manomettere estemporaneamente gli infissi esistenti;

n) E' vietato spolverare tappeti, coperte, ecc. sui pioppoli e sui davanzali delle terrazze e delle finestre prima delle ore 7.00 e dopo le ore 10.00, dedicando una stessa ripetuta attenzione, evitando pertanto che sporchi anche i balconi e terrazzi dell'appartamento del Condomino;

o) E' vietato scuotere i parimenti dai propri lucali e terrazze, di spazzare legna ed altro onde evitare danni ai vicini ed ai comuni adiacenti;

p) E' vietato far scorrere acque e altri liquidi sui pavimenti onde evitare il pericolo di infiltrazioni nei solai;

q) E' vietata la tenuta troppo alta di apparecchi sonori, tale tenuta deve essere regolata in modo tale da non disturbare intorno dei vicini;

r) E' vietato maltrattare gli innaffi di uso comune anche per quelle parti comuni che attraversano locali di proprietà esclusiva;

s) E' vietato collocare od annaffiare piante o vasi di fiori in modo tale da provocare pericolo tutti dalle finestre, dai balconi e dalle terrazze;

t) E' vietato far cadere acqua, immondizie, pezzi di lana, carta ed altri oggetti di qualsiasi altro tipo, dai lastrici e dai balconi;

u) E' vietato adoperare i terrazzini come deposito dei più svariati materiali;

v) E' vietato fare vuoti strutturali all'immobile in quanto potrebbe pregiudicare la sicurezza, la solidità e la sicurezza dell'immobile stesso;
w) E' vietato fare varianti all'immobile che interessino le facciate esterne;
x) Negli spazi comuni gli animali domestici dovranno essere custoditi, in particolare i cani dovranno essere al guinzaglio. Gli animali in genere, anche se custoditi, non potranno circolare negli spazi comuni;
xa) E' vietato lavare automobili e motoveicoli negli spazi comuni;
xb) E' vietato installare nelle tenute di proprietà antenne radio-televisive e/o paraboliche;
xc) L'uso dell'ascensore è limitato al trasporto di persone ed è vietato quindi il trasporto di mobili e materiale pesante ed ingombrante.

CANI

ASCENSORE

Art. 13 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE:

Tenuto conto che gli edifici sono stati progettati e costruiti per il numero di piani attuali e con le caratteristiche estetiche e strutturali approvate dalle competenti autorità, nulla tassativamente vietata ogni sopraelevazione, anche parziale, di qualsiasi parte degli immobili sia essa a carattere provvisorio o duraturo e a qualsiasi uso destinata.

CAPITOLO III

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI OGNI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Art. 14 - LIMITAZIONI ALL'USO E ALLA DESTINAZIONE

Gli edifici, nel loro complesso, sono stati costruiti con destinazione di civile abitazione, di unità immobiliare/commerciale; resta vietata qualsiasi altra destinazione nell'uso dell'edificio stesso.
Tale destinazione potrà essere modificata soltanto con l'unanime consenso dell'Assemblea.

a) Tutti i locali, in genere, non potranno contenere apparecchi rumorosi od emananti esalazioni sgradevoli o nocive e neppure materiali facilmente infiammabili od esplodenti; non potranno essere destinati comunque ad usi che turbino la tranquillità ed il pacifico godimento degli altri condomini, o ad usi che siano contrari alla sicurezza, al decoro, alla salubrità ed all'igiene.
b) E' vietato apportare varianti all'immobile che possano pregiudicarne l'estetica, la sicurezza e la stabilità, salvo autorizzazione dell'Assemblea condominiale su preventiva richiesta degli interessati.
c) E' vietata l'installazione di tende persiane aventi tipologia e linea diverse da quelle stabilite dall'Assemblea.
d) E' consentita la eventuale installazione di inferiate di sicurezza alle finestre e porte finestre del fabbricato, tenuto restando che la forma, tipo e colore dovranno essere decise dall'Assemblea.
e) E' vietata l'affissione di cartelli e manifesti.
f) E' vietato esercitare attività di prostituzione in casa. Resta tassativamente vietata la destinazione ad uso di: - sanatorio, dispensari, ambulatori di malattie infettive o

convitto, ospizi di associazioni o partiti politici, istituti privati, scuole di musica, canto o ballo, pensioni, alloggi anche temporanei di persone di dubbia moralità.

g) E' consentito tenere animali di piccola taglia nei propri appartamenti purchè non arrechino danni alla stabile e non disturbino la quiete degli altri condomini. In nessun caso questi animali potranno essere lasciati liberi nelle parti comuni.

Art. 15 - OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

All'Amministratore invece ogni condomino avrà l'obbligo di comunicare tempestivamente per iscritto:

a) l'atto pubblico di acquisto dell'unità.

b) il proprio domicilio nel caso che egli non usi l'unità immobiliare di sua proprietà facente parte del condominio; in difetto si intenderà che egli, a tutti gli effetti legali, sia domiciliato nei locali stessi.

c) Le generalità del nuovo proprietario nel caso che egli abbia alienato in tutto o in parte la sua proprietà; l'obbligo di detta comunicazione spetta agli eredi in caso di successione.
Comunque, qualora per omessa o inesatta denuncia all'Amministratore del trasferimento di proprietà dovesse derivare danno al condominio, ne risponderanno in solido sia il cedente che il subentrante a qualsiasi titolo.
Il condomino che ha ceduto la proprietà, risponderà in solido con il condomino subentrante verso il condominio della sua situazione amministrativa e contabile esistente al momento della cessione.

d) Le generalità dei locatari qualora dovesse dare in locazione la propria unità immobiliare.
Il condomino che invece affitta o che avesse comunque dato in consegna ad altra persona la propria unità immobiliare, risponderà in proprio direttamente verso gli organi dell'amministrazione degli impegni da Lui assunti con il presente regolamento e di eventuali altri atti deliberati dall'Assemblea. Pertanto, qualsiasi ricorso, sia esso di carattere amministrativo o comunque interessante il condominio, non potrà esercitarsi che tra gli organi dell'amministrazione ed il condomino.

e) Il condomino proprietario è obbligato inoltre, a far conoscere al proprio inquilino gli obblighi da Lui assunti nei confronti del condominio ed a comunicargli, di volta in volta, quelli che andrà ad assumere, affinchè l'inquilino stesso si adegui immediatamente.

f) Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie, onde evitare danni alla proprietà degli altri condomini o alle parti comuni.
Egli, a richiesta dell'Amministratore deve permettere che, nell'interno dei locali di sua proprietà, si provveda alle eventuali ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o che siano in corso di esecuzione sulle parti comuni della stabile nell'interesse sia del singolo che dell'intero condominio.
Il rifiuto da parte del proprietario o dell'inquilino a consentire l'ingresso, darà luogo alle richieste di risarcimento danni che ne possano derivare.

g) Ogni condomino o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualsiasi guasta che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei pianti locali o nelle parti comuni da Lui tenute in uso, gotesi conseguire che possano arrecare danno alla proprietà comune o confinanta.
I danni causati dall'omissione o dal ritardo nella denuncia di guasto, saranno posti a carico del proprietario dell'unità immobiliare in cui il guasto si è verificato, salvo poi il rivalsa dell'inquilino o verso chiunque altro sia il responsabile del danno.

N) Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio ai sensi dell'art. 2049 del C.C.

O) E' fatto obbligo di tenere i portoni d'ingresso al piano terra del vano scale sempre chiusi.

CAPITOLO IV°

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 18 - SPESE INERENTI A PARTI COMUNI A TUTTI ED IMPIANTI INDIVISIBILI

Le spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni e [illegible] condomini di cui l'art. 4 del presente regolamento ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio che l'Assemblea deliberasse di assumere e quelle di amministrazione saranno ripartite fra tutti i condomini nelle proporzioni fissate nella tabella " MILLESIMI PROPRIETÀ GENERALE STUDIO COMPLESSO" Tabella 1
(assicurazione, amministrazione, manutenzione ordinaria e straordinaria complesso)

Per i singoli corpi di fabbricato:

- GENERALE CORPO A "RESIDENCE GAIA" Tabella 2
- GENERALE CORPO B "RESIDENCE VALERIA" Tabella 3
- GENERALE CORPO C "RESIDENCE TIZIANA" Tabella 4
- GENERALE CORPO C "RESIDENCE TIZIANA"
  (sub. 37) corpo laterale ovest Millesimi 1.000,00
- GENERALE PIANO INTERRATO – MAGAZZINI E GARAGES Tabella 5

La spese per la manutenzione ed ordinaria che straordinaria (comprese pulizia e manutenzione), in riferimento ai sub. di competenza, sarà sostenuta dal condomino col sistema di cui alle tabelle sotto indicate.

- " MILLESIMI GARAGE INTERRATI "
  (pompa sollevamento, antincendio, illuminazione, rampa, corsie di manovra comuni, cancello) Tabella 6
- " MILLESIMI AREA SCOPERTA PIANO TERRA E PORTICI"
  (pulizia area scoperta , illuminazione, giardinaggio, corsie pedonali, ecc) Tabella 7
- " MILLESIMI FOGNATURE "
  (fognature - pulizia area scoperta , illuminazione, giardinaggio, corsie pedonali, ecc) Tabella 8
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO A – SUB. 172" - 1° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 14
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO A – SUB. 178" - 2° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 15
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO B – SUB. 169" - 1° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 10
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO B – SUB. 171" - 2° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 11
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO C – SUB. 167"-
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 17
- " MILLESIMI CORTILE GARAGE – SUB. 142" - CORPO B – OVEST

(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 9**
- " MILLESIMI CORSIA GARAGE – SUB. 147" - CORPO B – EST
(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 12**
- " MILLESIMI CORSIA GARAGE – SUB. 148" - CORPO A – OVEST
(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 13**
- " MILLESIMI CORSIA GARAGE – SUB. 154" - CORPO A – EST
(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 18**

L'Impresa costruttrice-venditrice M.T.B. IMMOBILIARE S.r.l. per le unità invendute e non locate dall'intero complesso, pagherà la sola spesa condominiali a carico della proprietà fino al 10 Maggio 2021.-

Art. 17 - IMPOSTE E TASSE

Ogni condomino sopporterà le proprie le tasse, imposte comunali presenti e future che per qualsiasi causa gravassero sulle parti di immobile di sua proprietà. Le eventuali imposte e tasse che gravassero invece globalmente sull'immobile, verranno ripartite in ragione delle quote di attribuzione di proprietà

Art. 18 - SPESE INERENTI AGLI SCARICHI FOGNARI ED ALLA VUOTATURA DELLE FOSSE BIOLOGICHE

Le spese inerenti all'esborso delle acque luride, saranno determinate in base alla **Tabella da definire.**-

Art. 19 - NORME GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE DEGLI ENTI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI O A GRUPPI DI CONDOMINI

Le norme per la ricostruzione degli enti di cui all'art. 4 del presente atto verrà sostenuta dai condomini proprietari nelle proporzioni indicate dalla tabella " MILLESIMI DI PROPRIETÀ " **Tabella 1** salvo quanto previsto negli articoli precedenti.

CAPITOLO V°

ASSICURAZIONE, PERIMENTO, RICOSTRUZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO NEL SUO COMPLESSO

Art. 20 - ASSICURAZIONE

Il/I fabbricato/i sarà/saranno assicurato contro i rischi derivanti da incendio e responsabilità civile ed il relativo premio di assicurazione sarà ripartito nelle proporzioni stabilite dalla tabella " MILLESIMI DI PROPRIETÀ " **Tabella 1**.-

L'assemblea liquidatrice, in caso di sinistro, darà adeguata rappresentanza salvo il caso di perimento totale od in parte che rappresenti il 3/4 (tre/quarti) del valore dell'edificio.

Qualora l'indennità ricevuta sia inferiore o superiore alla somma occorrente per la ricostruzione od il ripristino dell'immobile, l'integrazione o la sottrazione della maggiore somma liquidata, verrà effettuata in base alla tabella di proprietà predetta.

Un arbitro perito scelto dall'Assemblea stabilirà l'entità del danno subito dalle parti comuni e dalla singola proprietà.

Art. 21 - DETERMINAZIONE DELLA PARTE DISTRUTTA

Agli effetti dell'art. 1128 del C.C., nel caso di distruzione parziale, per determinare se la parte distrutta costituisca o meno i 3/4 dell'intero complesso, si valuterà:
1) il valore del fabbricato nella sua interezza al momento della parziale distruzione;
2) il valore del fabbricato parzialmente distrutto al momento della parziale distruzione;
3) si rapporteranno tra loro questi due valori, senza tener conto del valore del suolo.

Art. 22 - PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL' EDIFICIO

In caso di perimento totale o parziale dell'edificio vale il disposto dell'Art. 1128 del C.C. In tal caso ogni condomino avrà diritto adottare (solamente superfici) nelle proporzioni e nei modi stabiliti al precedente punto 14.

CAPITOLO VI°

ORGANI AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO

Art. 23 - ORGANI AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO

L'Amministrazione del condominio è affidata ai seguenti organi:

a) all'Assemblea dei Condomini;
b) all'Amministratore.

Qualora lo ritenga opportuno l'Assemblea può nominare un Consiglio di Condominio composto da 3 membri con il compito di assistere l'Amministratore nelle sue mansioni, nell'effettuare la revisione dei conti e nel tentare di risolvere eventuali controversie tra condomini.

Art. 24 - NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

L'Assemblea nominerà l'Amministratore con la maggioranza stabilita dall'Art. 1136 del C.C. 2° comma.

La funzione dell'Amministratore sarà regolata dagli art. 1129 - 1130 -1131 - 1132 - 1135 del C.C.

L'Amministratore dura in carica un anno ed alla scadenza potrà essere confermato dall'Assemblea.

Qualora l'Assemblea intendesse revocare la nomina dell'Amministratore nel corso della gestione, lo potrà fare qualora vi siano giustificati motivi e dopo aver ascoltato per iscritto all'Amministratore i motivi del provvedimento.

L'Amministratore revocato o dimissionario avrà l'obbligo di rendere conto della sua gestione e dovrà in ogni caso consegnare ai suoi successori tutti i documenti ed ogni ed atti relativi alla sua gestione entro 120 giorni dalla sua revoca o dalle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Inizialmente l'Amministratore viene nominato, in nome e per conto del condominio, dal costruttore/venditore, con il compenso annuale determinato in base alle vigenti tariffe e dovrà essere confermato o meno a maggioranza dalla assemblea condominiale, non comunque prima che siano trascorsi due anni dalla nomina iniziale.

Art.13 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvederà:

a) alle spese ordinarie di pulizia, di illuminazione dell'edificio ed in generale alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.
All'uopo egli compilerà un preventivo di spesa necessarie per il funzionamento dei servizi durante l'anno amministrativo ed un progetto di ripartizione delle spese fra i condomini in base ai criteri esposti nel presente regolamento e ciascun condomino sarà tenuto a versare la sua quota seguendo le modalità dettate dall'Amministratore ed approvate dall'assemblea (ove non quotidianamente anticipate).

b) L'Amministratore provvederà inoltre all'esecuzione delle delibere dell'assemblea ed in particolare l'osservanza dei regolamenti, alla riscossione dei tributi, delle rendite, dell'indennità di assicurazione ed al pagamento delle relative spese alle varie scadenze; all'assunzione ed al licenziamento del personale addetto alla pulizia delle parti comuni (scale, giardini, ecc.) dell'edificio, ai rapporti con i fornitori, autorità ed enti pubblici.

c) L'Amministratore non potrà ordinare riparazioni straordinarie di entità rilevante, salvo che esse non abbiano carattere di urgenza e siano indifferibili, fermo restando altresì l'obbligo di informare l'Assemblea per la ratifica alla prima convocazione.

d) L'Amministratore rappresenterà il condominio attivamente e passivamente nella sua globalità inerenti le parti comuni. provvederà a tutti gli atti conservativi sui diritti inerenti le parti comuni.

e) L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, avuto il parere del condominio.
Le norme definite nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea, dal condomino che si ritiene leso.

f) L'Amministratore presenterà entro 120 giorni dalla scadenza dell'anno amministrativo, il bilancio di fine esercizio.

g) L'Amministratore dovrà tenere:
1) il registro dei verbali dell'Assemblea vidimati dal Presidente e dal Segretario;
2) i rendiconti e la relativa documentazione dell'esercizio in corso con la contabilità delle entrate e delle uscite;
3) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abitano la dimora abituale nell'edificio;
4) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condominio;
5) un tipo planimetrico per ogni piano dell'edificio.
I documenti di cui ai punti 1-2-3 della presente voce, devono essere esibiti ad ogni condomino presso l'Amministratore.

h) Provvederà a aprire un conto corrente bancario o postale intestato al condominio presso l'Amministratore nel quale dovranno essere versate tutte le quote di spese condominiali.



Art. 26 - PRESTAZIONI CHE ESULANO DAL COMPITO DELL'AMMINISTRATORE

I lavori che si rendessero all'uso delle sole cose comuni, dovranno essere decisi dall'Amministratore.

Non sarà compito dell'Amministratore risolvere dispute attinenti alla proprietà esclusiva.

Richieste di sopralluoghi per interessi privati e di godimento esclusivo, saranno compensati a parte direttamente all'Amm.re.

Art. 27 - COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE

All'Amministratore, da esso concordato e meno, spetta un compenso la cui entità viene stabilita dall'Assemblea condominiale al quale andrà aggiunta una percentuale per spese non documentabili e contributo previdenziale, percentuali sui lavori straordinari nella misura del 3% sui lavori e l'I.V.A.. La liquidazione dello competenze dovrà avvenire in unica soluzione a fine esercizio.

Art. 28 - FONDO DI RISERVA E LA SUA AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea potrà costituire un fondo di riserva per le spese di manutenzione straordinaria e per le spese inerenti ad altre esigenze speciali ed improvvisate.

L'Amministratore avrà la facoltà di prelevare dal fondo di riserva quelle eventuali somme che il ritardato pagamento di contributi da parte dei condomini gli occorressero per le normale gestione, salvo poi il reintegro a ricostituire somestatu.

Art. 29 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude al **30 MAGGIO DI OGNI ANNO**. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta da parte dell'Amministratore.

La stessa termine sarà osservato per il versamento di tutte le altre quote da corrispondere all'inizio o durante l'esercizio finanziario.

Art. 30 - RAPPRESENTANZA LEGALE.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

Questo potere gli viene conferito unitamente alla tutela dei diritti delle cose e degli interessi comuni, giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la rappresentanza legale spetta a ciascun condomino.

CAPITOLO VI°

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art.31 - CONVOCAZIONE DELLE ASSEMBLEE

L'Assemblea dei condomini si riunirà in via ordinaria entro e non oltre 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed ogniqualvolta ne ravvisi la necessità.

In via straordinaria, quando l'Amministratore lo ritenga necessario, o ne sia stata avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea sarà convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da spedirsi con lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata, al domicilio di ciascun condomino.

All'invio sarà allegata copia del rendiconto del bilancio e del preventivo di spesa con i relativi riparti.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, il giorno, l'ora della convocazione, l'ordine del giorno con gli argomenti da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e la data di adunanza in seconda convocazione, che dovrà essere fissata in un giorno successivo alla prima e non oltre 10 giorni dalla medesima convocazione.

Art.32 - NOMINA DEL PRESIDENTE E DEL SEGRETARIO

I condomini all'Assemblea del condominio, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno, per ogni riunione, un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti dell'assemblea.

L'Amministratore è sempre escluso da questa nomina.

Art.33 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Le votazioni devono sempre farsi per appello nominale.

Spetta al Presidente proclamare l'esito della votazione.

Ogni condomino avrà diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Art.34 - VALIDITÀ PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita in prima e seconda convocazione quando siano state osservate tutte le norme richieste dall'art. 1136 C.C.

Art.35 - VOTAZIONI

Le votazioni devono essere fatte per appello nominale e non in segreto.

Spetta al Presidente proclamare l'esito delle varie votazioni.

Art. 36 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il verbale della seduta deve contenere un sunto delle discussioni e l'esito delle singole votazioni.

Devono essere trascritte nel verbale tutte le dichiarazioni di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

L'Amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a un suo sunto a tutti i condomini presenti ed assenti entro un termine massimo di giorni 30 dalla delibera.

Art. 37 – ASSEMBLEE PARZIALI PER COSE E SERVIZI IN PROPRIETÀ AD ALCUNI CONDOMINI

Qualora una cosa, un servizio od una parte comune siano in uso ad un gruppo soltanto di condomini, tale gruppo interessato delibererà con i criteri del precedenti artt. 30-31-32-33-34 sui predetti limitati al suo esclusivo interesse.

Per tutte le altre cose di interesse comune e tutti i condomini delibererà l'Assemblea composta da tutti i condomini proprietari.

Art. 38 – OBBLIGATORIETÀ DELLE DELIBERAZIONI

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli artt. precedenti sono obbligatorie per la minoranza dissidenti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione davanti all'Autorità Giudiziaria nei casi previsti dall'art. 1137 del C.C. 2° comma.

Ove sopraggiunga opposizione, la sua astensione dalla delibera, non potrà in nessun caso ricorrere all'Autorità Giudiziaria

Art. 39 – ASTENSIONE DAL VOTO

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose e servizi comuni ai quali non hanno interesse.

Devono parimenti astenersi dal voto, i singoli condomini per i quali esistono ragioni di incompatibilità con le deliberazioni da prendere o che abbiano rapporti di fornitura e lavori con il condominio

Art. 40 – LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA

La competenza dell'Assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle cose e parti comuni ed impianti dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare in violazione alla legge, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche da un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, non può ledere diritti nell'uso della proprietà esclusiva, che non siano previsti dal presente Regolamento Condominiale.

CAPITOLO VIII°

VARIE CONCLUSIVE

Art. 41 - VERTENZE

Qualora insorgessero vertenze o dissidi tra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, le parti sono tenute a rivolgersi ad un arbitro nominato, di comune accordo tra le parti stesse, per tentare un amichevole componimento delle controversie prima di adire all'Autorità Giudiziaria.

Art. 42 - AUTORIZZAZIONI

All'Amministratore è riconosciuta l'autorizzazione di ordinaria norma per disciplinare l'uso delle cose comuni e la conservazione dei servizi nell'interesse comune di ripristino dell'art. 1130 del C.C. punto 2), ma in nessun caso potrà agire in contrasto con le norme contenute nel presente regolamento.

Art. 43 - ASSENZA

Il condomino o conduttore dell'unità immobiliare che si assenti per più di 5 giorni, è tenuto, per i casi di urgente necessità, a comunicare all'Amministratore l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi dell'unità o l'indirizzo del luogo in cui si reca, con piena responsabilità per le conseguenze eventuali della dell'omissione di tali comunicazioni.

Art. 44 - ACCESSO ALLA PROPRIETÀ

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale, da parte dell'amministratore, previo semplice avviso, ma può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio; salvo il risarcimento dei danni conseguenti alla opposizione, con l'astensione dal risarcimento per limitazione temporanea e parziale del godimento della proprietà, se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale condottiere a norma dell'art. 1584 del C.C.

Art. 45 - SPESE DELLA RIPARAZIONE DELLE TERRAZZE A LIVELLO

Quando si rendesse necessaria la riparazione di terrazze a livello per infiltrazioni di acqua e altri motivi, la spese per la riparazione sarà regolata dall'art. 1126 del C.C.

Art. 46 - CONDIZIONI MOROSI

Trascorso il termine di 15 (quindici) giorni dalla data della richiesta, la quota non pagata verrà gravata di una mora pari a due punti percentuali oltre al tasso ufficiale di sconto vigente.

Trascorso il periodo di ulteriori 5 (cinque) giorni dalla data della richiesta senza che il condomino abbia soddisfatto il dovuto deposito o pagamento, l'Amministratore è

oltre a via legal per il recupero forzoso delle somme con spese inerenti e conseguenti a carico del moroso/a condomino moroso.

Il ricavato degli immobili di mora sarà versato al "fondo di riserva".

Saranno scoperti quei servizi passibili di utilizzazione separata.

Art. 47 – RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

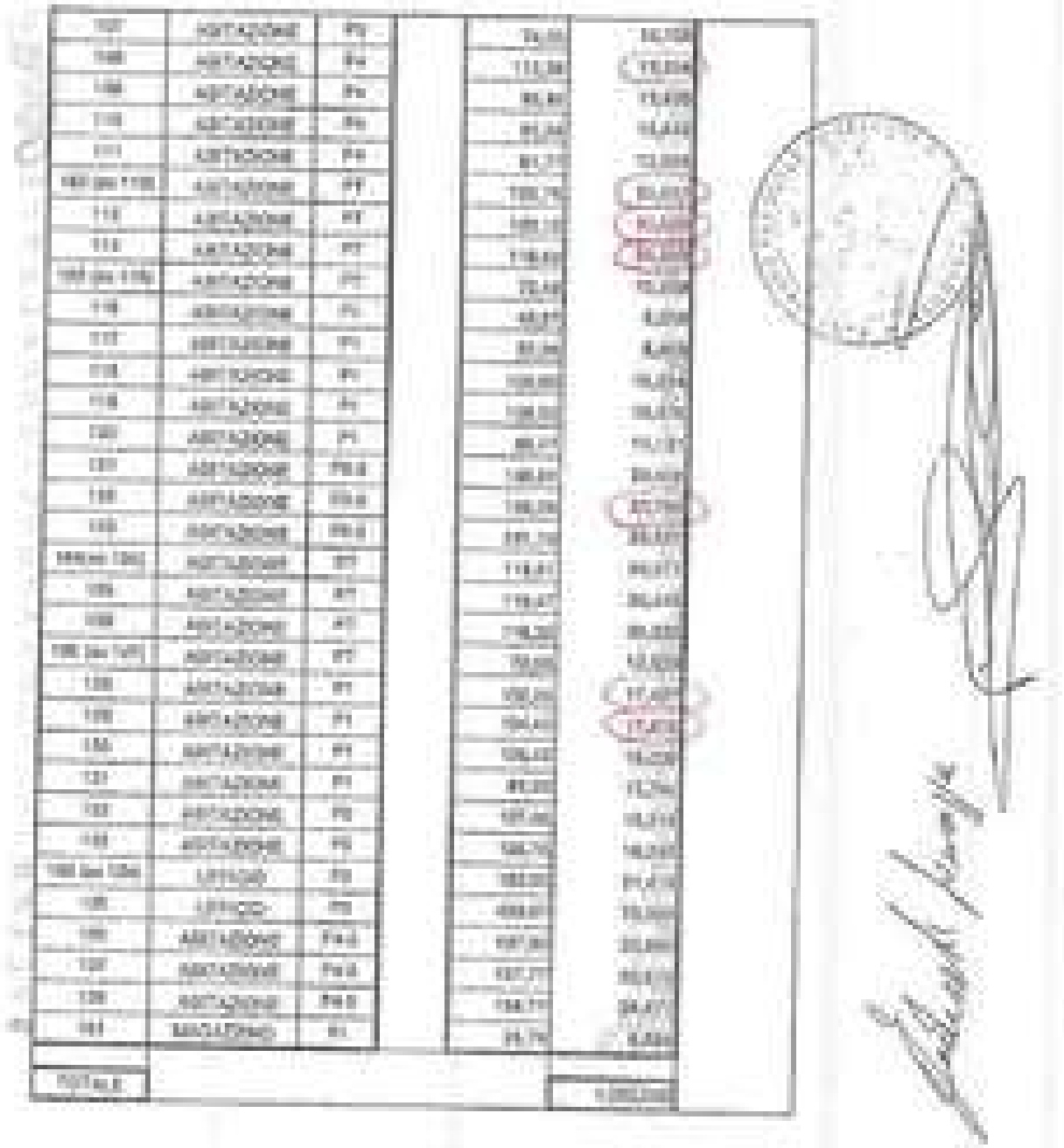
Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa richiamo alle disposizioni di legge vigenti in materia condominio ed in particolare al C.C. ed alle disposizioni di attuazione del medesimo C.C.

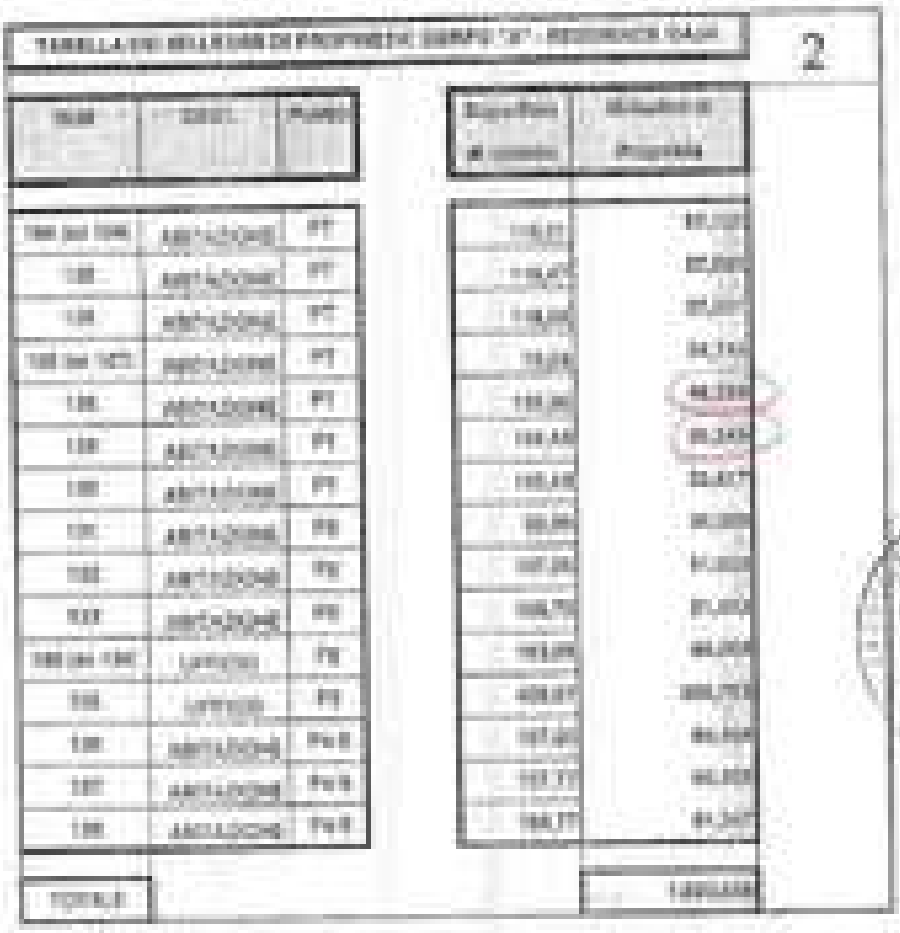
Treviso 2018



TABELLA DEI MILLESIMI PROVVISTI GENERALI						1
Scala	Unità	Piano		Superficie di calpestio	Millesimi di Proprietà	
1	GARAGE	S1		8,14	1,279	
2	GARAGE	S1		8,33	1,309	
3	GARAGE	S1		8,58	1,348	
4	GARAGE	S1		8,71	1,369	
5	GARAGE	S1		8,18	1,285	
6	GARAGE	S1		8,33	1,309	
7	GARAGE	S1		8,58	1,348	
8	GARAGE	S1		8,90	1,398	
9	GARAGE	S1		8,90	1,398	
10	GARAGE	S1		8,90	1,398	
11	GARAGE	S1		8,90	1,398	
12	GARAGE	S1		8,90	1,398	
13	GARAGE	S1		8,90	1,398	
14	GARAGE	S1		8,90	1,398	
15	GARAGE	S1		8,90	1,398	
16	GARAGE	S1		13,00	2,044	
17	GARAGE	S1		13,07	2,055	
18	GARAGE	S1		11,00	1,729	
19	GARAGE	S1		11,00	1,729	
20	GARAGE	S1		11,00	1,729	
21	GARAGE	S1		8,90	1,398	
22	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
23	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
24	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
25	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
26	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
27	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
28	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
29	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
30	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
31	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
32	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
33	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
34	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
35	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
36	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
37	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
38	GARAGE	S1		11,00	1,729	
39	GARAGE	S1		11,00	1,729	
40	GARAGE	S1		11,00	1,729	
41	GARAGE	S1		13,00	2,044	
42	GARAGE	S1		8,90	1,398	
43	GARAGE	S1		8,90	1,398	
44	GARAGE	S1		8,90	1,398	
45	GARAGE	S1		8,90	1,398	
46	GARAGE	S1		8,90	1,398	
47	GARAGE	S1		8,90	1,398	
48	GARAGE	S1		8,90	1,398	
49	GARAGE	S1		8,90	1,398	
50	GARAGE	S1		7,00	1,100	
51	GARAGE	S1		7,00	1,100	







[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

152 (da 112)	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
152 (da 112)	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
120	[illegible]	PT
127	[illegible]	PS-E
132	[illegible]	PS-E
120	[illegible]	PS-E
TOTALE		



[illegible]	[illegible]	PIANO
94	[illegible]	PT
95	[illegible]	P1
100	[illegible]	P2
101	[illegible]	P2
103	[illegible]	P2
102	[illegible]	P2
104	[illegible]	P2
106	[illegible]	P2
105 [ex 106]	[illegible]	P2
107	[illegible]	P3
108	[illegible]	P4
109	[illegible]	P4
110	[illegible]	P4
111	[illegible]	P4
101	[illegible]	P1
TOTALE		

Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

N.ro	VIA/P.ZZA	PIANO	Superficie di calpestio	Millesimi di Proprietà
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
19	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
21	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
22	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
23	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
24	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
25	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
26	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
27	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
28	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
29	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
31	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
32	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
33	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
34	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
35	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
36	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
37	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
38	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
39	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
TOTALE					[illegible]	



TABELLA MILLESIMALE GARAGE SOTTERRANEI

6

FOGLIO	PART.	SUB	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
1	GARAGE	81	8,00	18,00
2	GARAGE	82	8,00	18,00
3	GARAGE	83	8,00	18,00
4	GARAGE	84	8,00	18,00
5	GARAGE	85	8,00	18,00
6	GARAGE	86	8,00	18,00
7	GARAGE	87	8,00	18,00
8	GARAGE	88	8,00	18,00
9	GARAGE	89	8,00	18,00
10	GARAGE	90	8,00	18,00
11	GARAGE	91	8,00	18,00
12	GARAGE	92	8,00	18,00
13	GARAGE	93	8,00	18,00
14	GARAGE	94	8,00	18,00
15	GARAGE	95	8,00	18,00
16	GARAGE	96	8,00	18,00
17	GARAGE	97	8,00	18,00
18	GARAGE	98	8,00	18,00
19	GARAGE	99	8,00	18,00
20	GARAGE	100	8,00	18,00
21	GARAGE	101	8,00	18,00
38	GARAGE	102	8,00	18,00
39	GARAGE	103	8,00	18,00
40	GARAGE	104	8,00	18,00
41	GARAGE	105	8,00	18,00
42	GARAGE	106	8,00	18,00
43	GARAGE	107	8,00	18,00
44	GARAGE	108	8,00	18,00
45	GARAGE	109	8,00	18,00
46	GARAGE	110	8,00	18,00
47	GARAGE	111	8,00	18,00
48	GARAGE	112	8,00	18,00
49	GARAGE	113	8,00	18,00
50	GARAGE	114	8,00	18,00
51	GARAGE	115	8,00	18,00
52	GARAGE	116	8,00	18,00
53	GARAGE	117	8,00	18,00



TABELLA MILLESIMALE DEI PORTICI E DELL'AREA SCOPERTA

SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
97	UFFICIO	PT	174,93	33,551
98	NEGOZIO	PT	307,10	58,978
99	UFFICIO	P1	218,97	42,123
100	ABITAZIONE	P2	109,90	21,025
101	ABITAZIONE	P2	78,45	15,091
102	ABITAZIONE	P2	89,90	17,294
103	ABITAZIONE	P2	78,39	15,272
104	ABITAZIONE	P3	108,61	21,085
105	ABITAZIONE	P3	72,94	14,031
160 (ex 106)	ABITAZIONE	P3	90,95	17,488
107	ABITAZIONE	P3	74,55	14,341
108	ABITAZIONE	P4	112,59	21,659
109	ABITAZIONE	P4	80,80	15,543
110	ABITAZIONE	P4	92,58	17,811
111	ABITAZIONE	P4	81,77	15,730
162 (ex 112)	ABITAZIONE	PT	120,79	23,236
113	ABITAZIONE	PT	120,15	23,113
114	ABITAZIONE	PT	118,50	22,815
163 (ex 115)	ABITAZIONE	PT	73,48	14,131
116	ABITAZIONE	P1	49,87	9,593
117	ABITAZIONE	P1	52,56	10,111
118	ABITAZIONE	P1	106,88	20,559
119	ABITAZIONE	P1	106,53	20,578
120	ABITAZIONE	P1	65,17	12,537
121	ABITAZIONE	P2-3	136,81	26,318
122	ABITAZIONE	P2-3	139,06	26,751
123	ABITAZIONE	P2-3	231,19	44,474
164 (ex 124)	ABITAZIONE	PT	118,61	22,788
125	ABITAZIONE	PT	119,47	22,982
126	ABITAZIONE	PT	118,26	22,749
165 (ex 127)	ABITAZIONE	PT	72,08	13,864
128	ABITAZIONE	P1	102,26	19,672
129	ABITAZIONE	P1	104,48	20,099
130	ABITAZIONE	P1	105,43	20,281
131	ABITAZIONE	P1	63,06	12,131
132	ABITAZIONE	P2	107,06	20,585
133	ABITAZIONE	P2	108,75	20,838
166 (ex 134)	UFFICIO	P2	183,95	35,386
135	UFFICIO	P3	428,87	82,520
136	ABITAZIONE	P4-5	137,80	26,508
137	ABITAZIONE	P4-5	137,77	26,503
138	ABITAZIONE	P4-5	168,72	32,466
161	MAGAZZINO	P1	26,76	5,154
TOTALE				1.000,000

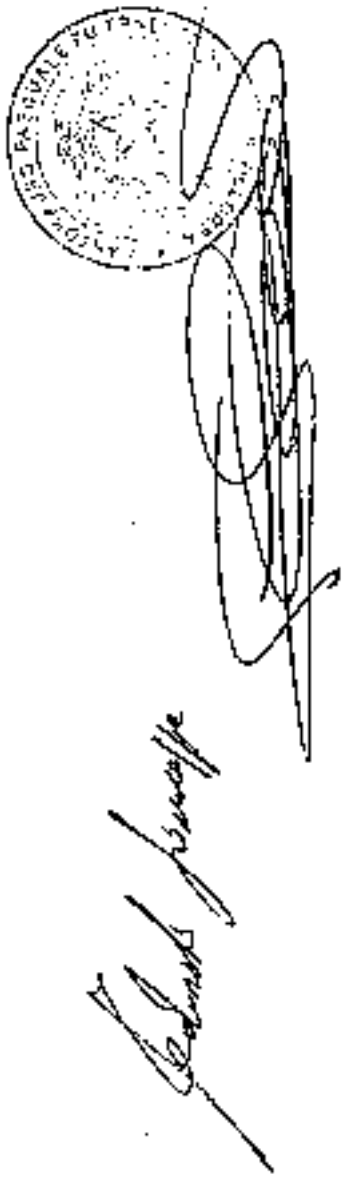


TABELLA DEI MILLESIMI DELLE FOGNATURE

8

SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
97	UFFICIO	PT	174,83	33,835
98	NEGOZIO	PT	307,10	59,382
99	UFFICIO	P1	218,97	42,341
100	ABITAZIONE	P2	108,30	21,135
101	ABITAZIONE	P2	78,45	18,169
102	ABITAZIONE	P2	89,90	17,383
103	ABITAZIONE	P2	79,39	15,351
104	ABITAZIONE	P3	109,61	21,195
105	ABITAZIONE	P3	72,94	14,104
180 (ex 106)	ABITAZIONE	P3	90,95	17,587
107	ABITAZIONE	P3	74,55	14,416
108	ABITAZIONE	P4	112,59	21,771
109	ABITAZIONE	P4	80,80	15,624
110	ABITAZIONE	P4	92,59	17,904
111	ABITAZIONE	P4	81,77	15,811
182 (ex 112)	ABITAZIONE	PT	120,79	23,366
113	ABITAZIONE	PT	120,15	23,233
114	ABITAZIONE	PT	118,60	22,933
183 (ex 115)	ABITAZIONE	PT	73,48	14,205
116	ABITAZIONE	P1	49,87	9,643
117	ABITAZIONE	P1	52,56	10,163
118	ABITAZIONE	P1	106,86	20,663
119	ABITAZIONE	PT	108,53	20,986
120	ABITAZIONE	P1	65,17	12,602
121	ABITAZIONE	P2-3	135,81	26,484
122	ABITAZIONE	P2-3	138,05	26,888
123	ABITAZIONE	P2-3	231,19	44,704
184 (ex 124)	ABITAZIONE	PT	118,51	22,916
125	ABITAZIONE	PT	119,47	23,101
126	ABITAZIONE	PT	118,25	22,867
185 (ex 127)	ABITAZIONE	PT	72,08	13,938
128	ABITAZIONE	P1	102,26	19,773
129	ABITAZIONE	P1	104,45	20,197
130	ABITAZIONE	P1	105,48	20,396
131	ABITAZIONE	P1	63,06	12,194
132	ABITAZIONE	P2	107,08	20,702
133	ABITAZIONE	P2	105,75	20,842
186 (ex 134)	UFFICIO	P2	203,95	39,569
135	UFFICIO	P3	428,97	82,948
136	ABITAZIONE	P4-5	137,90	26,655
137	ABITAZIONE	P4-5	137,77	26,640
138	ABITAZIONE	P4-5	168,77	32,634
TOTALE				1.000,000

TABELLA CORPO GARAGE SUP. NE

9

SUB	UNITÀ	PIANO
1	GARAGE	S1
2	GARAGE	S1
3	GARAGE	S1
4	GARAGE	S1
5	GARAGE	S1
6	GARAGE	S1
7	GARAGE	S1
8	GARAGE	S1
9	GARAGE	S1
10	GARAGE	S1
11	GARAGE	S1
12	GARAGE	S1
13	GARAGE	S1
14	GARAGE	S1
15	GARAGE	S1
16	GARAGE	S1
17	GARAGE	S1
18	GARAGE	S1
19	GARAGE	S1
20	GARAGE	S1
21	GARAGE	S1
TOTALE		

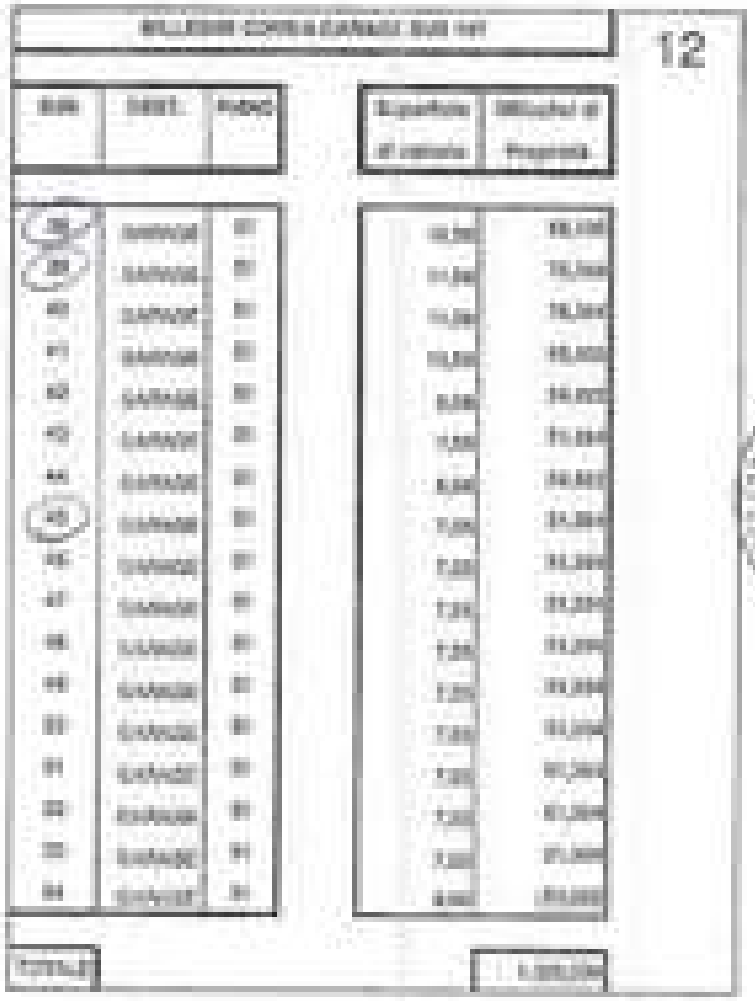
Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
15,00	85,000
10,00	85,000
13,00	97,000
11,00	85,000
11,00	85,000
6,00	45,000
	1.000,000



MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 169 CORPO "B" - RESIDENCE VALERIA										10
SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezza	equi. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala	
68 (ex 112)	ABITAZIONE	PT	120,79	0,100	12,078	40,601	20,667	83,175	123,776	
113	ABITAZIONE	PT	120,15	0,100	12,015	40,388	20,558	82,736	123,122	
116	ABITAZIONE	P1	49,87	0,200	9,974	33,528	8,533	34,341	67,867	
117	ABITAZIONE	P1	52,58	0,200	10,512	35,334	8,993	36,193	71,527	
118	ABITAZIONE	P1	105,88	0,200	21,372	71,808	18,284	73,595	145,422	
121	ABITAZIONE	P2-3	136,81	0,300	41,043	137,858	23,409	94,210	232,068	
122	ABITAZIONE	P2-3	139,19	0,300	41,757	140,358	23,784	95,760	236,118	
TOTALE						500,000		500,000	1000,000	

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 171 CORPO "B" - RESIDENCE VALERIA

SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezze	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala
114	ABITAZIONE	PT	118,80	0,100	11,880	48,093	20,283	99,338	147,432
180 (ex 115)	ABITAZIONE	PT	73,46	0,100	7,346	29,788	12,668	61,529	91,317
119	ABITAZIONE	P1	106,53	0,200	21,706	88,019	18,570	90,305	178,324
120	ABITAZIONE	P1	65,17	0,200	13,034	52,854	11,151	54,587	107,440
123	ABITAZIONE	P2/3	231,18	0,300	69,357	281,246	39,557	193,641	474,887
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000



12

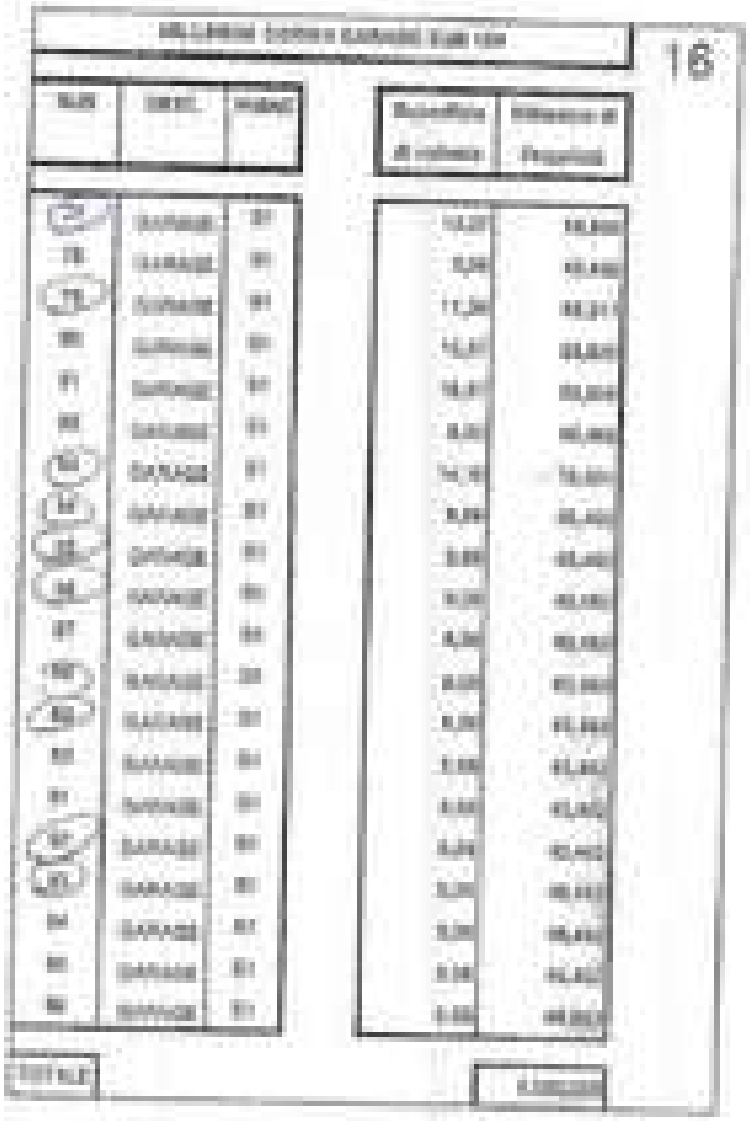
MILLESIMI CORSIA GARAGE SUB 148

SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
55	GARAGE	S1	10,57	126,481
56	GARAGE	S1	12,08	144,569
57	GARAGE	S1	12,08	144,540
58	GARAGE	S1	11,06	132,883
59	GARAGE	S1	11,06	132,583
60	GARAGE	S1	12,09	144,540
61	GARAGE	S1	14,60	174,704
TOTALE				1.000,000

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 173 CORPO "A" - RESIDENCE GAIA

SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezza	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala
164 (ex 124)	ABITAZIONE	PT	118,15	0,100	11,815	16,741	57,122	51,587	68,328
125	ABITAZIONE	PT	116,47	0,100	11,647	16,503	57,585	52,005	68,933
126	ABITAZIONE	P1	100,39	0,200	20,462	28,979	49,289	44,513	73,492
129	ABITAZIONE	P1	104,45	0,200	20,880	29,600	50,345	45,466	75,066
132	ABITAZIONE	P2	107,06	0,300	32,118	45,509	61,803	46,602	92,111
133	ABITAZIONE	P2	106,75	0,300	32,025	45,377	51,483	45,467	91,844
135	UFFICIO (metà)	P3	214,49	0,400	85,794	121,564	103,382	93,363	214,927
136	ABITAZIONE	P4-5	137,90	0,500	68,950	97,687	66,468	60,027	157,724
137	ABITAZIONE	P4-5	137,77	0,500	68,885	97,605	66,405	59,970	157,575
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 175 CORPO "A" - RESIDENCE GAJA										15
SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezze	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala	
126	ABITAZIONE	PT	118,26	0,100	11,826	24,661	57,001	83,853	82,514	
163 (ex 127)	ABITAZIONE	PT	72,09	0,100	7,209	15,091	34,743	38,818	53,950	
130	ABITAZIONE	P1	108,43	0,800	21,088	43,971	80,617	56,925	103,898	
131	ABITAZIONE	P1	63,06	0,200	12,612	26,300	30,395	34,049	60,349	
165 (ex 134)	UFFICIO	P2	183,85	0,300	55,155	115,078	88,554	99,321	214,400	
135	UFFICIO (mini)	P3	214,49	0,900	64,946	134,181	103,382	115,808	248,989	
138	ABITAZIONE	P4-5	168,77	0,400	67,508	140,778	81,347	91,125	231,900	
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000	



16

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 167 CORPO "C" - RESIDENCE TIZIANA

SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezza	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala
98	UFFICIO	P1	218,870	0,200	43,794	45,660	37,466	83,030	126,710
101	MAGAZZINO	P1	26,780	0,200	5,356	5,589	4,584	10,158	15,746
100	ABITAZIONE	P2	169,200	0,300	32,790	34,202	18,703	41,447	76,648
101	ABITAZIONE	P2	78,450	0,300	23,535	24,548	13,423	29,747	54,286
102	ABITAZIONE	P2	88,800	0,300	26,970	28,131	15,382	34,088	62,220
103	ABITAZIONE	P2	79,390	0,300	23,817	24,843	13,584	30,104	54,947
104	ABITAZIONE	P3	109,510	0,400	43,844	45,732	16,755	41,564	87,296
105	ABITAZIONE	P3	72,940	0,400	29,176	30,432	12,460	27,659	58,090
160 (ex 106)	ABITAZIONE	P3	90,850	0,400	36,360	37,947	15,552	34,488	72,434
107	ABITAZIONE	P3	74,550	0,400	29,820	31,104	12,759	28,368	59,373
108	ABITAZIONE	P4	112,560	0,500	56,285	58,719	19,284	42,882	101,411
109	ABITAZIONE	P4	80,800	0,500	40,400	42,140	13,825	30,636	72,778
110	ABITAZIONE	P4	92,590	0,500	46,295	48,288	15,842	35,108	83,387
111	ABITAZIONE	P4	81,770	0,500	40,885	42,645	13,991	31,006	73,652
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di

Treviso

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Treviso

Viale Quattro Novembre civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: F

Foglio: 1

Particella: 1946

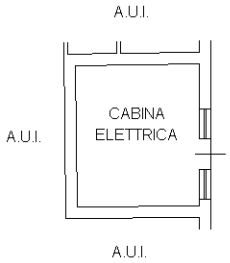
Subalterno: 208

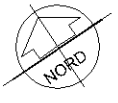
Compilata da:
Rubinato Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 02691

PIANTA PIANO TERRA
h=3.65





NOTE IN MERITO ALLA PRATICA

La presente variazione catastale viene presentata per dare riscontro a quanto autorizzato dal **Giudice Delegato dott.ssa Maria Cecilia Branca del TRIBUNALE DI FORLÌ Sezione Liquidazioni Giudiziali**. (vedasi doc. 1) su richiesta del **curatore Dott. Francesco Casadei Gardini** nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** a seguito della comunicazione dell'ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla procedura (vedasi doc. 2).

Nello specifico detta variazione e finalizzata a variare:

- come **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** alcune unità immobiliari ora classificate come Area Urbana (mapp. 1946 sub. 181, 191, 193, mapp. 1951, mapp. 1953 e mapp. 1954). Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **F/1 – AREA URBANA** a **BENE COMUNE NON CENSIBILE**) come già utilizzato in precedenti varianti avvenute sempre nello stesso immobile;
- come **Bene Comune Censile (B.C.C.)** - cat. D/1 - cabina elettrica l'unità mapp. 1946, sub 139 ora in cat. D/1, cabina elettrica. Si utilizza la causale: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** (da **D/1 a BENE COMUNE CENSIBILE**);
- Il sopra richiamato **Bene Comune Censile (B.C.C.),** cat. D/1 - cabina elettrica, è comune a tutte le unità del condominio ai sensi degli art. 4, 7 e 8 del Regolamento di Condominio e tabelle millesimali (vedasi allegato doc. 4, parti evidenziate in colore celeste). Detto regolamento di condominio si trova allegato all'atto a rogito Notaio Pasquale Santomauro di Villorba in data 4 agosto 2010 (Rep. 143139), trascritto a Treviso il 6 agosto 2010 ai nn. 29961/18560.
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 183** (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- aggiornamento della descrizione catastale del **Mappale 1946 - Sub 195** (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia B.C.N.C. a tutte le unità del condominio.

Si allega in doc. 3 dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato a presentare la pratica.

Treviso maggio 2026

Il tecnico

geom. Andrea Rubinato



Allegati:

- doc. 1: Autorizzazione del Giudice Delegato;
- doc. 2: Comunicazione dell'ing. Giulio Contini;
- doc. 3: Dichiarazione a firma del Tecnico incaricato dalla procedura e Tecnico incaricato alla presentatore della pratica;
- doc. 4: Regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Visto si autorizza
In data: 14/05/2026

doc. 1

ISTANZA N. 23

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.**

RG **42/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Cecilia Branca**

Curatore: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

Comitato dei creditori: **Costituito**

Istanza di autorizzazione ad estendere l'incarico all'Ing. Giulio Contini per l'esecuzione di variazioni catastali e per l'approvazione del relativo preventivo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Francesco Casadei Gardini, in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L., espone quanto segue.

Premesso che

- in data 17/04/2026 è stato stipulato l'atto notarile, avente anche natura transattiva, tra la Procedura e il Comune di Treviso, relativo alla cessione, alla costituzione di vincolo ad uso pubblico e alla costituzione gratuita di diritto perpetuo di superficie su beni e unità immobiliari del complesso immobiliare interessato, circostanza già richiamata anche nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori;
- tale atto rende necessari ulteriori adempimenti tecnici e catastali conseguenti, ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della situazione catastale degli immobili interessati;
- l'Ing. Giulio Contini, già tecnico incaricato dalla Procedura, con nota del 07/05/2026, ha rappresentato la necessità di procedere alle seguenti variazioni catastali, condivise con gli uffici comunali:
  a) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953, trattandosi di aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico;

Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

b) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
c) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183, porzione di rampa di accesso al piano interrato, in analogia al Sub 184;
d) aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195, vano ascensore e aree di accesso, affinché risulti b.c.n.c. a tutte le unità del condominio;
e) variazione catastale da area urbana a b.c.n.c. del Mappale 1954;
f) variazione catastale da D/1 a b.c.c. del Mappale 1946 - Sub 139, cabina ENEL attualmente intestata a M.T.S. Immobiliare S.r.l.;

- con separato preventivo del 07/05/2026, il medesimo professionista ha quantificato i compensi per le attività catastali, come meglio indicato nel documento allegato;
- nella richiesta di parere al Comitato dei Creditori è stato espressamente domandato di autorizzare l'estensione dell'incarico all'Ing. Contini per le attività di aggiornamento catastale conseguenti all'atto transattivo con il Comune di Treviso, alle condizioni economiche di cui al preventivo allegato;
- il Comitato dei Creditori ha autorizzato, mediante silenzio-assenso alla richiesta di parere (qui allegato), in ordine a tale estensione di incarico, come da documentazione che si allega alla presente istanza;
- dette attività risultano necessarie e conseguenti alla corretta esecuzione dell'atto transattivo e alla regolarizzazione catastale dei beni già oggetto di trasferimento, asservimento e costituzione di diritti reali anche in vista delle future cessioni dei restanti lotti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato voglia:

autorizzare l'estensione dell'incarico professionale già conferito all'Ing. Giulio Contini, affinché provveda all'esecuzione delle variazioni catastali sopra indicate e descritte nella nota del 7 maggio 2026 ed autorizzare l'approvazione del preventivo dallo stesso trasmesso qui allegato.

Forlì, 14/05/2026

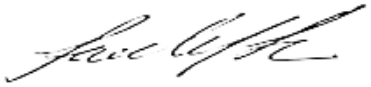
Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Con osservanza.

Allegati:

- Comunicazione Ing Contini
- Preventivo Ing Contini
- Parere Comitato dei Creditori

il Curatore
Dott. Francesco Casadei Gardini



Firmato Da: CASADEI GARDINI FRANCESCO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 64d8c71cf43f1a76

Dichiarazione di Trasparenza:
- (it) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf
- (en) https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf

Appendice A

Certificati delle autorità radice (CA)

CA di Firma Qualificata per Modello ATe

Seriale: 5bc2ad129e3e9019
Organizzazione: ArubaPEC S.p.A.
Nazione: IT
Utilizzo chiavi: keyCertSign | cRLSign
Autorità emittente: CN=CA di Firma Qualificata per Modello ATe,OU=ArubaPEC per IPZS,OID.2.5.4.97=VATIT-01879020517,O=ArubaPEC S.p.A.,L=Ponte San Pietro,C=IT
Validità: da 28/03/2018 10:23:33 UTC a 23/03/2038 10:23:33 UTC

G I U L I O C O N T I N I ingegnere
STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA – STRUTTURALE – AMBIENTALE – URBANISTICA

doc. 2

Treviso, 7 maggio 2026

a mezzo mail: gardini@studiogardini.com

Preg.mo Dott.
Francesco CASADEI GARDINI,
Curatore della *Liquidazione Giudiziale*
M.T.S. Immobiliare Srl.

OGGETTO: Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare Srl. - Comune di Treviso.
Pratiche catastali.

A seguito delle prestazioni professionali già svolte, che hanno consentito di perfezionare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili e quindi il rogito di cessione al Comune di Treviso, sono ora necessarie le seguenti pratiche di variazione catastale, come condivise con gli uffici comunali:

- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1946 - Sub 181, 191, 193 e Mappale 1953 (aree destinate a verde pubblico con vincolo di uso pubblico);
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1951, area soggetta a diritto perpetuo di superficie a favore del Comune;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 183 (porzione di rampa di accesso al piano interrato) in analogia al Sub 184;
- Aggiornamento della descrizione catastale del Mappale 1946 - Sub 195 (vano ascensore e aree di accesso) in modo che sia bcnc a tutte le unità del condominio;
- Variazione catastale da area urbana a bcnc del Mappale 1954;
- Variazione catastale da D1 a bcc del Mappale 1946 - Sub 139 (Cabina ENEL), attualmente intestato a MTS Immobiliare Srl.

Si resta in attesa di provvedimento dell'ill.mo Giudice per poter procedere alla presentazione in Catasto.

Distinti saluti.

Ing. Giulio Contini

Via Piave, 6 – 31100 Treviso – tel. 0422/303665 – 300833 – Fax 0422/426853
P. I.V.A. 03920860263 – C.F. CNT GLI 59C15 L407Y
E-mail: studio.ing.contini@gmail.com – P.E.C.: giulio.contini2@ingpec.eu – Sito Web: www.studioingcontini.com

La variazione non altera i diritti consolidati ed è presentata a seguito di quanto stabilito dal Giudice Delegato (vedasi doc. 1) nell'ambito alla Liquidazione Giudiziale di **M.T.S. IMMOBILIARE S.R.L.** RG **42/2025** in capo al Tribunale di Forlì Sezione Liquidazioni Giudiziali.

Treviso maggio 2026

Tecnico incaricato dalla procedura

Ing. Giulio Contini

Il tecnico incaricato di presentare la pratica

geom. Andrea Rubinato

doc. 4

ALLEGATO "A" DELLA RACCOLTA N. 23048

CONDOMINIO

COMPLESSO IMMOBILIARE
" QUATTRO NOVEMBRE 5 "

COMPOSTO DA:

- EDIFICIO "A" – "RESIDENCE GAIA"
- EDIFICIO "B" – "RESIDENCE VALERIA"
- EDIFICIO "C" – "RESIDENCE TIZIANA"

con corpo laterale ovest

in Treviso – Viale IV Novembre, SN

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
e
TABELLE MILLESIMALI

DIREZIONE REGIONALE DEL VENETO
UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO
CATASTO FABBRICATI
FOGLIO N° 1
SEZ. F
MAPPALE N° 1946

CAPITOLO I°

PARTI - COSE ED IMPIANTI COMUNI

Art. 1 - OGGETTO DEL CONDOMINIO

Formano oggetto del condominio denominato **"COMPLESSO IMMOBILIARE QUATTRO NOVEMBRE 5"** i fabbricati con annesse aree di pertinenza siti in Treviso – Viale IV Novembre con numeri civici ancora da assegnare, identificati con le lettere "A" – "B" – "C" con annesso corpo laterale ovest e relativo unico corpo interrato – destinati ad uso civile abitazione, commerciale, direzionale – catastalmente così censiti al Catasto Fabbricati:

- EDIFICIO "A" – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dai sub 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138;
- EDIFICIO "B" – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dai sub. 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123;
- EDIFICIO "C" – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dai sub. 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111;
  CORPO LATERALE OVEST – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 composto dal sub. 97;
- PIANO INTERRATO – Sezione F – Foglio 1 – Mappale n° 1946 dal sub. 01 al sub 96.

Il presente Regolamento, con le allegate tabelle dei valori millesimali, con la planimetria delle aree scoperte riportante la individuazione di quelle in uso esclusivo assegnate alle unità degli edifici "A" – "B" – "C" con corpo laterale ovest e con l'elaborato planimetrico catastale, formano parte integrante per tutti gli atti di compravendita relativi alle unità immobiliari del complesso edilizio composto dai fabbricati denominati: - edificio "A" "Residence GAIA"; - edificio "B" "Residence VALERIA"; - edificio "C" "Residence TIZIANA" con corpo laterale ovest.

Art. 2 - OBBLIGATORIETÀ DEL REGOLAMENTO

Ciascun condomino Proprietario, tanto in proprio che per i suoi eredi, aventi causa ed inquilini, è tenuto alla sua totale osservanza.

Art. 3 - VALORI PROPORZIONALI DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI CONDOMINI

A tutti gli effetti, i valori proporzionali della proprietà esclusiva di ogni singola unità condominiale e delle varie parti comuni a tutte le unità immobiliari inerenti al condominio, ragguagliati a quelli dell'intero edificio, ritenuto questo uguale a 1.000 (mille), sono indicati nella tabella "MILLESIMI DI PROPRIETÀ'" dei valori millesimali allegata al presente Regolamento – **Tabella 1.**

Art. 4 - PARTI ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ ED USO COMUNE INDIVISIBILE A TUTTE LE UNITA' CONDOMINIALI

Le parti ed i servizi comuni sono indivisibili. Sono di proprietà comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso nelle proporzioni indicate nella **Tabella 1** sopraccitata, quelle definite dall'articolo 1117 del C.C. ed in particolare:

- Le opere di fondazione ed inerenti impermeabilizzazioni,il suolo ed il sottosuolo, l'area scoperta;
- Le strutture in cemento armato, i muri maestri e contro terra, le impermeabilizzazioni dei muri;
- Le bocche da lupo incluse le griglie;
- I condotti, i pozzetti, i chiusini e quant'altro facente parte delle reti di scarico delle acque piovane, dal piano terra degli edifici fino alla condotta pubblica;
- I condotti, i pozzetti, i chiusini, i cavi e quant'altro facente parte delle reti di adduzione dell'energia elettrica dal limite della proprietà comune ai vari contatori;
- La copertura piana dei garages, dei magazzini e delle corsie di scorrimento e manovra, copertura che superiormente è adibita ad area scoperta comune o assegnata in uso esclusivo;
- Le coperture, i piani con i relativi isolamenti ed impermeabilizzazioni, i pluviali e le opere decorative delle facciate dei vari corpi di fabbrica.
- Le apparecchiature esterne di sicurezza e videocitofono;
- L'illuminazione esterna;
- Il vano tecnico – interrato – di cui al sub 158;
- Tutte le aree da vincolarsi ad uso pubblico rimangono di proprietà condominiale (le relative spese di manutenzione e gestione restano in carico esclusivo ai condomini del complesso – giusto atto che sarà da stipularsi con il Comune di Treviso);
- Quant'altro stabilito per legge.

Art. 5 - PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPPRIETA' COMUNE A GRUPPI DISTINTI DI UNITA'

Sono escluse dal precedente punto tutte le parti condominiali destinate a servire i condomini in maniera diversa ed in particolare:

- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO A che verranno ripartiti tra i sub. 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138 secondo la **Tabella 2**;
- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO B che verranno ripartiti tra i sub. 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 secondo la **Tabella 3**;
- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO C che verranno ripartiti tra i sub. 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 4**;
- strutture portanti, facciate, grondaie, coperture, impianti del solo CORPO C – CORPO LATERALE OVEST composto dal sub. 97 con **millesimi 1.000,00**;
- garage e magazzini interrati ripartiti tra i soli sub. dal 1 al 96 secondo la **Tabella 5**;
- garage interrati ripartiti tra i soli sub. dal 1 al 96 secondo la **Tabella 6**;
- area scoperta – piano terra – di mq. 1590 e portico di mq. 297 di cui al sub. 168 ripartiti tra i sub. 97 – 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138 – 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 7**;
- Le condotte di scarico per le acque nere, le eventuali vasche di decantazione fognaria con tutte le opere, manufatti ed impianti fino allo scarico sulla struttura pubblica rappresentata dalla fognatura comunale, i condotti di fognatura orizzontale a partire dal piano terra del fabbricato - ripartiti tra i sub. 97 – 164 – 125 – 126 – 165 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133- 166 – 135 – 136 – 137 – 138 – 162 – 113 – 114 – 163 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 98 – 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 160 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 8**;

- I caselari postali;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 142 ripartiti tra i soli sub. dal 1 al 21 secondo la **Tabella 9**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 169 "CORPO B - 1^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 102, 113, 116, 117, 118, 121, 122 secondo la **Tabella 10**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 144 ripartiti tra i sub. dal 32 al 37 secondo il valore di **1/6 cadauno**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 171 "CORPO B - 2^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 114, 163, 119, 120, 123 secondo la **Tabella 11**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 145 ripartiti tra i sub. dal 22 al 31 secondo il valore di **1/10 cadauno**;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 147 ripartiti tra i soli sub. dal 38 al 64 secondo la **Tabella 12**;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 148 ripartiti tra i soli sub. dal 55 al 61 secondo la **Tabella 13**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 173 "CORPO A - 1^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 164, 125, 128, 129, 132, 133, 135, 136, 137 secondo la **Tabella 14**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 150 ripartiti tra i sub. dal 62 al 65 secondo il valore di **1/4 cadauno**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 151 ripartiti tra i sub. dal 66 al 73 secondo il valore di **1/8 cadauno**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegni di cui al sub. 175 "CORPO A - 2^ SCALA" ripartiti tra i soli sub. 126, 165, 130, 131, 166, 135, 138 secondo la **Tabella 15**;
- disimpegno interrato di cui al sub. 153 ripartiti tra i sub. dal 74 al 76 secondo il valore di **1/3 cadauno**;
- area di manovra – interrato - di cui al sub. 154 ripartiti tra i soli sub. dal 77 al 96 secondo la **Tabella 16**;
- ingresso, vano scala, ascensore, vani tecnici e disimpegno di cui al sub. 167 "CORPO C" ripartiti tra i sub. 99 – 161 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 107 – 160 – 108 – 109 – 110 – 111 secondo la **Tabella 17**;
- terrazza ad ascensore di cui al sub. 156 ripartiti tra i soli sub. dal 121 al 122 secondo il valore di **1/2 cadauno**,
- terrazza ad ascensore di cui al sub. 157 ripartiti tra i soli sub. dal 136 al 137 secondo il valore di **1/2 cadauno**.

Art. 6 - MODIFICHE AL VALORE DELLE QUOTE

Le modifiche al valore delle quote di proprietà esclusiva e quindi ai valori delle altre tabelle che ad essa siano proporzionali, potranno farsi soltanto nei casi previsti dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione del C.C. o con il consenso di tutti i partecipanti o con sentenza dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 7 - DIVISIBILITÀ DELLE PARTI E DEI SERVIZI COMUNI

Le parti, gli impianti ed i servizi comuni sono indivisibili; l'Assemblea potrà deliberare eventuali divisioni soltanto con il consenso di tutti i Condomini proprietari.

Art. 8 - SERVITU' / VINCOLI / LIMITAZIONI E DIRITTI

Sono note ed accettate le servitù di passaggio carrabile e pedonale, nonché di attraversamento sotterranee di condutture per le reti tecnologiche (fognature, acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc.) attraverso l'area condominiale.-

Inoltre tutte le aree esterne del piano terra e parte dell'area al piano interrato - pur rimanendo di proprietà del complesso – sono da vincolarsi ad uso pubblico con atto che sarà da stipularsi con il Comune di Treviso.

Il sub. 1951 è vincolato perpetuamente a favore del Comune di Treviso come area di asservimento delle opere del costruendo ponte pedonale a collegamento con il P.I.R.U.E.A. "Quattro Novembre 4".

I sub. 139 – adibito a cabina elettrica – viene concesso in uso esclusivo all'ENEL. Il locale posto al piano terra dell'appendice est del corpo C che, considerata la sua natura, viene esclusa dagli oneri condominiali di ordinaria manutenzione relativi a beni e servizi di cui l'Enel non usufruisce essendo, come detto, al piano terra con accesso esterno (ascensore, pulizia, scarichi, spese di amministrazione ecc.). Pertanto, va puntualizzato che alla società ENEL non competerà alcuna spesa condominiale.

L'area circostante tutti gli edifici è destinata all'uso comune. Sono escluse le aree assegnate in uso esclusivo ad alcune unità del piano terra così come risulta dalla planimetria allegata. Sul perimetro esterno delle suddette aree assegnate in uso esclusivo devono essere piantumate siepi di lauro o essenze similari (deve essere concordata l'uniformità delle essenze arboree) la cui manutenzione deve obbligatoriamente fare capo al singolo proprietario / assegnatario. L'ingombro delle fronde potrà superare il bordo esterno delle aiuole di non oltre cm. 20, pertanto dovrà essere obbligatoriamente programmata la manutenzione periodica del taglio. L'altezza massima della siepe non dovrà mai superare i metri 1,80 dalla pavimentazione dei vialini.

La Società costruttrice/venditrice si riserverà di concordare con il Comune di Treviso quali siano gli spazi da vincolare ad verde privato di uso pubblico. Pertanto, in tempo successivo, la medesima Società potrà assegnare spazi vincolati agli alloggi del piano terra con limitazioni da convenire.

Nei giardini privati, limitatamente a quelli posti sul retro degli edifici "A" e "B", è ammessa la realizzazione di pale o strutture analoghe appoggiate al fabbricato. La loro struttura, che dovrà essere simile a quelle già realizzate per le mansarde, dovrà essere in legno e alluminio di colore analogo al fabbricato di appoggio. L'ingombro massimo dovrà obbligatoriamente rispettare la linea dettata dall'ingombro massimo dei grigliati delle bocche da lupo esistenti nei detti giardini privati. Sono comunque fatte salve le autorizzazioni comunali. E' ammesso l'uso di ombrelloni il cui colore del tessuto deve essere della medesima tonalità di quello che verrà individuato per le tende esterne di cui al successivo art. n°12.-

La Società costruttrice/venditrice si riserverà di cedere, in parte, il sottotetto ad imbotte non praticabile dell'edificio "C" – Residence Tiziana – agli appartamenti sottostanti, anche se di non diretta proiezione. La restante zona di sottotetto rimarrà a disposizione della scala del medesimo edificio "C" per l'effettuazione delle manutenzioni necessarie agli esistenti impianti comuni del medesimo fabbricato.

CAPITOLO II°

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 9 - IRRINUNCIABILITA' DEI DIRITTI DELLE COSE COMUNI

Il Condomino non può rinunciare al diritto sui beni e sui servizi comuni.

Le relative spese di esercizio devono essere corrisposte da ciascun condomino anche quando i suoi locali risultassero disabitati per periodi più o meno lunghi.

Art. 10 - LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Qualora un Condomino intendesse eseguire sia nell'interesse proprio che del Condominio, opere che comportino innovazioni, esse dovranno ottenere la preventiva approvazione dell'Assemblea, con la maggioranza qualificata e prevista dagli artt. 1120 - 1121 del C.C.

Qualora un condomino intendesse eseguire solo delle modifiche per migliorare il godimento della cosa comune, egli dovrà in ogni modo comporre all'Assemblea, la quale potrà negare il proprio consenso se trattasi di modifiche previste dall' art. 1102 del C.C.

Per tali modifiche l'Assemblea delibererà con la maggioranza semplice.

L'Assemblea per le decisioni di cui al comma 2 del presente articolo, potrà richiedere il parere di un tecnico prima di deliberare sul consenso di modificazione ed in ogni caso le decisioni dovranno essere comunicate all'interessato, non oltre un mese dalla data della richiesta, richiesta che egli dovrà presentare per iscritto.

In ogni caso sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza statica del fabbricato o che alterino il decoro architettonico.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o voluttuaria, valutata e ripartita in opera, o impianti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendessero trarne vantaggio, sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, avendo tuttavia il diritto di partecipare al vantaggio nelle innovazioni in qualsiasi momento, corrispondendo per la loro quota alle spese di esecuzione e di manutenzione e con ogni altro onere, tutto documentato.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le opere straordinarie di conservazione, restauro o ricostruzione, delle parti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza sottrarsi dal contribuire adducendo la voluttuarietà o la gravosità.

Art. 11 - SPESE FATTE DAL CONDOMINO SULLE COSE COMUNI

Per le spese che saranno fatte dal condomino, senza preventiva autorizzazione, si fa riferimento a quanto stabilito dall' art. 1134 del C.C.

Qualora le spese riguardino opere e lavori non autorizzati e non urgenti, al condomino sarà fatto obbligo alla rimessa in pristino della cosa comune con oneri e spese a lorgo suo carico.

Art. 12 - USO DELLE PARTI COMUNI - DIVIETI

a) E' vietato occupare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo, anche temporaneamente, cose, spazi e locali ad uso comune;

b) L'Assemblea o l'Amministratore possono autorizzare l'occupazione temporanea di spazi comuni per deposito di materiali ed attrezzi relativi a lavori da eseguire sulle parti comuni o di proprietà esclusiva dei condomini, purchè sia limitata nel tempo e nello spazio strettamente indispensabile;

c) Le biciclette, motorini e simili non possono essere lasciate nell'atrio d'ingresso dei vari corpi di fabbricato, sulle rampe scale, sui pianerottoli, sui cortili o su spazi non appositamente previsti ed autorizzati;

d) E' tassativamente vietato eseguire scavi nel sottosuolo, tranne che ciò sia indispensabile per collocarvi condutture; in tal caso però, occorrerà che ne sia fatta preventiva comunicazione all'Amministratore per ogni eventuale consenso;

e) E' vietato affiggere sui muri, sui fabbricati marcapiano e sulle parti comuni in genere, insegne pubblicitarie, targhe, cartelloni, segnaletiche e simili. Per tali apposizioni si renda necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea all'uopo convocata. Sono fatte salve a tale divieto, relativamente al solo fabbricato corpo "C" (fabbricati sub. n° 97 (corpo laterale ovest) - 98 e 99), solo Viale IV Novembre, per i soli spazi occorrenti posti sopra le vetrate delle vetrine a carattere commerciale, prospicienti esclusivamente l'interno dell'area condominiale, mentre, per il sub n° 98, in luogo alla parte bassa delle vetrate;

f) E' vietato stendere biancheria, panni ed altro sulla ringhiera, oppure collocarvi oggetti non decorosi. La biancheria potrà essere stesa sulle terrazze e lastrici, pure collocate tali stendini che non oltrepassino l'altezza dei parapetti delle terrazze e lastrici stessi. Resta tassativamente vietato l'uso di stendi biancheria eregenti alla terrazza, tali intanto superiori all'altezza dei parapetto, (il anche tramite sbalzo), prima di consentire successivamente all'utenza, sulle parti esterne dell'edificio e negli stessi comuni pedonali ed in particolare nel portico;

g) E' vietato lasciare immondizie e qualsiasi altro oggetto sulle parti comuni e in luoghi degli stessi a tale scopo destinati;

h) E' vietato il deposito di materiali pericolosi e infiammabili in qualsiasi locale e luogo di proprietà comune;

i) E' vietato suonare trombe, tamburi, pianoli ed istrumenti sia nelle parti esterne dell'edificio, che nelle parti interne comuni, arrecando ai inquilini sulle facciate del fabbricato, diverso per loro, orario e sistema di applicazione da quelli che vengono autorizzati dall'Assemblea condominiale che potrà deliberare a semplice maggioranza. Nel caso l'assemblea non giungesse ad un accordo sul colore delle tende e le strutture esterne presenti, si stabilisce fin da ora che tale scelta verrà fatta dall'amministratore nel rispetto dei colori di tende degli edifici laterali posti a completo realizzato.

l) E' vietato disturbare negli orari di silenzio, dei mesi che vengono definiti "orari di silenzio" posti:

DATATE: mumu	13.00 - 15.00
INVERNALI: diurni	13.00 - 15.00
NOTTURNI	23.00 - 07.00

m) E' vietato manomettere estemporaneamente gli infissi esistenti;

n) E' vietato spolverare tappeti, coperte, ecc. sui pioppoli e sui davanzali delle terrazze e delle finestre prima delle ore 7.00 e dopo le ore 10.00, dedicando una stessa ripetuta attenzione, evitando pertanto che sporchi anche i balconi e terrazzi dell'appartamento del Condomino;

o) E' vietato scuotere i parimenti dai propri lucali e terrazze, di spazzare legna ed altro onde evitare danni ai vicini ed ai comuni adiacenti;

p) E' vietato far scorrere acque e altri liquidi sui pavimenti onde evitare il pericolo di infiltrazioni nei solai;

q) E' vietata la tenuta troppo alta di apparecchi sonori, tale tenuta deve essere regolata in modo tale da non disturbare intorno dei vicini;

r) E' vietato maltrattare gli innaffi di uso comune anche per quelle parti comuni che attraversano locali di proprietà esclusiva;

s) E' vietato collocare od annaffiare piante o vasi di fiori in modo tale da provocare pericolo tutti dalle finestre, dai balconi e dalle terrazze;

t) E' vietato far cadere acqua, immondizie, pezzi di lana, carta ed altri oggetti di qualsiasi altro tipo, dai lastrici e dai balconi;

u) E' vietato adoperare i terrazzini come deposito dei più svariati materiali;

v) E' vietato fare vuoti strutturali all'immobile in quanto potrebbe pregiudicare la sicurezza, la solidità e la sicurezza dell'immobile stesso;
w) E' vietato fare varianti all'immobile che interessino le facciate esterne;
x) Negli spazi comuni gli animali domestici dovranno essere custoditi, in particolare i cani dovranno essere al guinzaglio. Gli animali in genere, anche se custoditi, non potranno circolare negli spazi comuni;
xa) E' vietato lavare automobili e motoveicoli negli spazi comuni;
xb) E' vietato installare nelle tenute di proprietà antenne radio-televisive e/o paraboliche;
xc) L'uso dell'ascensore è limitato al trasporto di persone ed è vietato quindi il trasporto di mobili e materiale pesante ed ingombrante.

CANI

ASCENSORE

Art. 13 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE:

Tenuto conto che gli edifici sono stati progettati e costruiti per il numero di piani attuali e con le caratteristiche estetiche e strutturali approvate dalle competenti autorità, nulla tassativamente vietata ogni sopraelevazione, anche parziale, di qualsiasi parte degli immobili sia essa a carattere provvisorio o duraturo e a qualsiasi uso destinata.

CAPITOLO III

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI OGNI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Art. 14 - LIMITAZIONI ALL'USO E ALLA DESTINAZIONE

Gli edifici, nel loro complesso, sono stati costruiti con destinazione di civile abitazione, di unità immobiliare/commerciale; resta vietata qualsiasi altra destinazione nell'uso dell'edificio stesso.
Tale destinazione potrà essere modificata soltanto con l'unanime consenso dell'Assemblea.

a) Tutti i locali, in genere, non potranno contenere apparecchi rumorosi od emananti esalazioni sgradevoli o nocive e neppure materiali facilmente infiammabili od esplodenti; non potranno essere destinati comunque ad usi che turbino la tranquillità ed il pacifico godimento degli altri condomini, o ad usi che siano contrari alla sicurezza, al decoro, alla salubrità ed all'igiene.
b) E' vietato apportare varianti all'immobile che possano pregiudicarne l'estetica, la sicurezza e la stabilità, salvo autorizzazione dell'Assemblea condominiale su preventiva richiesta degli interessati.
c) E' vietata l'installazione di tende persiane aventi tipologia e linea diverse da quelle stabilite dall'Assemblea.
d) E' consentita la eventuale installazione di inferiate di sicurezza alle finestre e porte finestre del fabbricato, tenuto restando che la forma, tipo e colore dovranno essere decise dall'Assemblea.
e) E' vietata l'affissione di cartelli e manifesti.
f) E' vietato esercitare attività di prostituzione in casa. Resta tassativamente vietata la destinazione ad uso di: - sanatorio, dispensari, ambulatori di malattie infettive o

convitto, ospizi di associazioni o partiti politici, istituti privati, scuole di musica, canto o ballo, pensioni, alloggi anche temporanei di persone di dubbia moralità.

g) E' consentito tenere animali di piccola taglia nei propri appartamenti purchè non arrechino danni alla stabile e non disturbino la quiete degli altri condomini. In nessun caso questi animali potranno essere lasciati liberi nelle parti comuni.

Art. 15 - OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

All'Amministratore invece ogni condomino avrà l'obbligo di comunicare tempestivamente per iscritto:

a) l'atto pubblico di acquisto dell'unità.

b) il proprio domicilio nel caso che egli non usi l'unità immobiliare di sua proprietà facente parte del condominio; in difetto si intenderà che egli, a tutti gli effetti legali, sia domiciliato nei locali stessi.

c) Le generalità del nuovo proprietario nel caso che egli abbia alienato in tutto o in parte la sua proprietà; l'obbligo di detta comunicazione spetta agli eredi in caso di successione.
Comunque, qualora per omessa o inesatta denuncia all'Amministratore del trasferimento di proprietà dovesse derivare danno al condominio, ne risponderanno in solido sia il cedente che il subentrante a qualsiasi titolo.
Il condomino che ha ceduto la proprietà, risponderà in solido con il condomino subentrante verso il condominio della sua situazione amministrativa e contabile esistente al momento della cessione.

d) Le generalità dei locatari qualora dovesse dare in locazione la propria unità immobiliare.
Il condomino che invece affitta o che avesse comunque dato in consegna ad altra persona la propria unità immobiliare, risponderà in proprio direttamente verso gli organi dell'amministrazione degli impegni da Lui assunti con il presente regolamento e di eventuali altri atti deliberati dall'Assemblea. Pertanto, qualsiasi ricorso, sia esso di carattere amministrativo o comunque interessante il condominio, non potrà esercitarsi che tra gli organi dell'amministrazione ed il condomino.

e) Il condomino proprietario è obbligato inoltre, a far conoscere al proprio inquilino gli obblighi da Lui assunti nei confronti del condominio ed a comunicargli, di volta in volta, quelli che andrà ad assumere, affinchè l'inquilino stesso si adegui immediatamente.

f) Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie, onde evitare danni alla proprietà degli altri condomini o alle parti comuni.
Egli, a richiesta dell'Amministratore deve permettere che, nell'interno dei locali di sua proprietà, si provveda alle eventuali ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o che siano in corso di esecuzione sulle parti comuni della stabile nell'interesse sia del singolo che dell'intero condominio.
Il rifiuto da parte del proprietario o dell'inquilino a consentire l'ingresso, darà luogo alle richieste di risarcimento danni che ne possano derivare.

g) Ogni condomino o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualsiasi guasta che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei pianti locali o nelle parti comuni da Lui tenute in uso, gotesi conseguire che possano arrecare danno alla proprietà comune o confinanta.
I danni causati dall'omissione o dal ritardo nella denuncia di guasto, saranno posti a carico del proprietario dell'unità immobiliare in cui il guasto si è verificato, salvo poi il rivalsa dell'inquilino o verso chiunque altro sia il responsabile del danno.

N) Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio ai sensi dell'art. 2049 del C.C.

O) E' fatto obbligo di tenere i portoni d'ingresso al piano terra del vano scale sempre chiusi.

CAPITOLO IV°

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 18 - SPESE INERENTI A PARTI COMUNI A TUTTI ED IMPIANTI INDIVISIBILI

Le spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni e [illegible] condomini di cui l'art. 4 del presente regolamento ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio che l'Assemblea deliberasse di assumere e quelle di amministrazione saranno ripartite fra tutti i condomini nelle proporzioni fissate nella tabella " MILLESIMI PROPRIETÀ GENERALE STUDIO COMPLESSO" Tabella 1
(assicurazione, amministrazione, manutenzione ordinaria e straordinaria complesso)

Per i singoli corpi di fabbricato:

- GENERALE CORPO A "RESIDENCE GAIA" Tabella 2
- GENERALE CORPO B "RESIDENCE VALERIA" Tabella 3
- GENERALE CORPO C "RESIDENCE TIZIANA" Tabella 4
- GENERALE CORPO C "RESIDENCE TIZIANA"
  (sub. 37) corpo laterale ovest Millesimi 1.000,00
- GENERALE PIANO INTERRATO – MAGAZZINI E GARAGES Tabella 5

La spese per la manutenzione ed ordinaria che straordinaria (comprese pulizia e manutenzione), in riferimento ai sub. di competenza, sarà sostenuta dal condomino col sistema di cui alle tabelle sotto indicate.

- " MILLESIMI GARAGE INTERRATI "
  (pompa sollevamento, antincendio, illuminazione, rampa, corsie di manovra comuni, cancello) Tabella 6
- " MILLESIMI AREA SCOPERTA PIANO TERRA E PORTICI"
  (pulizia area scoperta , illuminazione, giardinaggio, corsie pedonali, ecc) Tabella 7
- " MILLESIMI FOGNATURE "
  (fognature - pulizia area scoperta , illuminazione, giardinaggio, corsie pedonali, ecc) Tabella 8
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO A – SUB. 172" - 1° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 14
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO A – SUB. 178" - 2° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 15
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO B – SUB. 169" - 1° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 10
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO B – SUB. 171" - 2° SCALA
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 11
- " MILLESIMI ASCENSORE E SCALE CORPO C – SUB. 167"-
  (relativa a manutenzione ordinaria e straordinaria) Tabella 17
- " MILLESIMI CORTILE GARAGE – SUB. 142" - CORPO B – OVEST

(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 9**
- " MILLESIMI CORSIA GARAGE – SUB. 147" - CORPO B – EST
(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 12**
- " MILLESIMI CORSIA GARAGE – SUB. 148" - CORPO A – OVEST
(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 13**
- " MILLESIMI CORSIA GARAGE – SUB. 154" - CORPO A – EST
(relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria) **Tabella 18**

L'Impresa costruttrice-venditrice M.T.B. IMMOBILIARE S.r.l. per le unità invendute e non locate dall'intero complesso, pagherà la sola spesa condominiali a carico della proprietà fino al 10 Maggio 2021.-

Art. 17 - IMPOSTE E TASSE

Ogni condomino sopporterà le proprie le tasse, imposte comunali presenti e future che per qualsiasi causa gravassero sulle parti di immobile di sua proprietà. Le eventuali imposte e tasse che gravassero invece globalmente sull'immobile, verranno ripartite in ragione delle quote di attribuzione di proprietà

Art. 18 - SPESE INERENTI AGLI SCARICHI FOGNARI ED ALLA VUOTATURA DELLE FOSSE BIOLOGICHE

Le spese inerenti all'esborso delle acque luride, saranno determinate in base alla **Tabella da definire.**-

Art. 19 - NORME GENERALI PER LA RICOSTRUZIONE DEGLI ENTI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI O A GRUPPI DI CONDOMINI

Le norme per la ricostruzione degli enti di cui all'art. 4 del presente atto verrà sostenuta dai condomini proprietari nelle proporzioni indicate dalla tabella " MILLESIMI DI PROPRIETÀ " **Tabella 1** salvo quanto previsto negli articoli precedenti.

CAPITOLO V°

ASSICURAZIONE, PERIMENTO, RICOSTRUZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO NEL SUO COMPLESSO

Art. 20 - ASSICURAZIONE

Il/I fabbricato/i sarà/saranno assicurato contro i rischi derivanti da incendio e responsabilità civile ed il relativo premio di assicurazione sarà ripartito nelle proporzioni stabilite dalla tabella " MILLESIMI DI PROPRIETÀ " **Tabella 1**.-

L'assemblea liquidatrice, in caso di sinistro, darà adeguata rappresentanza salvo il caso di perimento totale od in parte che rappresenti il 3/4 (tre/quarti) del valore dell'edificio.

Qualora l'indennità ricevuta sia inferiore o superiore alla somma occorrente per la ricostruzione od il ripristino dell'immobile, l'integrazione o la sottrazione della maggiore somma liquidata, verrà effettuata in base alla tabella di proprietà predetta.

Un arbitro perito scelto dall'Assemblea stabilirà l'entità del danno subito dalle parti comuni e dalla singola proprietà.

Art. 21 - DETERMINAZIONE DELLA PARTE DISTRUTTA

Agli effetti dell'art. 1128 del C.C., nel caso di distruzione parziale, per determinare se la parte distrutta costituisca o meno i 3/4 dell'intero complesso, si valuterà:
1) il valore del fabbricato nella sua interezza al momento della parziale distruzione;
2) il valore del fabbricato parzialmente distrutto al momento della parziale distruzione;
3) si rapporteranno tra loro questi due valori, senza tener conto del valore del suolo.

Art. 22 - PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL' EDIFICIO

In caso di perimento totale o parziale dell'edificio vale il disposto dell'Art. 1128 del C.C. In tal caso ogni condomino avrà diritto adottare (solamente superfici) nelle proporzioni e nei modi stabiliti al precedente punto 14.

CAPITOLO VI°

ORGANI AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO

Art. 23 - ORGANI AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO

L'Amministrazione del condominio è affidata ai seguenti organi:

a) all'Assemblea dei Condomini;
b) all'Amministratore.

Qualora lo ritenga opportuno l'Assemblea può nominare un Consiglio di Condominio composto da 3 membri con il compito di assistere l'Amministratore nelle sue mansioni, nell'effettuare la revisione dei conti e nel tentare di risolvere eventuali controversie tra condomini.

Art. 24 - NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

L'Assemblea nominerà l'Amministratore con la maggioranza stabilita dall'Art. 1136 del C.C. 2° comma.

La funzione dell'Amministratore sarà regolata dagli art. 1129 - 1130 -1131 - 1132 - 1135 del C.C.

L'Amministratore dura in carica un anno ed alla scadenza potrà essere confermato dall'Assemblea.

Qualora l'Assemblea intendesse revocare la nomina dell'Amministratore nel corso della gestione, lo potrà fare qualora vi siano giustificati motivi e dopo aver ascoltato per iscritto all'Amministratore i motivi del provvedimento.

L'Amministratore revocato o dimissionario avrà l'obbligo di rendere conto della sua gestione e dovrà in ogni caso consegnare ai suoi successori tutti i documenti ed ogni ed atti relativi alla sua gestione entro 120 giorni dalla sua revoca o dalle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Inizialmente l'Amministratore viene nominato, in nome e per conto del condominio, dal costruttore/venditore, con il compenso annuale determinato in base alle vigenti tariffe e dovrà essere confermato o meno a maggioranza dalla assemblea condominiale, non comunque prima che siano trascorsi due anni dalla nomina iniziale.

Art.13 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvederà:

a) alle spese ordinarie di pulizia, di illuminazione dell'edificio ed in generale alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.
All'uopo egli compilerà un preventivo di spesa necessarie per il funzionamento dei servizi durante l'anno amministrativo ed un progetto di ripartizione delle spese fra i condomini in base ai criteri esposti nel presente regolamento e ciascun condomino sarà tenuto a versare la sua quota seguendo le modalità dettate dall'Amministratore ed approvate dall'assemblea (ove non quotidianamente anticipate).

b) L'Amministratore provvederà inoltre all'esecuzione delle delibere dell'assemblea ed in particolare l'osservanza dei regolamenti, alla riscossione dei tributi, delle rendite, dell'indennità di assicurazione ed al pagamento delle relative spese alle varie scadenze; all'assunzione ed al licenziamento del personale addetto alla pulizia delle parti comuni (scale, giardini, ecc.) dell'edificio, ai rapporti con i fornitori, autorità ed enti pubblici.

c) L'Amministratore non potrà ordinare riparazioni straordinarie di entità rilevante, salvo che esse non abbiano carattere di urgenza e siano indifferibili, fermo restando altresì l'obbligo di informare l'Assemblea per la ratifica alla prima convocazione.

d) L'Amministratore rappresenterà il condominio attivamente e passivamente nella sua globalità inerenti le parti comuni. provvederà a tutti gli atti conservativi sui diritti inerenti le parti comuni.

e) L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, avuto il parere del condominio.
Le norme definite nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea, dal condomino che si ritiene leso.

f) L'Amministratore presenterà entro 120 giorni dalla scadenza dell'anno amministrativo, il bilancio di fine esercizio.

g) L'Amministratore dovrà tenere:
1) il registro dei verbali dell'Assemblea vidimati dal Presidente e dal Segretario;
2) i rendiconti e la relativa documentazione dell'esercizio in corso con la contabilità delle entrate e delle uscite;
3) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abitano la dimora abituale nell'edificio;
4) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condominio;
5) un tipo planimetrico per ogni piano dell'edificio.
I documenti di cui ai punti 1-2-3 della presente voce, devono essere esibiti ad ogni condomino presso l'Amministratore.

h) Provvederà a aprire un conto corrente bancario o postale intestato al condominio presso l'Amministratore nel quale dovranno essere versate tutte le quote di spese condominiali.



Art. 26 - PRESTAZIONI CHE ESULANO DAL COMPITO DELL'AMMINISTRATORE

I lavori che si rendessero all'uso delle sole cose comuni, dovranno essere decisi dall'Amministratore.

Non sarà compito dell'Amministratore risolvere dispute attinenti alla proprietà esclusiva.

Richieste di sopralluoghi per interessi privati e di godimento esclusivo, saranno compensati a parte direttamente all'Amm.re.

Art. 27 - COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE

All'Amministratore, da esso concordato e meno, spetta un compenso la cui entità viene stabilita dall'Assemblea condominiale al quale andrà aggiunta una percentuale per spese non documentabili e contributo previdenziale, percentuali sui lavori straordinari nella misura del 3% sui lavori e l'I.V.A.. La liquidazione dello competenze dovrà avvenire in unica soluzione a fine esercizio.

Art. 28 - FONDO DI RISERVA E LA SUA AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea potrà costituire un fondo di riserva per le spese di manutenzione straordinaria e per le spese inerenti ad altre esigenze speciali ed improvvisate.

L'Amministratore avrà la facoltà di prelevare dal fondo di riserva quelle eventuali somme che il ritardato pagamento di contributi da parte dei condomini gli occorressero per le normale gestione, salvo poi il reintegro a ricostituire somestatu.

Art. 29 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude al **30 MAGGIO DI OGNI ANNO**. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta da parte dell'Amministratore.

La stessa termine sarà osservato per il versamento di tutte le altre quote da corrispondere all'inizio o durante l'esercizio finanziario.

Art. 30 - RAPPRESENTANZA LEGALE.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

Questo potere gli viene conferito unitamente alla tutela dei diritti delle cose e degli interessi comuni, giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la rappresentanza legale spetta a ciascun condomino.

CAPITOLO VI°

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art.31 - CONVOCAZIONE DELLE ASSEMBLEE

L'Assemblea dei condomini si riunirà in via ordinaria entro e non oltre 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed ogniqualvolta ne ravvisi la necessità.

In via straordinaria, quando l'Amministratore lo ritenga necessario, o ne sia stata avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea sarà convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da spedirsi con lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata, al domicilio di ciascun condomino.

All'invio sarà allegata copia del rendiconto del bilancio e del preventivo di spesa con i relativi riparti.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, il giorno, l'ora della convocazione, l'ordine del giorno con gli argomenti da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e la data di adunanza in seconda convocazione, che dovrà essere fissata in un giorno successivo alla prima e non oltre 10 giorni dalla medesima convocazione.

Art.32 - NOMINA DEL PRESIDENTE E DEL SEGRETARIO

I condomini all'Assemblea del condominio, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno, per ogni riunione, un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti dell'assemblea.

L'Amministratore è sempre escluso da questa nomina.

Art.33 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Le votazioni devono sempre farsi per appello nominale.

Spetta al Presidente proclamare l'esito della votazione.

Ogni condomino avrà diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Art.34 - VALIDITÀ PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita in prima e seconda convocazione quando siano state osservate tutte le norme richieste dall'art. 1136 C.C.

Art.35 - VOTAZIONI

Le votazioni devono essere fatte per appello nominale e non in segreto.

Spetta al Presidente proclamare l'esito delle varie votazioni.

Art. 36 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il verbale della seduta deve contenere un sunto delle discussioni e l'esito delle singole votazioni.

Devono essere trascritte nel verbale tutte le dichiarazioni di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

L'Amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a un suo sunto a tutti i condomini presenti ed assenti entro un termine massimo di giorni 30 dalla delibera.

Art. 37 – ASSEMBLEE PARZIALI PER COSE E SERVIZI IN PROPRIETÀ AD ALCUNI CONDOMINI

Qualora una cosa, un servizio od una parte comune siano in uso ad un gruppo soltanto di condomini, tale gruppo interessato delibererà con i criteri del precedenti artt. 30-31-32-33-34 sui predetti limitati al suo esclusivo interesse.

Per tutte le altre cose di interesse comune e tutti i condomini delibererà l'Assemblea composta da tutti i condomini proprietari.

Art. 38 – OBBLIGATORIETÀ DELLE DELIBERAZIONI

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli artt. precedenti sono obbligatorie per la minoranza dissidenti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione davanti all'Autorità Giudiziaria nei casi previsti dall'art. 1137 del C.C. 2° comma.

Ove sopraggiunga opposizione, la sua astensione dalla delibera, non potrà in nessun caso ricorrere all'Autorità Giudiziaria

Art. 39 – ASTENSIONE DAL VOTO

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose e servizi comuni ai quali non hanno interesse.

Devono parimenti astenersi dal voto, i singoli condomini per i quali esistono ragioni di incompatibilità con le deliberazioni da prendere o che abbiano rapporti di fornitura e lavori con il condominio

Art. 40 – LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA

La competenza dell'Assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle cose e parti comuni ed impianti dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare in violazione alla legge, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche da un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, non può ledere diritti nell'uso della proprietà esclusiva, che non siano previsti dal presente Regolamento Condominiale.

CAPITOLO VIII°

VARIE CONCLUSIVE

Art. 41 - VERTENZE

Qualora insorgessero vertenze o dissidi tra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, le parti sono tenute a rivolgersi ad un arbitro nominato, di comune accordo tra le parti stesse, per tentare un amichevole componimento delle controversie prima di adire all'Autorità Giudiziaria.

Art. 42 - AUTORIZZAZIONI

All'Amministratore è riconosciuta l'autorizzazione di ordinaria norma per disciplinare l'uso delle cose comuni e la conservazione dei servizi nell'interesse comune di ripristino dell'art. 1130 del C.C. punto 2), ma in nessun caso potrà agire in contrasto con le norme contenute nel presente regolamento.

Art. 43 - ASSENZA

Il condomino o conduttore dell'unità immobiliare che si assenti per più di 5 giorni, è tenuto, per i casi di urgente necessità, a comunicare all'Amministratore l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi dell'unità o l'indirizzo del luogo in cui si reca, con piena responsabilità per le conseguenze eventuali della dell'omissione di tali comunicazioni.

Art. 44 - ACCESSO ALLA PROPRIETÀ

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale, da parte dell'amministratore, previo semplice avviso, ma può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio; salvo il risarcimento dei danni conseguenti alla opposizione, con l'astensione dal risarcimento per limitazione temporanea e parziale del godimento della proprietà, se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale condottiere a norma dell'art. 1584 del C.C.

Art. 45 - SPESE DELLA RIPARAZIONE DELLE TERRAZZE A LIVELLO

Quando si rendesse necessaria la riparazione di terrazze a livello per infiltrazioni di acqua e altri motivi, la spese per la riparazione sarà regolata dall'art. 1126 del C.C.

Art. 46 - CONDIZIONI MOROSI

Trascorso il termine di 15 (quindici) giorni dalla data della richiesta, la quota non pagata verrà gravata di una mora pari a due punti percentuali oltre al tasso ufficiale di sconto vigente.

Trascorso il periodo di ulteriori 5 (cinque) giorni dalla data della richiesta senza che il condomino abbia soddisfatto il dovuto deposito o pagamento, l'Amministratore è

oltre a via legal per il recupero forzoso delle somme con spese inerenti e conseguenti a carico del moroso/a condomino moroso.

Il ricavato degli immobili di mora sarà versato al "fondo di riserva".

Saranno scoperti quei servizi passibili di utilizzazione separata.

Art. 47 – RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

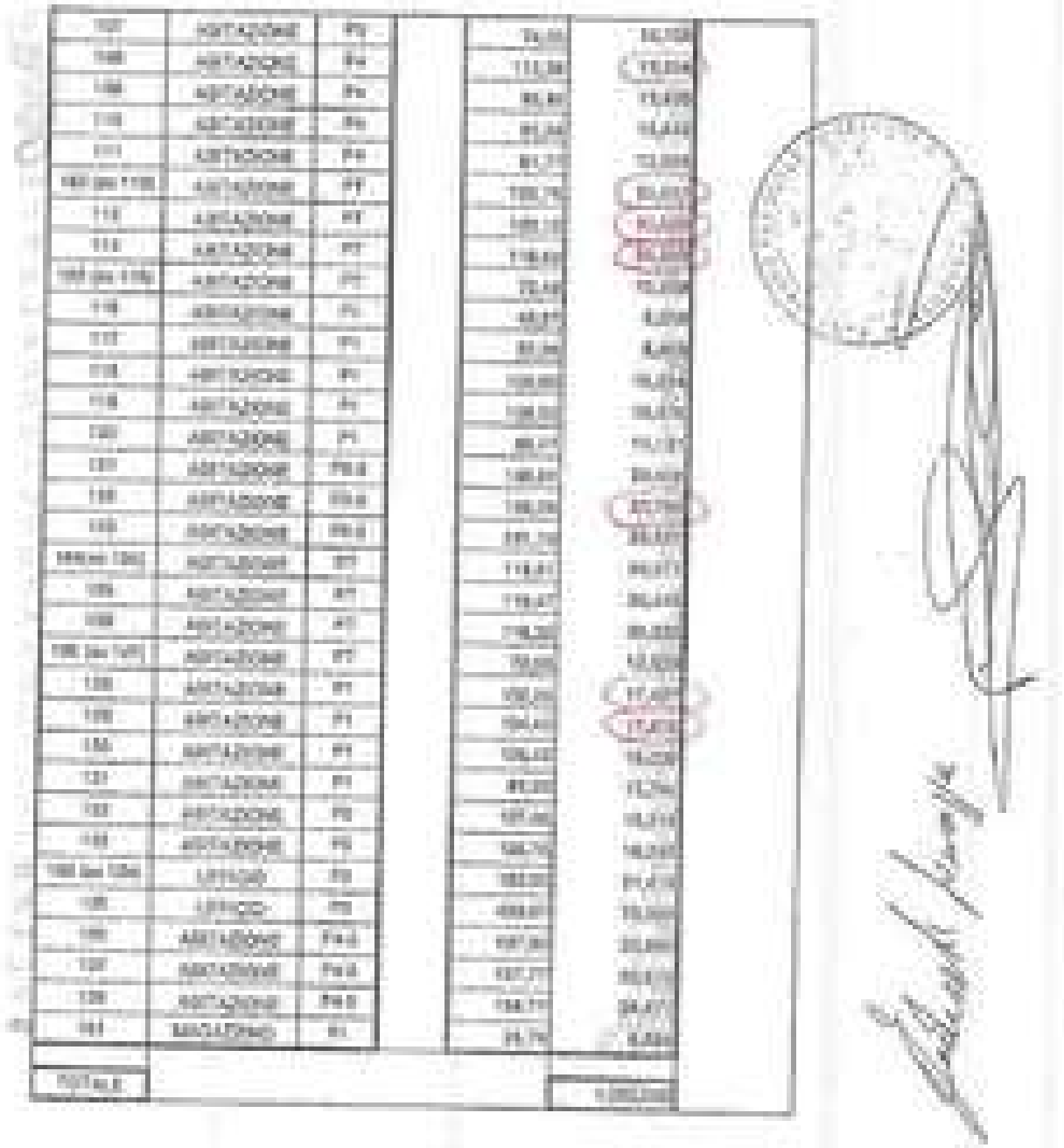
Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa richiamo alle disposizioni di legge vigenti in materia condominio ed in particolare al C.C. ed alle disposizioni di attuazione del medesimo C.C.

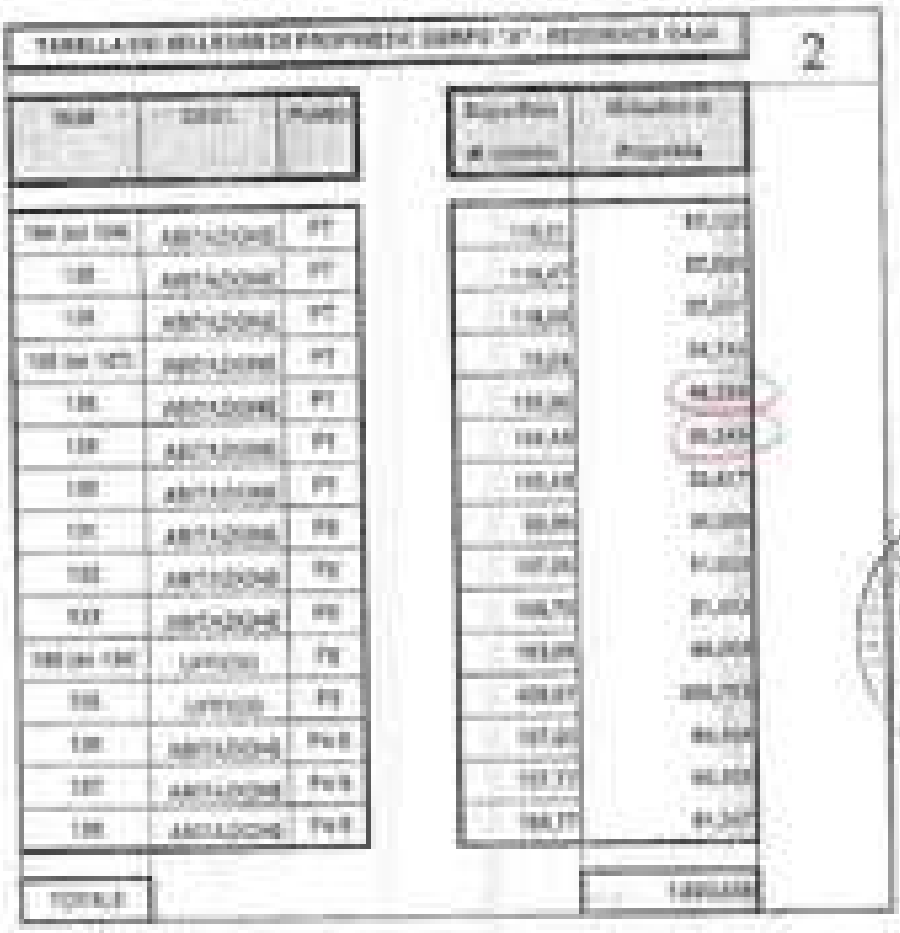
Treviso 2018



TABELLA DEI MILLESIMI PROVVISTI GENERALI						1
Scala	Unità	Piano		Superficie di calpestio	Millesimi di Proprietà	
1	GARAGE	S1		8,14	1,279	
2	GARAGE	S1		8,33	1,309	
3	GARAGE	S1		8,58	1,348	
4	GARAGE	S1		8,71	1,369	
5	GARAGE	S1		8,18	1,285	
6	GARAGE	S1		8,33	1,309	
7	GARAGE	S1		8,58	1,348	
8	GARAGE	S1		8,90	1,398	
9	GARAGE	S1		8,90	1,398	
10	GARAGE	S1		8,90	1,398	
11	GARAGE	S1		8,90	1,398	
12	GARAGE	S1		8,90	1,398	
13	GARAGE	S1		8,90	1,398	
14	GARAGE	S1		8,90	1,398	
15	GARAGE	S1		8,90	1,398	
16	GARAGE	S1		13,00	2,044	
17	GARAGE	S1		13,07	2,055	
18	GARAGE	S1		11,00	1,729	
19	GARAGE	S1		11,00	1,729	
20	GARAGE	S1		11,00	1,729	
21	GARAGE	S1		8,90	1,398	
22	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
23	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
24	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
25	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
26	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
27	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
28	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
29	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
30	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
31	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
32	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
33	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
34	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
35	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
36	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
37	MAGAZZINO	S1		1,00	0,157	
38	GARAGE	S1		11,00	1,729	
39	GARAGE	S1		11,00	1,729	
40	GARAGE	S1		11,00	1,729	
41	GARAGE	S1		13,00	2,044	
42	GARAGE	S1		8,90	1,398	
43	GARAGE	S1		8,90	1,398	
44	GARAGE	S1		8,90	1,398	
45	GARAGE	S1		8,90	1,398	
46	GARAGE	S1		8,90	1,398	
47	GARAGE	S1		8,90	1,398	
48	GARAGE	S1		8,90	1,398	
49	GARAGE	S1		8,90	1,398	
50	GARAGE	S1		7,00	1,100	
51	GARAGE	S1		7,00	1,100	







[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

152 (da 112)	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
152 (da 112)	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
112	[illegible]	PT
120	[illegible]	PT
127	[illegible]	PS-E
132	[illegible]	PS-E
120	[illegible]	PS-E
TOTALE		



[illegible]	[illegible]	PIANO
94	[illegible]	PT
95	[illegible]	P1
100	[illegible]	P2
101	[illegible]	P2
103	[illegible]	P2
102	[illegible]	P2
104	[illegible]	P2
106	[illegible]	P2
105 [ex 106]	[illegible]	P2
107	[illegible]	P3
108	[illegible]	P4
109	[illegible]	P4
110	[illegible]	P4
111	[illegible]	P4
101	[illegible]	P1
TOTALE		

Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

N.ro	VIA/P.ZZA	PIANO	Superficie di calpestio	Millesimi di Proprietà
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
19	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
21	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
22	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
23	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
24	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
25	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
26	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
27	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
28	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
29	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
31	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
32	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
33	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
34	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
35	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
36	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
37	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
38	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
39	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	
TOTALE					[illegible]	



TABELLA MILLESIMALE GARAGE INTERRATI					6
SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà	
1	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
2	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
3	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
4	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
5	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
6	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
7	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
8	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
9	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
10	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
11	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
12	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
13	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
14	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
15	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
16	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
17	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
18	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
19	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
20	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
21	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
38	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
39	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
40	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
41	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
42	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
43	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
44	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
45	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
46	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
47	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
48	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
49	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
50	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
51	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
52	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
53	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
54	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
55	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
56	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
57	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
58	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
59	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	
60	GARAGE	S1	[illegible]	[illegible]	



TABELLA MILLESIMALE DEI PORTICI E DELL'AREA SCOPERTA

SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
97	UFFICIO	PT	174,93	33,551
98	NEGOZIO	PT	307,10	58,978
99	UFFICIO	P1	218,97	42,123
100	ABITAZIONE	P2	109,90	21,025
101	ABITAZIONE	P2	78,45	15,091
102	ABITAZIONE	P2	89,90	17,294
103	ABITAZIONE	P2	78,39	15,272
104	ABITAZIONE	P3	108,61	21,085
105	ABITAZIONE	P3	72,94	14,031
160 (ex 106)	ABITAZIONE	P3	90,95	17,488
107	ABITAZIONE	P3	74,55	14,341
108	ABITAZIONE	P4	112,59	21,659
109	ABITAZIONE	P4	80,80	15,543
110	ABITAZIONE	P4	92,58	17,811
111	ABITAZIONE	P4	81,77	15,730
162 (ex 112)	ABITAZIONE	PT	120,79	23,236
113	ABITAZIONE	PT	120,15	23,113
114	ABITAZIONE	PT	118,50	22,815
163 (ex 115)	ABITAZIONE	PT	73,48	14,131
116	ABITAZIONE	P1	49,87	9,593
117	ABITAZIONE	P1	52,56	10,111
118	ABITAZIONE	P1	106,88	20,559
119	ABITAZIONE	P1	106,53	20,578
120	ABITAZIONE	P1	65,17	12,537
121	ABITAZIONE	P2-3	136,81	26,318
122	ABITAZIONE	P2-3	139,06	26,751
123	ABITAZIONE	P2-3	231,19	44,474
164 (ex 124)	ABITAZIONE	PT	118,61	22,788
125	ABITAZIONE	PT	119,47	22,982
126	ABITAZIONE	PT	118,26	22,749
165 (ex 127)	ABITAZIONE	PT	72,08	13,864
128	ABITAZIONE	P1	102,26	19,672
129	ABITAZIONE	P1	104,48	20,099
130	ABITAZIONE	P1	105,43	20,281
131	ABITAZIONE	P1	63,06	12,131
132	ABITAZIONE	P2	107,06	20,585
133	ABITAZIONE	P2	108,75	20,838
166 (ex 134)	UFFICIO	P2	183,95	35,386
135	UFFICIO	P3	428,87	82,520
136	ABITAZIONE	P4-5	137,80	26,508
137	ABITAZIONE	P4-5	137,77	26,503
138	ABITAZIONE	P4-5	168,72	32,466
161	MAGAZZINO	P1	26,76	5,154
TOTALE				1.000,000

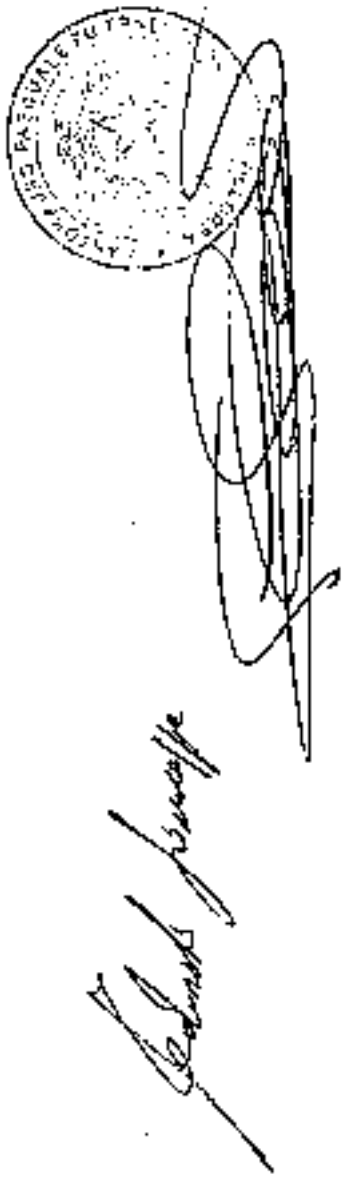


TABELLA DEI MILLESIMI DELLE FOGNATURE

8

SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
97	UFFICIO	PT	174,83	33,835
98	NEGOZIO	PT	307,10	59,382
99	UFFICIO	P1	218,97	42,341
100	ABITAZIONE	P2	108,30	21,135
101	ABITAZIONE	P2	78,45	18,169
102	ABITAZIONE	P2	89,90	17,383
103	ABITAZIONE	P2	79,39	15,351
104	ABITAZIONE	P3	109,61	21,195
105	ABITAZIONE	P3	72,94	14,104
180 (ex 106)	ABITAZIONE	P3	90,95	17,587
107	ABITAZIONE	P3	74,55	14,416
108	ABITAZIONE	P4	112,59	21,771
109	ABITAZIONE	P4	80,80	15,624
110	ABITAZIONE	P4	92,59	17,904
111	ABITAZIONE	P4	81,77	15,811
182 (ex 112)	ABITAZIONE	PT	120,79	23,366
113	ABITAZIONE	PT	120,15	23,233
114	ABITAZIONE	PT	118,60	22,933
183 (ex 115)	ABITAZIONE	PT	73,48	14,205
116	ABITAZIONE	P1	49,87	9,643
117	ABITAZIONE	P1	52,56	10,163
118	ABITAZIONE	P1	106,86	20,663
119	ABITAZIONE	PT	108,53	20,986
120	ABITAZIONE	P1	65,17	12,602
121	ABITAZIONE	P2-3	135,81	26,484
122	ABITAZIONE	P2-3	138,05	26,888
123	ABITAZIONE	P2-3	231,19	44,704
184 (ex 124)	ABITAZIONE	PT	118,51	22,916
125	ABITAZIONE	PT	119,47	23,101
126	ABITAZIONE	PT	118,25	22,867
185 (ex 127)	ABITAZIONE	PT	72,08	13,938
128	ABITAZIONE	P1	102,26	19,773
129	ABITAZIONE	P1	104,45	20,197
130	ABITAZIONE	P1	105,48	20,396
131	ABITAZIONE	P1	63,06	12,194
132	ABITAZIONE	P2	107,08	20,702
133	ABITAZIONE	P2	105,75	20,842
186 (ex 134)	UFFICIO	P2	203,95	39,569
135	UFFICIO	P3	428,97	82,948
136	ABITAZIONE	P4-5	137,90	26,655
137	ABITAZIONE	P4-5	137,77	26,640
138	ABITAZIONE	P4-5	168,77	32,634
TOTALE				1.000,000

TABELLA CORPO GARAGE SUP. NE

9

SUB	UNITÀ	PIANO
1	GARAGE	S1
2	GARAGE	S1
3	GARAGE	S1
4	GARAGE	S1
5	GARAGE	S1
6	GARAGE	S1
7	GARAGE	S1
8	GARAGE	S1
9	GARAGE	S1
10	GARAGE	S1
11	GARAGE	S1
12	GARAGE	S1
13	GARAGE	S1
14	GARAGE	S1
15	GARAGE	S1
16	GARAGE	S1
17	GARAGE	S1
18	GARAGE	S1
19	GARAGE	S1
20	GARAGE	S1
21	GARAGE	S1
TOTALE		

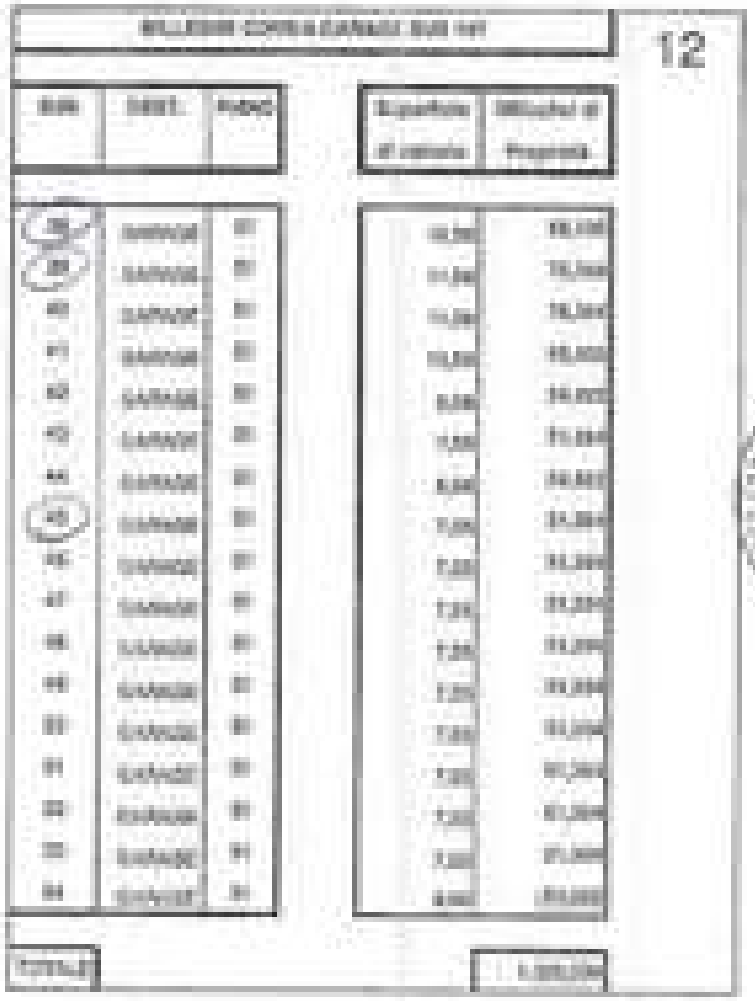
Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
3,00	40,000
15,00	85,000
10,00	85,000
13,00	97,000
11,00	85,000
11,00	85,000
6,00	45,000
	1.000,000



MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 169 CORPO "B" - RESIDENCE VALERIA										10
SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezza	equi. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala	
68 (ex 112)	ABITAZIONE	PT	120,79	0,100	12,078	40,601	20,667	83,175	123,776	
113	ABITAZIONE	PT	120,15	0,100	12,015	40,388	20,558	82,736	123,122	
116	ABITAZIONE	P1	49,87	0,200	9,974	33,528	8,533	34,341	67,867	
117	ABITAZIONE	P1	52,58	0,200	10,512	35,334	8,993	36,193	71,527	
118	ABITAZIONE	P1	105,88	0,200	21,372	71,808	18,284	73,595	145,422	
121	ABITAZIONE	P2-3	136,81	0,300	41,043	137,858	23,409	94,210	232,068	
122	ABITAZIONE	P2-3	139,19	0,300	41,757	140,358	23,784	95,760	236,118	
TOTALE						500,000		500,000	1000,000	

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 171 CORPO "B" - RESIDENCE VALERIA

SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezze	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala
114	ABITAZIONE	PT	118,80	0,100	11,880	48,093	20,283	99,338	147,432
180 (ex 115)	ABITAZIONE	PT	73,46	0,100	7,346	29,788	12,668	61,529	91,317
119	ABITAZIONE	P1	106,53	0,200	21,706	88,019	18,570	90,305	178,324
120	ABITAZIONE	P1	65,17	0,200	13,034	52,854	11,151	54,587	107,440
123	ABITAZIONE	P2/3	231,18	0,300	69,357	281,246	39,557	193,641	474,887
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000



12

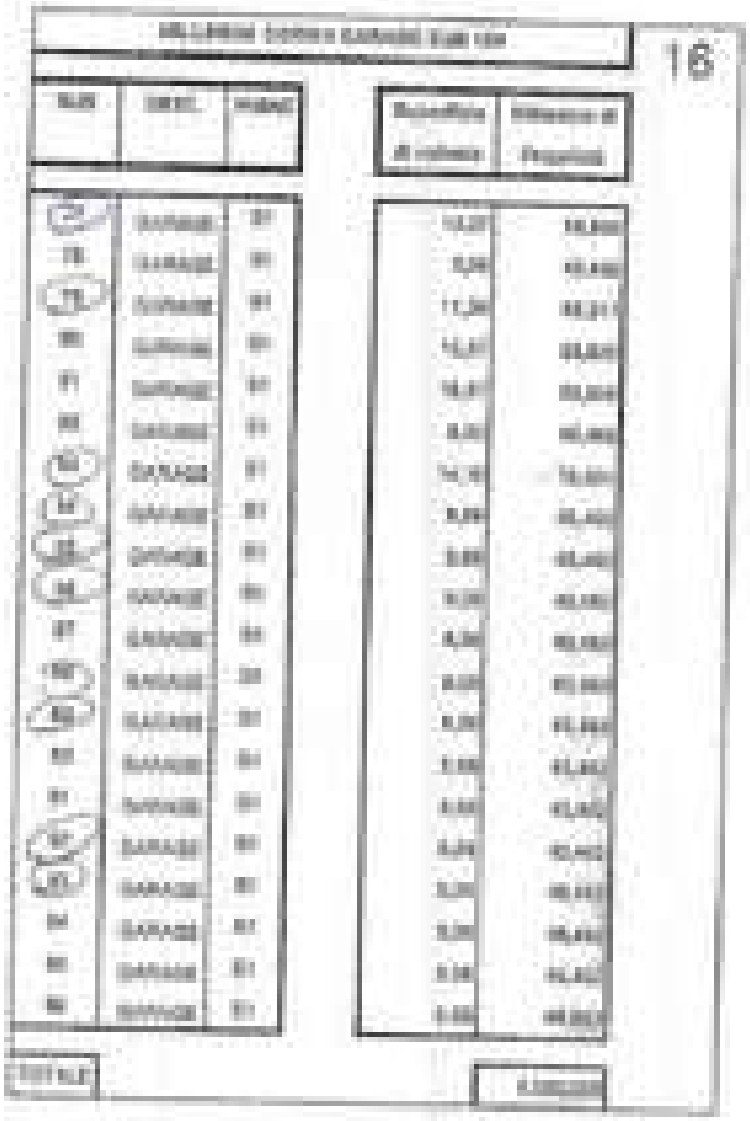
MILLESIMI CORSIA GARAGE SUB 148

SUB	DEST.	PIANO	Superficie di calcolo	Millesimi di Proprietà
55	GARAGE	S1	10,57	126,481
56	GARAGE	S1	12,08	144,569
57	GARAGE	S1	12,08	144,540
58	GARAGE	S1	11,06	132,883
59	GARAGE	S1	11,06	132,583
60	GARAGE	S1	12,09	144,540
61	GARAGE	S1	14,60	174,704
TOTALE				1.000,000

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 173 CORPO "A" - RESIDENCE GAIA

SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezza	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala
164 (ex 124)	ABITAZIONE	PT	118,15	0,100	11,815	16,741	57,122	51,587	68,328
125	ABITAZIONE	PT	116,47	0,100	11,647	16,503	57,585	52,005	68,933
126	ABITAZIONE	P1	100,39	0,200	20,462	28,979	49,289	44,513	73,492
129	ABITAZIONE	P1	104,45	0,200	20,880	29,600	50,345	45,466	75,066
132	ABITAZIONE	P2	107,06	0,300	32,118	45,509	61,803	46,602	92,111
133	ABITAZIONE	P2	106,75	0,300	32,025	45,377	51,483	45,467	91,844
135	UFFICIO (metà)	P3	214,49	0,400	85,794	121,564	103,382	93,363	214,927
136	ABITAZIONE	P4-5	137,90	0,500	68,950	97,687	66,468	60,027	157,724
137	ABITAZIONE	P4-5	137,77	0,500	68,885	97,605	66,405	59,970	157,575
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 175 CORPO "A" - RESIDENCE GAJA										15
SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezze	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala	
126	ABITAZIONE	PT	118,26	0,100	11,826	24,661	57,001	83,853	82,514	
163 (ex 127)	ABITAZIONE	PT	72,09	0,100	7,209	15,091	34,743	38,818	53,950	
130	ABITAZIONE	P1	108,43	0,800	21,088	43,971	80,617	56,925	103,898	
131	ABITAZIONE	P1	63,06	0,200	12,612	26,300	30,395	34,049	60,349	
165 (ex 134)	UFFICIO	P2	183,85	0,300	55,155	115,078	88,554	99,321	214,400	
135	UFFICIO (mini)	P3	214,49	0,900	64,946	134,181	103,382	115,808	248,989	
138	ABITAZIONE	P4-5	168,77	0,400	67,508	140,778	81,347	91,125	231,900	
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000	



16

MILLESIMI ASCENSORE E SCALE SUB 167 CORPO "C" - RESIDENCE TIZIANA

SUB	DEST.	PIANO	SUP.	Coeff. Piano	Sup. di Calcolo	500/1000 Altezza	Mill. Prop.	500/1000 Prop.	Millesimi scala
98	UFFICIO	P1	218,870	0,200	43,794	45,660	37,466	83,030	126,710
101	MAGAZZINO	P1	26,780	0,200	5,356	5,589	4,584	10,158	15,746
100	ABITAZIONE	P2	169,200	0,300	32,790	34,202	18,703	41,447	76,648
101	ABITAZIONE	P2	78,450	0,300	23,535	24,548	13,423	29,747	54,286
102	ABITAZIONE	P2	88,800	0,300	26,970	28,131	15,382	34,088	62,220
103	ABITAZIONE	P2	79,390	0,300	23,817	24,843	13,584	30,104	54,947
104	ABITAZIONE	P3	109,510	0,400	43,844	45,732	16,755	41,564	87,296
105	ABITAZIONE	P3	72,940	0,400	29,176	30,432	12,460	27,659	58,090
160 (ex 106)	ABITAZIONE	P3	90,850	0,400	36,360	37,947	15,552	34,488	72,434
107	ABITAZIONE	P3	74,550	0,400	29,820	31,104	12,759	28,368	59,373
108	ABITAZIONE	P4	112,560	0,500	56,285	58,719	19,284	42,882	101,411
109	ABITAZIONE	P4	80,800	0,500	40,400	42,140	13,825	30,636	72,778
110	ABITAZIONE	P4	92,590	0,500	46,295	48,288	15,842	35,108	83,387
111	ABITAZIONE	P4	81,770	0,500	40,885	42,645	13,991	31,006	73,652
TOTALE						500,000		500,000	1.000,000

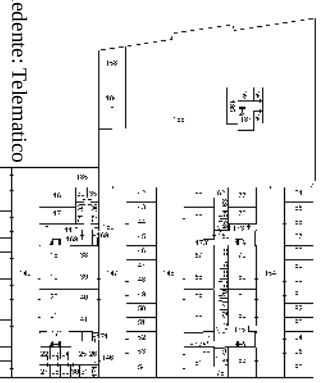
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

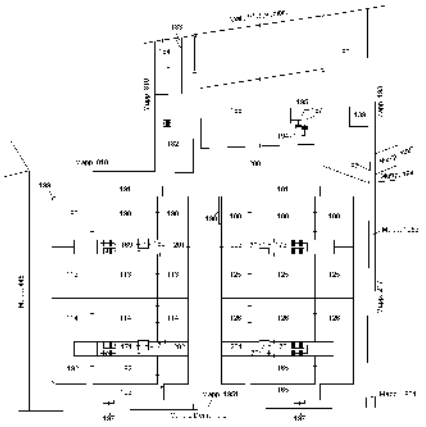
SUB 3

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. TV0139644 del 09/09/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 1000

SCHEDA 1

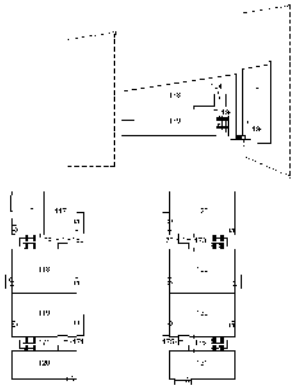


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.S1°)

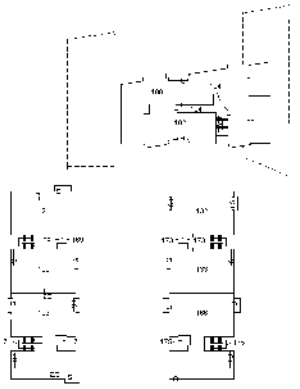


AREA SCOPERTA PIANO TERRA (P.T.)

SCHEDA 2

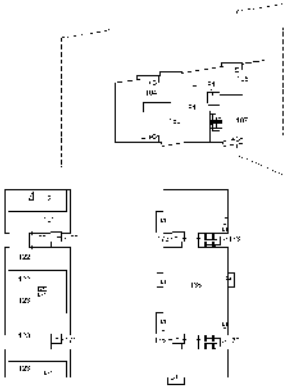


PIANO PRIMO (P.1°)

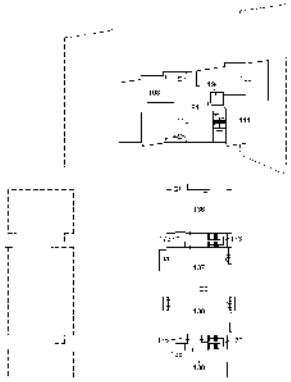


PIANO SECONDO (P.2°)

SCHEDA 3

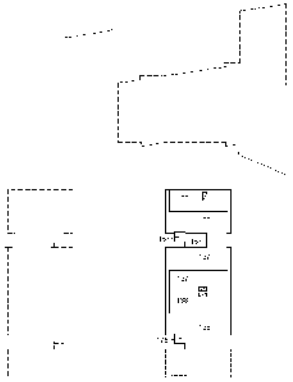


PIANO TERZO (P.3°)



PIANO QUARTO (P.4)

SCHEDA 4



PIANO QUINTO (P.5)



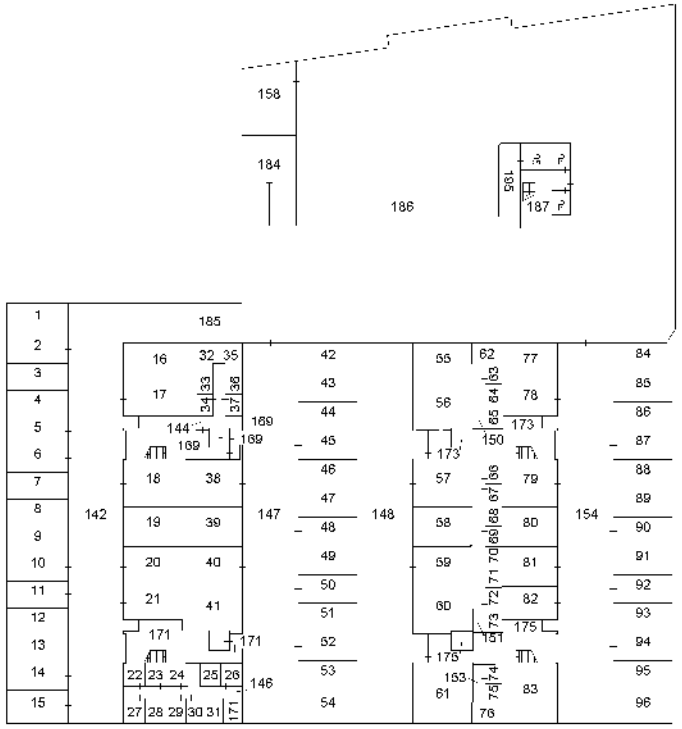
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

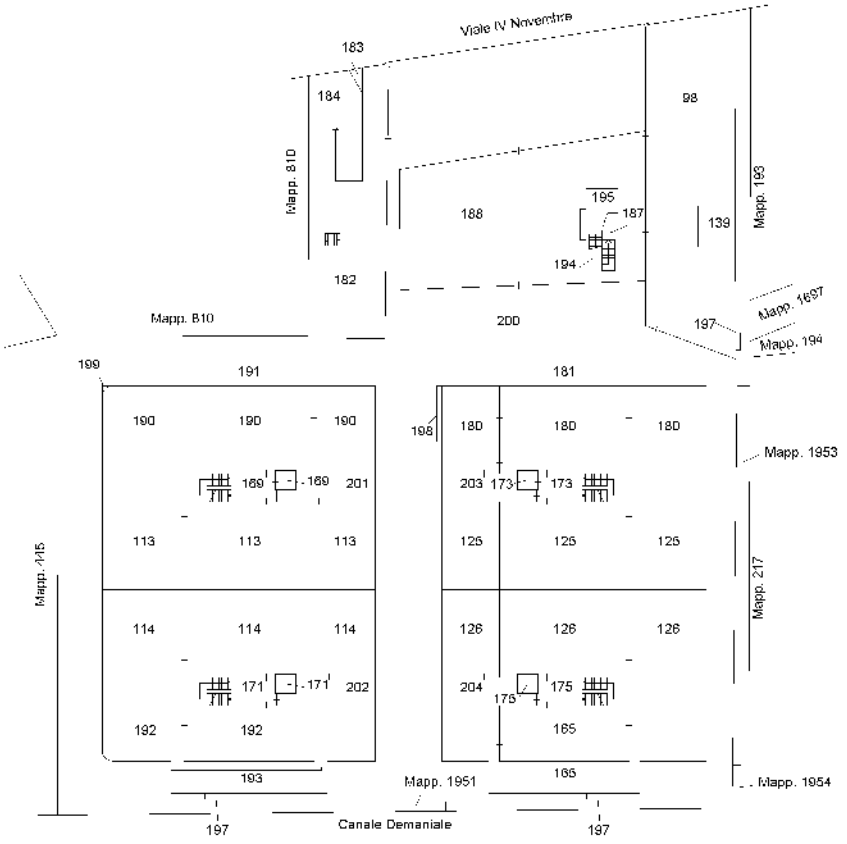
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. TV0139644 del 09/09/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

SCHEDA 1



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (P.S1°)



AREA SCOPERTA PIANO TERRA (P.T.)

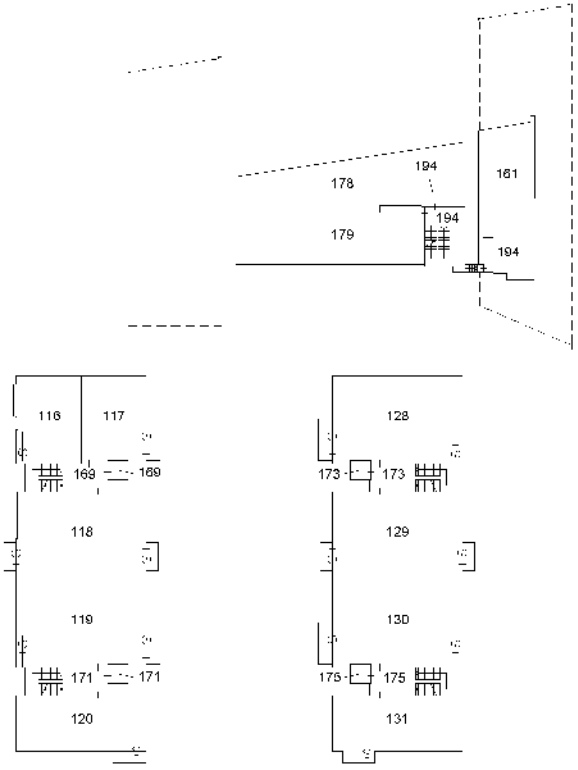
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

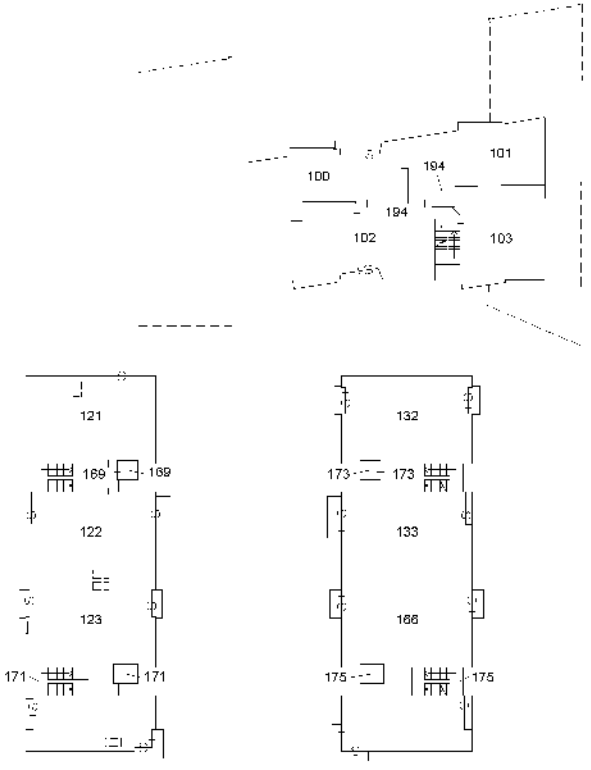
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F	Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. TV0139644 del 09/09/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

SCHEDA 2



PIANO PRIMO (P.1°)



PIANO SECONDO (P.2°)

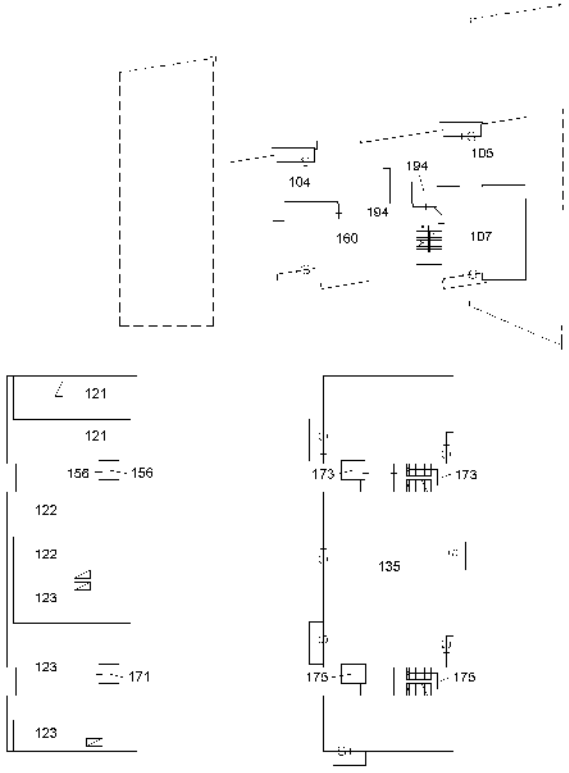
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

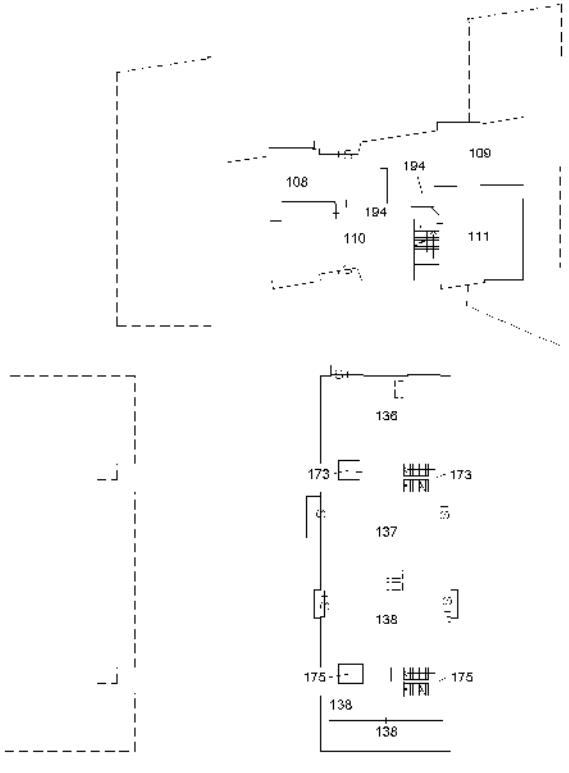
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. TV0139644 del 09/09/2025	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

SCHEDA 3



PIANO TERZO (P.3°)



PIANO QUARTO (P.4°)

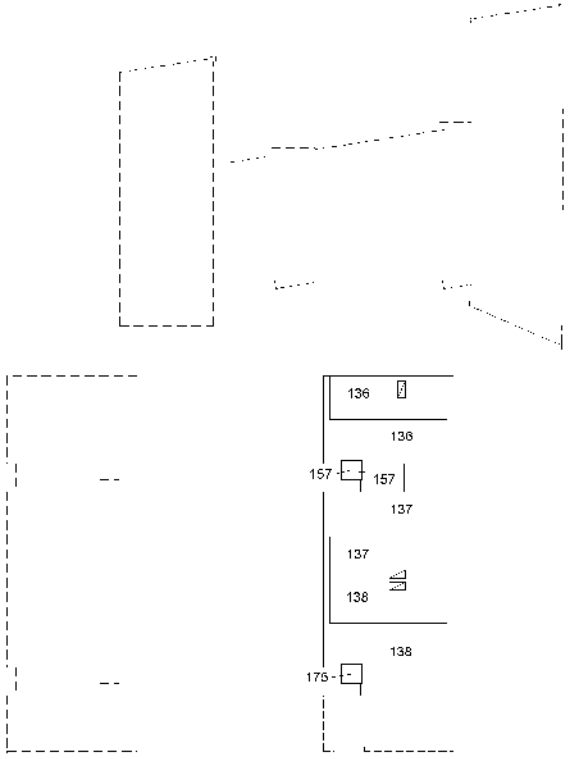
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 5 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rubinato Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02691
Comune di Treviso	Sezione: F Foglio: 1	Particella: 1946	Protocollo n. TV0139644 del 09/09/2025	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

SCHEDA 4



PIANO QUINTO (P.5°)

NORD

Data: 17/09/2025 - n. T30711 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **17/09/2025**
Ora: **09:15:38**
Numero Pratica: **T30712**
Pag: **1 - Segue**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TREVISO	F	1	1946		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	viale iv novembre		S1			GARAGE.
2	viale iv novembre		S1			GARAGE.
3	viale iv novembre		S1			GARAGE.
4	viale iv novembre		S1			GARAGE.
5	viale iv novembre		S1			GARAGE.
6	viale iv novembre		S1			GARAGE.
7	viale iv novembre		S1			GARAGE.
8	viale iv novembre		S1			GARAGE.
9	viale iv novembre		S1			GARAGE.
10	viale iv novembre		S1			GARAGE.
11	viale iv novembre		S1			GARAGE.
12	viale iv novembre		S1			GARAGE.
13	viale iv novembre		S1			GARAGE.
14	viale iv novembre		S1			GARAGE.
15	viale iv novembre		S1			GARAGE.
16	viale iv novembre		S1			GARAGE.
17	viale iv novembre		S1			GARAGE.
18	viale iv novembre		S1			GARAGE.
19	viale iv novembre		S1			GARAGE.
20	viale iv novembre		S1			GARAGE.
21	viale iv novembre		S1			GARAGE.
22	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
23	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
24	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
25	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
26	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
27	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
28	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
29	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
30	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
31	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
32	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
33	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
34	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
35	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.

36	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
37	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
38	viale iv novembre		S1			GARAGE.
39	viale iv novembre		S1			GARAGE.
40	viale iv novembre		S1			GARAGE.
41	viale iv novembre		S1			GARAGE.
42	viale iv novembre		S1			GARAGE.
43	viale iv novembre		S1			GARAGE.
44	viale iv novembre		S1			GARAGE.
45	viale iv novembre		S1			GARAGE.
46	viale iv novembre		S1			GARAGE.
47	viale iv novembre		S1			GARAGE.
48	viale iv novembre		S1			GARAGE.
49	viale iv novembre		S1			GARAGE.
50	viale iv novembre		S1			GARAGE.
51	viale iv novembre		S1			GARAGE.
52	viale iv novembre		S1			GARAGE.
53	viale iv novembre		S1			GARAGE.
54	viale iv novembre		S1			GARAGE.
55	viale iv novembre		S1			GARAGE.
57	viale iv novembre		S1			GARAGE.
58	viale iv novembre		S1			GARAGE.
59	viale iv novembre		S1			GARAGE.
60	viale iv novembre		S1			GARAGE.
61	viale iv novembre		S1			GARAGE.
62	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
63	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
64	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
65	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
66	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
67	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
68	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
69	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
70	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
71	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
72	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
73	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
74	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
75	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
76	viale iv novembre		S1			MAGAZZINO.
77	viale iv novembre		S1			GARAGE.
78	viale iv novembre		S1			GARAGE.
79	viale iv novembre		S1			GARAGE.
80	viale iv novembre		S1			GARAGE.

81	viale iv novembre		S1			GARAGE.
82	viale iv novembre		S1			GARAGE.
83	viale iv novembre		S1			GARAGE.
84	viale iv novembre		S1			GARAGE.
85	viale iv novembre		S1			GARAGE.
86	viale iv novembre		S1			GARAGE.
87	viale iv novembre		S1			GARAGE.
88	viale iv novembre		S1			GARAGE.
89	viale iv novembre		S1			GARAGE.
90	viale iv novembre		S1			GARAGE.
91	viale iv novembre		S1			GARAGE.
92	viale iv novembre		S1			GARAGE.
93	viale iv novembre		S1			GARAGE.
94	viale iv novembre		S1			GARAGE.
95	viale iv novembre		S1			GARAGE.
96	viale iv novembre		S1			GARAGE.
98	viale iv novembre		T			NEGOZIO
100	viale iv novembre		2			ABITAZIONE.
101	viale iv novembre		2			ABITAZIONE.
102	viale iv novembre		2			ABITAZIONE.
103	viale iv novembre		2			ABITAZIONE.
104	viale iv novembre		3			ABITAZIONE.
105	viale iv novembre		3			ABITAZIONE.
107	viale iv novembre		3			ABITAZIONE.
108	viale iv novembre		4			ABITAZIONE.
109	viale iv novembre		4			ABITAZIONE.
110	viale iv novembre		4			ABITAZIONE.
111	viale iv novembre		4			ABITAZIONE.
113	viale iv novembre		T			ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE DI MQ.76 E 55.
114	viale iv novembre	70B	T			ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE DI MQ.77 E 55.
116	viale iv novembre		1			ABITAZIONE.
117	viale iv novembre		1			ABITAZIONE.
118	viale iv novembre		1			ABITAZIONE.
119	viale iv novembre	70B	1			ABITAZIONE.
120	viale iv novembre	70B	1			ABITAZIONE
121	viale iv novembre		2			ABITAZIONE.
122	viale iv novembre		2			ABITAZIONE.
123	viale iv novembre	70B	2-3			ABITAZIONE.
125	viale iv novembre	70D	T			ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE DI MQ.79 E 40.
126	viale iv novembre		T			ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE DI MQ.40 E 80.
128	viale iv novembre	70D	1			ABITAZIONE

129	viale iv novembre	70D	1			ABITAZIONE.
130	viale iv novembre		1			ABITAZIONE.
131	viale iv novembre		1			ABITAZIONE.
132	viale iv novembre	70D	2			ABITAZIONE.
133	viale iv novembre	70D	2			ABITAZIONE.
135	viale iv novembre	70D	3			UFFICIO
136	viale iv novembre	70D	4-5			ABITAZIONE.
137	viale iv novembre	70D	4-5			ABITAZIONE.
138	viale iv novembre		4-5			ABITAZIONE.
139	viale iv novembre		T			CABINA ELETTRICA.
141						SOPPRESSO.
142	viale iv novembre		S1			BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE DAL SUB.1 AL SUB.21.
144	viale iv novembre		S1			BCNC DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.32,33,34,35,36,37.
146	viale iv novembre		S1			BCNC DISIMPEGNO COMUNE DAL SUB.22 AL SUB.31.
147	viale iv novembre		S1			BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE DAL SUB.38 AL SUB.54.
148	viale iv novembre		S1			BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE DAL SUB.55 AL SUB.61.
150	viale iv novembre		S1			BCNC DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.62,63,64,65.
151	viale iv novembre		S1			BCNC DISIMPEGNO COMUNE DAL SUB.66 AL SUB.73.
153	viale iv novembre		S1			BCNC DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.74,75,76.
154	viale iv novembre		S1			BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE DAL SUB.77 AL SUB.96.
156	viale iv novembre		3			BCNC TERRAZZA E ASCENSORE COMUNE AI SUB.121 E 122.
157	viale iv novembre		5			BCNC TERRAZZA E ASCENSORE COMUNE AI SUB.136 E 137.
158	viale iv novembre		S1			BCNC VANO TECNICO COMUNE DAL SUB.1 AL 96, AL 98, DAL 100 AL 105, DAL 107 AL 111, AI 113-114, DAL 116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL 135 AL 138,AL 160,161,165,166,178,179,180,182,190,192.
160	viale iv novembre		3			ABITAZIONE.
161	viale iv novembre		1			MAGAZZINO.
162	viale iv novembre		T			SOPPRESSO
163	viale iv novembre		T			SOPPRESSO
164						SOPPRESSO.
165	viale iv novembre		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.126.
166	viale iv novembre		2			UFFICIO
167	viale iv novembre		S1-T - 1-2 - 3-4			SOPPRESSO
168						SOPPRESSO.

169	viale iv novembre		S1-T - 1-2			BCNC INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, VANI TECNICI E DISIMPEGNI, COMUNE AI SUB.113-116-117-118-121-122-190.
170	viale iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ.25. SOPPRESSA E SOSTITUITA DAL SUB 201.
171	viale iv novembre		S1-T - 1-2			BCNC INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, VANI TECNICI E DISIMPEGNI, COMUNE AI SUB.114-119-120-123-192.
172	viale iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ.25. SOPPRESSA E SOSTITUITA DAL SUB 202.
173	viale iv novembre		S1-T - 1-2 - 3-4			BCNC INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, VANI TECNICI E DISIMPEGNI, COMUNE AI SUB.125-128-129-132-133-135-136-137-180.
174	viale iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ.20. SOPPRESSA E SOSTITUITA DAL SUB 203.
175	viale iv novembre		S1-T - 1-2 - 3-4			BCNC INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, VANI TECNICI E DISIMPEGNI, COMUNE AI SUB.126-130-131-135-138-165-166.
176	viale iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ.20. SOPPRESSA E SOSTITUITA DAL SUB 204.
177						SOPPRESSO.
178	viale iv novembre		1			ABITAZIONE.
179	viale iv novembre		1			UFFICIO.
180	viale iv novembre	70D	T			ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE DI MQ.80 E 41.
181	viale iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ.29.
182	viale iv novembre		T			NEGOZIO.
183	viale iv novembre		T			BCNC PORZIONE DI RAMPA COMUNE AI SUB.182,98,190,113,114,192,180,126,1-78,179,161,117,118,119,120,128,129,13-0,121,122,100,101,133,166,104,105,107-,135,108,137.
184	viale iv novembre		S1-T			BCNC RAMPA DI MQ.108 COMUNE DAL SUB.1 AL 96, AL 98, DAL 100 AL 105, DAL 107 AL 111, AI 113-114, DAL 116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL 135 AL 138,AL 160,161,165,166,178,179,190,192,180,182.
185	viale iv novembre		S1			BCNC AREA DI MANOVRA DI MQ.40 COMUNE DAL SUB.1 AL 96, AL 98, DAL 100 AL 105, DAL 107 AL 111, AI 113-114, DAL 116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL 135 AL 138,AL 160,161,165,166,178,179,190,192,180,182.
186	viale iv novembre		S1			BCNC AREA DI MANOVRA DI MQ.1174 COMUNE DAL SUB.1 AL 96, AL 98, DAL 100 AL 105, DAL 107 AL 111, AI 113-114, DAL 116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL 135 AL 138,AL 160,161,165,166,178,179,190,192,180,182.

187	viale iv novembre		S1-T			BCNC INGRESSO, VANO SCALA DI MQ.30 COMUNE DAL SUB.1 AL 96, AL 98, DAL 100 AL 105, DAL 107 AL 111, AI 113-114, DAL 116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL 135 AL 138,AL 160,161,165,166,178,179,190,192,180,182.
188	viale iv novembre		T			BCNC PORTICO DI MQ.297 COMUNE AL SUB.98, DAL SUB.100 AL 105, DAL 107 AL 111,AI 113-114, DAL 116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL 135 AL 138,AL 160,161,165,166,178,179,180,182,190,192.
189	viale iv novembre		T			SOPPRESSO
190	viale iv novembre		T			ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE DI MQ.77 E MQ.56 DERIVA DAL SUB.162 PER DIVISIONE DI CORTE
191	viale iv novembre		T			AREA URBANA DI MQ 29 DERIVA PER DIVISIONE DI CORTE DAL SUB.162
192	viale iv novembre	70B	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.99 DERIVA DAL SUB.163 PER DIVISIONE DI CORTE
193	viale iv novembre		7			AREA URBANA DI MQ.35 DERIVA DAL SUB.163 PER DIVISIONE DI CORTE
194	viale iv novembre		S1-T - 1-2 - 3-4			BCNC SCALE, ASCENSORE, DISIMPEGNO,CONTATTORI E VANO TECNICO ASCENSORE ,COMUNE DAL SUB.100 AL SUB.105, DAL SUB.107 AL SUB 111E AI SUB.160-161-178-179 DERIVA DAL SUB.167 PER DIVISIONE
195	viale iv novembre		S1-T			BCNC ASCENSORE E AREE D'ACCESSO DI MQ.37 COMUNE DAL SUB.100 AL SUB.105, DAL SUB.107 AL SUB 111E AI SUB.160-161-178-179 DERIVA DAL 167 PER DIVISIONE
196	viale iv novembre		T			SOPPRESSO E SOSTITUITO PER DIVISIONE DAI SUB.199, SUB.200
197	viale iv novembre		7			BCNC AREA CONTATTORI DI COMPLESSIVI MQ 4,00 COMUNE AI SUB.98,DAL SUB100 AL0105, DAL SUB.107 AL SUB.111, AI SUB. 113-114, DAL SUB116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL135 AL138 AL 160,161,165,166,178,179,180,182,190,192. DERIVA DAL189 PER DIVISIONE
198	viale iv novembre		T			BCNC AREA SCOPERTA DI MQ 3 COMUNE AI SUB.98,DAL SUB100 AL0105, DAL SUB.107 AL SUB.111, AI SUB. 113-114, DAL SUB116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL135 AL138 AL 160,161,165,166,178,179,180,182,190,192. DERIVA DAL 189 PER DIVISIONE
199	viale iv novembre		T			BCNC AREA SCOPERTA DI MQ 1 COMUNE AI SUB.98,DAL SUB100 AL0105, DAL SUB.107 AL SUB.111, AI SUB. 113-114, DAL SUB116 AL 123, AI 125-126, DAL 128 AL 133, DAL135 AL138 AL 160,161,165,166,178,179,180,182,190,192. DERIVA DAL 196 PER DIVISIONE

SUB 4

SCRITTURA PRIVATA

Tra le parti

Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare s.r.l. (c.f. 03481550402, con sede in Forlì, Via Baratti n. 1), dichiarata con sentenza del Tribunale di Forlì n. 97/2025 del 19 settembre 2025, nella persona del Curatore Dr. Francesco Casadei Gardini (c.f. CSDFNC71P28D704Y), assistita dall'Avv. Andrea Russo del Foro di Forlì (c.f. RSSNDR74A07D704N)

e

Costruzioni Sile s.r.l.s. (c.f. e p.iva n. 04762100263, con sede in C.so del Popolo n. 35, Treviso, pec costruzionisile@pec.it), in persona del suo legale rappresentante pro tempore **sig. Bonato Federico** (c.f. BNTFRC86D11L407I, domiciliato in Silea (TV), Via Santa Lucia 26, residente in Silea (TV) Via Piero Gobetti 8) assistita dall'Avv. Paolo Longhi del Foro di Verona (c.f. LNGPLA78T20E512M)

p r e m e s s o c h e

a) M.T.S. Immobiliare M.T.S. è proprietaria di un complesso immobiliare composto da diverse unità a uso abitativo e commerciale, situato a Treviso in V.le IV Novembre n. 70, concesso in locazione con distinti contratti tutti stipulati in data 8 novembre 2019 e registrati il successivo 13-14 novembre 2019, in favore della Gestioni Immobiliari s.r.l. (c.f. e p.iva 04516300276), con sede in Venezia, V.le Ancona n. 26, e precisamente:

i. un primo contratto avente ad oggetto la porzione del complesso immobiliare a uso commerciale distinto al N.C.E.U. di Treviso al fgl. 1, map. 1946 sub. 139, cat. D1 e sub. 19, cat. C6, con un canone annuale di €. 3.000,00 oltre iva (€. 250,00 + iva mensili) e con incremento ad €. 4.500,00 a decorrere dal 2021,

registrato presso l'Ag. delle Entrate DPTV UT di Treviso in data 13.11.2019 al n. 9945 serie 3T;

ii. un secondo contratto avente ad oggetto un'altra posizione a uso commerciale distinta al N.C.E.U. di Treviso al fgl. 1, map. 1946, sub. 98 e sub. 182, entrambi cat. C1 e subb. 16, 18, 57 e 81 tutti cat. C6, con un canone annuale di €. 6.000,00 oltre iva (€. 500,00 + iva mensili), con incremento ad €. 9.000,00 a decorrere dal 2021, registrato presso l'Ag. delle Entrate DPTV UT di Treviso in data 13.11.2019 al n. 9943 serie 3T;

iii. un terzo contratto avente ad oggetto la porzione a uso commerciale distinta al N.C.E.U. di Treviso al fgl. 1, map. 1946, subb. 38, 39, 41, 56, 77 e 80 tutti cat. C6, sub. 161 cat. C2 e subb. 135, 166 e 179 tutti cat. A10, con un canone annuale di €. 9.000,00 oltre iva (€. 750,00 + iva mensili), con incremento ad €. 13.500,00 a decorrere dal 2021, registrato presso l'Ag. delle Entrate DPTV UT di Treviso in data 13.11.2019 al n. 9946 serie 3T;

iv. infine un quarto contratto registrato presso l'Ag. delle Entrate DPTV UT di Treviso in data 14.11.2019 al n. 9961 serie 3T avente ad oggetto la restante parte dell'immobile a uso abitativo distinta al N.C.E.U. di Treviso al fgl. 1, map. 1946:

- subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 78, 82, 87, 88, 90, 91, 94, 95, 96, tutti cat. C6;
- subb. 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75 tutti cat. C2;

- subb. 100, 101, 104, 105, 108, 113, 114, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 126, 128, 129, 130, 133, 137, 178, 190, 192, 180 tutti cat. A2;

b) i contratti (all.A) prevedono un canone annuale complessivo di €. 30.000,00 oltre iva (€. 2.500,00 + iva mensili), con incremento ad €. 45.000,00 a decorrere dal 2021, come indicato dalle parti in sede di registrazione (doc.4) e, inoltre:

- una durata di anni 6 con decorrenza dal 1° febbraio 2020 sino al 31 gennaio 2026;
- il pagamento dei canoni mensili in via anticipata entro il 5 di ogni mese;
- l'aggiornamento automatico ISTAT ai sensi dell'art. 32 L. 392/1978;
- il riconoscimento alla conduttrice della facoltà di sublocazione degli immobili;
- il pagamento di tutte spese ordinarie e straordinarie dell'immobile a carico della conduttrice, ivi comprese quelle di cui all'art. 9 L. 392/1978;
- una penale a carico della conduttrice - di importo pari al canone pattuito per ciascun mese di ritardo nella riconsegna del compendio immobiliare a decorrere dal denunciato inadempimento;

c) la gestione da parte dei due contraenti è stata unica, come comprovato dalla circostanza che MTS ha sempre emesso una sola fattura per un importo pari alla somma dei canoni pattuiti e la conduttrice ha sempre effettuato un solo pagamento mensile, pari al totale dei canoni di tutti i contratti. A far data poi dal 1° gennaio 2023 il canone mensile pattuito (€. 4.000,00 mensili, pari alla somma di €. 250,00 + €. 500,00 + €. 750,00 + €. 2.500,00) è stato incrementato ad €. 6.000,00 + iva pari ad €. 72.000,00 + iva annui (dato dalla somma degli incrementi dei singoli contratti: €. 4.500,00 + €.

9.000,00 + €. 13.500,00 + €. 45.000,00 come dichiarati all'Agenzia delle Entrate al momento della registrazione);

d) nel mese di ottobre 2022 alla conduttrice è subentrata, in ragione di un accordo di cessione intercorso tra le parti, la Costruzioni Sile s.r.l.s. (c.f. e p.iva n. 04762100263, con sede in C.so del Popolo n. 35, Treviso, pec costruzionisile@pec.it);

e) alcune delle unità immobiliare oggetto del complesso di proprietà della M.T.S. risultano tutt'ora concesse in sublocazione in forza di distinti contratti (all.B) regolarmente registrati e precisamente:

contraente	**unità imm.re**	**data stipula**
1) Sergio Luca	fgl. 1, map. 1946, subb. 192 e 48	09/09/2024
2) Caratozzolo Santi	fgl. 1, map. 1946, sub. 104	01/02/2025
3) Giglio s.r.l.	fgl. 1, map. 1946, subb. 117 e 49	01/10/2022
4) Soc. Mille S.a.s.	fgl. 1, map. 1946, sub. 182	01/03/2023
5) Santarelli C. Esteban	fgl. 1, map. 1946, sub. 190	01/06/2023
6) Acerbi e Ion	fgl. 1, map. 1946, sub. 105	01/08/2023
7) Mestriner Morena	fgl. 1, map. 1946, subb. 121 e 38	01/08/2023
8) Georgieva Stefanova	fgl. 1, map. 1946, subB. 192 e 48	01/05/2024
9) Ronchin e Zamprogna	fgl. 1, map. 1946, subb. 108 e 39	01/03/2012
10) Fluorsid – Alkemia SpA	fgl. 1, map. 1946, subb. 119 e 5	15/02/2020
11) Forcolin Ennio	fgl. 1, map. 1946, subb. 118 e 16	01/12/2019
12) Lamparelli Angelo M.	fgl. 1, map. 1946, subb. 133 e 78	01/02/2020
13) Bruzzano Francesca	fgl. 1, map. 1946, subb. 129, 88 e 90	01/08/2020
14) Sicura Easy Point s.r.l.	subb. 135, 50, 42, 43, 44, 94 e 95	01/01/2021

15)	De Longhi Appliance srl	fgl. 1, map. 1946, subb. P.P.	01/07/2023
16)	Tucci Adriano	fgl. 1, map. 1946, subb. 113 e 7	01/06/2022
17)	Zu Liyi	fgl. 1, map. 1946, subb. 122 e 19	01/03/2020
18)	Bucciol Stefano	fgl. 1, map. 1946, subb. 130 e 80	30/11/2020

a questi si aggiungono poi 3 contratti di fornitura di spazi e servizi e precisamente:

19)	Inf. senza Frontiere	alcune stanze di una unità	01/01/2021
20)	La B 3 Group sas	alcune stanze di una unità	16/11/2020
21)	Gambino e Furlan	alcune stanze di una unità	01/01/2021

e infine un comodato d'uso gratuito in favore dello Studio Associato Zampese e Fanton.

22)	St. Fanton e Zampese	fgl. 1, map. 1946, sub 180	01/01/2021

Un'unità risulta poi indebitamente occupata dal sig. Vincenzo Sorace, nei cui confronti è stato chiesto e ottenuto provvedimento di sfratto;

f) le suddette unità risultano arredate a spese della Costruzioni Sile srls, come da prospetto allegato alla presente (all.C);

g) da una verifica contabile effettuata dalla Curatela, sulla base della documentazione in suo possesso, è emerso che la Costruzioni Sile srls è tutt'ora debitrice per canoni non versati dal febbraio 2023 al dicembre 2024 per un totale di €. 168.360,00 di cui €. 73.200,00 per le mensilità febbraio-novembre 2023;

h) con due distinti atti di citazione notificati in data 29 gennaio 2026 la Liquidazione Giudiziale M.T.S. Imm.re s.r.l. – dichiarata con sentenza del Tribunale di Forlì n. 97/2025 del 19 settembre 2025 nella persona del Curatore Dr. Francesco Casadei Gardini – con il patrocinio dell'Avv. Andrea Russo, ha radicato avanti al Tribunale di Treviso i giudizi R.G. n. 426 e 427 del 2026 per la convalida dello sfratto per morosità,

aventi ad oggetto le unità abitative e commerciali di cui agli originali quattro contratti di locazione e, contestualmente, ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti non versati;

i) Costruzioni Sile srls si è costituita a ministero dell'Avv. Paolo Longhi, per contestare la pretesa avanzata dalla proprietaria assumendo che i canoni asseritamente non versati sarebbero stati in parte già corrisposti su un conto corrente indicato dalla M.T.S., poi rivelatosi essere intestato personalmente al già legale rappresentante di quest'ultima, sig. Giuseppe Tedesci;

j) all'esito delle rispettive udienze tenutesi in data 26 febbraio 2026 il Giudice ha disposto il mutamento del rito con fissazione delle rispettive udienze al 30 giugno 2026;

k) con atto in data 17.04.2026 a rogito del Notaio Marta Pin di Treviso (rep. 4181/racc. 2788, registrato a Treviso in data 21.04.2026 al n. 11905 serie 1T), la liquidazione giudiziale M.T.S. Immobiliare S.r.l., in adempimento degli obblighi originariamente assunti con la "*Convenzione inerente il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale dell'area "Quattro Novembre 5*", ai sensi dell'art. 6, comma 9 della L.R. Veneto n. 23/1999, sottoscritta in data 16.06.2006 con atto Notaio Stiz di Treviso (rep. 85026/racc. 22431), ha definitivamente ceduto in favore del Comune di Treviso la piena proprietà dei degli alloggi e relative pertinenze identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso – Sezione F, Foglio 1, mappale 1946:

- sub 117 (Alloggio E.R.P. n. 19) e relativi sub 50 (posto auto) e sub 30 (magazzino);
- sub 120 (Alloggio E.R.P. n. 15) e relativi sub 53 (posto auto) e sub 31 (magazzino);

- sub 118 (Alloggio Beneficio Pubblico n. 18) e relativi sub 51 (posto auto) e sub 25 (magazzino);

l) sub 119 (Alloggio Beneficio Pubblico n. 16) e relativi sub 52 (posto auto) e sub 26 (magazzino);le parti hanno manifestato la disponibilità al raggiungimento di un accordo che regolamenti lo scioglimento dei contratti di locazione, dei contratti di sublocazione, la restituzione degli immobili e, infine, le partite in dare e avere tra le parti.

Tutto ciò premesso, le parti

c o n v e n g o n o e s t i p u l a n o

q u a n t o s e g u e

1) Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.
2) Con la sottoscrizione del presente atto le parti, preso atto dell'impossibilità per Costruzione Sile srls di dimostrare i fatti estintivi della pretesa tramite il corretto adempimento dell'obbligazione di pagamento e salva ogni riservata azione nei confronti del titolare del conto corrente che ricevette i bonifici, risolvono consensualmente e anticipatamente, con effetto immediato a far data dalla sottoscrizione del presente accordo, tutti i contratti di locazione indicati al punto a) (all.A) delle premesse, ogni eccezione rimossa.
3) La Costruzioni Sile srls si obbliga a rilasciare il complesso immobiliare di cui in premessa, fatta eccezione per le unità cedute al Comune di Treviso di cui al punto k) delle premesse, entro e non oltre 15 gg dalla sottoscrizione del presente accordo, previo sopralluogo presso le singole unità immobiliari per valutarne lo stato manutentivo, ivi compresi gli arredi. Costruzioni Sile sarà ritenuta adempiente rispetto all'esecuzione di tale obbligazione una volta risolti i contratti e consegnate

le chiavi degli immobili in suo possesso, restando in capo alla MTS l'onere di ottenere l'effettivo rilascio di ogni singola unità. Resta fermo peraltro che Costruzioni Sile non potrà essere ritenuta inadempiente qualora gli inquilini frappongano difficoltà all'esecuzione del sopralluogo.

4) La Costruzioni Sile srls, a totale tacitazione delle somme pretese a titolo di canoni di locazione non corrisposti, offre alla Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare srl, che accetta, la somma omnicomprensiva di €. 15.000,00 (quindicimila/00) mediante bonifico a valere sul c/c intestato alla procedura IBAN IT12 K032 7313 2010 0010 9801 066 in essere presso Solution Bank S.p.A. e, contestualmente, cede alla Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare s.r.l. che accetta, gli arredi presenti nelle unità immobiliari, del valore nominale di complessivi €. 34.792,15, di cui all'all.C alla presente scrittura.

5) Le due cause tutt'ora pendenti avanti al Tribunale di Treviso e rubricate al n. di R.G. 1035 e 1098 del 2026, originate dai due procedimenti sommari di sfratto R.G. n. 446 e 447/2026, verranno abbandonate per mancata comparizione/costituzione a spese integralmente compensate tra le parti.

6) Le parti dichiarano sin da ora di volersi avvalere degli effetti prodotti dalla risoluzione dei contratti di locazione ex art. 1595 co. 3 c.c. ai contratti di sublocazione di cui al punto e) (all.B) delle premesse che, pertanto, sono da intendersi anch'essi definitivamente risolti.

7) Le parti convengono che Costruzioni Sile srls sarà l'unica responsabile per ogni eventuale pretesa che dovesse essere formulata dagli attuali conduttori in ragione dei contratti di sublocazione da questi sottoscritti.

8) Le Parti si danno reciprocamente atto che, con la sottoscrizione del presente accordo null'altro avranno reciprocamente a pretendere, in relazione ad atti e/o fatti comunque connessi e/o comunque originati dal rapporto di locazione di cui in premessa, rinunciando espressamente a qualsiasi diritto o azione e dichiarando di ritenersi tacitati e soddisfatti di ogni reciproca pretesa, anche non espressa.

9) L'onere di provvedere alla registrazione e al pagamento delle relative spese presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, per concorde volontà, viene posto a carico di entrambe le parti per il 50% ciascuno.

10) Il presente accordo viene sottoscritto dai rispettivi difensori per rinuncia alla solidarietà professionale ai sensi dell'art. 13, comma 8, L.P.F.

Forlì-Treviso, giugno 2026

Liquidazione Giudiziale M.T.S. Immobiliare s.r.l.
Il Curatore
Dr. Francesco Casadei Gardini

.....

Costruzioni Sile s.r.l.s.
Il legale rappresentante

Firmato digitalmente da:
Bonato Federico
Data: 07/07/2026 14:34:27

.....

Avv. Andrea Russo

.....

Avv. Paolo Longhi

.....

PAOLO
LONGHI
07.07.2026
15:00:18
GMT+02:00