

SCHEDA DI VENDITA

LOTTO 1 - Appartamento con garage

Ubicazione: Treviso, Via G. Felissent n. 7D

Identificazione catastale: al N.C.E.U. Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 4: mn. 1961 sub. 58 (A/2 – 6,5 vani); mn. 1961 sub. 108 (C/6 – 34 mq)

Confini catastali: mn. 1961 sub. 58 confina a NORD con i sub. 13 e 14 (vani scala e ascensore), a OVEST con il sub. 57 (unità proprietà di terzi), liberi gli altri fronti; il mn. 1961 sub. 108 al piano interrato confina a NORD con il sub. 5 (vano scale) e sub. 110 (garage pignorato), a EST controterra, a SUD con sub. 107 (garage proprietà di terzi) e a OVEST con il sub. 114 (corsia carraia comune).

Ditta intestataria e titoli di provenienza: all'Esecutato 1 proprietà per l'intero; i beni sono stati costruiti dall'Esecutato 1 su terreno acquisito con atto di trasformazione di società stipulato avanti il notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso Rep. 93.259/Racc. 13.955 in data 13/12/1999 per la quota di 35/100; con atto di acquisto del notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso Rep. 93.258/Racc. 13.954 del 13/12/1999 per la quota 15/100, e con Rep. 104.346/Racc. 15.148 del 29/12/2000 per la restante quota 50/100.

Disponibilità dell'immobile: occupato senza titolo da un familiare del legale rappresentante dell'Esecutato 1.

Servitù attive o passive: nessuna formalmente costituita.

Descrizione sintetica dei beni: appartamento al piano primo composto da zona Pranzo-Soggiorno, Cucina separata, Terrazza, Disimpegno, Studio, 2 Bagni, 2 Camere da letto e ad un'area adibita attrezzata a Ripostiglio; Garage al piano interrato. Superficie commerciale del lotto 134 mq.

Stato conservativo, dotazioni, finiture: buono stato conservativo, con limitati segni di muffa su Camara 1; l'alloggio è provvisto di porta di ingresso blindata in legno, legno tamburato per le porte interne, serramenti esterni in legno e vetrocamera, tapparelle in plastica; a pavimento parquet in legno su tutti i vani, ad eccezione della Cucina e dei Bagni dove sono presenti piastrelle in gres porcellanato (sia a pavimento che a parete), le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nella Terrazza rivestimento in piastrelle e ringhiera in ferro su muretto in c.a. Presente una caldaia murale BAXI mod. Nuvola 240 Fi e n. 2 split interni; approvvigionamento d'acqua condominiale. Il Garage è provvisto di basculante metallico con design a persiana ed elementi traslucidi posti a protezione delle bocche di lupo; pavimento in cemento grezzo, pareti e solaio costituiti da pannelli in calcestruzzo tinteggiati.

Gestione e spese condominiali: i beni fanno parte del Condominio Centro Rovere amministrato da *Peruzzo Gestioni Immobiliari*. Spese condominiali non versate dall'Esecutato 1 ma riferite anche ad altre unità immobiliari (pignorate e non): € 2.115,12 da Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2023 con un saldo negativo dalle precedenti gestioni pari a € 3.453,57 (riferito anche ad altre unità immobiliari non pignorate); € 14.435,96 da Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2024 con un saldo negativo dalle precedenti gestioni pari a € 6.321,84 (riferito anche ad altre unità immobiliari non pignorate); € 1.520,40 da Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2025 + € 272,38 da Bilancio Preventivo dell'esercizio straordinario "Allagamento garage e sistemazione verde 2^ stralcio".

Accertamenti edilizi: Conc. Ed. spec. 22/33-01 del 11/02/2002; Perm. Costr. parzialmente in sanatoria spec. 1193-03/AE del 05/10/2004; Agibilità parziale n. 203/04 del 19/11/2004; Aut. paesaggistica spec. 884/14/AE del 11/09/2014; Comunicazione preventiva spec.

1895/14/AE del 17/10/2014; CILA Pratica n° 94100910267-12092018-0849 del 24/09/2018.

Regolarità edilizia e catastale: conforme.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 07/05/2018 - R.P. 2.347/R.G. 15.240: ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo rep. 2021 del Tribunale di Treviso del 12/04/2018 per l'importo totale di € 200.000,00 contro l'Esecutato 1 e a carico di tutti i beni pignorati e di ulteriori beni; presente la seguente ANNOTAZIONE del 23/03/2021 – R.P. 1.949/R.G. 10.946 per restrizione di beni (NON quelli oggetto di pignoramento);
- ISCRIZIONE del 09/06/2021 - R.P. 3.562/R.G. 23.377: ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito per l'importo totale di € 8.263.310,38 contro l'Esecutato 1 a carico del mn. 1961 sub. 58;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2024 - R.P. 30.414/R.G. 42.135: verbale di pignoramento immobili del 21/10/2024 Rep. 7800 contro l'Esecutato 1 a carico di tutti i beni pignorati.

Valore di mercato: € 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00 euro).

Valore di vendita forzata: € 268.000,00 (duecentosessantottomila/00 euro).

-O-O-O-

LOTTO 2 – Garage

Ubicazione: Treviso, Via G. Felissent

Identificazione catastale: al N.C.E.U. Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 4, mn. 1961 sub. 110 e 111 graffati (C/6 – 37 mq)

Confini catastali: a NORD e a EST controterra, a SUD con il sub. 5 e 6 (va-no scale e ascensore) e con il sub. 108 (garage pignorato), a OVEST con sub. 112 (garage proprietà

di terzi).

Ditta intestataria e titoli di provenienza: all'Esecutato 1 proprietà per l'intero; i beni sono stati costruiti dall'Esecutato 1 su terreno acquisito con atto di trasformazione di società stipulato avanti il notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso Rep. 93.259/Racc. 13.955 in data 13/12/1999 per la quota di 35/100; con atto di acquisto del notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso Rep. 93.258/Racc. 13.954 del 13/12/1999 per la quota 15/100, e con Rep. 104.346/Racc. 15.148 del 29/12/2000 per la restante quota 50/100.

Disponibilità dell'immobile: occupato senza titolo da un familiare del legale rappresentante dell'Esecutato 1.

Servitù attive o passive: nessuna formalmente costituita.

Descrizione sintetica dei beni: garage al piano interrato; all'interno dello spazio delimitato dal basculante è ricompresa anche l'area di manovra di uso esclusivo. Superficie commerciale del lotto, determinata sulla base delle destinazioni assentite, pari a 48 mq.

Stato conservativo, dotazioni, finiture: discreto stato conservativo, basculante metallico con design a persiana ed elementi traslucidi parzialmente apribili posti a protezione delle bocche di lupo; pavimento in cemento grezzo, pareti e solaio costituiti da pannelli in calcestruzzo e/o setti in c.a. tinteggiati.

Gestione e spese condominiali: i beni fanno parte del Condominio Centro Rovere amministrato da *Peruzzo Gestioni Immobiliari*. Spese condominiali non versate dall'Esecutato 1 ma riferite anche ad altre unità immobiliari (pignorate e non): € 2.115,12 da Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2023 con un saldo negativo dalle precedenti gestioni pari a € 3.453,57 (riferito anche ad altre unità immobiliari non pignorate); € 14.435,96 da Bilancio Consuntivo dell'esercizio ordinario 2024 con un saldo negativo dalle precedenti ge-

stioni pari a € 6.321,84 (riferito anche ad altre unità immobiliari non pignorate); € 1.520,40 da Bilancio Preventivo dell'esercizio ordinario 2025 + € 272,38 da Bilancio Preventivo dell'esercizio straordinario "Allagamento garage e sistemazione verde 2^ stralcio".

Accertamenti edilizi: Conc. Ed. spec. 22/33-01 del 11/02/2002; Perm. Costr. parzialmente in sanatoria spec. 1193-03/AE del 05/10/2004; Agibilità parziale n. 203/04 del 19/11/2004; Aut. paesaggistica spec. 884/14/AE del 11/09/2014; Comunicazione preventiva spec. 1895/14/AE del 17/10/2014; CILA Pratica n° 94100910267-12092018-0849 del 24/09/2018.

Regolarità edilizia e catastale: rilevate difformità, in parte eliminabili con opere (spesa forfettariamente individuata in non meno di € 5.000,00) e in parte regolarizzabili con una pratica edilizia in sanatoria (sanzione amministrativa minima € 1.000,00 salvo diversa determinazione ufficio competente + costi di pratica + compenso professionista € 2.500,00 oltre IVA oneri e spese vive). Regolarizzazione catastale con pratica DOCFA al costo di € 70,00/planimetria come tributo catastale + compenso professionista € 1.000,00 oltre IVA oneri e spese vive. Si rimanda alla perizia.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 07/05/2018 - R.P. 2.347/R.G. 15.240: ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo rep. 2021 del Tribunale di Treviso del 12/04/2018 per l'importo totale di € 200.000,00 contro l'Esecutato 1 e a carico di tutti i beni pignorati e di ulteriori beni; presente la seguente ANNOTAZIONE del 23/03/2021 – R.P. 1.949/R.G. 10.946 per restrizione di beni (NON quelli oggetto di pignoramento);

- ISCRIZIONE del 09/06/2021 - R.P. 3.562/R.G. 23.377: ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito per l'importo totale di € 8.263.310,38 contro l'Esecutato 1 a carico del mn. 1961 sub. 58;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2024 - R.P. 30.414/R.G. 42.135: verbale di pignoramento immobili del 21/10/2024 Rep. 7800 contro l'Esecutato 1 a carico di tutti i beni pignorati.

Valore di mercato: € 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00 euro).

Valore di vendita forzata: € 36.480,00 (trentaseimilaquattrocentottanta/00 euro).

LOTTO 3 – Terreno a prato

Ubicazione: Treviso, Via G. Felissent

Identificazione catastale: al N.C.E.U. Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 4, mn. 1970

(F/1 – 25 mq)

Confini catastali: a NORD con il mn. 1067, a EST con il mn. 1157, a SUD con il mn. 1969, a OVEST con il mn. 267.

Ditta intestataria e titoli di provenienza: all'Esecutato 1 proprietà per l'intero; i beni sono stati costruiti dall'Esecutato 1 su terreno acquisito con atto di trasformazione di società stipulato avanti il notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso Rep. 93.259/Racc. 13.955 in data 13/12/1999 per la quota di 35/100; con atto di acquisto del notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso Rep. 93.258/Racc. 13.954 del 13/12/1999 per la quota 15/100, e con Rep. 104.346/Racc. 15.148 del 29/12/2000 per la restante quota 50/100.

Disponibilità dell'immobile: libero; il lotto, tuttavia, risulta intercluso.

Servitù attive o passive: sebbene l'accesso avvenga per il tramite del mn. 1969 (proprietà di terzi), non risulta indicata né formalizzata alcuna servitù di passaggio formalmente costi-

tuita.

Descrizione sintetica dei beni: terreno a prato, intercluso, collocato nella porzione nord dell'area scoperta condominiale, confinato a ovest, a nord e ad est dalle recinzioni poste sulle aree scoperte dei limitrofi lotti residenziali, proprietà di terzi; il fronte sud, invece, risulta aperto e "libero" verso il terreno su cui insiste una cabina elettrica (mn. 1969 proprietà di terzi), peraltro unico punto di accesso al bene. Per natura e caratteristiche, il bene è assimilabile all'area scoperta di uso comune gestito dal Condominio e ceduto al Comune di Treviso sulla scorta degli accordi della convenzione urbanistica sottoscritta preventivamente alla realizzazione del comparto.

Gestione e spese condominiali: il Regolamento del Condominio Centro Rovere include il mappale nelle aree a verde comune.

Accertamenti edilizi: il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Treviso in data 02/02/2026 include il mn. 1970 in Z.T.O. "F- Zone per spazi pubblici ed attrezzature di interesse generale" sottozona "F.9 – Parcheggi" regolato dagli art. 33-33.10 delle Norme Tecniche Operative; in parte risulta inoltre interessato da "Aree di notevole interesse pubblico" disciplinate dall'art. 18.3 delle NTO.

Regolarità edilizia e catastale: -

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 07/05/2018 - R.P. 2.347/R.G. 15.240: ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo rep. 2021 del Tribunale di Treviso del 12/04/2018 per l'importo totale di € 200.000,00 contro l'Esecutato 1 e a carico di tutti i beni pignorati e di ulteriori beni; presente la seguente ANNOTAZIONE del 23/03/2021 – R.P. 1.949/R.G. 10.946 per restrizione di beni (NON quelli oggetto di pignoramento);

- ISCRIZIONE del 09/06/2021 - R.P. 3.562/R.G. 23.377: ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito per l'importo totale di € 8.263.310,38 contro l'Esecutato 1 a carico del mn. 1961 sub. 58;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2024 - R.P. 30.414/R.G. 42.135: verbale di pignoramento immobili del 21/10/2024 Rep. 7800 contro l'Esecutato 1 a carico di tutti i beni pignorati.

Valore di mercato: € 0,00

Valore di vendita forzata: € 0,00