

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 524/2021

Creditore: **MASSIMILIANO BARLOCCHI**

studiolegalesala@pec.it

Intervenuti: **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**

protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it

LOTTO UNICO - Treviso (TV), Via P. Amalteo n. 3

APPARTAMENTO con MAGAZZINO di pertinenza

Giudice dell'esecuzione: *dott. Leonardo BIANCO*

Esperto stimatore: *ing. Marzia Pavan*

Udienza di comparizione delle parti: *05/07/2023 ore 12.30*



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
DIVISIBILITÀ	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	4
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	7
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO	8
Condominio (spese di gestione)	9
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	10
Superficie commerciale	11
Finiture, dotazioni e stato conservativo	11
ACCERTAMENTI URBANISTICI	15
CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE	17
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	20
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	22
ELENCO ALLEGATI	23



PREMESSA

Con provvedimento del 23/12/2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Leonardo Bianco nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che in data 27/12/2022 veniva inoltrato dalla scrivente.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, provvedendo in data 29/12/2022 ad inoltrare al Comune di Treviso opportuna istanza di accesso agli atti, che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico in data 27/01/2023.

Raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato, la scrivente, previo accordo con il custode giudiziario nominato, realizzava in data 22/02/2023 il sopralluogo degli immobili, nel corso del quale eseguiva opportuno rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare rep. n. 6441 del 07/12/2021 veniva pignorato per il diritto di proprietà di 1/1 l'immobile ubicato a Treviso Via Pomponio Amalteo n. 3 piano S1-4 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso (TV) al Foglio 1, Particella 324 subalterno 27.

Con integrazione del 16/12/2022, il creditore procedente specificava i riferimenti catastali del bene pignorato, identificato come segue:



- Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione F, Foglio 1, Mn. 324 sub. 27, categoria A/3 classe 4, 5,5 vani, Rendita € 482,89.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Il bene pignorato, unico e indivisibile, sulla scorta delle caratteristiche e titolarità del bene verrà trattato come lotto unico.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento è situato a Treviso in Via Pomponio Amalteo, in un'area collocata al di fuori della cinta muraria della città comunemente nota come "Zona Fiera", ben servita sia sotto il profilo assistenziale (scuole e servizi pubblici in generale) che delle attività commerciali.

Si tratta di una unità immobiliare ad uso civile abitazione (al piano quarto) e di un magazzino pertinenziale (al piano interrato) facenti parte di un condominio sviluppato su complessivi 6 piani fuori terra, oltre a quello interrato; l'edificio è provvisto di accessi pedonali e carrai su Via P. Amalteo, identificati con i civici n. 3, 5 e 7 e distribuisce le unità immobiliari attraverso due corpi scala (A e B).

Al bene pignorato si accede tramite la scala B del fabbricato.

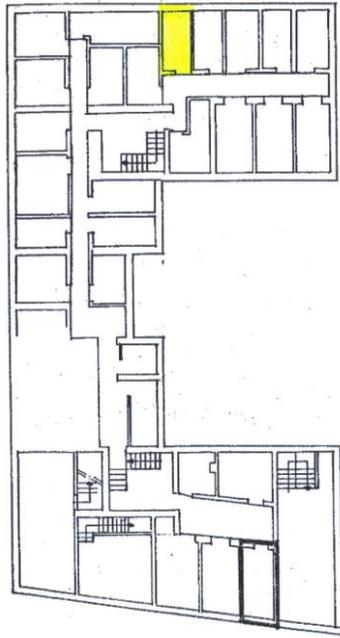
-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

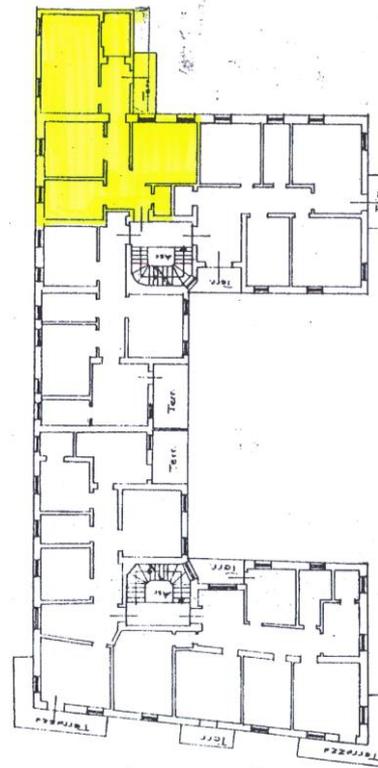
Il bene oggetto di pignoramento è identificato al *Catasto Fabbricati del Comune di Treviso alla Sezione urbana F, Foglio 1* al seguente:

- 1) mn. 324 sub. 27 - cat. A/3 cl. 4 - consistenza 5,5 vani - Via Pomponio Amalteo n. 3 -





PIANO INTERRATO



PIANO QUARTO

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene pignorato è pervenuto all'Esecutato 1 per successione apertasi in data 13/01/2018, con testamento pubblicato dallo studio notarile Acconcia-Forte il 16/02/2018 al n. 2507 serie 1T, registrato a Treviso con atto rep. 1840/9990/18 il 06/12/2018 (trascritto ai n.ri RP 25884/RG 36521 il 24/09/2019).

In precedenza, il bene era pervenuto al de cuius in forza di:

- atto di compravendita del notaio Roberto Ucci di Treviso del 19/12/1980 rep. 10273 per la quota 1/2 della proprietà;
- atto di donazione del notaio Roberto Ucci di Treviso del 28/01/2009 rep. 57414/22343 per la quota 1/2 della proprietà.



Opportuno precisare che nell'originario atto di compravendita del 19/12/1980 veniva trasferito il mn. 324 sub. 27 dando atto della proporzionale comproprietà sulle cose e spazi in comune con l'intero fabbricato, seppur non identificati.

Nella trascrizione del 24/09/2019 del certificato di denunciata successione viene indicato il trasferimento del mn. 324 sub. 27 per l'intero, nonché del mn. 324 sub. 5 (i.e. *casa del custode*) per la quota di proprietà pari a 2.873/100.000; tale titolarità, tuttavia, non trova riscontro nell'attuale intestazione del bene.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'unità in sede di sopralluogo risultava libera da persone ma non da cose (mobilio e accessori vari).

La richiesta inoltrata dalla scrivente *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato sottoscritti dall'Esecutato 1 a carico del bene pignorato non ha fornito riscontro.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base del Certificato Ipotecario n.ro TV13611 anno 2022 a firma del Conservatore Carlo Vallone, nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:



- **ISCRIZIONE del 10/12/2019 - R.P. 7.927/R.G. 48.703:** ipoteca da conc. Amministrativa/riscossione del 28/11/2019 dell'Agenda delle Entrate-Riscossione rep. 3.187/11.319 per l'importo totale di € 281.198,26 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (CF. 13756881002);
- **ISCRIZIONE del 10/05/2021 - R.P. 2.832/R.G. 18.230:** ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 29/10/2020 del Tribunale di Treviso Rep. 1834 per l'importo totale di € 24.500,00 a favore di BARLOCCHI MASSIMILIANO (CF. BRLMSM65S10F205K);
- **TRASCRIZIONE del 31/01/2022 - R.P. 2.017/R.G. 2.855:** verbale di pignoramento immobili del 07/12/2021 Rep. 6441 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BARLOCCHI MASSIMILIANO (CF. BRLMSM65S10F205K).

-O-O-O-

DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato di n. 28 unità a destinazione residenziale distribuite attorno a due corpi scala (n. 10 unità sulla Scala A, porzione sud del fabbricato; n. 18 unità sulla Scala B, porzione nord), di n. 3 unità a destinazione commerciale e di n. 2 garage.

L'edificio, denominato "Condominio Sardone", interessa i civici n. 3-5-7 di Via Pomponio Amalteo e si sviluppa in 6 livelli fuori terra e 1 livello interrato, oltre alla copertura che, piana, risulta accessibile e viene utilizzata come stenditoio e per l'accesso a vani tecnici e magazzini pertinenziali di altre unità, ivi collocate. Il fabbricato è provvisto di un accesso pedonale (civ. 3) e due accessi carrabili (civ. 5 e 7); sul fronte principale dell'edificio (est), che prospetta su via P. Amalteo, è presente un'area scoperta in sassi, pertinenziale al fabbricato, mentre gli altri fronti prospettano verso fabbricati.



Non sono presenti parcheggi o posti auto a servizio delle unità residenziali.

I negozi sono collocati al piano terra nella porzione sud dell'edificio, in affaccio su Viale IV Novembre.

Condominio (spese di gestione)

Il Condominio Sardone viene attualmente amministrato dalla POLIS 2000 di Treviso, che ha fornito copia del Regolamento di condominio (Allegato 6), dell'ultimo bilancio Consuntivo e del bilancio Preventivo approvati, dai quali si evince che:

- è presente un alloggio del custode (mn. 324 sub. 5) che costituisce parte comune del fabbricato; sono inoltre centralizzati il riscaldamento e la fornitura di acqua potabile;
- la gestione condominiale prevede l'applicazione di diverse tabelle millesimali, per le quali il bene oggetto di pignoramento partecipa secondo le seguenti quote millesimali:
 - 28,73/1.000,00 per la proprietà;
 - 32,89/1.000,00 per all'alloggio del custode;
 - 67,80/2.000,00 per l'ascensore;
 - 32,89/1.000,00 per le spese cui sono esclusi i negozi;
 - 31,96/1.000,00 per il riscaldamento (cui vanno poi aggiunti i consumi);
 - 67,80/2.000,00 per le scale;
- il Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2021/22 (dal 01/06/2021 al 31/05/2022) riporta un saldo finale a carico dell'Esecutato 1 relativo al bene pignorato pari a € 5.359,48 di cui € 2.855,61 riferiti al saldo di fine esercizio precedente;
- il Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2022/23 (dal 01/06/2022 al 31/05/2023) indica in € 1.731,92 la spesa a carico dell'Esecutato 1 relativamente al bene pignorato.



- è presente un fondo “copertura condomini morosi”.

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'**abitazione** è situata al piano quarto della porzione nord dell'edificio, accessibile tramite il vano scala B di uso comune e provvisto di ascensore; si compone di *Ingresso*, un piccolo *Ripostiglio*, *Cucina*, *Soggiorno* (parzialmente aperto su Ingresso e disimpegno 1), 2 *Disimpegni*, 2 *Camere da letto*, una delle quali accessibili attraverso uno *Studio*, un *Bagno* ed una *Terrazza* provvista di serramenti e copertura che la rendono, di fatto, una *Veranda*. Al piano interrato, l'unità si completa con un *Magazzino* pertinenziale, anch'esso collocato nella porzione nord del fabbricato ed accessibile dalla Scala B.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3.1), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>	<i>h netta rilevata (cm)</i>
INGRESSO	6,32	303
SOGGIORNO	16,38	340
CUCINA	8,37	342
RIPOSTIGLIO	1,67	-
DISIMPEGNO 1	4,96	303
CAMERA 1	12,58	321
DISIMPEGNO 2	4,00	307
BAGNO	4,96	316
VERANDA	3,18	276/290
STUDIO	6,81	341
CAMERA 2	13,38	340
MAGAZZINO (S1)	7,39	189/207



Superficie commerciale

In considerazione delle consistenze rilevate la superficie commerciale complessiva del bene pignorato viene approssimata in **102 mq**, determinata con l'applicazione degli opportuni coefficienti:

Superficie lorda	mq	coeff.	Totale
VANI PRINCIPALI	97,8	1,0	97,8
VANI ACCESSORI COMUNICANTI (VERANDA)	4,4	0,40	1,76
VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI (MAGAZZINO piano interrato, h _{MIN} =189 cm)	9,0	0,25	2,25
			101,81

-O-O-O-

Finiture, dotazioni e stato conservativo

Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo: benché le finiture siano datate (probabilmente risalenti all'epoca di ricostruzione del fabbricato), risulta evidente l'attuazione, nel tempo, di interventi manutentivi che hanno consentito la conservazione di strutture e impianti, adeguandoli peraltro alle disposizioni normative previste.



Porzione nord del fabbricato, ingresso comune



Sono tuttavia evidenti fessurazioni nelle pareti del vano scale e dei disimpegni comuni, segni di infiltrazioni, distacchi di intonaco con esposizione copriferro (soprattutto nel piano interrato). La copertura, piana, si presenta in buono stato.



Parti comuni: disimpegno del piano interrato e scala B



Copertura piana e vano ascensore

L'**alloggio** si presenta in discreto stato conservativo, con presenza di fessurazioni su alcune porzioni di soffitto e pareti, listelli del parquet in legno che in alcune zone sono danneggiati, scollati o laschi, presenza di muffa nel Bagno; mediocre lo stato conservativo del **magazzino** al piano interrato.

Nel corso del sopralluogo svolto sono state accertate le seguenti finiture e dotazioni:



- **RIVESTIMENTI** → nell'appartamento, piastrelle in marmittone sono posate su Ingresso, Ripostiglio e sui Disimpegni, di diversa tipologia in Cucina; parquet in legno con diverse tipologie di posa sono presenti in Soggiorno, Camere e Studio; piastrelle sono posate, nel Bagno, sia a pavimento che a parete, a pavimento nella terrazza, a parete anche in Cucina; il magazzino al piano interrato presenta pavimento in cemento grezzo, fessurato;



- **SERRAMENTI** → nell'alloggio le porte interne sono in legno, alcune provviste di inserti in vetro; tra Studio e Camera 2 è presente una porta scorrevole. Le finestre dei fronti est e sud hanno telaio in legno e vetro semplice, doppio serramento nel Bagno e nella finestra sud del Soggiorno; le finestre poste a ovest, più recenti, presentano invece te-



laio in legno e vetrocamera; gli avvolgibili sono in plastica. Il semiperimetro della terrazza è provvisto di serramento metallico con elementi apribili e di una copertura in plexiglass (particolarmente degradata) che di fatto trasformano la terrazza in un vano chiuso (veranda); nel magazzino, cieco, è presente una porta in legno, ammalorata;



- **IMPIANTI** → il condominio Sardone è provvisto di riscaldamento centralizzato, con impianto installato nella C.T. comune al piano terra; ogni unità è provvista di proprio contacalorie per la contabilizzazione dei consumi (nel Ripostiglio) e di radiatori collocati nei vari locali; l'unità è inoltre provvista di impianto di climatizzazione con macchina esterna collocata nella Veranda, e di un boiler elettrico nel Bagno; non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti né Attestato di Prestazione Energetica.





-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Treviso sono stati forniti i seguenti provvedimenti a carico del fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento:

- Nulla osta del 10/05/1943 per ampliamento fabbricato preesistente;
- Concessione Edilizia Spec. 26/6 prot.16698 del 19/09/1947 per la ricostruzione di fabbricato ad appartamenti (danni di guerra);
- Concessione Edilizia Spec. 9/7 prot. 4869 del 02/08/1948 per la ricostruzione di fabbricato;
- Concessione Edilizia Spec. 2/18 prot. 7345 del 23/05/1950 progetto di ricostruzione particolare balaustra;
- Abitabilità n. 145/51 del 20/05/1954 per fabbricato di 29 appartamenti

Opportuno segnalare che il progetto autorizzato Spec. 9/7-48 riguardava la ricostruzione della sola porzione sud del fabbricato; nello stesso anno (luglio 1948) veniva presentato un ulteriore progetto per il completamento della ricostruzione (Spec. 14/16-48), che pre-



vedeva l'ampliamento del fabbricato con la realizzazione di 18 alloggi nella porzione nord del lotto; con nota del 22/07/1948, la Commissione esprimeva parere contrario alla sua realizzazione, ma successive note segnalano il deposito di integrazioni documentali.

Dalla documentazione fornita dall'Archivio Storico del Comune di Treviso non risultano titoli abilitativi legati a questo ulteriore progetto di completamento e ampliamento; tuttavia, il fabbricato realizzato e oggi visibile sembra ricalcare il progetto Spec. 14/16-48; inoltre l'abitabilità n. 145/51 risulta rilasciata per complessivi 29 appartamenti.

*Si ritiene quindi che la documentazione fornita dal Comune di Treviso a seguito di richiesta di accesso atti della scrivente possa **non** ritenersi **completa**.*

Vi sono infatti successive pratiche e titoli, presentati dall'Amministratore per tempore del Condominio Sardone, che danno atto della presenza della porzione nord del fabbricato, e precisamente:

- D.I.A. Spec. 127/46-99 del 30/03/1999 prot. 21717 per manutenzione straordinaria su parti comuni dell'edificio (terrazzo praticabile);
- D.I.A. Spec. 43/49-01 del 30/05/2001 prot. 35945 per manutenzione straordinaria rifacimento facciate esterne, sostituzione pluviali, impermeabilizzazione cornicione, tinteggiatura vani scala, ringhiere e portoni;
- D.I.A. Spec. 1577/02/AE del 23/09/2002 prot. 63991 per manutenzione straordinaria della centrale termica per adeguamento alle norme vigenti;
- Condono Edilizio 766 prot. 98502/04 del 22/05/2008 per la realizzazione di garage, magazzino e centrale termica;
- Comunicazione Preventiva Inizio Attività Spec. 1503/12/AE prot. 59548 del 06/08/2012 per sostituzione caldaia comune e intubamento canna fumaria.



Si precisa che nessuna pratica è stata fornita che riguardi la sola unità pignorata.

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE

Come già esposto al precedente paragrafo, la documentazione reperita con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale e l'Archivio storico di Treviso non risulta completa.

Tuttavia, risulta evidente che in periodo di guerra siano stati avviati degli interventi per la ricostruzione del fabbricato originario, poi completato e ampliato tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50, e che prima del rilascio dell'abitabilità, avvenuta nel maggio 1954, siano state presentate le planimetrie catastali delle varie unità realizzate (risale infatti al 15/10/1951 la planimetria catastale del mn. 324 sub. 27); nessuna ulteriore pratica edilizia risulta sia stata presentata né per il fabbricato (se non per le parti comuni) né per l'unità pignorata.

Pertanto, in considerazione di tutto ciò, si ritiene che la verifica della conformità edilizia possa essere realizzata unitamente a quella catastale, ponendo cioè a confronto lo stato di fatto rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale del mn. 324 sub. 27 presentata il 15/10/1951.

Tale analisi permette di rilevare le seguenti difformità:

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI** → in planimetria non è indicata la parete divisoria che separa lo Studio dalla Camera 2; il Bagno risulta più ampio, rispetto a quanto rappresentato, per lo spostamento della parete divisoria verso il Disimpegno 2; la parete divisoria tra Soggiorno e Disimpegno 1 è stata parzialmente demolita, ridotta ad un semplice muretto;
- **SUPERFICIE ALLOGGIO** → dalla sovrapposizione del rilievo svolto alla planimetria ca-



tastale disponibile risulterebbe che l'unità abbia una superficie maggiore rispetto quanto rappresentato: ciò sarebbe causato dallo spostamento delle pareti divisorie verso l'unità confinate (est) e il vano scale, e in particolare risulterebbero più ampi i vani destinati a *Ingresso*, *Ripostiglio* e *Soggiorno*; si precisa che la visura catastale non fornisce dati sulla superficie catastale dell'unità;

- **SUPERFICIE MAGAZZINO** → al piano interrato, la sovrapposizione del rilievo svolto alla planimetria catastale disponibile mostrerebbe uno “spostamento” della parete divisoria verso il corridoio comune, che comporterebbe un aumento della superficie netta realizzata;
- **VERANDA** → la Terrazza ha una superficie netta inferiore rispetto a quanto rappresentato, ma la presenza di serramenti (in parte fissi) lungo i lati, connessi con la copertura in plexiglass, comporta un aumento di volume non autorizzato;
- **ALTEZZE INTERNE** → nella planimetria catastale viene indicata in 3,20 m l'altezza utile dell'alloggio, dove invece è stata rilevata tra 3,03 e 3,42 m; nel Magazzino, è stata rilevata in 1,89-2,07 m contro i 2,00 indicati in planimetria.

Ad eccezione dell'installazione del serramento e della copertura nella terrazza (veranda), si ritiene che le restanti difformità, in considerazione della loro tipologia e consistenza, siano riconducibili ad interventi realizzati all'epoca di costruzione del fabbricato, che non sono stati correttamente rappresentati e legittimati. Improbabile, infatti, che siano modifiche realizzate successivamente da parte della proprietà, posto che trattasi di variazioni che coinvolgono non solo l'unità oggetto di analisi, ma l'intera struttura del fabbricato (vd. altezze nette e superficie alloggio).



La chiusura della Terrazza, invero, si ritiene potrebbe configurarsi come un intervento realizzato successivamente alla costruzione del fabbricato, considerato peraltro che risulta l'unica unità provvista di tale manufatto; tale opera potrebbe essere regolarizzata o, in alternativa, facilmente eliminata tramite smontaggio e conferimento in discarica dei serramenti e della copertura leggera in plexiglass, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi così come legittimato.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che le difformità rilevate e sopra elencate possano essere urbanisticamente regolarizzate, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico competente, previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (es. *CILA in sanatoria*) e la corresponsione della relativa sanzione amministrativa che verrà stabilita al termine della necessaria istruttoria (minimi € 1.000,00); a tale importo dovranno poi essere aggiunte le spese vive e di gestione della pratica (es. diritti di segreteria) nonché i costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della suddetta pratica, forfettariamente quantificate in non meno di € 2.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

Successivamente si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale con la presentazione di una pratica *DOCFA* di variazione della planimetria catastale ad un costo di € 50,00 quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, forfettariamente individuate in € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio l'appartenenza ad un ambito condominiale che risente quindi dell'uso "comune" di aree e vani e, più in generale, la posizione dei beni nell'ambito territoriale, al fine di valutare l'accessibilità ai servizi primari (vd. scuole, trasporti pubblici, attività commerciali, etc.).

Tale analisi consente quindi di definire le peculiarità e, soprattutto, le criticità dei beni oggetto di stima, che si ritiene opportuno brevemente richiamare:

- l'alloggio fa parte di un edificio plurifamiliare edificato nella prima metà del secolo scorso, sviluppato attorno a due corpi scala su complessivi 6 piani fuori terra e provvisto di un'ampia copertura piana che, praticabile, consente una sorta di "sfogo" e di godere di una vista sulla città di Treviso; di contro, l'edificio è provvisto solo di due piccole aree scoperte, in terra battuta e sassi, che separano il fabbricato da Via P. Amalteo; non sono presenti aree a giardino, posti auto o aree a parcheggio a servizio delle 28 unità residenziali di cui si compone il fabbricato;
- il Condominio, situato in una zona prossima al centro storico e ben servita sotto il profilo dei servizi primari e della viabilità, si presenta in discreto stato conservativo;
- sulla scorta delle informazioni fornite dall'Amministratore pro tempore, sulla base del preventivo gestione 01/06/2022-31/05/2023, le spese condominiali ordinarie annuali dell'unità pignorata ammontano a € 1.731,91 (escluso costo riscaldamento a consumo



- e acqua); sono presenti situazioni di condomini morosi, per sopperire i quali è stato istituito un “fondo”;
- l'ALLOGGIO, collocato al piano quarto della Scala B (provvista di ascensore), vanta una superficie calpestabile di circa 80 mq (esclusa la veranda e il magazzino del piano interrato) e si compone di Ingresso, Ripostiglio, Soggiorno, Cucina, 2 Camere, 1 Studio e un Bagno; il Magazzino al piano interrato presenta un'altezza minima di 189 cm; l'alloggio non è provvisto di garage né di posto auto pertinenziale;
 - nell'alloggio si rilevano alcune criticità quali cavillature e fessurazioni su solai e pareti, muffa in bagno, listelli in legno degradati e/o scollati; nel complesso si rileva tuttavia un discreto stato conservativo, con finiture datate (presumibilmente le originarie, tranne le finestre del fronte ovest, sostituite da serramenti con telai in legno e vetrocamera);
 - sono presenti DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI dovute ad interventi che si ritiene siano stati realizzati all'epoca di costruzione del fabbricato che, salvo diversa determinazione dell'ufficio tecnico competente, dovranno essere regolarizzate previa predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria e di una variazione catastale; fanno eccezione i serramenti e la copertura collocati nel terrazzo (fronte est), presumibilmente in epoca successiva alla costruzione, per i quali si dovrà valutare la sanabilità oppure procedere al lievo per il ripristino dello stato dei luoghi; si rimanda allo specifico paragrafo per l'elenco delle difformità e l'individuazione dei costi relativi alla loro regolarizzazione.

Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Treviso al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato ad accoglie-



re i beni oggetto della presente stima e valutarne la possibile appetibilità.

In questo modo, tramite il confronto con beni quanto più possibile simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato possibile determinare in € **960,00/mq comm.li** il valore unitario atto a definire il **valore di mercato** dell'immobile pignorato, in considerazione cioè delle sue particolare condizioni e caratteristiche; pertanto:

$$102 \text{ mq comm.li} \times € 960,00/\text{mq} = € 97.920,00$$

Si precisa che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

In considerazione quindi di tutto ciò il **VALORE di MERCATO del BENE PIGNORATO** si ritiene possa essere approssimato a **€ 98.000,00 (novantotto mila/00 euro)**.

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario, tuttavia, considerare che il bene oggetto della presente valutazione non sarà immesso nel libero mercato delle compravendite, ma sarà oggetto di una vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **VALORE DI VENDITA FORZATA** che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che si ritiene opportuno stabilire in **-20%**.

Pertanto, si ritiene che il **VALORE DI VENDITA FORZATA dell'ALLOGGIO e del MAGAZZINO PERTINENZIALE** possa essere approssimato in **€ 78.400,00 (settantottomila-**



quattrocento/00 euro).

In fede.

Treviso, 05 giugno 2023

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

Firmato digitalmente
da

Marzia Pavan

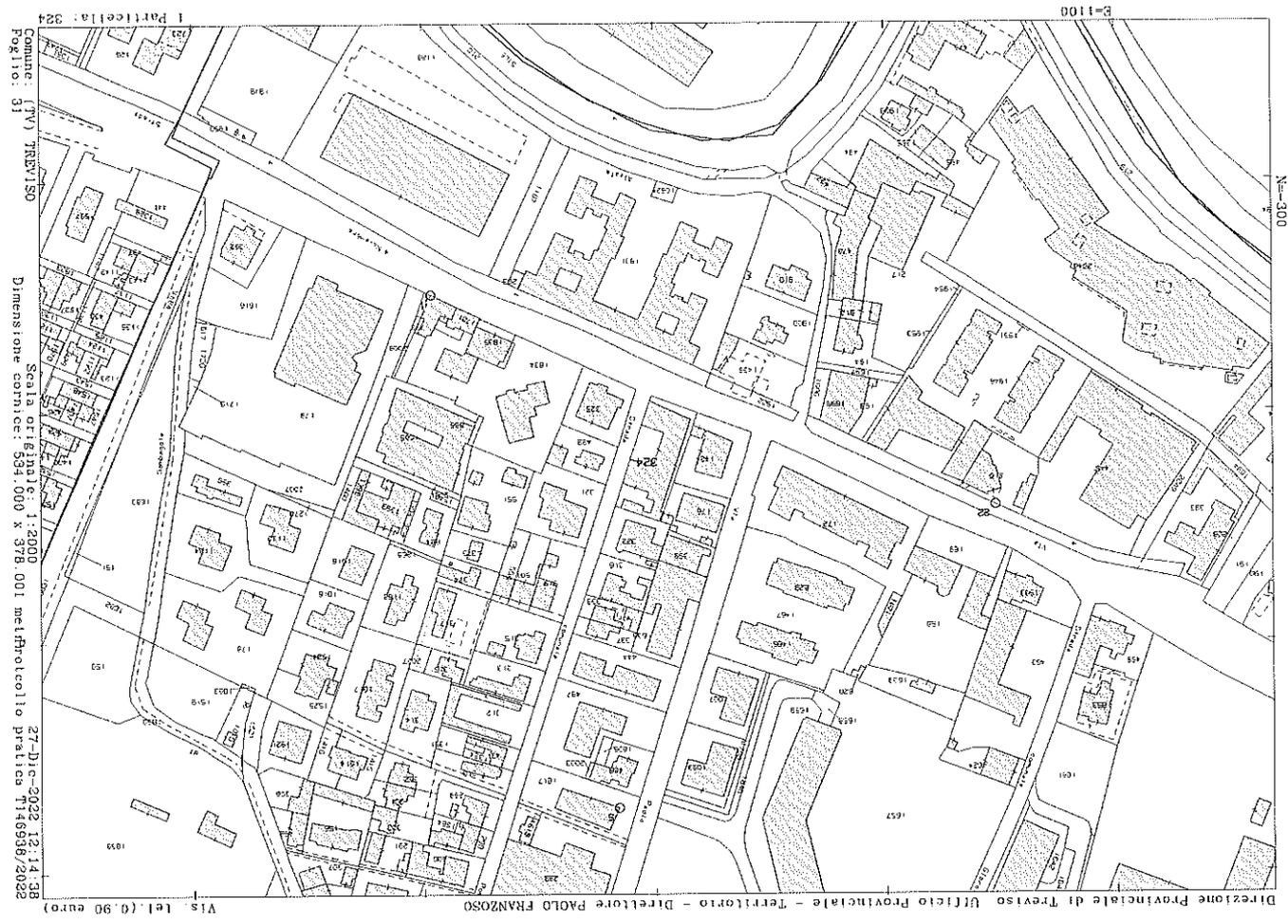
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Treviso

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Anagrafica esecutati
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Rilievo stato di fatto
- Allegato 4 - Relazione fotografica
- Allegato 5 - Documentazione edilizia
- Allegato 6 - Regolamento del Condominio
- Allegato 7 - Scheda di vendita



ESECUTATO 1



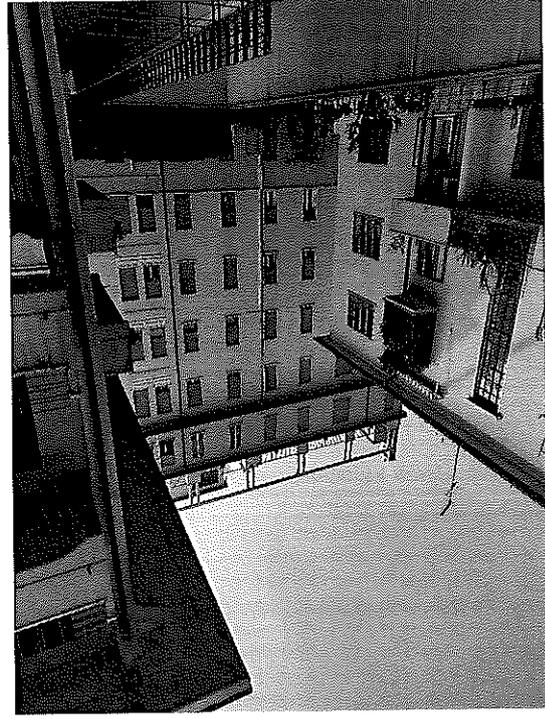
Comune: (TV) TREVISO
Foglio: 51

Vis. tel. (0,90 euro)

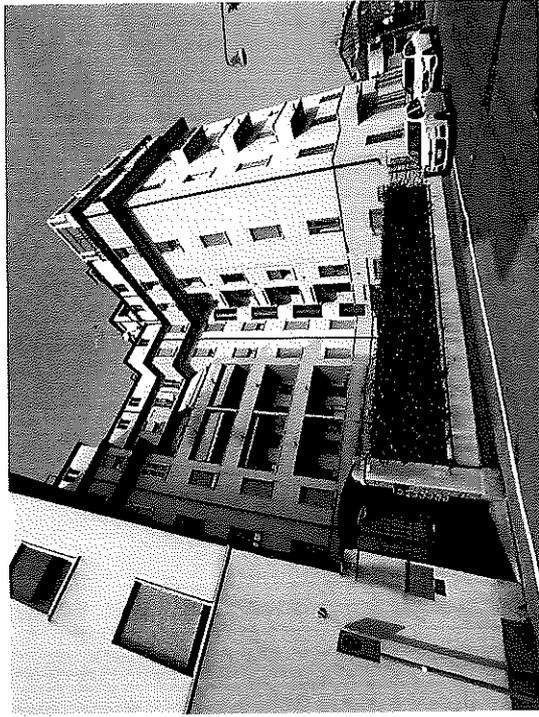
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAOLO FRANZOSO

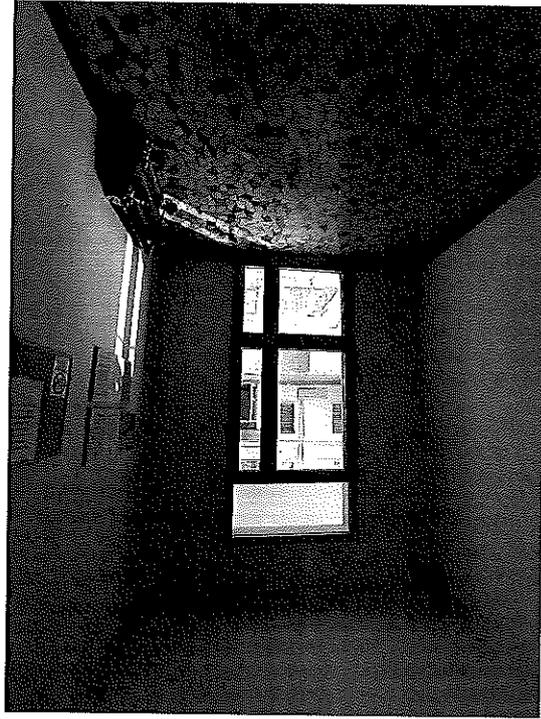
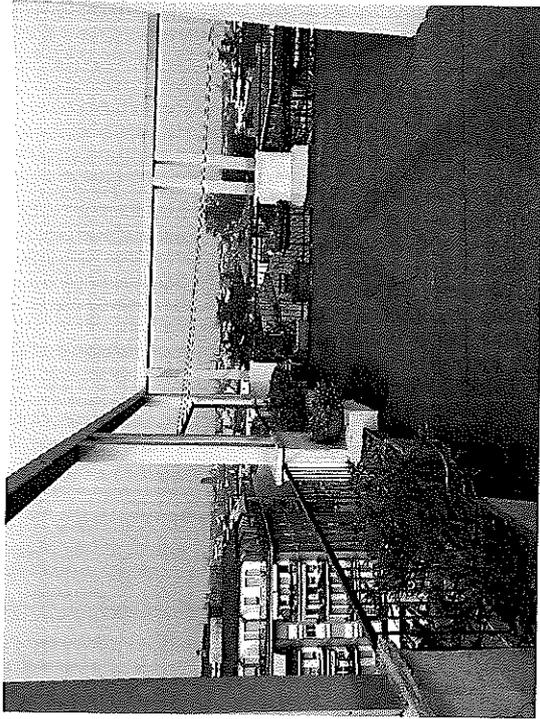
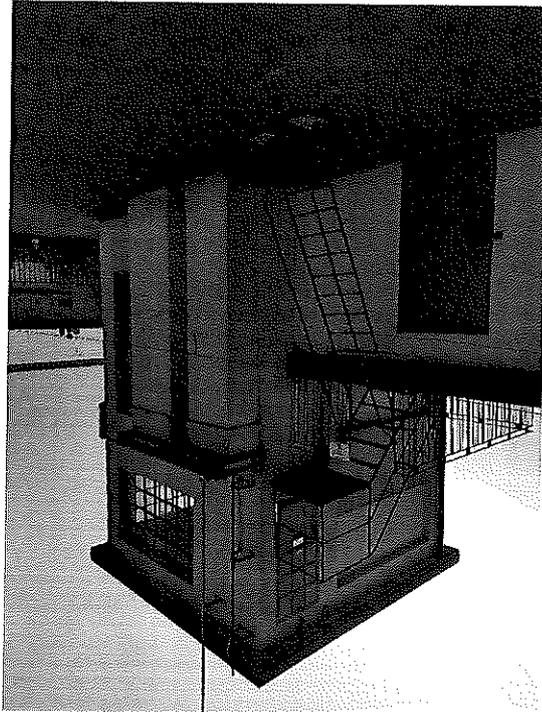
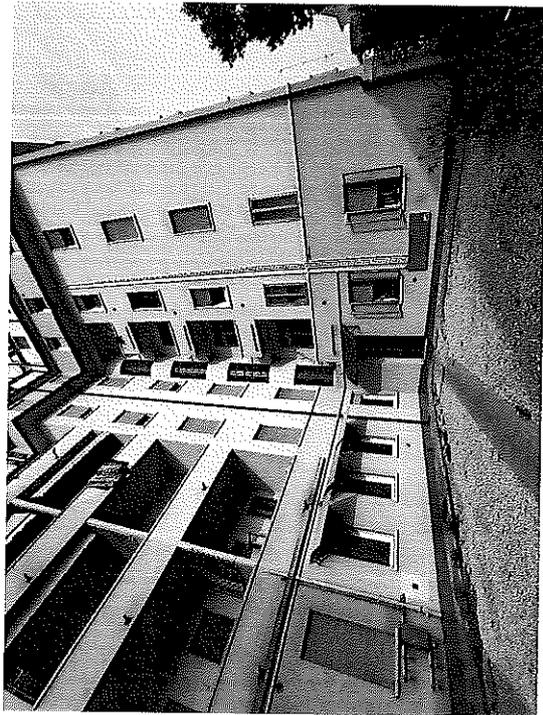
E=1100

N=300



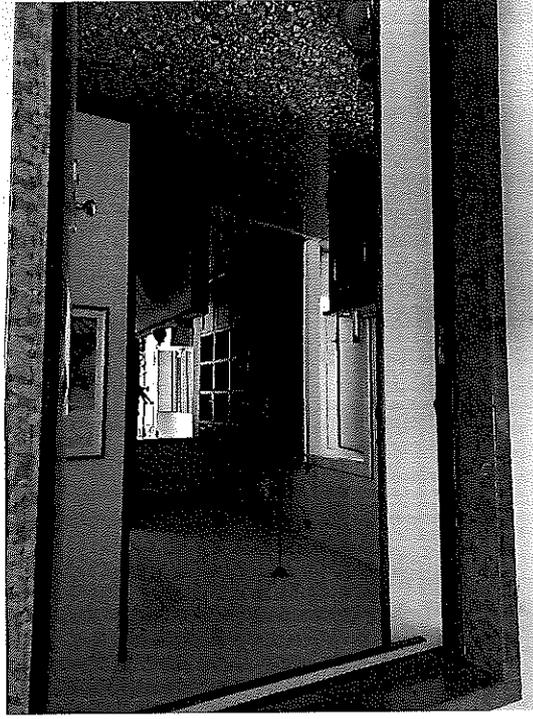
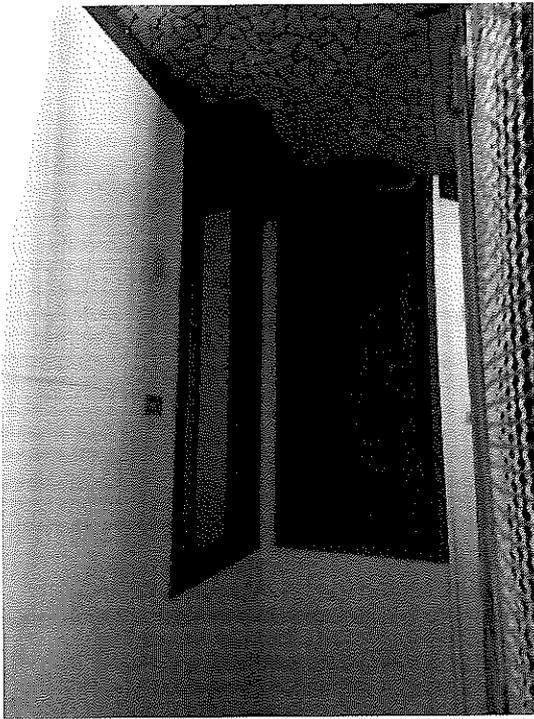
ETERNO e PARTI COMUNI

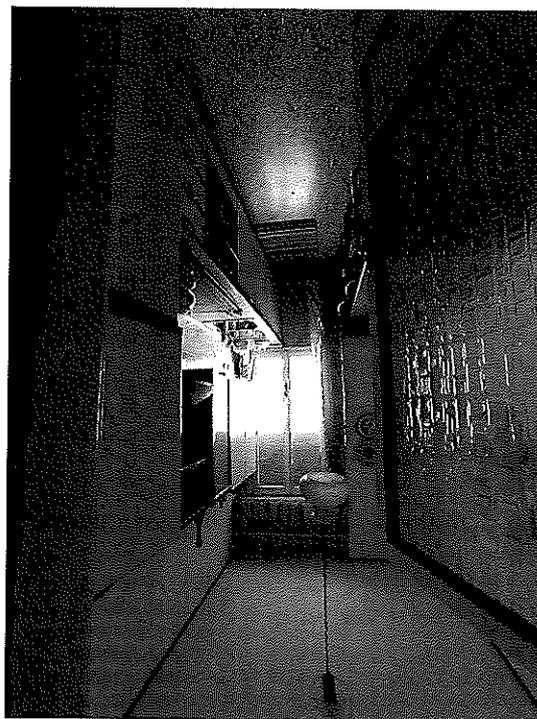
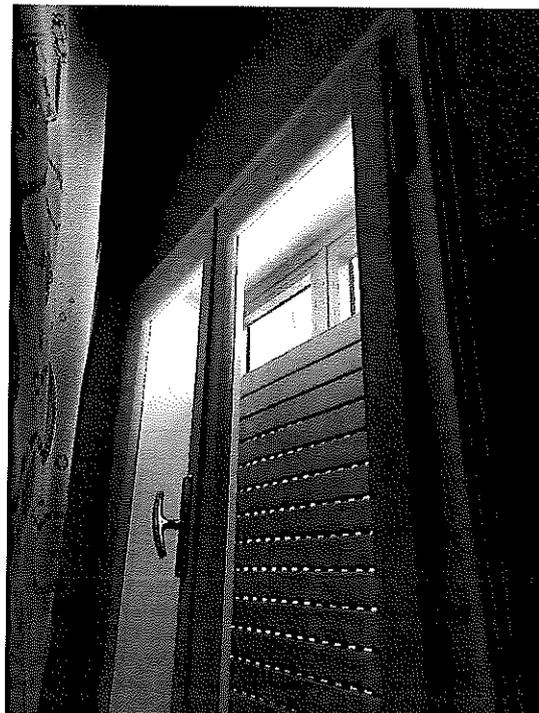
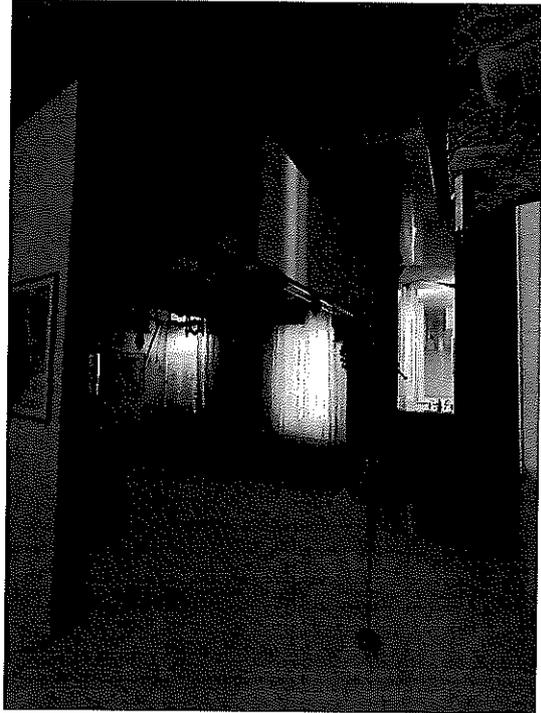


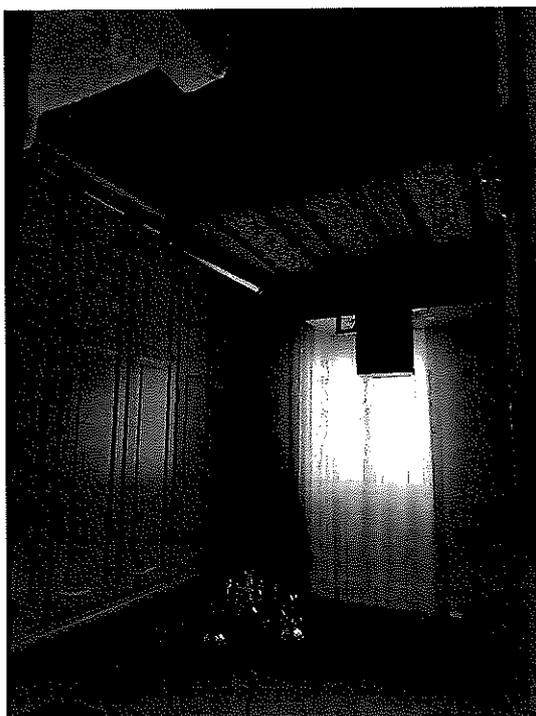


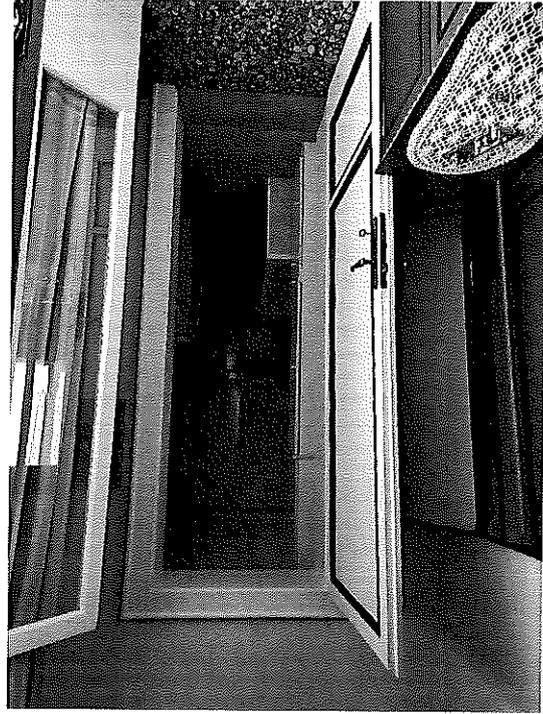
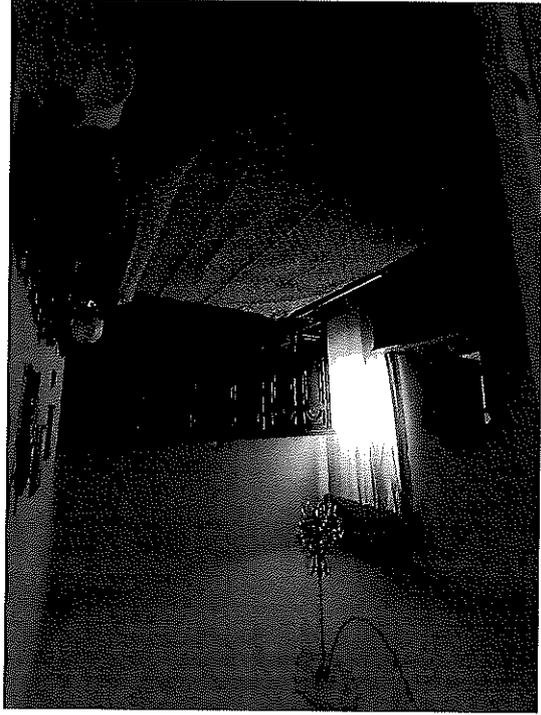


ALLOGGIO

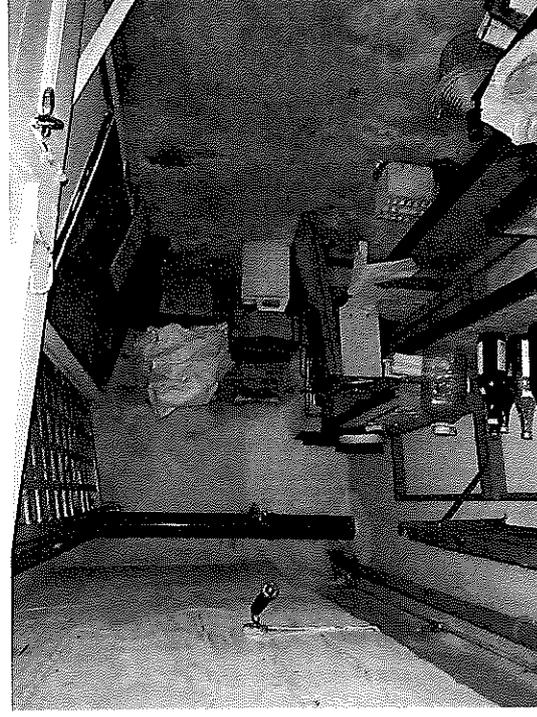
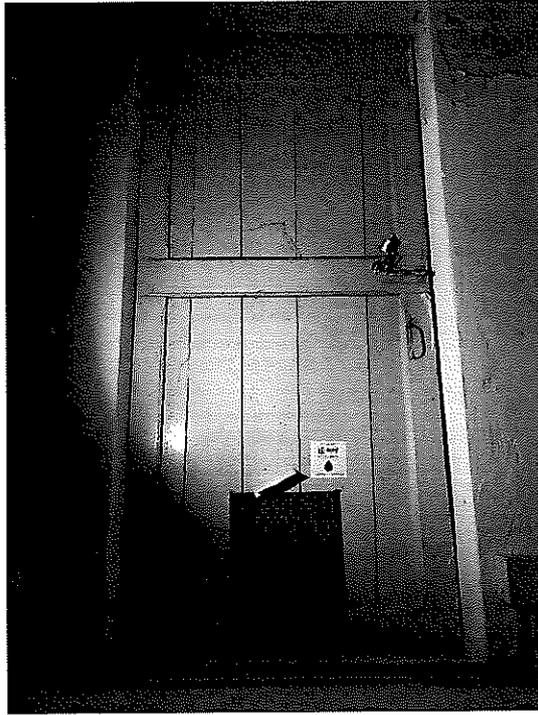








MAGAZZINO



COPIA

Ministero dei Lavori Pubblici

Trevise, li 14 Maggio 1943 XXI

Magistrato delle Acque

Alla Ditta

E. UFFICIO DEL GENIO CIVILE

di TREVISO

Prot. n° 3451 Allegati.....

OGGETTO: Ampliamento di fabbricato di civile abitazione in Treviso.

Si informa che il Superiore Ministero del LL.PP. ha ripreso in esame la Vostra domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione ad ampliare il fabbricato di Vostra proprietà sito in Via IV Novembre di questa città, ed in considerazione che, secondo il verbale impugnativo, il fabbricato in parola è destinato ad alloggi per ufficiali mandati di stanza in Treviso, ha concesso l'autorizzazione per la esecuzione dei lavori.

s/to

L'INGEGNERE CAPO

(A. Palacco)

COPIA

R E L A Z I O N E

AL PROGETTO DI SISTEMAZIONE E DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO SITO IN VIALE IV NOVEMBRE DI TREVISO DI PROPRIETA'

esquichava l'immobile sito in Treviso, Viale IV Novembre n.39-41-43 con l'ampia porzione di terreno annesso, già edificato a giuoco di bocce, allo scopo di procedere alla sua sistemazione ed al suo ampliamento per adibirlo ad appartamenti ad uso abitazione civile.

La ubicazione particolarmente felice sulla Strada Statale Postunia, nella immediata periferia della città, a poco più di 500 metri dalla Porta Carlo Alberto, lo indicavano naturalmente per la utilizzazione alla quale il Sordani intendeva destinare.

A Treviso è sempre stata lamentata la insufficienza di appartamenti di civile abitazione; tale insufficienza si è fatta maggiormente sentire in seguito alla destinazione della città di Treviso a Sede di Corpo d'Armata con conseguente afflusso di famiglie di ufficiali. Oggi non è assolutamente possibile trovare, in città e nelle sue immediate vicinanze, un appartamento di qualche congrua consistenza, tanto che ufficiali del Presidio di Treviso sono costretti

COMUNE DI TREVISO

DIVISIONE IGIENE E SANITÀ

N. 15155 Pr. Gen.

IL SINDACO

Visita Planizia 9 Agosto 1951 n. 15155 prodotta
 dal Ditta I.R.V.I.E.
 sulla quale, a termini dell'art. 22) del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 - 7 - 934 n. 1265,
 chiede sia praticata una visita superlocale alla casa di sua proprietà, sita in Treviso
 Piazza-Viale 4 Novembre
 Sez. I Foglio 1^o Mapp. 324 fabbricato di nuova costru-
 zione

Visita il verbale 28 Aprile 1954 della Commissione Sanitaria
 Municipale sulla visita praticata al detto stabile che venne conosciuto soddisfare a tutti i
 requisiti voluti dalle Leggi Sanitarie e dai vigenti Regolamenti Municipali.
 Visita la quietanza dell'Ufficio del Registro (Atti giudiziari) in data 7 Agosto
 1954 N. 263 comprovante il pagamento della tassa governativa
 di concessione, prescritta dal D. L. 21 giugno 1942 n. 696, convertito nella Legge 18 ottobre
 1942 n. 1288.

Viso che la ditta suddetta ha pagato con bolletto n. 2222
 il dazio sui materiali da costruzioni in base al Regolamento Municipale.

AUTORIZZA

che il fabbricato sovraindicato possa
 il giorno 20 Maggio 1954
 Treviso, il 20 Maggio 1954

essere abitato per

IL SINDACO



1954

SINDACO DI TREVISO

Ufficio Igiene.

in sottoscrizione Proprietaria del

fabbricato sito in Treviso, Via IV Novembre-angolo
 Via P. Amaldeo, Comune che sia concesso il certifi-
 cato di abitabilità per gli appartamenti che lo
 compongono. ca. F. Fog. I. Mapp. 324

Allega la bolletta del versamento emesso
 all'Ufficio del Registro (Atti giudiziari) al tra-
 versito per la tassa pagata per il decreto di abita-
 bilità.

Con consiglio.

N. 15155

g. Scudari

1954

1954

1948 del 9/7 dec 18/3/9/48

1948 del 9/7 dec 18/3/9/48

1954

21/04/99

62

COMUNE - TREVISO
30. MAR. 1999
ARRIVO

Al Signor Sindaco
del Comune di TREVISO
Settore Edilizia Privata

Fine L. 11/1

qualità di Amministratore del complesso immobiliare, denominato "Condominio Sardone", sito in Treviso v.le IV Novembre angolo via Pomponio Amalteo, su area censita in catasto al Foglio n.31 m.n. 324, ai sensi e per gli effetti della L.23.12.96, n.662 e successive modifiche ed integrazioni

PROG. N°
31 MAR 1999
DIA

DENUNCIA

che non prima di venti giorni dalla presente comunicazione darà corso ad opere edilizie come da progetto allegato e relativa relazione asseverata dal progettista abilitato;

COMUNE DI TREVISO
Cat. 20 Cl. 20 Fasc. 2
N. prot. 21717
Data prot. 30 MAR 1999

COMUNICA

21/04/99

a) - che le opere previste ed illustrate nella allegata relazione asseverata rispondono alla casistica dell'art. 2.60.7, lettera "A" della L. 23.12.1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni;
b) - che le opere comportano modifiche in locali: non interessati da domanda di condono edificio L.28.2.1985, n.47 e/o L. 23.12.1994, n.724.
Si allega la relazione prevista dalla disposizione di cui all'art.2.60 della L.23.12.1996, n.662 e successive modificazioni e integrazioni, redatta da

professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da realizzare e il rispetto delle normative urbanistiche e del regolamento edilizio vigente nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

L'Amministratore
[Signature]

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

per opere realizzate ai sensi dell'art. 2.60.7 lettera "A" della L. 23.12.1996, n.662 e successive modifiche e integrazioni.

Complesso immobiliare sito in Treviso viale IV Novembre angolo via Pomponio Amalteo, lastrico solare, identificato al C.T.: foglio 31 mappale 324.

in
qualità di progettista iscritto all'Albo professionale della Provincia di Treviso al n. 122.

DICHIARA

che le opere da eseguire consistono in:

- pulizia e scrostamento dei pilastri in c.a. e dell'architrave;
- trattamento di protezione dell'armatura di ferro esposta e rimozione delle parti in c/c in fase di stacco;
- protezione dagli agenti atmosferici, dei suddetti elementi in c.a., realizzata con rivestimento di lamiera di alluminio colore grigio naturale.

DICHIARA ALTRESI'

- 1) che le opere da realizzare insistono su area classificata dal vigente P.R.G. in zona omogenea con destinazione residenziale;
- 2) che trattasi di immobile non assoggettato alle disposizioni di cui alla L. 1.6.39, n.1089, L. 29.6.1939, n. 1497 e L. 6.12.1991, n.394, ovvero alla L. 8.8.1985, n.431 e L. 18.5.1989, n. 183; comunque non è soggetto dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle sue

caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

3) che le opere suddette rientrano nella previsione normativa di cui alla L. 23.12.1996, n. 662 e successive modificazioni e integrazioni (art. 2.60.7, lettera "A"; l'intervento si qualifica di "manutenzione straordinaria";

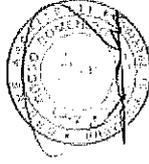
4) che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al regolamento edilizio e al regolamento di fognatura e non contrastano con le disposizioni di sicurezza e igienico-sanitarie e con le altre norme vigenti;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico

ASSEVERA

ai sensi dell'art. 2.60 della L. 23.12.1996, n. 662 e successive modificazioni e integrazioni, la conformità delle opere sopra descritte, indicate negli allegati elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il sottoscritto si impegna a comunicare la data di fine lavori entro il termine massimo di tre anni dal loro inizio, nonché ad emettere certificato di collaudo finale, che attesti la conformità delle opere realizzate al progetto presentato.

Il progettista.



Dirige

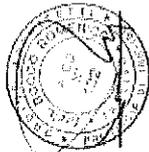
DIRETTORE DEI LAVORI

c

ASSUNTORE DEI LAVORI: d

che sottoscrivano per accettazione:

Il direttore dei lavori



L'assuntore dei lavori
P. Ditta MONETTI sas

Monetti

COMUNE - TREVISO
30 LUG 1999
ARRIVO

Al Signor Sindaco
del Comune di TREVISO
Settore Edilizia Privata

Il sottoscritt

SUA

qualità di Amministratore del complesso immobiliare, denominato
"Condominio Sardone", sito in Treviso v.le IV Novembre angolo via
Pomponio Amalteo, su area censita in catasto al Foglio n.31 m.n. 324, ai sensi
e per gli effetti della L.23.12.96, n.662 e successive modifiche ed integrazioni,
ad avvenuta ultimazione delle opere di cui alla D.I.A. del 30.03.1999 allegata alla
presente, ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 11 della legge n.662/96 la
dichiarazione di conformità delle opere redatta dal Direttore Lavori.

L'Amministratore

[Signature]

13/17/12

REGOLAZIONE DI TREVISO
49505
02 AGO 1999

Orlando

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELLE OPERE

in qualità di Progettista e
Direttore dei Lavori che ha asseverato la **Denuncia di Inizio Attività** depositata in data
30.03.1999 dal Sig. Meo Silvano in qualità di Amministratore del fabbricato denominato
"Condominio Sardonè", sito in Treviso v.le IV Novembre angolo via Pomponio
Amalteo, su area censita in catasto al Foglio n.31 m.n. 324, per un intervento di:
- *pulizia e scrostamento dei pilastri in c.a. e dell'architrave;*
- *trattamento di protezione dell'armatura di ferro esposta e rimozione delle parti in c/c*
in fase di stacco;
- *protezione degli agenti atmosferici, dei suddetti elementi in c.a., realizzata con*
rivestimento di lamiera di alluminio colore grigio naturale.
ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 60 punto 11 della legge n. 662/96

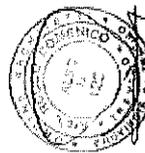
COMUNICA

- che le opere sono state ultimate in data 24.07.1999;

CERTIFICA

- che le opere sono state eseguite ed ultimate in conformità ai grafici di progetto
depositato e nel rispetto della vigente normativa per la sicurezza degli edifici.

Il Direttore Lavori



Acquisto DIA
dante antebello

Al Signor Sindaco
del Comune di TREVISO

OS 04/06/01

COMUNE - TREVISO
29. MAG 2001
ARRIVO

Allegato all'ufficio
Pratica edilizia:

Oggetto: denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 della legge 04.12.1993 n. 493 come sostituito
dall'art.2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 562 e modificato dalle leggi 28.02.1997 n° 30
e 23.05.1997 n° 135.

Il sottoscritto _____
Cognome e Nome _____ Codice Fiscale _____
Domiciliato in _____
Via _____ n. _____
Città _____ C.A.P. _____

in qualità di proprietario girto
indicare il tipo di intervento sul bene ai sensi dell'art.4 della legge 28.01.77 n°10 e dell'art.77 della L.R. 27.06.85
n°51

dell'immobile sito in
TREVISO POMPONIO AMALTEO 3-5
Via _____ n. _____

Denominato
Condominio SARDONE
Codice fiscale del condomino _____

Identificazione catastale
TREVISO 31 Foglio
324
ATTIPIETTORE
EDILIZIA
31 MAG 2001

ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della legge 24.12.93 n. 537
denuncia l'inizio attività

trascorsi 20 (venti) giorni dalla data di deposito della presente, dei lavori descritti nelle relazioni asseverate e negli elaborati
progettuali allegati alla presente, che rientrano nella sotto indicata categoria di opere previste dall'art. 2 comma 7 della legge
04.12.93 n°493 come sostituito dall'art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 562.

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e asseveramento conservativo, risanamento delle facciate esterne
a intonaco e tinteggiatura, sostituzione dei pluviali esistenti con nuovi pluviali in rame, tinteggiatura dei
vani scala, verniciatura ringhiera e portoni.
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni,
ovvero in manufatti che alterano la sagoma degli edifici;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancelle;
- d) opere inerenti ad attività sportive senza creazioni di volumetrie;
- e) tecnico pregevoluto alla statura dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o
installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessione già rilasciate che non incidano su parametri urbanistici o sulle volumetrie, che non
cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali
prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

COMUNE DI TREVISO
29 MAG 2001
10 18945
31 MAG 2001

Abb. G. -
Sedil



Prot. Gen. n. 98502/04

Spec. n. 766

Treviso, 22 MAG 2004

OGGETTO: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche e integrazioni e della legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 e successive modifiche e integrazioni.

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata dalla Ditta

Silvano registrata al protocollo del Comune di Treviso in data 31/12/2004 al n. 98502, innesa ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326 e della legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 relativamente alle opere edilizie abusivamente realizzate consistenti in REALIZZAZIONE DI GARAGE, MAGAZZINO E CENTRALE TERMICA sull'immobile censito in Catasto Comune di Treviso Foglio 31 mappale 324 ubicato in VIA AMALTEO P. 3-5;

VISTA la documentazione a corredo della domanda stessa;
ACCERTATO che la Ditta ha corrisposto l'intero importo dell'oblazione determinato in via definitiva in Euro 2.433,00;

ACCERTATO che la Ditta ha corrisposto l'intero importo dell'addizionale regionale all'oblazione determinato in via definitiva in Euro 121,65;

VISTO che la ditta ha provveduto a pagare l'intero contributo di costruzione determinato in via definitiva in Euro 1.338,15 (ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, della tabella D allegata alla legge 24 novembre 2003, n. 326, dell'art. 4, comma 5° della Legge Regionale 5 novembre 2004, n. 21 ed in osservanza della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 29 novembre 2004);

VISTA l'istruttoria tecnica dell'ufficio;
VISTE le leggi 28 febbraio 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito in legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
VISTA la L.R. 31 ottobre 1994, n. 63;

VISTA la L.R. 5 novembre 2004, n. 21;
VISTE le seguenti integrazioni:
- Prot. n. 63816 in data 24/07/2007;

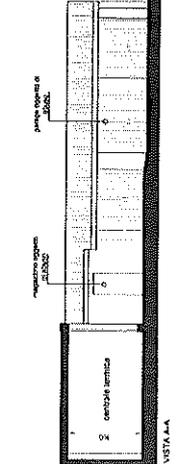
- Prot. n. 5613 in data 23/01/2008;
RICHIAMATA la determinazione n. 2501 del 27 dicembre 2007 di delega alla dott. Marina Tazzar delle funzioni connesse al Servizio Attività Edilizia

A. Cantolan

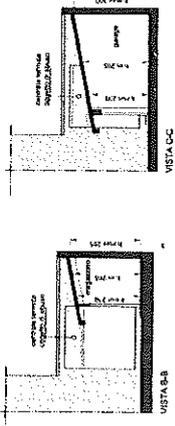
Il suddete opere e/o trasformazione prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali si allega il deposito del relativo progetto ai sensi...
PREVENZIONE INCENDI
Il debitamento del preventivo nel caso dei lavori;
Il suddete opere non rientrano in quelle sospese al pagamento del contributo...
ASSEVERA
ai sensi dell'art. 266 della Legge 23 dicembre 1996, n. 462, e successive modifiche e integrazioni, LA CONFORNITA delle opere sopra descritte, adottate negli allineamenti progettuali, agli...
ASSEVERA
ai sensi dell'art. 266 della Legge 23 dicembre 1996, n. 462, e successive modifiche e integrazioni, LA CONFORNITA delle opere sopra descritte, adottate negli allineamenti progettuali, agli...

Il suddete opere e/o trasformazione prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali si allega il deposito del relativo progetto ai sensi...
OPERE STRUTTURALI
Il suddete opere non rientrano in quelle sospese al pagamento del contributo...
EDIFICAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
Il suddete opere non rientrano in quelle sospese al pagamento del contributo...
INIZIATIVE
Il suddete opere e/o trasformazione prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali si allega il deposito del relativo progetto ai sensi...

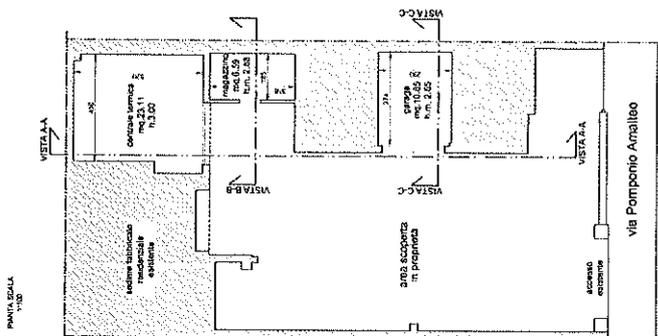
COPIA PER UFFICIO



COMUNE DI TREVISO
 ALLEGATO AL PROGETTO N. 77/145/7088
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO
 PROF. GEN. 1/2000
 1/2000



ALLEGATO SOLOCO ALLA SCOPERTA N. 77/145/7088 L. 20 DEL 24/11/2000 E L. 31 DEL 10/11/2000 E SUCCESSIVE MODIFICHE	
N. 2	2



Allegato n. 277/145/7088
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO
 PROF. GEN. 1/2000
 1/2000

PRIMA DEL DEQUILIBRI TITOLO
 (firma)

Allegato n. 277/145/7088
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO
 PROF. GEN. 1/2000
 1/2000

CITTA' DI TREVISO
 SPORTELLO UNICO ATTIVITA' EDILIZIA
 viale dell'Industria, 20 - 31044 Treviso (TV)

1503/12/AE

Allegato n. 277/145/7088
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO
 PROF. GEN. 1/2000
 1/2000

ALLO SPORTELLO UNICO
 SERVIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
 viale dell'Industria, 20 - 31044 Treviso (TV)

OGGETTO: ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA - COMUNICAZIONE PREVENTIVA (DI INIZIO ATTIVITA')

Allegato n. 277/145/7088
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO
 PROF. GEN. 1/2000
 1/2000

Cond. Sardone



RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto _____ nato a _____
 al n. _____ via/pia. _____ della Provincia di _____
 in studio in _____ n. _____ a seguito
 dell'incarico conferito da _____

DICHIARA

- di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa esecutrice degli interventi né con il committente;
- che le opere da eseguirsi consistono in (descrizione dettagliata):
 - Sostituzione della caldaia con una ad
 - olio di paraffina superletico
 - Intubamento della canna fumaria

- che l'immobile oggetto d'intervento è ubicato in Treviso, (indirizzo) _____ ed è meglio identificato al catasto: Comune di Treviso, sezione E, foglio _____, mappale _____ sub. _____
- che le opere da realizzarsi insistono su area classificata dal vigente P.R.G. come zona _____ sottoposta _____ (altre destinazioni);
- che le opere previste e sopra illustrate non rientrano tra quelle per le quali è obbligatorio il rilascio di un titolo abilitativo ai sensi della normativa nazionale e regionale;
- che l'immobile:
 - costituisce bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. del 22.01.04 n.42, Parte Seconda e all'uopo allegata autorizzazione della Soprintendenza, emessa ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, corredata dal progetto approvato;
 - è ricompreso in ambito di bene paesaggistico ai sensi del D.Lgs. del 22.01.04 n.42, Parte Terza e all'uopo allegata autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune;
 - è compreso nel Parco Naturale Regionale del fiume Sile e all'uopo allegata autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Ente Parco Sile, corredata dal progetto approvato;
 - non è soggetto a vincolo;

- che le opere edilizie:
 - (7.1 Sistema di smaltimento dei liquami)
 - non prevedono trasformazioni al sistema di smaltimento degli scarichi o nuovi servizi igienici e/o integrazioni di quelli attuali tali da richiedere nuova autorizzazione allo scanco;

DICHIARA
 di aver in corso di esecuzione, ai sensi del D.P.R. n. 28.02.2000, n. 465, la formazione ed il rilascio di atti fiscali, e merito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.
 di avere la tipicità dell'immobile in relazione all'intervento da eseguire;
 che gli interventi rispettano le norme igienico-sanitarie;
 che gli interventi rispettano le prescrizioni del P.R.G.;
 che gli interventi rispettano le norme antismogistiche;
 che gli interventi rispettano le norme di sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.);
 che gli interventi rispettano le norme di efficienza energetica;
 che gli interventi rispettano le disposizioni del Codice dei Beni Culturali del passaggio (D.Lgs. 42/2004);
 che non è comunicato la data di ultimazione dei lavori e saranno comunicati preventivamente.

- il certificato di calcolo fiscale che abilita la conformità dell'opera al progetto presentato;
- la prova dell'aver avuto presentazione della variazione catastale corrispondente alle opere edificate ovvero dichiarazione che la stessa non ha avuto luogo;
- la prova del pagamento del contributo unificato di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/01 (ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. 380/01, così come modificato dall'art. 1, comma 558 della L. 91/04), con il € 516,00;
- che sono in corso di esecuzione gli interventi di cui all'art. 24, comma 2 del D.P.R. 380/01, n.380 (Opera di manutenzione della sezione amministrativa prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/01, n.380);
- che gli interventi previsti non sono in stato di fermo;
- allego (eventuali) autorizzazioni applicative ai sensi della normativa di settore;
- allego (eventuali) dati di progetto di Euro 50,00, da affiggere insieme alla planimetria di riferimento della Ditta, scaglionata in tre segmenti mobili;
- che il versamento di € 1.000,00 (mille euro) è stato effettuato presso la Casella di Treviso, con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Comune di Treviso, n. 1201015, intestato al Comune di Treviso;
- con versamento sul conto corrente postale n. 1201015, intestato al Comune di Treviso;
- accanto al versamento del importo sopra indicato di euro 20,00, si effettua con modalità analoghe a quello dei sinistri di sequestro.

DICHIARA
 di aver in corso di esecuzione, ai sensi del D.P.R. n. 28.02.2000, n. 465, la formazione ed il rilascio di atti fiscali, e merito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.
 di avere la tipicità dell'immobile in relazione all'intervento da eseguire;
 che gli interventi rispettano le norme igienico-sanitarie;
 che gli interventi rispettano le prescrizioni del P.R.G.;
 che gli interventi rispettano le norme antismogistiche;
 che gli interventi rispettano le norme di sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.);
 che gli interventi rispettano le norme di efficienza energetica;
 che gli interventi rispettano le disposizioni del Codice dei Beni Culturali del passaggio (D.Lgs. 42/2004);
 che non è comunicato la data di ultimazione dei lavori e saranno comunicati preventivamente.

- il certificato di calcolo fiscale che abilita la conformità dell'opera al progetto presentato;
- la prova dell'aver avuto presentazione della variazione catastale corrispondente alle opere edificate ovvero dichiarazione che la stessa non ha avuto luogo;
- la prova del pagamento del contributo unificato di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/01 (ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. 380/01, così come modificato dall'art. 1, comma 558 della L. 91/04), con il € 516,00;
- che sono in corso di esecuzione gli interventi di cui all'art. 24, comma 2 del D.P.R. 380/01, n.380 (Opera di manutenzione della sezione amministrativa prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/01, n.380);
- che gli interventi previsti non sono in stato di fermo;
- allego (eventuali) autorizzazioni applicative ai sensi della normativa di settore;
- allego (eventuali) dati di progetto di Euro 50,00, da affiggere insieme alla planimetria di riferimento della Ditta, scaglionata in tre segmenti mobili;
- che il versamento di € 1.000,00 (mille euro) è stato effettuato presso la Casella di Treviso, con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Comune di Treviso, n. 1201015, intestato al Comune di Treviso;
- con versamento sul conto corrente postale n. 1201015, intestato al Comune di Treviso;
- accanto al versamento del importo sopra indicato di euro 20,00, si effettua con modalità analoghe a quello dei sinistri di sequestro.

prevedono trasformazioni al sistema di smaltimento degli scarichi o nuovi servizi igienici e/o integrazioni di quelli attuali tali da richiedere nuova autorizzazione allo scarico.

(7.2 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche)

non comportano sostanziali modifiche all'unità immobiliare e/o agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio, pertanto non è dovuta la documentazione redatta ai sensi L.13/89, D.M. 236/89, L.R. 16/2007 e DGR 509/2010 (norma per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche);

comportano sostanziali modifiche all'unità immobiliare e/o agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio o la realizzazione di una nuova costruzione, pertanto, si allega il progetto e la relazione del tecnico redatti ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89, L.R. 16/2007 e DGR 509/2010 (norma per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche);

(7.3 Implantistica)

non prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti pertanto non è dovuto il deposito del relativo progetto (ai sensi degli artt.110 e 125 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380);

prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali la normativa prevede il deposito del relativo progetto che si allega:

ai sensi dell'art.110 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

ai sensi dell'art.125 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

prevedono nuovi impianti e/o modifica a quelli esistenti per i quali non è dovuto il deposito del progetto:

ai sensi dell'art.110 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

ai sensi dell'art.125 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

(7.4 Prevenzione incendi)

non interessano fabbricati soggetti al rilascio di preventivo nulla-osta del V.V.F., ai fini della prevenzione incendi;

interessano fabbricati soggetti al rilascio del parere preventivo del V.V.F., ai fini della prevenzione incendi, emesso in data 14-02-2012 prot.n. 3007

ASSEVERA

la conformità delle opere sopra descritte allo strumento urbanistico vigente e il non contrasto con quelli adottati, la conformità al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e la veridicità di quanto sopra dichiarato. Tale dichiarazione viene resa dal sottoscritto nella veste di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Con la presente inoltre si acconsente che i dati forniti siano trattati nel rispetto della L. 675/96.

Treviso, lì 06-08-12



Allegata fotocopia a colori del documento di identità del sottoscrittore.

Informative ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30/6/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali); i dati sopra riportati sono presentati dalle vigenti disposizioni ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente a tale scopo.

Al Comune di Treviso
Sportello Unico
Servizio attività edilizia
Piazza Rinaldi
31100 TREVISO

Cassir. 28.12.2012

Oggetto: Certificato di collaudo finale delle opere eseguite presso la centrale termica del condominio SARDONE, in via Pomponio Amalteo 3/5, Treviso.

..... in qualità di progettista dell'impianto termico di centrale del condominio SARDONE in via Pomponio Amalteo 3/5, Treviso..

DICHIARA

Che le opere sono state eseguite come dalla " Comunicazione Preventiva di Inizio Attività " del 06/08/2012, N. 59548, e che le opere non hanno comportato VARIAZIONI CATASTALI.

Saluti

POSSAMAI GIOVANNI



COMUNO SARONNO - TRAVISO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CAPITOLO I

PARTI - COSE E IMPIANTI COMUNI

Art. 1 - Il presente regolamento si applica all'edificio denominato Condominio SARONNO in Traviso, angolo tra Via 4 Novembre e via Pomponio Amalio - Sezione P. V. 1010. Lo capale 324. L'edificio è servito da due vani scale, denominati "A" - "B".

Art. 2 - OBBLIGAZIONI DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento forma parte integrante di tutti gli atti di compravendita relativi allo stabile. Ciascun proprietario, tanto in proprio che per i suoi eredi, aventi causa e inquilini, è tenuto all'osservanza di esso.

Art. 3 - VALORI PROPORZIONALI DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI CONDOMINI

Per tutti gli effetti i valori proporzionali della proprietà esclusiva di ciascun condomino ragguagliati a quello dell'intero edificio, ritenuto questo uguale a mille, sono indicati nell'allegata tabella dei valori millesimali (colonna n° 1).

Art. 4 - PARTI - COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' AD USO COMUNE INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, nelle porzioni indicate nella tabella millesimale a colonna n° 2, a) il suolo su cui sorge l'edificio e l'area circostante; b) il sottosuolo; c) le opere di fondazione e muri di contenimento; d) le strutture in c.a. del fabbricato e i muri maestri; e) i muri di riempimento delle facciate esterne e di quelle prospicienti su terrazze; f) le opere decorative delle facciate comprese le tintorie tute;

- g) il tetto, le coperture piane, i cornicioni, le grondaie e i pluviali, i pozzetti di scarico delle acque piovane e relativi collettori; h) le fognie, i condotti delle fognature a partire dai punti in cui si innestano le diramazioni provenienti dalle singole fognie; i) la recinzione lungo le strade pubbliche e verso le proprietà di terzi;

Art. 5 - PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO COMUNE AI CONDOMINI

A) - Ai condomini proprietari degli appartamenti (negozi esclusi) con accesso dalla scala "A" - "B", nelle proporzioni indicate nella tabella allegata alle colonne n° 4 - 5 - 6, spettano: a) - alloggio del custode; b) - vano scale e atrio ingresso; c) - impianto elettrico e corpi illuminanti dell'atrio di ingresso e sul vano scale e corridoi, e imp. TV.

B) - Ai condomini tutti, compresi i negozi, nelle proporzioni di cui alla tabella allegata (colonna n° 3) spettano: a) - impianto di riscaldamento fino all'ingresso della proprietà esclusiva; b) - cisterna del gasolio con tubazioni e raccordi vari e canna fumaria;

c) - impianto di bruciatore con tutte le apparecchiature accessorie; d) - impianto di autoclave, pompe e le altre apparecchiature accessorie.

C) - A tutti i condomini, esclusi i negozi, nella proporzione e nel modo di cui alla tabella allegata (colonna n° 7 - 8) spettano: a) - impianto di ascensore, vano ascensore e locale macchina.

Art. 6 - MODIFICHE AL VALORE DELLA QUOTE

Le modifiche al valore delle quote di proprietà e quindi ai valori delle altre tabelle che ad esse sono proporzionali, potranno farsi soltanto nei casi previsti dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione del C.C. e con il consenso di tutti i partecipanti o con sentenza dell'Autorità Giudiziarie passata in giudicato.

Art. 7 - DIVISIBILITA' DELLE PARTI E DEI DIVANSI COMUNI COMUNI

Le parti e i servizi comuni sono indivisibili. L'assemblea potrà deliberare eventuali divisioni soltanto con il consenso di tutti i partecipanti.

CAPITOLO II°

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 8 - LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Qualora un condomino intendesse eseguire sia nell'interesse proprio che del condominio opere che comportassero innovazioni, esse dovranno ottenere la preventiva approvazione dell'assemblea, con la maggioranza qualificata prevista dagli artt. 1120 - 1121 del C.C.

Qualora il condomino intendesse eseguire solo delle modifiche per il miglior godimento della cosa comune, egli dovrà in ogni caso sottoporlo all'assemblea, la quale non 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 comune.

L'assemblea per le decisioni di cui al comma 2 del prec. art. citato, potrà richiedere il parere di un tecnico prima di deliberare sul richiesto consenso di modificazione e in ogni caso le decisioni dovranno essere comunicate all'interessato non oltre un mese dalla data della ricezione della richiesta, richiesta che egli dovrà presentare per iscritto.

In ogni caso sono vietate le innovazioni che potessero recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza statica del fabbricato e che ne alterino il decoro architettonico.

Qualora l'innovazione importi una spesa molto rilevante o abbia carattere volontario e consista in opere, impianti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendessero trarne vantaggio, sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, avendo tuttavia il diritto di partecipazione ai vantaggi della innovazione in qualunque tempo, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza sottrarsi al contributo, adducendo la volontarietà o la gravosità.

Art. 9 - SPESE FATTE DAL CONDOMINIO SULLE COSE COMUNI

Per le spese che verranno fatte dal condominio senza preventiva autorizzazione, si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 1114 C.C.

Qualora le spese riguardassero opere o lavori non autorizzati e non urgenti, al condomino sarà fatto obbligo della rimessa in pristino della cosa comune.

Art. 10 - DIVERSE - USO DELLE PARTI COMUNI

a) - sarà vietato occupare in qualunque modo, anche temporaneamente, le cose, spazi e locali di proprietà comune. È solo eccezione la sosta di automezzi, nell'area prospiciente i negozi, limitatamente alle operazioni di carico e scarico.

b) - sarà vietato ai condomini di eseguire scavi nel sottosuolo, tranne che ciò sia indispensabile per collocarvi condutture; in tal caso però occorrerà che sia fatta preventiva comunicazione all'amministrazione, per ogni eventuale controllo.

c) - non è vietato apporre targhe, avvisi, indicazioni, sia nelle parti esterne dell'edificio che nelle parti interne comuni.

Per tali opere è richiesta l'autorizzazione dell'amministratore, il quale sentirà l'assemblea che potrà deliberare a semplice maggioranza.

Presso le porte dei singoli appartamenti saranno pure ammesse decorose targhe di piccolo formato per la indicazione del nome dell'occupante.

d) - è vietato stendere panni in luoghi diversi da quelli autorizzati e a tal uopo destinati.

e) - sarà vietato gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto nelle parti comuni dell'edificio.

f) - sarà vietato servirsi dell'ascensore per il trasporto di merci pesanti o ingombranti e per il trasporto della biancheria.

g) - è vietato il deposito di cicli, ciclomotori e simili negli ingressi e nei pianerottoli delle scale.

h) - è vietato il deposito di materiali comunque pericolosi in qualsiasi zona o locali dell'edificio.

Art. 11 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

Tenuto conto che l'edificio è stato progettato e costruito per il numero di piani previsti, resta tassativamente vietata la sopraelevazione anche parziale di qualsiasi parte dell'edificio, sia essa a carattere provvisorio o duraturo e a qualsiasi uso destinata.

CAPITOLO III°

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI O COSE DI PROPRITÀ ESCLUSIVA

Art. 12 - LIMITAZIONI E DIRITTI DELLA DESTINAZIONE

L'edificio è costruito con destinazione di civile abitazione; potrà ospitare nei locali studi professionali (medico di malattie non contagiose) e commercianti privati.

- a) - Resta tassativamente vietata la destinazione ad uso:
 - senatori - dispensari - recipienti di associazioni o partiti politici - istituti privati - scuole di musica, canto e ballo - pensioni - alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità.
 - Tutti i locali in genere non potranno contenere apparecchi o impianti o macchine rumorose o ammantati esalazioni sgradevoli o nocive, o neppure laboratori od opifici, o depositi di materiali facilmente infiammabili od esplosivi.
 - Essi locali non potranno essere destinati comunque ad usi che turbino la tranquillità ed il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti e dei locali contigui e sovrastanti o che siano contrari alla sicurezza, alla stabilità, al decoro, all'igiene ed alla quiete del condominio. La destinazione ad uso diverso da quello indicato al primo comma del presente articolo dovrà essere deliberata dall'assemblea all'unanimità.
 - b) - sarà vietato polverare tappeti, coperte, ecc., sui davanzali dei balconi e delle finestre.
 - c) - sarà vietato tenere animali, tranne uccelli, cani o gatti purché non arrecano danno e non disturbino la quiete degli altri inquilini. In nessun caso questi animali potranno essere lasciati liberi per i luoghi comuni della casa e particolarmente ai detentori di cani, sarà fatto obbligo di tenerli al guinzaglio o con la manovola quando passano per i luoghi comuni dello stabile.
 - d) - sarà vietato sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti o terrazze.
 - e) - sarà vietato far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti, tanto da permettere le infiltrazioni sui soffi.
 - f) - sarà vietato tenere apparecchi sonori con tonalità troppo alte, comunque dopo le ore 22 la tonalità dovrà essere tale da non essere intesa dai condomini vicini.
 - g) - sarà vietato in modo tassativo l'aumento della superficie radiante dell'impianto di riscaldamento senza la previa autorizzazione dell'assemblea ed il parere del tecnico installatore dei corpi riscaldanti.
 - h) - sarà pure vietato al manomettore gli impianti di uso comune, anche per quelle parti comuni che passano nei locali di proprietà esclusiva.
 - i) - sarà vietato fare varicanti all'immobile che possano pregiudicare la simmetria, l'estetica, la solidità o la sicurezza dell'immobile stesso.

Art. 13 - ANNULLI DI CLASCHI CONDOMINIO

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali dovrà essere comunicato all'amministratore. All'amministratore stesso ogni condominio avrà l'obbligo di comunicare:

- a) - il proprio domicilio nel caso egli non abiti nell'appartamento facente parte del condominio; in difetto, si

intenderà che egli a tutti gli effetti legali, sia domiciliato nei locali di sua proprietà;

b) - le generalità del nuovo proprietario e copia dell'atto di vendita nel caso in cui egli abbia alienato in tutto o in parte la sua quota;

c) - l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di compromissione dei fondi comuni o di riserva. L'obbligo della presentazione degli atti di trasferimento della proprietà, spetta ai nuovi proprietari se questi saranno subentrati per successione o per qualsiasi altra causa;

d) - le generalità degli inquilini qualora dovesse affittare l'appartamento; il condominio che avesse affittato o che avesse comunque dato in consegna ad altra persona il proprio appartamento e locali, dovrà rispondere in proprio e direttamente verso gli organi dell'amministrazione degli impegni assunti col presente regolamento e di tutti gli altri eventuali che esso dovesse assumere in seguito alle future deliberazioni dell'assemblea.

Pertanto qualsiasi rapporto, sia esso di carattere amministrativo o comunque interessante il condominio, non potrà esercitarsi che tra gli organi dell'amministrazione ed il condominio. ~~Il condominio sarà obbligato ad eseguire nei locali di proprietà le opere di riparazione necessarie onde evitare danni alle proprietà degli altri o delle parti comuni.~~

~~La richiesta dell'amministratore e previo avviso, dovrà permettere che venga inteso dai locali di sua proprietà e proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o che siano in corso d'esecuzione sulle parti comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo, che dell'intero condominio.~~

~~Il rifiuto da parte del proprietario (o inquilino) a consentire l'accesso, da un lato o l'ispezione di rifacimento dei danni che ne potessero derivare.~~

Ogni condominio o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'amministratore di qualsiasi guasto che verifichi nelle parti comuni da lui tenute in uso, guasti che possa o non comunque arrecare danno alle proprietà comuni o contigue. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, il quale potrà rivalersi sull'inquilino o verso chiunque sia il vero responsabile.

Ciascun condominio è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio ai sensi dell'art. 2049 C.C.

Art. 14 - USO DEL TERMOFONO E DELL'ASCENSORE

L'uso del termofono e dell'ascensore sarà obbligatorio per tutti i proprietari.

Le relative spese di esercizio dovranno essere corrisposte da ciascun condomino anche quando i locali risultasse ro disabitati per periodi più o meno lunghi. La presente disposizione potrà essere modificata soltanto con delibera dell'assemblea che ritorni il consenso unanime di tutti i condomini proprietari.

CAPITOLO IV.

RIELABORAZIONE DELLE SPESE

Art. 15 - SPESE INERENTI A PARTI COMUNI E COSE COMUNI E IMPIANTI INDIVISIBILI A TUTTI I CONDOMINI.

Le spese per la ordinaria e straordinaria manutenzione, delle parti comuni a tutti i condomini di cui all'art. 4, ed ancora quelle per la assicurazione dell'edificio che l'assemblea deliberasse di assumere e quelle di amministrazione del condominio, saranno ripartite fra tutti i condomini nelle proporzioni fissate nella tabella colonna n° 1 - 2.

Art. 16 - SPESE INERENTI A PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI.

A) - TERMOFONONE E IMPIANTO IDRAULICO CON RELATIVA CENTRALE DI SCILVAVANTINO.

1) - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti in oggetto, saranno sostenute dai condomini proprietari secondo la tabella dei valori millese (colonna n° 3).

2) - Le spese di esercizio dell'impianto di termofonone, risultanti dalla differenza tra spesa globale dell'impianto e spesa di produzione acqua calda (come indicato al punto 4), saranno sostenute dai condomini secondo il consumo determinato con letture effettuate il 30 aprile di ogni anno, agli appositi contatori installati in ogni unità immobiliare. A seconda delle letture si procederà ad un addebito base secondo i seguenti coefficienti di consumo:

da	0	a	5.000	Kg. calorie	L.	170.000
"	5.000	a	6.000	"	"	177.000
"	6.000	a	7.000	"	"	184.000
"	7.000	a	8.000	"	"	191.000
"	8.000	a	9.000	"	"	198.000
"	9.000	a	10.000	"	"	205.000
"	10.000	a	11.000	"	"	212.000
"	11.000	a	12.000	"	"	220.000
"	12.000	a	13.000	"	"	227.000
"	13.000	a	14.000	"	"	233.000
"	14.000	a	15.000	"	"	240.000
"	15.000	a	16.000	"	"	247.000
"	16.000	a	17.000	"	"	254.000
"	17.000	a	18.000	"	"	261.000
"	18.000	a	19.000	"	"	268.000

da 20.000 a 21.000 Kg. calorie L. 340.000
 " 21.000 a 22.000 " " L. 355.000
 poi L. 15.000.- per ogni mille di lettura.

Se il totale delle somme addebitate come sopra ai condomini non saranno sufficienti a coprire il costo del riscaldamento si faranno aumenti proporzionali a tutti per la differenza di spesa.

3) - I negozi attualmente in numero di quattro, e di cui uno solo servito da impianto di riscaldamento, potranno chiedere l'estensione del servizio oppure rinunciare allo stesso. Le deliberazioni relative saranno prese dall'assemblea dei condomini, regolarmente convocata, con voto unanime dei presenti. L'assemblea procederà anche alla modifica della tabella, mentre in caso di ammissione al servizio o cessazione, le spese relative agli impianti necessari saranno tutti a carico del condomino proprietario.

4) - Le spese di esercizio per produzione di acqua calda e acquisto acqua fredda saranno ripartite secondo la lettura di apposito contatore già installato in ogni unità immobiliare. Il costo unitario della produzione di acqua calda è fissato in L., base esercizio 1978 - 1979 e subirà aumenti in proporzione all'aumento del costo del combustibile. (media dell'esercizio).

5) - La voce n° 2 del presente art. deve ritenersi valida per l'esercizio 1979 - 1980. L'assemblea delibererà entro il 31 - maggio 1980, alla costituzione di una nuova tabella inerente suddette spese di esercizio, per gli anni successivi.

contro i danni dell'incendio o altro, il premio di assicurazione sarà ripartito nelle ~~proporzioni~~ proporzioni stabilite dalle rispettive tabelle di proprietà.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere rimpiegata salvo il caso di perimento totale o di una parte che rappresenti i 3/4 del valore dell'edificio. Qualora l'indennità riscossa sia inferiore o superiore alla somma occorrente per la ricostruzione o il ripristino della casa, l'integrazione o la suddivisione di detto danno, verrà effettuata in base alle tabelle di proprietà predette.

Un perito scelto dall'assemblea stabilirà il danno subito dalle varie parti.

B) - SCALA "A" - ASCENSORE "A"

1)-Le spese per la conservazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, saranno sostenute dai condomini nelle proporzioni di cui tabella n°5.

2)-Le spese per la conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e l'esercizio dell'ascensore, saranno sostenute dai condomini nelle proporzioni indicate nella tabella colonna n°7.

C) - SCALA "B" - ASCENSORE "B"

1)-Le spese per la conservazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, saranno sostenute dai condomini nelle proporzioni di cui tabella col. n° 6.

2)- Le spese per la conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e l'esercizio dell'ascensore, saranno sostenute dai condomini nelle proporzioni indicate nella tabella colonna n° 8.

D) - FORNIMENTO

La spesa del servizio di portierato, salario, contributi e indennità al portiere e quanto altro inerente alla custodia e pulizia delle parti comuni dell'edificio, è ripartita fra i condomini proprietari degli appartamenti, in ragione delle quote millesimali della tabella colonna n° 4.

Art. 17 - NOMINA GENERALE PER LA RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI O A GRUPPI DI CONDOMINI

La spesa per la ricostruzione dagli enti di cui all'art. 17 verrà sostenuta dai condomini proprietari nelle proporzioni indicate dalle tabelle di proprietà, salvo quanto sia stato previsto negli artt. precedenti.

Art. 18 - DISCIPLINA DEGLI INFANTI E DEI SERVIZI

L'amministrazione curerà la redazione di un apposito regolamento interno del condominio che sarà esposto in portineria e che ogni condomino si obbliga ad osservare e fare osservare agli eventuali futuri condomini.

CALTAGIUSO V°

ASSICURAZIONI, PERIMENTO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Art. 19 - ASSICURAZIONI

Qualora l'assemblea deliberasse di assicurare il fabbricato

CAPITOLO VI.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 20 - ORGANI AMMINISTRATIVI DEL CONDOMINIO

L'amministrazione del condominio sarà affidata ai seguenti organi:

- 1) all'assemblea;
- 2) all'amministratore;

Art. 21 - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'assemblea nominerà l'amministratore con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'art. II28 C.C.

Le funzioni dell'amministratore saranno regolate dagli artt. II29 - II30 - II31 - II33 del C.C.

L'amministratore revocato o dimissionario avrà l'obbligo di rendere conto della sua gestione e dovrà in ogni caso consegnare al suo successore, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro 30 giorni dalla partecipazione della revoca o delle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

All'amministratore sia esso condomino o no, spetta un compenso che verrà stabilito dall'assemblea.

Art. 22 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

A) - L'amministratore provvederà alle spese ordinarie di custodia, di nettezza, di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compilerà un preventivo delle spese occorrenti per il funzionamento durante l'anno ed un riparto tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo e riparto dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed entro 20 (venti) giorni dall'approvazione, ciascun condomino sarà tenuto a versare la sua quota di contributo, destinato a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria manutenzione, secondo le modalità che verranno stabilite dall'assemblea stessa.

B) - Per i compiti inerenti alla conservazione e all'uso delle cose comuni sarà messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato il cui importo e le cui modalità saranno stabilite dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al comma 3 della precedente lettera A).

C) - L'amministratore provvederà inoltre:
- all'esecuzione delle delibere dell'assemblea e ad assicurarne l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese relative alle scadenze;
- all'assunzione ed al licenziamento del personale addetto alle pulizie delle scale e dei cortili, sentito il parere del consiglio dei condomini.

D) - L'amministratore non potrà ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di convocare il più presto l'assemblea per la ratifica.

E) - L'amministratore stabilirà le norme, gli orari e i turni per servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il parere del consiglio dei condomini.

Le norme da lui dettate, nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

I reclami riferentesi all'uso delle sole cose comuni dovranno essere diretti all'amministratore.

F) - L'amministratore dovrà tenere:

- 1) - il registro dei verbali;
 - 2) - il libro di cassa entrate e uscite;
 - 3) - l'elenco dei proprietari con le loro generalità e la indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
 - 4) - gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
 - 5) - un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
 - 6) - un inventario delle cose comuni di proprietà comune. I libri di cui ai punti 1-2-3- devono essere vidimati in ogni foglio da almeno tra condomini ed essere estensibili ad ogni condomino nell'ufficio dell'amministratore.
- Qualsiasi cancellazione che venisse operata nei libri predetti deve essere fatta mediante un rigo rosso, ma in modo da poter leggere la scritturazione originale.

Art. 23 - FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

L'assemblea costituirà un fondo di riserva per le spese di manutenzione straordinaria e per le spese inerenti ad altre esigenze speciali e imprevedibili; l'amministrazione di tale fondo deve essere tenuta distinta dal fondo comune di cui all'art. 22.

I fondi dovranno essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto bancario scelto dalla assemblea.

L'amministratore avrà facoltà di prelevare dal fondo riserva quelle eventuali somme che per ritardo pagamento di contributi da parte dei condomini gli occorressero per

la normale gestione salvo reintegro e riscossione avvenuta.

Art. 24 - PRELEVAMENTI

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'amministratore; i prelevamenti dal fondo riserve non potranno essere fatti se non con la firma dell'amministratore e di un membro del consiglio dei condomini.

Art. 25 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiuderà ogni anno al 31 maggio. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro trenta giorni dalla convocazione dell'assemblea che sarà fatta a norma dell'art. 27 del presente e della comunicazione fatta dall'amministratore. Lo stesso termine sarà osservato anche per il versamento di tutte le altre quote da versarsi all'inizio o durante l'esercizio finanziario.

Trascorso il termine di trenta giorni, dalla data della richiesta la quota non pagata verrà gravata di un interesse del 10% annuo; trascorso il periodo di due mesi dalla data di richiesta senza che il condomino abbia soddisfatto il dovuto deposito o pagamento, l'amministratore dovrà provvedere alla riscossione per vie legali.

Il ricavato derivante dall'applicazione di tali sanzioni sarà devoluto al fondo di riserva per le spese straordinarie.

Art. 26 - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'amministratore avrà la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti delle cose comuni e degli interessi comuni, giacchè per quanto riguarda le singole proprietà individuali e di diritti ad esse inerenti la rappresentanza legale spetterà a ciascun partecipante.

CAPITOLO VII°

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 27 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea dei condomini si riunirà in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e la approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione, in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario, o ne abbia avuto richiesta scritta o motivata da almeno due dei condomini che rappresentino almeno un sesto del valore

L'assemblea sarà convocata a cura dell'amministratore mediante invito individuale da spedirsi con lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata, al domicilio di ciascun condomino.

All'invito sarà allegata copia del rendiconto del bilancio e preventivo del riparto spese.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno, ora della adunanza e l'ordine del giorno con gli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e la data di adunanza in seconda convocazione, che dovrà essere fissata in un giorno successivo alla prima, non oltre il decimo giorno dalla medesima.

Art. 28 - NOMINA PRESIDENTE E SEGRETARIO

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi quindici minuti dalla ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, sempre escluso l'amministratore.

Art. 29 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino avrà diritto di farsi rappresentare nella assemblea da altro persona, che non siano l'amministratore, con delega anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Art. 30 - VALIDITA' PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è regolarmente costituita in 1° o 2° convocazione, quando sono state osservate tutte le norme richieste dall'art. 1136 C.C.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta allo inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata.

Art. 31 - VOTAZIONI

Le votazioni devono essere sempre fatte per appello nominale e non in segreto.

Spetta al presidente proclamare l'esito della votazione.

Art. 32 - VERBALE

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 richiede l'inserzione.

Di regola il verbale deve essere sottoscritto da tutti i condomini presenti, ma questi possono volta per volta delegare alla firma uno o più condomini presenti, purchè ci sia il consenso unanime dei partecipanti.

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
L'amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini, presenti o assenti, entro dieci giorni dalla delibera.

Art. 33 - ASSEMBLEE PARZIALI PER COSE E SERVIZI IN PROPRIETA' AD ALCUNI SOLTANTO DEI CONDOMINI

Qualora una cosa, un servizio ed una parte comune, siano in uso ad un gruppo soltanto dei condomini, tale gruppo interessato delibererà con criteri del prec. art. 30, sui problemi limitati al suo esclusivo interesse.
Per tutte le altre cose di interesse comune a tutti i condomini, delibererà l'assemblea composta da tutti i condomini proprietari.

Art. 34 - OBBLIGATORITA' DELLE DELIBERAZIONI

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli artt. precedenti, sono obbligatorie per le minoranze dissidenti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 C.C. comma 2°.
Chi essendo presente si sia astenuto allo deliberare, non potrà in nessun caso ricorrere all'Autorità giudiziaria.

Art. 35 - CONDOMINI MOROSI

In caso di mora nel pagamento dei contributi che sia protratta per un semestre, l'assemblea potrà sospendere al condomino stesso, l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 36 - 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 la deliberazione da prendere, o che abbiano rapporti di fornitura o lavori con il condominio.

Art. 37 - LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA

La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle cose comuni e impianti dell'edificio.
L'assemblea non può deliberare in violazione alle leggi, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche da un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti nell'ordine del giorno, non può dettare divieti nell'uso delle proprietà esclusive che non siano previste nel presente regolamento.

CAPITOLO VIII°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 38 - IMPOSTE E TASSE

Ogni condomino sopporterà in proprio le tasse, imposte comuni, eccetera, presenti e future che per qualsiasi causa gravassero nella parte di immobile di sua proprietà. Le tasse e imposte che gravassero invece globalmente sullo immobile, verranno ripartite in ragione delle quote di attribuzione di proprietà.

Ogni condomino si obbliga agli effetti delle imposte di far consecrare agli uffici pubblici il riparto in conformità alle quote di proprietà.

Art. 39 - VENTENZE

Qualora inorgessero vertenze o dissidi fra i condomini ovvero fra questi e l'amministratore, le parti sono tenute a rivolgersi ad un arbitro nominato di comune accordo fra le parti stesse, per tentare un amichevole componimento delle controversie, prima di adire all'Autorità giudiziaria.

Art. 40 - All'amministratore è concessa l'autorizzazione ad emanare norme per disciplinare l'uso delle cose comuni e la preservazione dei servizi, nell'interesse comune, a termini dell'art. 1130 comma 2 C.C., ma in nessun caso potrà agire in contrasto con le norme contenute nel presente regolamento.

Art. 41 - ASSENZA

Il condomino o il conduttore dell'appartamento che si assenti per più di cinque giorni, è tenuto per i casi di urgente necessità, a comunicare al portiere l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi dell'appartamento o l'indirizzo del luogo in cui si reca, con piena responsabilità per le conseguenze eventuali della omissione di tali comunicazioni.

Art. 42 - ACCESSO ALLE PROPRIETA'

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore previo semplice avviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti o necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, salvo il risarcimento dei danni conseguenti alle opere, e con l'esclusione del risarcimento per limitazione temporanea o parziale del

godimento delle proprietà esclusive, se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale conduttore a norma dell'art. 1584 C.C.

Art. 43 - SPESA DELLA RIPARAZIONE DELLE TERRAZZE A LIVELLO (POGGIOLI) - LASTRICI SOLARI E COPERTURE PIANE.

Quando si rendesse necessaria la riparazione di terrazze a livello, per infiltrazione di acqua o altri motivi, la spesa di riparazione è a carico del proprietario della terrazza a livello.

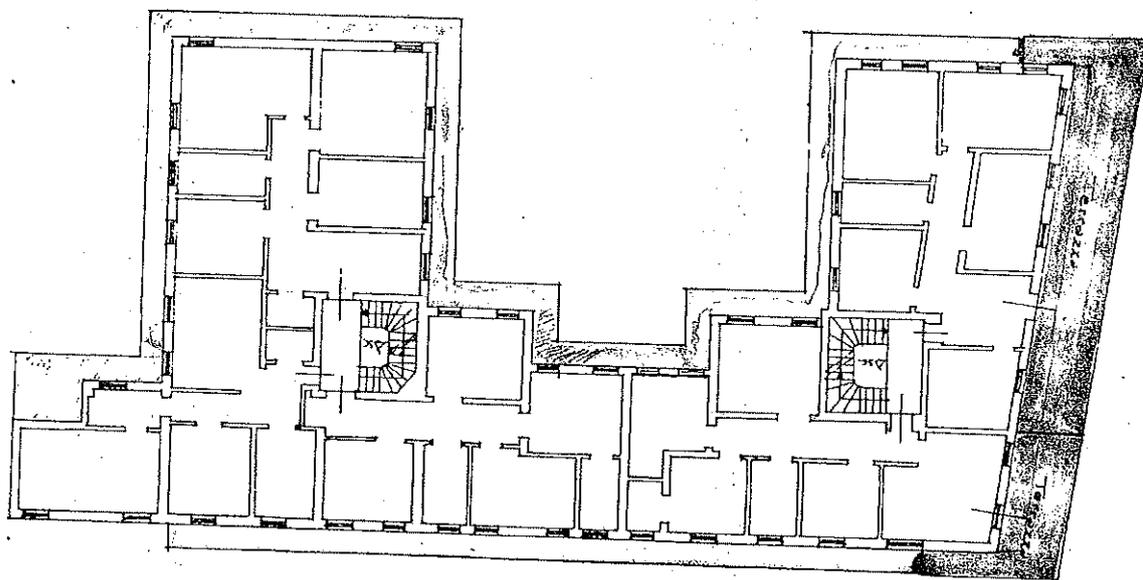
A carico di tale proprietario e del proprietario sottostante è la spesa di riparazione o ricostruzione del solaio comune.

A carico del proprietario sottostante è la spesa di riparazione del soffitto, salvo che questa sia resa necessaria da incuria o ritardo del condomino soprastante nello eseguire le dovute riparazioni al pavimento e manto della terrazza; in tale ultima ipotesi la spesa sarà totalmente a carico del condomino proprietario della terrazza.

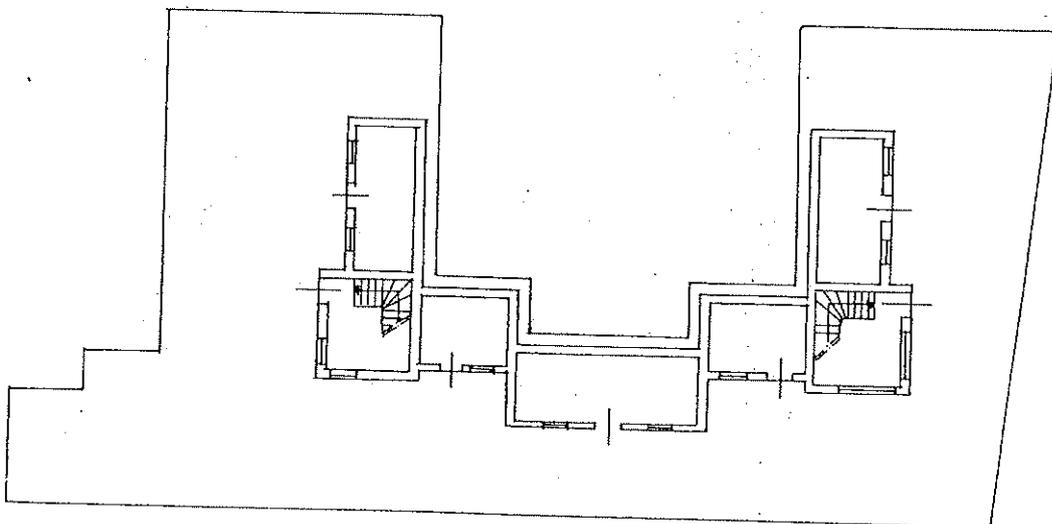
Quando si verificasse necessario la riparazione dei lastri solari, la spesa per la riparazione di questi sarà regolata dalla proporzioni indicate nella tabella millesimale a colonna n° 2.

Art. 44 - Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si fa richiamo alle disposizioni di legge vigenti sul condominio.

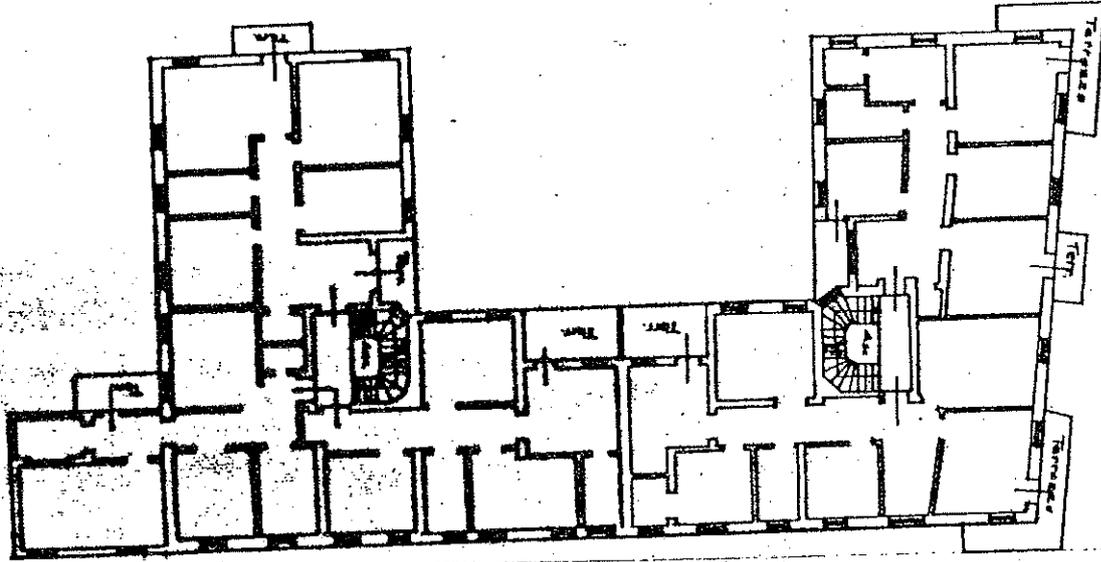
PIANO QUINTO



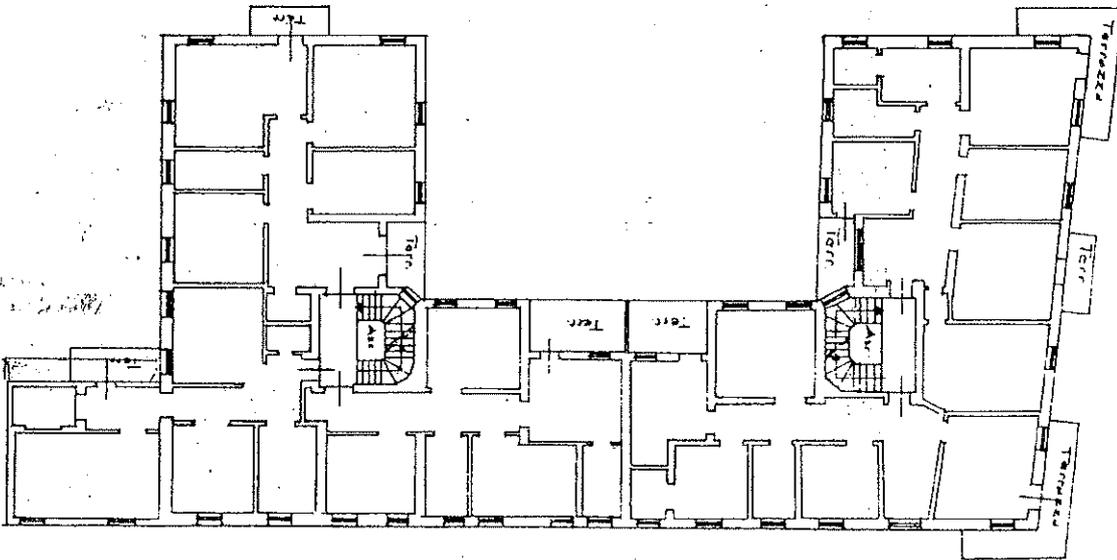
TEBAZZA = mq. 519.000 con piano sopra e sotto



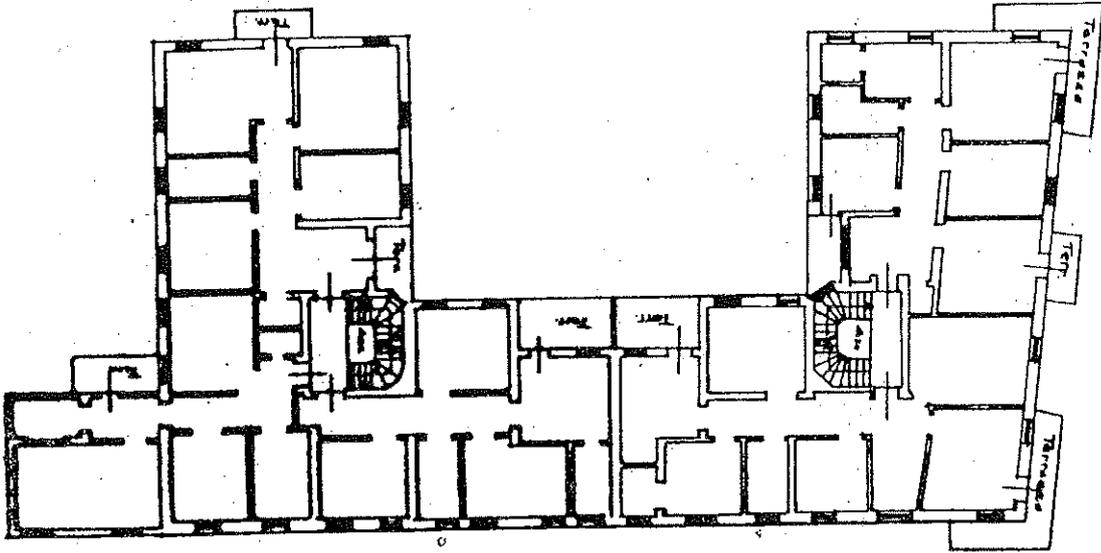
PIANO TERZO



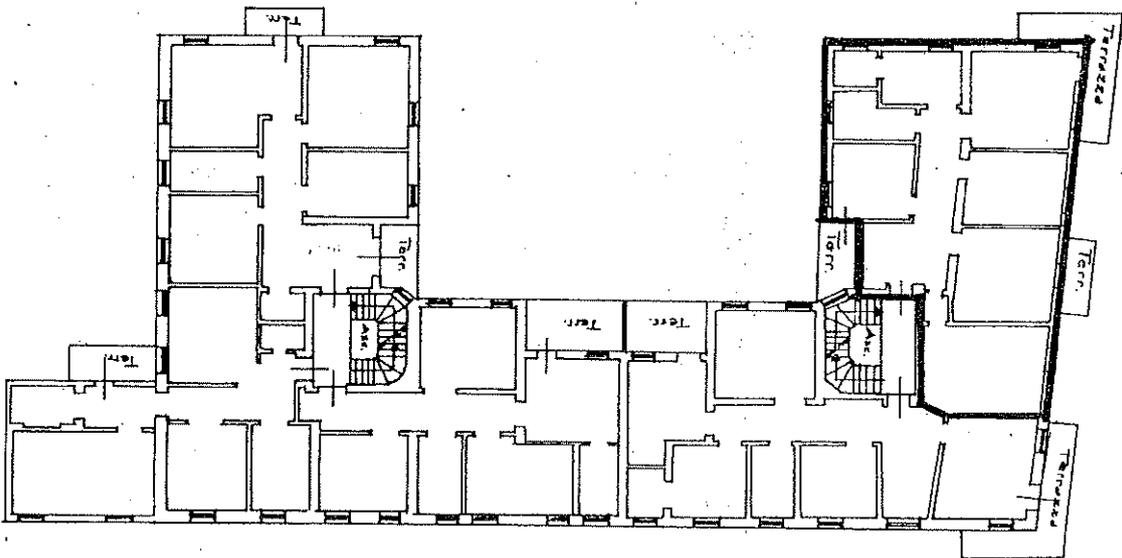
PIANO QUARTO



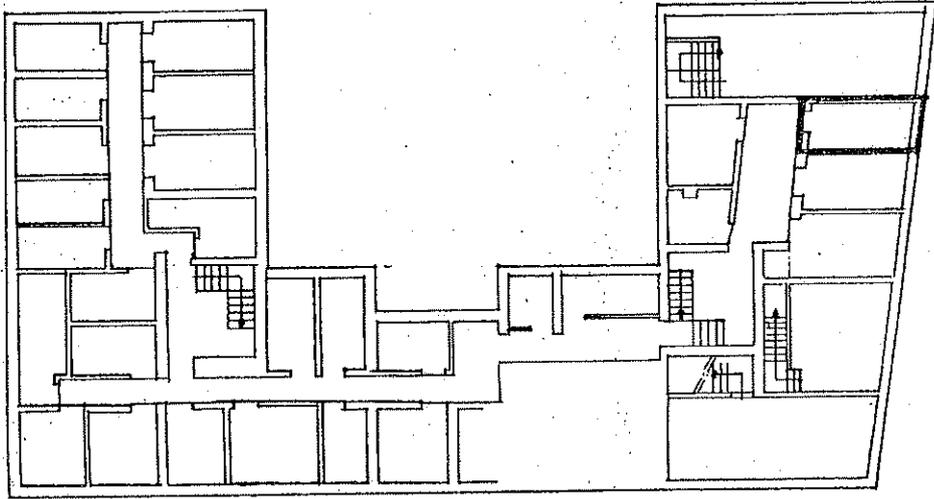
PIANO PRIMO



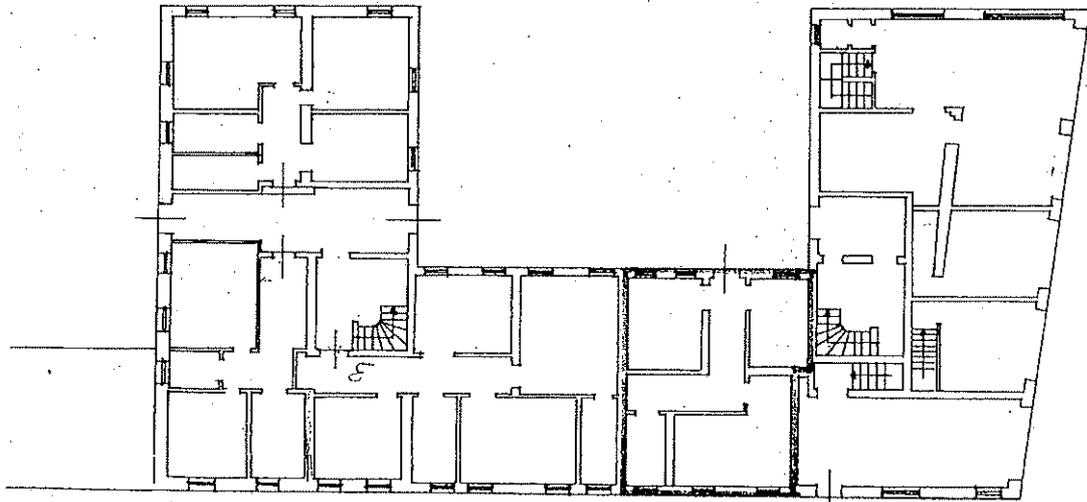
PIANO SECONDO



PIANO INTERMEO



PIANO TERZA



SCHEDA DI VENDITA**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO con MAGAZZINO di pertinenza**

Ubicazione: Treviso (TV), Via Pomponio Amaiteo n. 3

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Treviso - Sezione F - Foglio 1 - mn. 324 sub.

27 (cat. A/3 cl. 4 - consistenza 5,5 vani)

Confini catastali: l'alloggio, al piano quarto, presenta affaccio libero sui fronti nord, ovest e in parte a est; confina a est e sud con altre unità residenziali, proprietà di terzi; a sud anche con il vano scala comune; il magazzino di pertinenza, al piano interrato, confina a SUD con il disimpegno di uso comune, a EST e OVEST con magazzini (proprietà di terzi), a NORD controterra.

Ditta intestataria e titoli di provenienza: proprietà per l'intero all'Esecutato 1, pervenuto per successione apertasi in data 13/01/2018; in precedenza al de cuius il bene era pervenuto, per la quota di 1/2, in forza di un atto di compravendita del notaio R. Ucci di Treviso del 19/12/1980 rep. 10273 e per la restante quota di 1/2 della proprietà con atto di donazione del notaio R. Ucci di Treviso del 28/01/2009 rep. 57414/22343.

Disponibilità dell'immobile: al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma occupato da cose.

Descrizione sintetica dei beni: su fabbricato ampliato e ricostruito negli anni '40 su 7 piani (di cui uno interrato), costituito da 28 alloggi e 3 unità commerciali sviluppate attorno a 2 corpi scala con ascensore, oggetto di pignoramento è un appartamento al piano quarto composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Ripostiglio, n. 2 Disimpegni che conducono a 2 Camere da letto, uno Studio, un Bagno e una Terrazza chiusa (veranda); al piano interrato, il bene si completa con un Magazzino di uso esclusivo. La superficie commerciale del

bene pignorato è pari a 102 mq. Il Condominio, costituito e denominato "Sardone", è provvisto di aree ad uso comune quali vani scale, vani tecnici, area scoperta, tetto piano e un alloggio del custode, per le cui spese di gestione l'unità pignorata concorre per quota parte stabilita dai millesimi di proprietà (vd. perizia per le diverse tabelle millesimali); la gestione 2021/2022 presentava una situazione debitoria di € 5.359,48 per l'Esecutato 1.

Stato conservativo, dotazioni, finiture: fabbricato e alloggio in discreto stato conservativo; quest'ultimo presenta cavillature e fessurazioni su alcune porzioni di pareti e soffitti, muffa nel Bagno, alcuni listelli in legno del parquet danneggiati e/o scollati.

Piastrelle in marmittone su Ingresso, Ripostiglio, Disimpegni e Cucina; parquet in legno su Soggiorno, Camere e Studio; piastrelle nel Bagno sia a pavimento che a parete, a pavimento nella terrazza, a parete in Cucina; il pavimento del magazzino (piano interrato) è in cemento grezzo, fessurato; le porte interne sono in legno, alcune con inserti in vetro, tutte battenti eccetto quella tra Studio e Camera 2, scorrevole; le finestre dei fronti est e sud hanno telaio in legno e vetro semplice, doppio serramento nel Bagno e nella finestra sud del Soggiorno; le finestre del fronte ovest, più recenti, hanno telaio in legno e vetro-

camera; gli avvolgibili sono in plastica. La terrazza è provvista di serramento metallico con elementi apribili e di una copertura in plexiglass (particolarmente degradata); nel magazzino, cieco, è presente una porta in legno ammalorata. Riscaldamento centralizzato con contalorite per la contabilizzazione dei consumi, impianto di climatizzazione con macchinaria esterna collocata nella Veranda, e di un boiler elettrico nel Bagno. Non sono stati forniti certificati di conformità degli impianti né Attestato di Prestazione Energetica.

Accertamenti edilizi: edificio ante '67. La costruzione risale infatti alla prima metà del secolo scorso e, danneggiato in periodo di guerra, è stato successivamente ricostruito ed am-

plato; anche in considerazione di ciò, si ritiene che la documentazione reperita con accesso atti non sia completa (e peraltro si riferisce unicamente al fabbricato ed alle sue parti comuni; nessuna pratica edilizia specifica per il bene pignorato). Sono stati reperiti: Nulla osta del 10/05/1943 (ampliamento esistente); Concessori Edilizie Spec. 26/6 prot.16698 del 19/09/1947 e Spec. 9/7 prot. 4869 del 02/08/1948 per ricostruzione fabbricato; Conc. Ed. Spec. 2/18 prot. 7345 del 23/05/1950 progetto di ricostruzione balaustra; **Abilitabilità n. 145/51 del 20/05/1954**; D.I.A. Spec. 127/46-99 del 30/03/1999, D.I.A. Spec. 43/49-01 del 30/05/2001, D.I.A. Spec. 1577/02/AE del 23/09/2002, Condono Edilizio 7/66 prot. 98502/04 del 22/05/2008, Comunicazione Preventiva Inizio Attività Spec. 1503/12/AE prot. 59548 del 06/08/2012.

Regolarità edilizia: in riferimento alla planimetria catastale disponibile, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, una superficie dell'alloggio e del magazzino maggiori di quanto rappresentato, altezza interne difformi, difformità che potrebbero essere regolarizzate, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e il pagamento della sanzione amministrativa (€ 1.000,00 per CLA in sanatoria) cui vanno aggiunte le spese tecniche di gestione pratica e le competenze professionali del tecnico incaricato (non meno di € 2.000,00 oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive). Per l'aumento di volume non autorizzato dovuto alla chiusura della terrazza potrà essere valutata, con l'ufficio tecnico comunale, la regolarizzazione tramite la pratica sopra già indicata, oppure facilmente eliminabile con lo smontaggio del serramento oggi presente (vd. perizia)

Regolarità catastale: le difformità sopra elencate potranno essere regolarizzate con il deposito pratica DOCCA - *Variazione planimetria catastale* ad un costo complessivo che si sti-

ma in non meno di € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive) relative alle competenze professionali e a € 50,00/planimetria quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente).

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievole:

- ISCRIZIONE del 10/12/2019 - R.P. 7927/R.G. 48/703: ipoteca da conc. Amministrativa/riscossione del 28/11/2019 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 3.187/11.319
- ISCRIZIONE del 10/05/2021 - R.P. 2.832/R.G. 18.230: ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 29/10/2020 del Tribunale di Treviso Rep. 1834;
- TRASCRIZIONE del 31/01/2022 - R.P. 2017/R.G. 2.855: verbale di pignoramento immobili del 07/12/2021 Rep. 6441.

Valore di mercato: € 98.000,00 (novantotto mila/00 euro)

Valore di vendita forzata: 78.400,00 (settantotto mila/00 euro)

