

RENZO BONAN architetto  
Viale IV Novembre, 10/A  
31100 TREVISO  
Tel. 351 6790540

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n°212/2021**  
promossa da **A.M.C.O. S.p.a.**

**LOTTO UNICO**  
**Intera piena proprietà**  
Appartamento al piano primo con garage  
Treviso (TV) – Via Giuseppe Pennella, n. 5

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan  
Giuramento Perito Stimatore: 23/5/2022  
Udienza di comparizione delle parti: 14/12/2022

Treviso, 11/11/2022



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 17/5/2022 il G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 212/2021 promossa da AMCO -Asset Management Company S.p.A. (Napoli).

L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 23/5/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 14/12/2022.

Il sopralluogo è stato effettuato il 12/10/2022 assieme al Custode Giudiziario Aste33 s.r.l. di Treviso.

### 1.0 Formazione dei lotti

#### Lotto unico – Intera piena proprietà

Appartamento per tre persone al piano primo con garage per un'auto.

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

#### 31100 Treviso, Via Giuseppe Pennella, n. 5 – Condominio Pennella.

Si accede all'unità pignorata dall'androne condominiale prospiciente l'area condominiale. L'appartamento è al piano primo, è orientato quasi interamente verso sud e dispone di un garage collegato internamente al vano scala mediante un corridoio condominiale.

Il garage è posto a sud, subito a destra dell'ingresso comune. Il condominio non ha l'ascensore. I millesimi di comproprietà delle parti comuni in capo ai beni pignorati sono 101,06/1000.

### 1.2 Identificazione catastale

#### **Comune di Treviso (L407)**

Catasto Fabbricati - Sezione C, Foglio 6

- Particella 1448 subalterno 11, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita Euro 73,85. Via Generale Giuseppe Pennella, Piano T.

- Particella 1448 subalterno 18, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, totale 81 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup>), rendita Euro 438,99.

Via Generale Giuseppe Pennella n. 5 Piano 1

*Dati relativi alla planimetria: presentazione 9/12/2009, prot. n. 17427.*

*Diversa distribuzione degli spazi interni del 9/12/2009 pratica n. TV0388259 in atti dal 9/12/2009.*

#### **Comune di TREVISO (L407)**

Catasto Terreni - Foglio 16

- Particella 1448, ente urbano Ha 0.10.44 (1044 m<sup>2</sup>).

### 1.3 Confini

Mancando la dimostrazione grafica dei subalterni l'identificazione delle altre unità immobiliari è generica.

#### Particella 1448 sub. 11, C/6 garage

Nord corridoio condominiale, est altro garage, sud area scoperta condominiale, ovest ingresso comune.

#### Particella 1448 sub. 18, A/3 appartamento al piano primo

Nord altra unità residenziale, vano scale, altra unità residenziale; est prospetto esterno, sud prospetto esterno, ovest altra unità residenziale.

#### Particella 1448, area condominiale (da estratto di mappa catastale)



Nord particelle 1122 e 350; est particella 1446; sud particelle 2086 e 2087 (Via G. Pennella); ovest particella 1503.

#### **1.4 Servitù attive o passive**

Non ci sono servitù attive o passive trascritte. La vendita originaria è stata fatta ed accettata secondo la descrizione di rito, ossia nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili si trovavano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, con gli enti e gli spazi in comunione come per legge.

#### **1.5 Titoli di provenienza**

Al ventennio l'immobile è pervenuto alla de cuius, madre dell'esecutato, per **atto di compravendita a rogito del Notaio Manavello Arrigo di Treviso** del 11/9/1980 repertorio n. 23831, fascicolo n. 10738, registrato a Treviso il 1/10/1980 n. 8015, trascritto a Treviso il 9/10/1980 al n. 18791 del registro particolare con i seguenti identificativi catastali: Catasto Fabbricati, Sezione C Foglio 6, particella 1164 sub. 11 (garage) e particella 1164 sub. 18 (appartamento).

In base a nota di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 8/4/1987 n. 17427/1987 in atti dal 5/10/1989 le particelle 1164 sub. 11 e sub. 18 vengono variate nelle particelle 1448 sub.11 (garage) e 1448 sub 18 (appartamento).

Alla morte della madre dell'esecutato, avvenuta il 6/3/1993, sono stati presentati:

- **Atto a rogito di collaboratore della Cancelleria della Pretura di Treviso** del 19/4/1993 dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritto a Treviso il 23/4/1993 al n. 7741 registro particolare.

- **Certificato di denunciata successione** in data 5/1/1994 repertorio n. 20/747, trascritta d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 23/1/2002 al n. 1873 del registro particolare.

Per effetto della successione l'esecutato ha acquisito la piena proprietà degli immobili pignorati.

#### **1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

**1/6/2009 nn. 20449/4545**

Ipoteca volontaria Euro 190.000,00 (Euro 95.000,00 capitale) durata 25 anni a favore Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza c.f. 00204010243 contro l'esecutato per la piena proprietà dei beni in oggetto oltre a debitore non datore di ipoteca.

**19/5/2021 nn. 19936/13490**

Pignoramento immobiliare a favore di A.M.C.O. - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro l'esecutato per la piena proprietà dei beni in oggetto, sino alla concorrenza di Euro 111.017,09 oltre ad interessi e spese.

Certificazione del Dott. Rocco Mancuso, iscritto nel Distretto Notarile di Lecce, alla data del 19/5/2021. La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione n. T355965 del 7/11/2022 del non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato.

#### **1.7 Descrizione generale del lotto**

Lotto costituito da un appartamento per tre persone al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, un ripostiglio, una camera doppia, una camera singola, un bagno, due terrazzini. L'unità immobiliare dispone di un garage, collegato internamente al vano scala condominiale.



Le due unità pignorate sono inserite in un condominio denominato "Pennella", edificio a 4 piani fuori terra (T-1-2-3) formato da 9 appartamenti, 9 garage più le parti comuni coperte e scoperte, corridoi e vano scale.

Il condominio è stato edificato nel 1964 e reso abitabile il 21/4/1965 (57 anni fa); per la costruzione è stata utilizzata muratura portante e divisori interni in laterizio, solai in latero cemento, tetto a padiglione con manto in coppi; cornice di gronda in latero cemento, pluviali e grondaie in lamiera, pareti esterne con finitura a intonaco civile dipinto.

Data l'epoca di costruzione l'edificio è carente sotto il profilo dell'isolamento termico e acustico. Le parti comuni si presentano in normali condizioni di manutenzione.

Si segnala che nel prospetto condominiale sud due terrazzini principali (*piano primo e secondo - foto n.2 e 3*) sono stati chiusi con verande mentre gli altri quattro mantengono l'originaria configurazione estetica, ossia riparati da una ringhiera metallica e chiusi parzialmente da un serramento a C.

### **1.7.1 Descrizione dell'unità immobiliare**

#### Particella 1448 sub. 11, categoria C/6 garage

Le finiture sono riferite all'epoca di costruzione: pavimento in cemento battuto, pareti e soffitto intonacati e dipinti. Il portone d'ingresso è in legno, a due ante ad apertura manuale, la porta interna verso il corridoio condominiale in legno dipinto. Il vano è dotato di illuminazione elettrica. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri; il garage è pieno di vecchi mobili, masserizie, oggetti in disuso che ne impediscono l'accesso e l'utilizzo. Il portone esterno abbisogna di essere riverniciato.

#### Particella 1448 sub. 18, A/3 appartamento al piano primo

##### **Finiture**

A seguito di un recente intervento edilizio di sistemazione dell'appartamento (2010) le finiture e i serramenti sono stati sostituiti, è stato rifatto l'impianto elettrico e parte di quello di riscaldamento.

I pavimenti sono in laminato chiaro sia nella zona giorno che nelle camere fatta eccezione il bagno, la lavanderia e i terrazzini, pavimentati in ceramica.

I rivestimenti in bagno sono in ceramica, le pareti in muratura sono intonacate e dipinte, i divisori e i controsoffitti in cartongesso dipinti.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica; il portoncino d'ingresso è blindato e ha finitura legno colorato, le porte interne tamburate in legno sia a scorrere che ad anta.

Il colore dominante dell'appartamento è il bianco il quale, unito alla prevalente esposizione a sud, rende gli spazi molto luminosi.

##### **Dotazione impiantistica**

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche a svuotamento periodico senza immissione in rete comunale, l'approvvigionamento idrico da acquedotto comunale, l'impianto elettrico, televisivo e citofonico; l'impianto d'allarme, sebbene presente, è stato dichiarato non funzionante.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, pur in presenza di tubazioni e radiatori di recente installazione, manca la caldaia autonoma a gas: non è stata installata a seguito del passaggio dal riscaldamento condominiale centralizzato al riscaldamento autonomo di ciascuna unità, avvenuto nel 2016.



Il progetto di massima prevedeva la collocazione della caldaia nel terrazzino centrale, davanti alla cucina, in allineamento alla salita verticale della tubazione di fornitura; il terrazzino è stato invece trasformato in spazio abitativo, ampliando la cucina.

Si supplisce alla fornitura di acqua calda con uno scaldacqua collocato nel rispostiglio/lavanderia e al riscaldamento dei locali mediante pompe di calore.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione fatta eccezione in cucina dove è presente, in due punti all'altezza dei fornelli, un distacco di intonaco (foto n.18).

#### Particella 1448, area condominiale

L'area condominiale ha una superficie catastale di 1.044 m<sup>2</sup> compreso il sedime del fabbricato, e consente l'accesso pedonale e veicolare alle proprietà. Superficialmente è ricoperta con ghiaia ed è pavimentata con lastre di porfido nei percorsi pedonali, mentre il lato est e nord hanno anche del manto erboso.

Lo spazio è parzialmente recintato con muretto in corrispondenza degli ingressi carrabile e pedonale da Via G. Pennella, mentre il resto del perimetro è segnato da rete metallica infissa su muretto e siepi; l'ingresso carrabile è ampio e l'apertura a scorrere è motorizzata.

Il regolamento condominiale non consente ai condomini il parcheggio di seconde auto.

DIMENSIONI DEL LOTTO	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano primo appartamento h= 2,70 m	81,40 m <sup>2</sup>	1	81,40 m <sup>2</sup>
Piano primo, due terrazzini*	3,95 m <sup>2</sup>	0,30	1,18 m <sup>2</sup>
Piano terra, garage, h= 2,29 m	16,43 m <sup>2</sup>	0,50	8,21 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>101,78 m<sup>2</sup></b>		<b>90,79 m<sup>2</sup></b>

\* Il terrazzino centrale, di 3,98 m<sup>2</sup>, è compreso nella dimensione dell'appartamento.

## **1.8 Destinazione urbanistica – conformità**

### Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico il condominio è inserito in una **zona urbanistica B/2-212**, definita ai sensi dell'art 58 delle Norme Tecniche Operative.

Comprende le parti della città contemporanea di formazione moderna, caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino.

### Destinazioni d'uso

2.1 Valgono le norme previste all'art. 55 delle presenti norme ossia, salvo specifica prescrizione di sotto zona, la destinazione di zona è residenziale. Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18 ), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

### Modalità d'intervento

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sotto zone B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 22 , sono ammessi, tramite I.E.D., gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (M.O., M.S., R.S., R.T.E.), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sotto zona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.



In queste zone il P.I. si attua per I.E.D., esclusa la sotto zona B.R che si attua attraverso piani di recupero.

L'area è **parzialmente inserita all'interno** della "Fascia di tutela dei corsi d'acqua" (canale Limbraga) definita ai sensi dell'art. 24 delle N.T.O..

All'interno di tali zone di tutela, al di fuori delle fasce di rispetto di cui al punto 6 dell'art. 24 delle presenti N.T.O., sono ammessi esclusivamente:

- opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco;
- ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti N.T.O.;
- ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in agricoltura;
- piste ciclabili / percorsi ecologici.

(Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28).

#### Cronologia licenze e concessioni

##### **1964**

Condominio edificato con licenza edilizia n. 16/8 - 1964 (parere favorevole n.8 del 27/2/1964), reso abitabile con autorizzazione n. 8119 in data 21/4/1965.

##### **1989**

Concessione edilizia in sanatoria n. 7738/85 in data 21/7/1989 per modifiche interne parti comuni (locale uso lavanderia, centrale termica) e modifiche ai fori esterni degli stessi. Richiedente Condominio Pennella.

##### **2010**

Denuncia inizio attività prot. n. 65509 del 30/7/2007 - n° 1203/07/AE, agibilità rilasciata in data 16/3/2010 n. 75/10 per opere interne (demolizione e realizzazione di nuovi divisori, contropareti e controsoffitti) e sanatoria per chiusura del terrazzo con nuovo serramento Richiedente l'esecutato.

##### **2016**

Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 382/16/AE del 17/2/2016 per sostituzione della caldaia centralizzata con nuove caldaie autonome per i subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25 Richiedente Condominio Pennella.

#### Conformità edilizia

Nell'*allegato grafico n. 1* l'immobile è stato comparato attraverso tre rappresentazioni: il rilievo eseguito il 12/10/2022, i disegni della D.I.A. n. spec. 625/06 del 24/4/2006, la planimetria catastale del 9/12/2009.

L'appartamento presenta una difformità edilizia nella zona giorno e una carenza impiantistica.

1) Il ripostiglio centrale a sud è stato collegato alla cucina attraverso la demolizione dei due setti in muratura portante che dividevano, assieme ad un serramento, le due parti: superficie modificata 3,80 m<sup>2</sup>.

E' necessario presentare una pratica in sanatoria, da concordare preliminarmente con l'Ufficio Tecnico, volta a sanare il cambio di destinazione d'uso e dimostrare, attraverso una relazione di calcolo strutturale, la stabilità statica dell'intervento di demolizione.



L'ampliamento modifica i parametri di superficie complessiva abitativa e comporta variazioni alla rendita catastale, ma non incide sulle regole di igiene edilizia e non modifica l'estetica dell'edificio.

2) Manca la caldaia a gas per riscaldare l'appartamento.

La caldaia autonoma avrebbe dovuto collocarsi, come da grafica della C.I.L.A. n. 382/16/AE del 16/2/2016, nell'ex terrazzino ripostiglio ora adibito a cucina (Allegato: Titoli edilizi > 2016 Cila condominio caldaia>2016 tavola progetto).

Da quella posizione è necessario intercettare le tubazioni esistenti e provvedere alle opere necessarie per la messa a norma dell'impianto. L'intervento appare oneroso per la necessità di smontare e riadattare la cucina ed eseguire demolizioni e rifacimenti.

In conclusione viene stimato un costo comprensivo di onorari professionali, spese, sanzioni e diritti nonché di opere edili ed impiantistiche da eseguire pari a Euro 25.000,00.

L'importo su indicato è da considerarsi risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è richiesto nel quesito. L'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

### Conformità catastale

*Planimetrie presentate il 9/12/2009*

La planimetria catastale dell'appartamento indica ripostiglio la parte trasformata in cucina (allegato grafico n. 1). Nel caso di sanatoria dovrà essere conseguentemente modificata.

### Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti possa appartenere alle classi più basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

## **1.9 Disponibilità degli immobili**

L'immobile è abitato dall'esecutato.

### **1.10 Oneri condominiali**

Il Condominio "Pennella" è amministrato dalla "Administra S.A.S." di Walter Zambon con sede in via A. Da Corona, 1/Q, Treviso (TV).

Il costo annuale di gestione ordinaria della proprietà pignorata (dal 1/10 al 30/9) si attesta su **euro 700,00**. I millesimi di comproprietà in capo ai beni pignorati sono **101,06/1000**.

Per le gestioni 2021/2022 e 2022/2023 è stato costituito un fondo di euro 6.000,00 per le spese arretrate dell'esecutato.

Il totale di queste spese al 30/9/2021 era di euro 6.500,00 alle quali, quest'anno, l'esecutato ha contribuito con euro 500,00.

Il parcheggio nell'area comune è regolamentato ed è vietata la sosta di seconde auto; non ci sono particolari divieti sull'uso delle altre parti comuni.

Si segnala che il condominio non è allacciato alla fognatura comunale.

### **1.10 Divisibilità**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più lotti.



## 1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

### Considerazioni estimative

Treviso è un comune italiano di 84.813 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Veneto. L'immobile è situato nella frazione Santa Maria del Rovere, a nord di Treviso, a circa 2 km dalla cinta muraria e ad essa collegata anche con pista ciclabile, inserito in un contesto periferico dotato di servizi ed attrezzature.

Il Condominio ha un'età di 57 anni, si può classificare di tipo medio economico ed è in normali condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Il contesto urbano è residenziale, riparato dalla viabilità principale e con possibilità di parcheggio libero ai lati di Via G. Pennella.

L'appartamento pignorato è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, bene esposto e luminoso ma necessita di un intervento completo all'impianto di riscaldamento nonché di una sanatoria edilizia.

### Prezzi medi richiesti dal mercato

A ottobre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.572 al metro quadro, con un aumento del 3,69% rispetto a ottobre 2021 (1.516 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Treviso ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2022, con un valore di € 1.572 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.496 al metro quadro.

A ottobre 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,31 al mese per metro quadro, con un aumento del 4,26% rispetto a Ottobre 2021 (€ 8,93 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Treviso ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2022, con un valore di € 9,34 al metro quadro (Fonte Immobiliare.it).

Secondo i dati dell'O.M.I. per la zona considerata il prezzo degli immobili normali a destinazione residenziale è compreso tra 1.850 €/m<sup>2</sup> e 2.300 €/m<sup>2</sup>.

Si ricorda che Treviso è compreso tra i 27 comuni indagati per la provincia di Treviso ed inserito nel Piano Operativo di Rilevazione; significa che i valori esposti fanno riferimento a reali compravendite e non a semplici elaborazioni con modello statistico.

Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).



Attualmente, nella zona dove è collocato l'immobile, vi sono pochi immobili in vendita segno di uno scambio commerciale limitato.

#### Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alle condizioni di manutenzione, ai materiali da costruzione usati nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

Appartamento e accessori	Superficie commerciale	Valore a m <sup>2</sup>	Totale
Valore lotto pignorato	<b>90,79 m<sup>2</sup></b>	€ 1.800,00	€ 163.400,00
A sottrarre le spese di sanatoria e sistemazione impianto di riscaldamento.			€ 25.000,00
Restano			€ 138.400,00
Deprezzamento 20% <sup>(1)</sup>			€ 27.700,00
<b>Prezzo base d'asta</b>			<b>€ 110.700,00</b>

<sup>(1)</sup>: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

### **1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta**

**Intera piena proprietà € 110.700,00**

*(Euro centodiecimilasettecento/00)*

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 11/11/2022

Il perito stimatore



Bonan Renzo  
Ordine degli  
Architetti di Treviso  
Architetto



## Elenco Allegati

### Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.
- Planimetria catastale particella 1448 sub. 11 - garage.
- Planimetria catastale particella 1448 sub. 18 - appartamento

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 27 fotografie a colori.
- Allegato grafico N.1 – tavola comparativa
- Comune di Treviso– Titoli Edilizi. *Sono stati allegati alla copia di cortesia i documenti attinenti i titoli edilizi ritenuti indispensabili alla comprensione del testo; l'iter completo è disponibile nel fascicolo digitale.*
  - 1964** - Condominio edificato con licenza edilizia n. 16/8 - 1964 (parere favorevole n.8 del 27/2/1964), reso abitabile con autorizzazione n. 8119 in data 21/4/1965.
  - 1989** - Concessione edilizia in sanatoria n. 7738/85 in data 21/7/1989 per modifiche interne parti comuni (locale uso lavanderia, centrale termica) e modifiche ai fori esterni degli stessi (richiedente Condominio Pennella).
  - 2010** - Denuncia inizio attività prot. n. 65509 del 30/7/2007 - n° 1203/07/AE, agibilità rilasciata in data 16/3/2010 n. 75/10 per opere interne (demolizione e realizzazione di nuovi divisori, contro pareti e controsoffitti) e sanatoria per chiusura del terrazzo con nuovo serramento (richiedente l'esecutato).
  - 2016** - Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 382/16/AE del 16/2/2016 per sostituzione della caldaia centralizzata con nuove caldaie autonome per i subalterni 17-18-19-20-21-22-23-24-25 (richiedente Condominio Pennella).
- **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Manavello Arrigo di Treviso del 11/9/1980 repertorio n. 23831, fascicolo n. 10738, registrato a Treviso il 1/10/1980 n. 8015, trascritto a Treviso il 9/10/1980 al n. 18791 del registro particolare
- **Atto a rogito di collaboratore della Cancelleria della Pretura di Treviso** del 19/4/1993 dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritto a Treviso il 23/4/1993 al n. 7741 registro particolare.
- **Certificato di denunciata successione** in data 5/1/1994 repertorio n. 20/747, trascritto d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 23/1/2002 al n. 1873 del registro particolare.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione n. T355965 del 7/11/2022 (stampa negativa).
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

