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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 303 / 2024

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 303 / 2024 udienza 17/12/2025

G.E. : dott.ssa TORRESAN PAOLA
perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
custode : I.V.G. TREVISO

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
con avv. RIPA MARCO – Galleria Trieste n. 5 – 35121 PADOVA

contro : **esecutato 1**

Creditori iscritti intervenuti :
1) AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
c/o Agente della Riscossione della Provincia di Treviso – Piazza delle Istituzioni – fabbric. G – 31100 Treviso

Creditori iscritti NON INTERVENUTI :
1) IP. GIUDIZIARIA ISCR. 29/08/2012 R.P. 3863 A FAVORE DI [redacted]
2) IP. GIUDIZIARIA ISCR. 06/08/2013 R.P. 3449 A FAVORE DI [redacted]
2) IP. GIUDIZIARIA ISCR. 28/04/2014 R.P. 1607 A FAVORE DI VENETO BANCA S.C.P.A.

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

LOTTO UNICO: UNITA' RESIDENZIALE PIANO SECONDO H 2.45 m (SENZA AGIBILITA')
Riese Pio X (TV) – via Giuseppe Sarto n. 36

Valore di vendita proposto : - - - - - € 141.500,00

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:
Comune di RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati, sez. C foglio 4
Mapp. 928 sub 10 Cat. A/7 – cl. 1 – 6,5 vani – R.C. € 637,82 Via Giuseppe Sarto n. 36 P. T–2

Disponibilità: **Libero da persone**

Stato conservativo: **Mediocre**

Montebelluna, lì 14/11/2025

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

ARCH. GIUSEPPE FANTIN ORDINE ARCHITETTI di TREVISO N. 1161

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

I N D I C E

LOTTO UNICO

1)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
2)	UBICAZIONE	6
3)	ZONIZZAZIONE URBANISTICA	9
4)	ZONIZZAZIONE SISMICA	10
5)	CONFORMITA′ CATASTALE	11
6)	DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	12
7)	AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA′ URBANISTICA	17
8)	PROVENIENZE E SERVITU′	20
9)	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	23
10)	FORMALITA′ PREGIUDIZIEVOLI	27
11)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	32

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Oggetto della presente esecuzione è un'unità residenziale al piano secondo (altezza H 2,45 metri), facente parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista, ubicato in via Giuseppe Sarto n. 36 nel Comune di Riese Pio X (TV).

L'unità sopra citata è così censita catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati, sez. C foglio 4
Mapp. 928 sub 10 Cat. A/7 – cl. 1 – 6,5 vani – R.C. € 637,82 Via Giuseppe Sarto n. 36 P. T–2

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Si evidenzia che finora per l'unità in oggetto, sebbene richiesto, non è stato rilasciato il Certificato di agibilità.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area di sedime del fabbricato, di cui è parte l'unità in oggetto, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Riese Pio X, foglio 14, mappale 928, ente urbano di mq 621.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

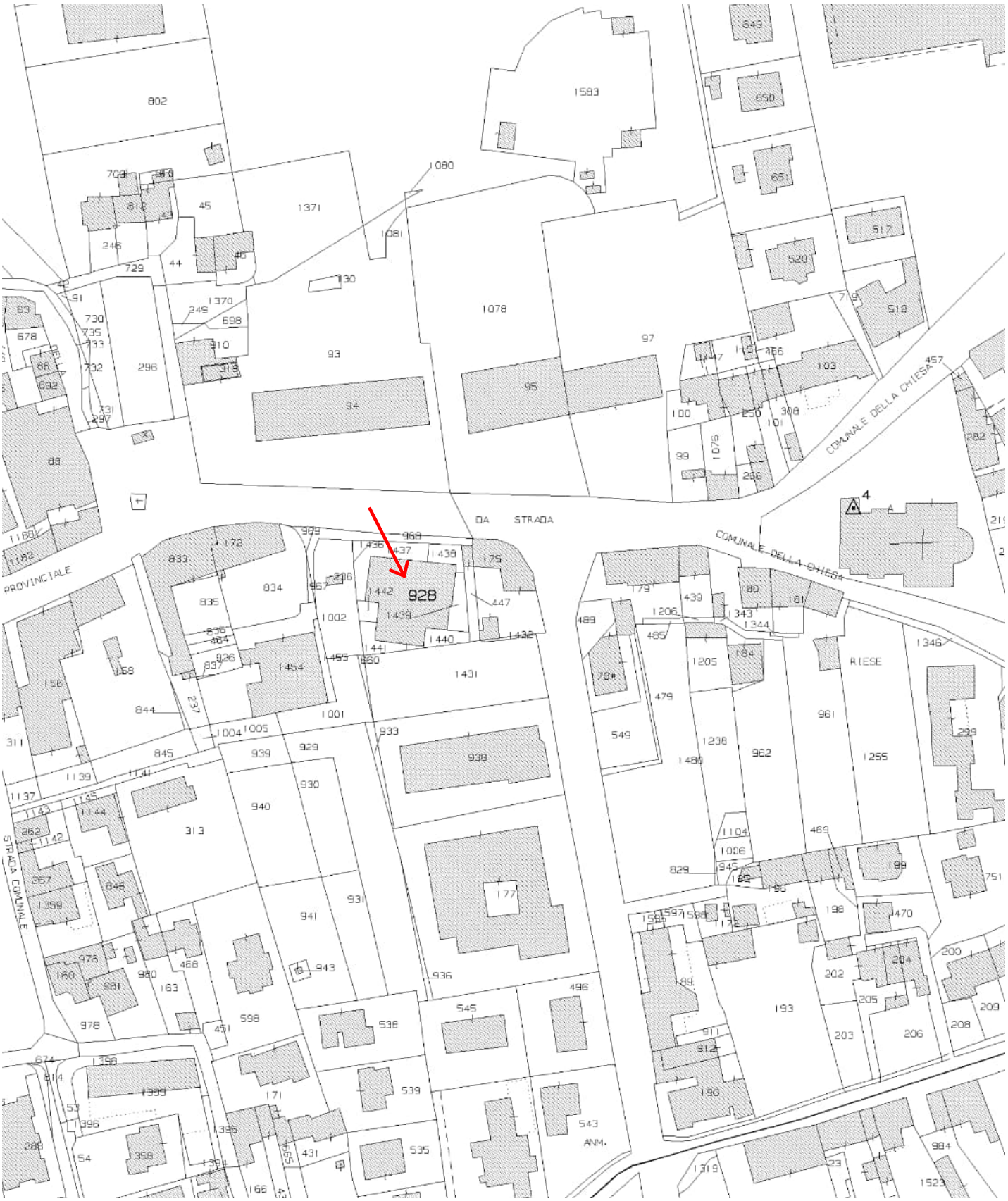
L'unità immobiliare al piano secondo, mapp. 928 sub 10 (sez. C fg. 4 di Riese Pio X), confina:

- A nord parte con affaccio libero e parte con vano scala e disimpegno comuni condominiali;
- Ad est parte con affaccio libero e parte con vano scala e disimpegno comuni condominiali;
- A sud con affaccio libero;
- Ad ovest con affaccio libero.

Al sottostante piano primo e piano terra vi sono altri alloggi, uffici e unità ad uso commerciale, al piano interrato vi sono locali accessori di pertinenza esclusiva di altre unità, mentre al piano terra il perimetro dell'edificio condominiale confina con aree ad uso pubblico.

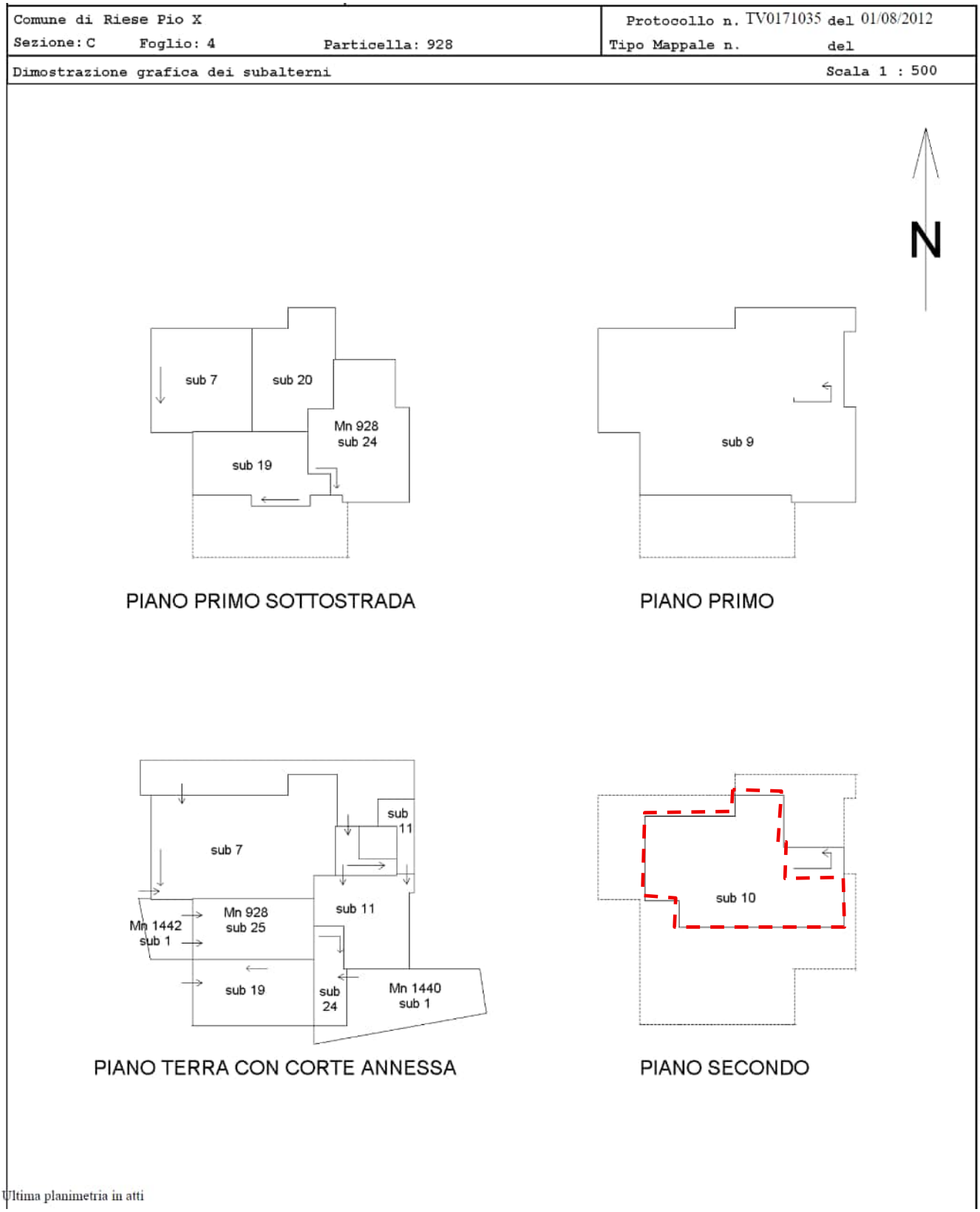
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : **Comune di RIESE PIO X (TV), fg 14, mapp. 928**
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Fig. 2 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala): **Comune di RIESE PIO X (TV), sez. C fg 4, mapp. 928**
con tratteggio rosso è indicata l'unità oggetto di esecuzione



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2025 - Comune di RIESE PIO X(I1280) - < Sez. urbana C - Foglio 4 Particella 928 >
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

La rappresentazione del sub 10 al piano secondo nell'elaborato planimetrico catastale non è conforme a quanto risultante dalla planimetria catastale.
Nell'elaborato planimetrico, l'androne di ingresso ed il vano scale condominiali non sono rappresentati correttamente.

2) UBICAZIONE:

Riese Pio X (TV) – via Giuseppe Sarto n. 36

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato del capoluogo del Comune di Riese Pio X, in zona centrale ad un centinaio di metri dalla Chiesa Parrocchiale, **con accesso dalla strada via Giuseppe Sarto** (S.P. 81 "Cendrole" che attraversa in senso est-ovest il centro abitato di Riese Pio X), **attraverso aree destinate a servitù pubblica di passaggio.**

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

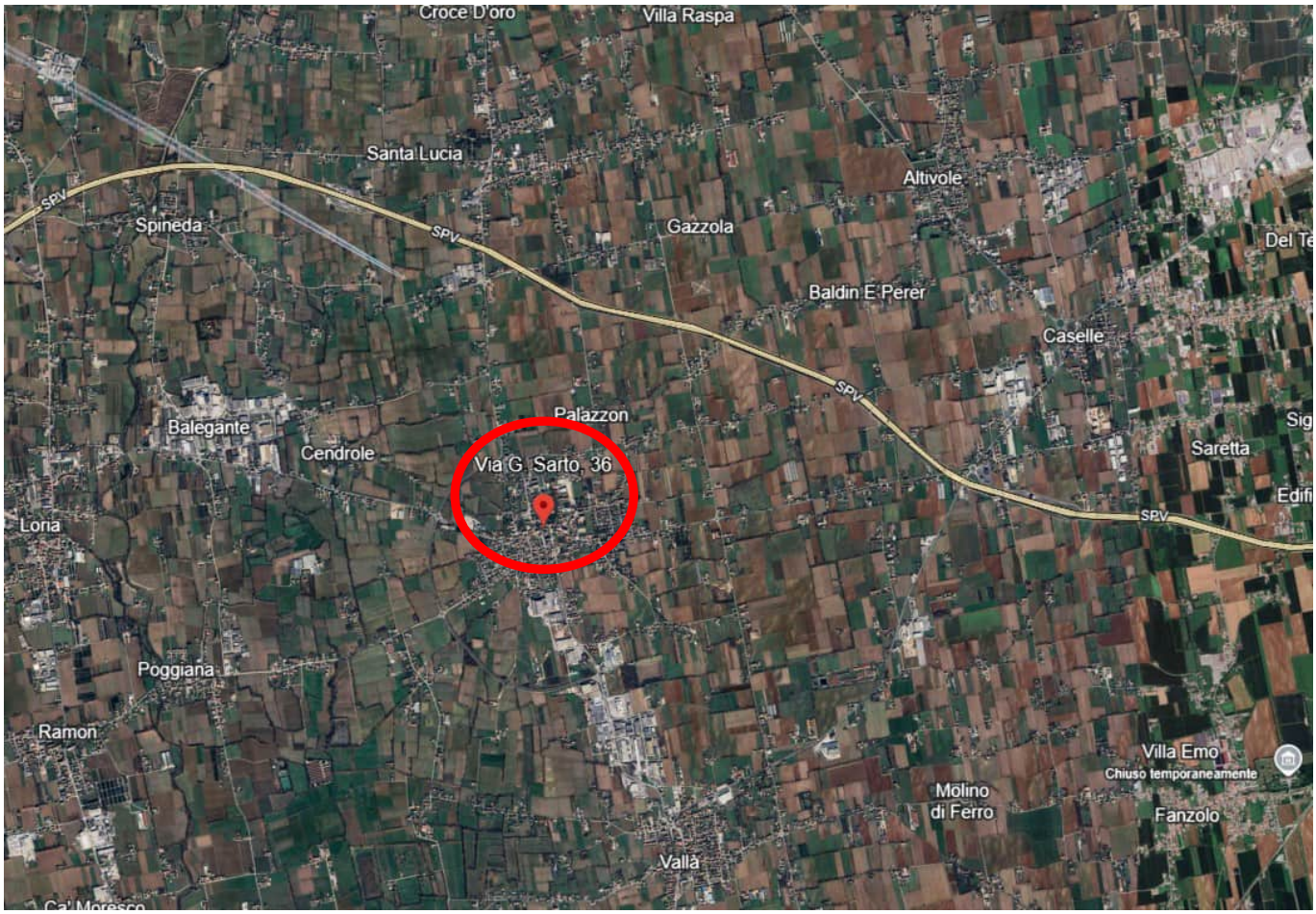
La zona è servita da pubblico trasporto di autobus, ma non da linea e stazione ferroviaria.

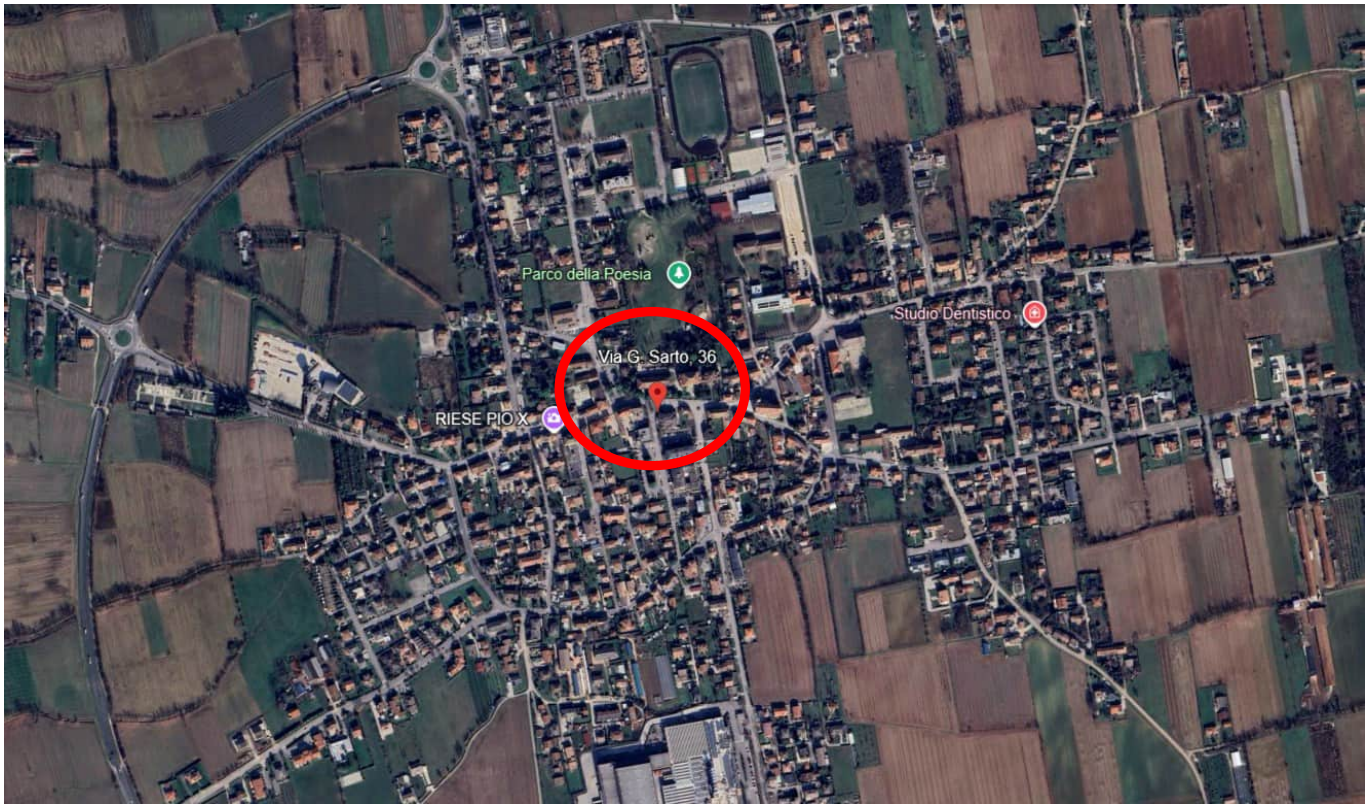
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Stazione ferroviaria, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), che si trova a circa sette chilometri più a sud.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale e superiore, mentre il casello autostradale della SPV Superstrada Pedemontana Veneta dista poco più di tre chilometri.

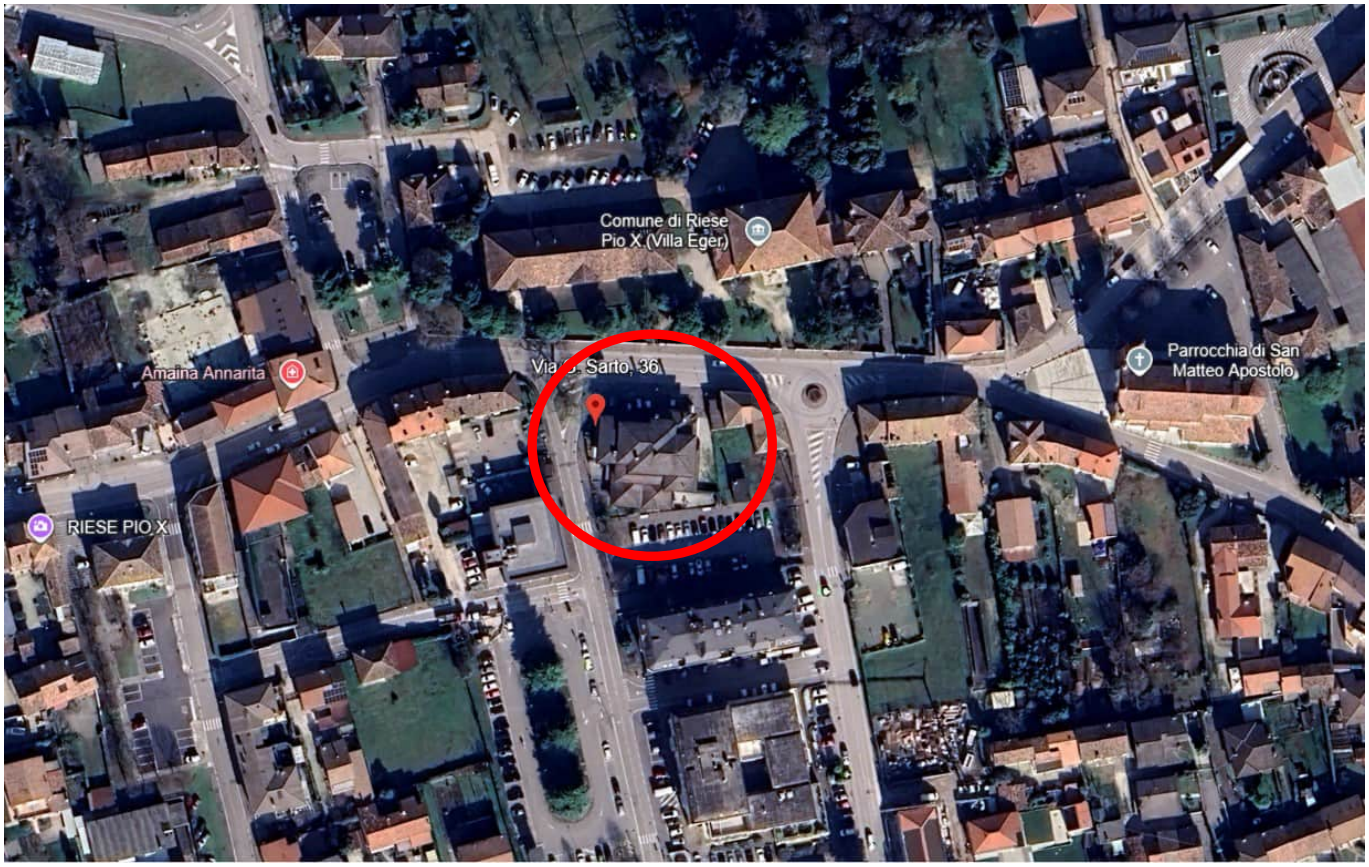
Fig. 3 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile condominiale

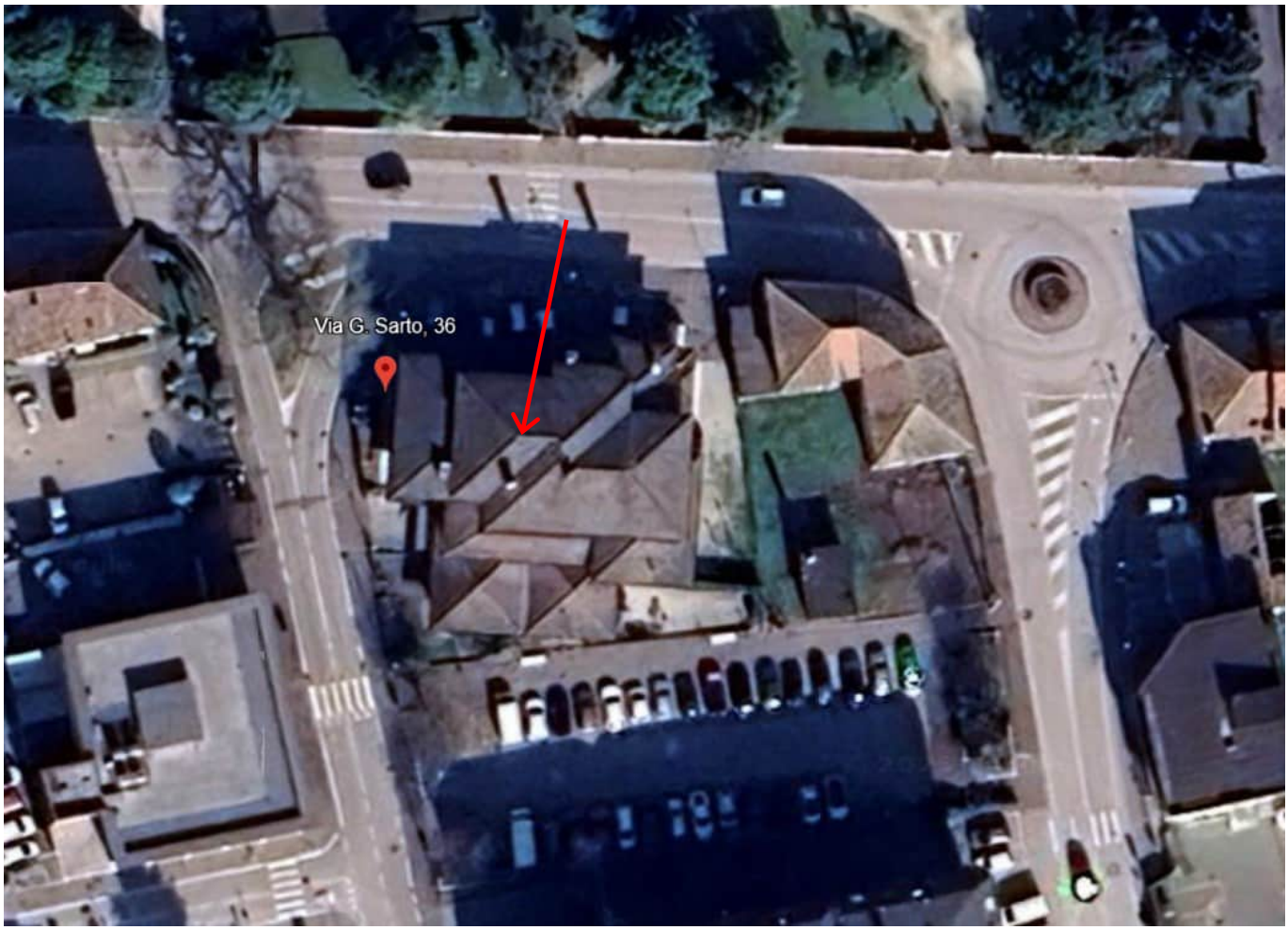
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29fdd2





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

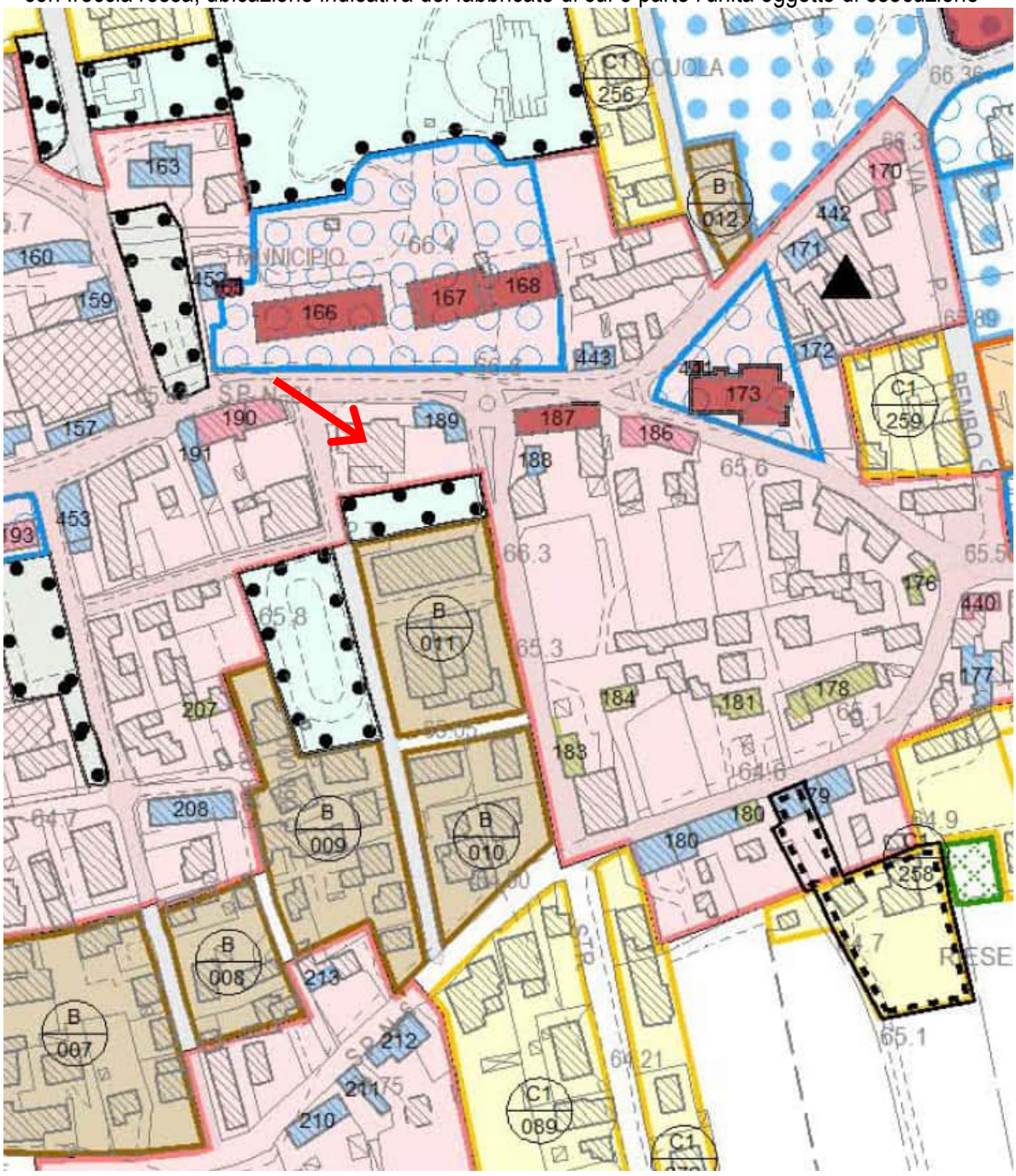
2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di RIESE PIO X, il fabbricato condominiale, di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, ricade urbanisticamente all'interno della seguente zonizzazione e dei principali vincoli di seguito elencati:

- **Zto A Centro Storico** (Sistema residenziale).

Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare le destinazioni urbanistiche e/o la capacità edificatoria e/o i vincoli urbanistici.

Fig. 4 – estratto Piano degli Interventi del Comune di RIESE PIO X
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di RIESE PIO X è stato confermato in Zona 2.

Fig. 5 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021

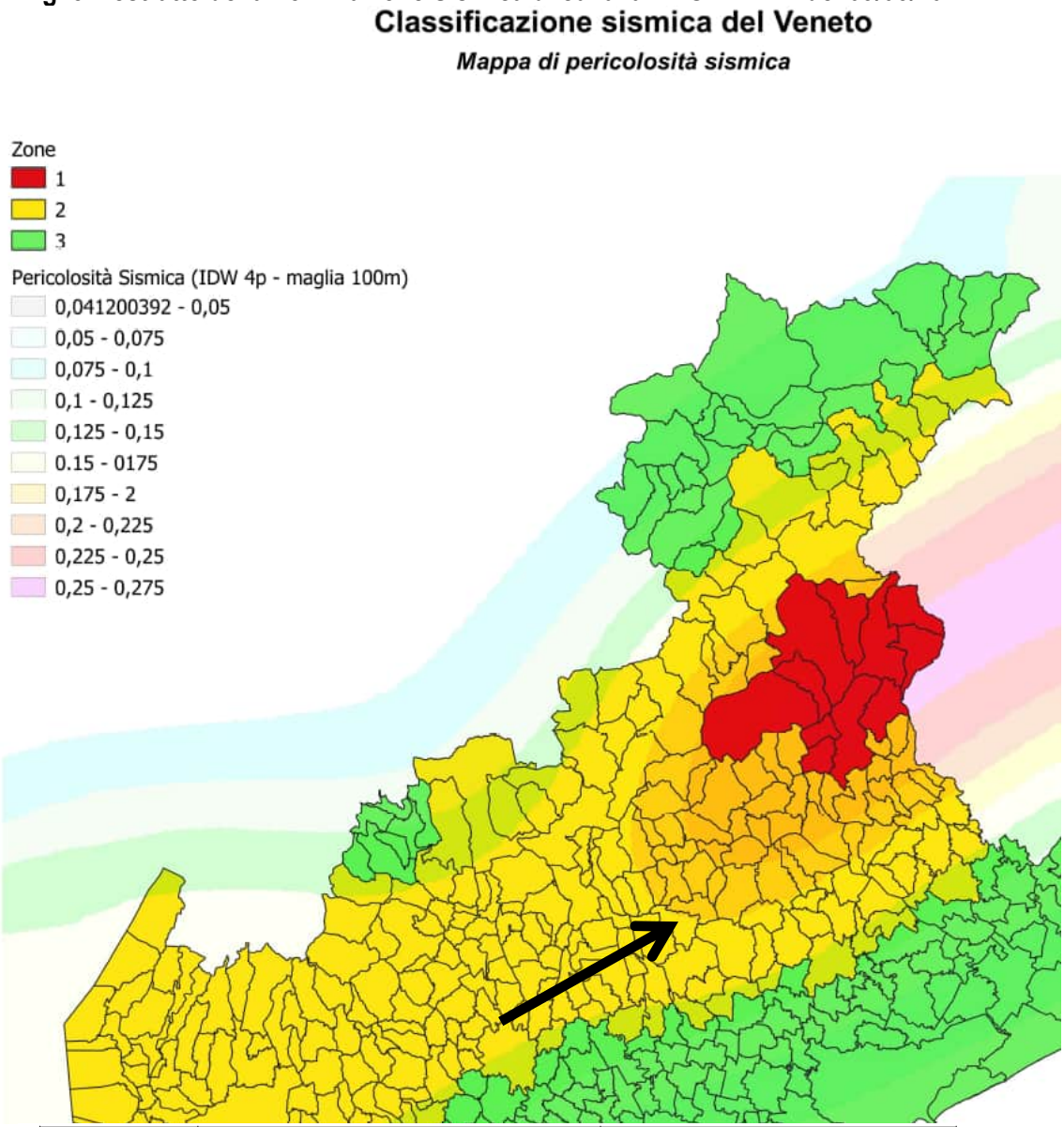


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < ag \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < ag \leq 0,25$ g	0,25 g
3	$0,05 < ag \leq 0,15$ g	0,15 g
4	$ag \leq 0,05$ g	0,05 g

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

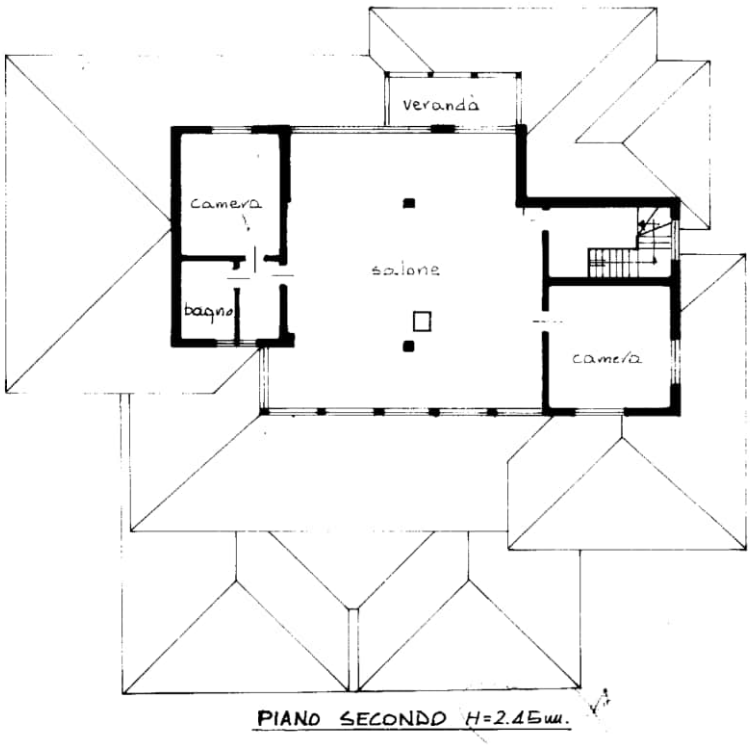
Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'unità residenziale al piano secondo, identificato con il **mappale 928 sub 10** (sez. C fg. 4 di Riese Pio X), depositata in banca dati in data 23/01/1989, **NON è conforme allo stato di fatto.**

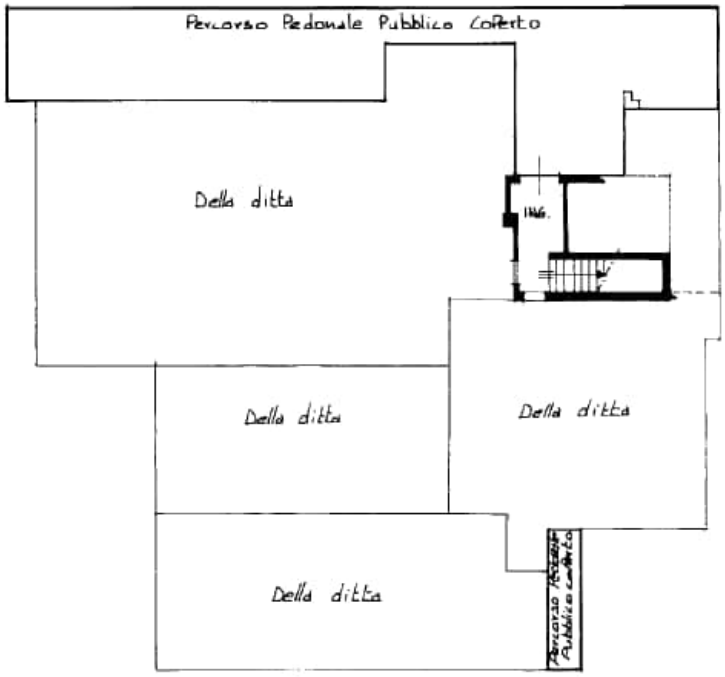
Le difformità riscontrate consistono principalmente nella realizzazione di tramezzature interne per il ricavo di locali all'interno del salone. Inoltre l'androne di ingresso ed il vano scale condominiali non sono rappresentati correttamente.

La denuncia di variazione catastale al Catasto Fabbricati, previa presentazione e iter favorevole della pratica di sanatoria edilizia, può essere forfettariamente quantificata in circa Euro 2.000,00 compresi accessori e diritti.

Fig. 6 – planimetria catastale (fuori scala)**, sez. C fg. 4 di Riese Pio X, mappale 928 sub 10**



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2



6) DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Descrizione generale dell'edificio condominiale :

Le unità in oggetto fanno parte di un più ampio complesso condominiale, a destinazione mista, che si trova in zona centrale nel centro abitato del capoluogo comunale di Riese Pio X (TV).

L'accesso al fabbricato condominiale e all'ingresso condominiale di pertinenza dell'unità avviene da nord da via Giuseppe Sarto attraverso aree e porticati destinati a servitù pubblica di passaggio, come risulta anche dal titolo di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione.

La costruzione del complesso condominiale risale ai primi anni 1970.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (P.T. – P. 1 – P. 2), oltre al piano interrato.

Nei primi due piani fuori terra si sviluppano gli alloggi residenziali e le altre attività commerciali e/o uffici, mentre al terzo livello si trova l'unità residenziale staggita.

Al piano interrato vi sono locali accessori di pertinenza esclusiva di unità in proprietà di terzi.

All'attualità l'edificio in generale presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, considerato che trattasi di una costruzione risalente a circa cinquant'anni fa e non risulta essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

In particolare, la copertura necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria, in quanto dalla copertura vi sono consistenti infiltrazioni evidenti nei piani sottostanti.

Il complesso condominiale non è dotato di spazi scoperti comuni ad uso delle unità condominiali, ma nella vicinanza si trovano parcheggi ad uso pubblico.

Il fabbricato è dotato di vano scale interno condominiale di collegamento tra i vari piani in granito di tonalità tendente al rosso con corrimano in legno, ma **è privo di ascensore condominiale.**

Il corrimano in legno non rispetta le attuali norme in tema di sicurezza.

Il vano scale condominiale, essendo stato edificato in periodo antecedente al D.M. 236/1989, non rispetta i requisiti minimi di Legge.

L'ingresso condominiale ha pavimentazione in marmo bianco e nero.

Le pareti del vano scala e disimpegno condominiale sono intonacate al civile e tinteggiate.

Pure le pareti esterne del fabbricato condominiale sono intonacate al civile e tinteggiate.

In generale le finiture degli spazi comuni condominiali risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970).

Descrizione dell'unità immobiliare:

Oggetto della presente esecuzione è un'unità residenziale al piano secondo (ed ultimo), facente parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista.

L'unità residenziale in oggetto è priva di posti auto coperto o scoperto di uso esclusivo.

L'accesso avviene dall'ingresso e vano scale condominiale.

Si evidenzia che porzione del disimpegno comune del vano scale condominiale al piano secondo è stata incorporata abusivamente nella zona ingresso dell'unità oggetto di esecuzione, tramite installazione di una vetrata con portoncino.

L'unità al piano secondo oggetto di esecuzione ha affaccio libero su tutti e quattro i lati, essendo l'unica unità del piano secondo, ad eccezione dell'angolo nord-est che confina con il vano scala / disimpegno condominiale (dal quale accede).

Il soffitto è piano e l'altezza interna utile è di circa 2,45 metri (come risulta anche dalla planimetria catastale e dagli elaborati grafici depositati agli atti comunali)**.**

Sebbene l'unità sia stata oggetto di richiesta e rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio L. 47/85) e altre pratiche di autorizzazione edilizia, non è seguita la pratica di Agibilità.

L'unità è composta da:

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

- SALONE CENTRALE, all'interno del quale sono state abusivamente realizzate alcune partizioni in cartongesso per la separazione ed il ricavo di locali;
- CAMERA sul lato est;
- CAMERA CON DISIMPEGNO E BAGNO SEPARATI sul lato ovest;
- VERANDA ESTERNA sul lato nord, chiusa sul soffitto dal solaio di copertura e su tutti e tre i lati da serramenti.

La pavimentazione è parte in marmo e parte in piastrelle.

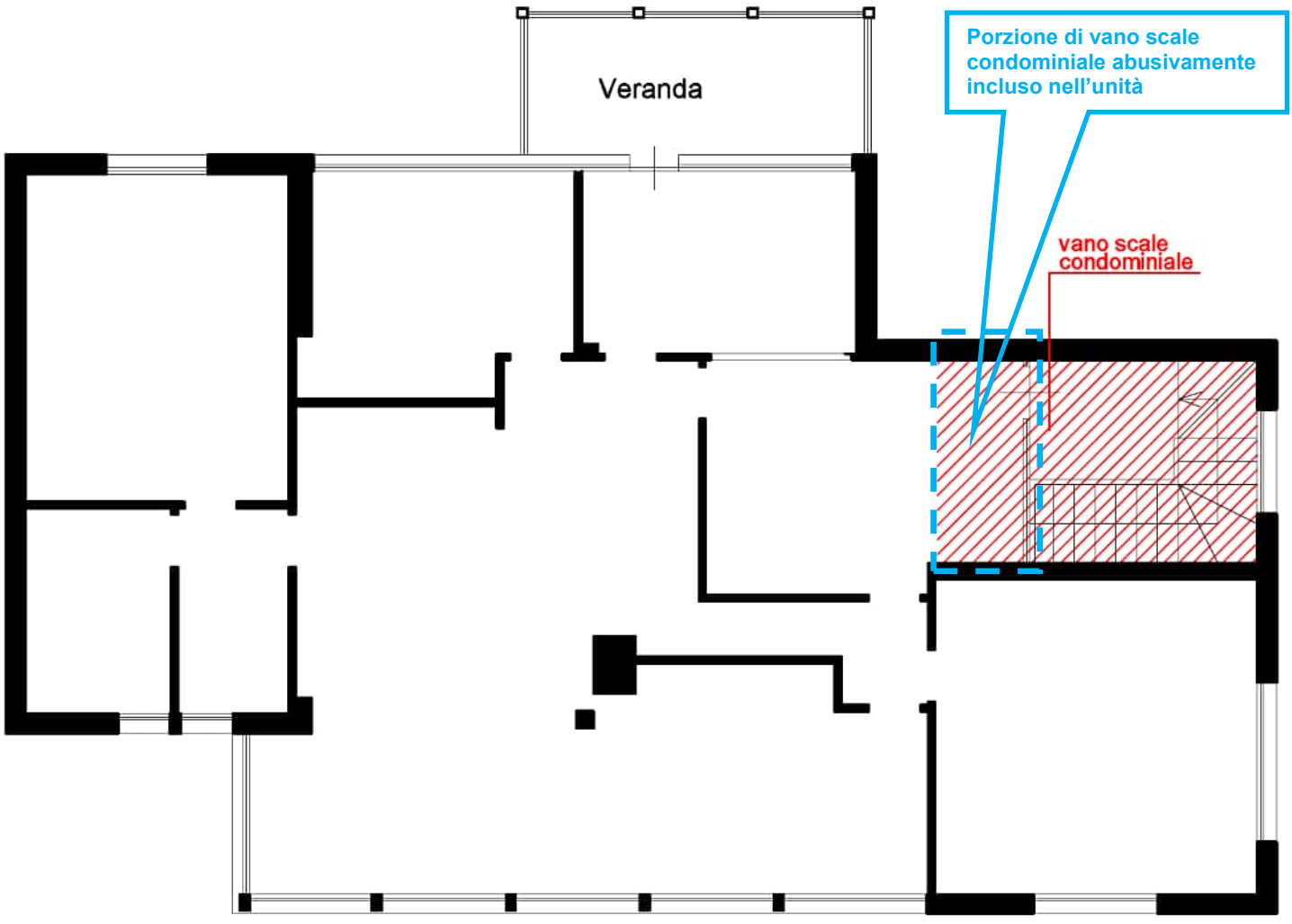
Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione delle pareti in cartongesso), come pure il soffitto piano.

Le porte interne sono in legno tamburato, come pure il portoncino di ingresso (non è del tipo blindato).

I serramenti, di vetusta fattura, sono in legno ad anta con vetro singolo.

La maggior parte delle finiture risale per lo più all'epoca di costruzione (anni 1970).

Fig. 7 – STATO DI FATTO schema a vista (fuori scala) dell'unità immobiliare al piano secondo oggetto di esecuzione



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un fabbricato condominiale a destinazione mista, la cui costruzione risale ai primi anni 1970.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (P.T. – P. 1 – P. 2), oltre al piano interrato.

All'attualità l'edificio in generale presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, considerato che trattasi di una costruzione risalente a circa cinquant'anni fa e non risulta essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione.

In particolare, la copertura necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria, in quanto dalla copertura vi sono consistenti infiltrazioni evidenti nei piani sottostanti.

Il fabbricato è dotato di vano scale interno condominiale di collegamento, ma **è privo di ascensore condominiale.**

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca e tipologia del fabbricato stesso (anni 1970).

Da quanto si evince dalla perizia statica del 14/12/1988, allegata alla pratica di Condono Edilizio rilasciato in data 23/12/1988, il fabbricato presenta struttura portante costituita da muratura portante in laterizio con inserimento di pilastri e travi di calcestruzzo armato, murature dell'interrato in calcestruzzo armato, solai interpiano in laterocemento, copertura del tipo a muretti e tavelloni su solaio portante.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di RIESE PIO X non era ancora classificato sismico, pertanto il sistema costruttivo del fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano in gran parte superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di antisismica, isolamento termico ed acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, linee vita, superamento delle barriere architettoniche (parti comuni, …), ecc.

Impianti:

L'adduzione dell'acqua potabile avviene da acquedotto pubblico.

L'impianto elettrico e di termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione (anni 1970).

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda termosanitaria avviene tramite caldaia alimentata a metano, attualmente non funzionante, e ventilconvettori.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire anche in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è MEDIOCRE,
considerato anche che trattasi di una costruzione risalente a circa cinquant'anni fa e non risulta essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione.
Si evidenzia che si è rilevata la presenza sui soffitti di fenomeni di umidità e/o infiltrazioni d'acqua che ne hanno comportato macchie di umidità e/o muffe e/o screpolature.

Acustica:

Trattasi di edificio edificato negli anni 1970, sulla base delle normative all'epoca vigenti, pertanto non è conforme alle attuali normative in materia di requisiti acustici passivi.
Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Spese condominiali arretrate :

Da informazioni assunte, non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale.
Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Stato dell'immobile :

Da informazioni assunte risulta che:

- **l'immobile era occupato dall'esecutato, che aveva abusivamente adibito i locali a studio professionale;**
- **l'esecutato è deceduto in data** [redacted], come risultante dalla verifica da parte del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso presso l'anagrafe del Comune di Riese Pio X.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione relativamente alle unità immobiliari in oggetto, come confermato in sede di sopralluogo.

Le unità sono libere da persone, ma vi sono arredi e materiali accatastati nell'unità della precedente attività di studio professionale.

Tale destinazione direzionale abusiva verrà a cessare con lo sgombero dei locali.

Il materiale vario visibile all'interno della documentazione fotografica e presente all'interno dell'unità NON è oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA′ URBANISTICA

7.1) Autorizzazioni Edilizie

Dal formale accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di RIESE PIO X risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie che riguardano l'intero complesso condominiale:

- Licenza Edilizia n. 231 rilasciata in data 22/09/1972 per la costruzione di fabbricato uso farmacia – abitazione;
- Concessione in Sanatoria ai sensi Capo IV Legge 28.2.1985, n. 47, prot. n. 2330/86, pratica condono n. 406, rilasciata in data 23/12/1988, per i lavori di ampliamento di fabbricato per la parte residenziale con chiusura portico e terrazze e varianti prospettiche;
- Autorizzazione n. 527 di prot., P.E. n. 12/89, rilasciato in data 30/01/1989, per il ricavo di sei unità immobiliari con la formazione di una nuova tramezzatura su fabbricato ad uso commerciale e residenziale.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Si evidenzia che finora per l'unità in oggetto non è stato rilasciato il Certificato di agibilità. Dall'accesso agli atti si è riscontrata la presentazione di una richiesta di agibilità, comprensiva dell'unità in oggetto, ma che non ha avuto seguito.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di RIESE PIO X (TV).
Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di RIESE PIO X (TV).

2) Conformità urbanistica

2.1) DIFFORMITA' SANABILI

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che l'unità oggetto di esecuzione NON è conforme allo stato autorizzato.
All'interno del salone centrale sono state abusivamente realizzate alcune paretine interne per la separazione ed il ricavo di locali.
Le difformità riscontrate relativamente alle partizioni interne sono sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria (ad eccezione dell'accorpamento di porzione del vano scale condominiale che dovrà essere ripristinato allo stato legittimo), con un costo presunto di Euro 5.000 comprensivo di sanzioni amministrative e accessori.

2.2) ALTRE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Si evidenzia che a tutt'oggi non è ancora stato rilasciato il certificato di agibilità dell'unità, a causa dell'altezza interna di metri 2,45 che è inferiore a quella minima di Legge di metri 2,70.
Dai colloqui con l'Ufficio Tecnico Comunale di Riese Pio X si è riscontrato che all'attualità non è certo l'ottenimento dell'agibilità.
A riguardo dell'altezza inferiore a metri 2,70, si potrebbe valutare se sussistono i presupposti per l'applicabilità delle previsioni dell'articolo 24 commi 5-bis e 5-ter del D.P.R. 380/2001, ma a riguardo del soddisfacimento del requisito dell'adattabilità di cui al comma 5-ter si

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

evidenzia che potrebbero rendersi necessari interventi strutturali di notevole entità dell'unità ed anche sulle parti comuni condominiali.

Estratto articolo 24 D.P.R. 380/2001

5-bis.
Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:
a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter.
L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-quater.
Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

Fermo restando che per l'ottenimento della Agibilità necessiterà altresì il soddisfacimento dei requisiti e documentazione di cui all'articolo 24 comma 5 D.P.R. 380/2001 (dichiarazioni conformità impianti, isolamenti, acustica, linee vita, autorizzazione allo scarico, ecc.).

Si evidenzia che quanto relazionato nel paragrafo precedente è quanto è risultato visibile, ispezionabile e non occultato (quali a titolo esemplificativo presenza di volumi interrati di cui è nascosto l'accesso) al momento del sopralluogo, e confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e ricevuti dal Comune a seguito della istanza di accesso agli atti, con la normativa vigente al momento della stesura della presente Relazione di Stima che ricordiamo al momento della futura sanatoria potrebbe essere stata suscettibile di variazioni anche consistenti (es. emanazione di nuove normative nazionali, regionali, approvazione degli strumenti di pianificazione a scala regionale, provinciale, comunale. istituzione di nuovi vincoli, approvazione di nuove norme tecniche, ecc. ecc.).
È ben noto che la sanabilità delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal DPR 380/2001 al "TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni" e da numerose altre normative (es. Codice dei Beni Culturali, normativa sismica, norme igienico sanitarie, ecc. ecc.) che spesso si sovrappongono l'una sull'altra generando quel clima di incertezza (ben noto agli addetti ai lavori) sulla effettiva sanabilità di un'opera. Incertezza che conseguentemente genera spesso contenziosi fra i privati e gli enti preposti al rilascio della sanatoria, e che spesso terminano in lunghi contenziosi al TAR, Consiglio di

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Stato, Cassazione, andando ad incrementare ulteriormente l'incertezza dell'interpretazione del già complicato quadro normativo in tema di sanatorie edilizie.
Dopo l'emanazione delle ultime modifiche introdotte con il D.L. 69/2024 noto come D.L. Salva Casa sono ulteriormente variate le condizioni per la sanabilità degli immobili, ma di pari passo sono aumentate anche le incertezze circa la valutazione della effettiva sussistenza delle condizioni per la sanatoria, a causa specialmente del gran numero di normative che si sovrappongono una sull'altra quali la presenza contemporanea di vincoli di varia natura (paesaggistici, storici, ambientali, ecc.) normative igienico-sanitarie, norme sismiche, barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, acustica, Vinca, ecc. ecc.
Conseguentemente il perito stimatore (stante il mandato affidatogli) è di fatto impossibilitato a formulare un quadro dettagliato, definitivo ed esaustivo di quali siano gli adempimenti, costi, oneri, sanzioni, opere per eventuali demolizioni e/o adeguamento per la sanabilità dell'immobile staggito.
Le incombenze di cui sopra sono definite dagli uffici competenti solamente dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria comprensive di elaborati grafici generali e di dettaglio, relazioni, calcoli, conteggi, eventuali progetti di opere di adeguamento, ecc. ecc.
In conclusione, occorre considerare che non rientrando nell'incarico del perito stimatore la presentazione delle pratiche di sanatoria, lo stesso non è in grado di elencare, dettagliare e quantificare i costi di incombenze, oneri e sanzioni che verranno determinati poi da altri enti all'uopo preposti e solo dopo la presentazione delle pratiche di sanatoria.
Da ciò ne consegue che le indicazioni formulate nella presente relazione di stima in ordine alla sanabilità delle difformità dell'immobile (costi, sanzioni, multe, adempimenti, spese per demolizioni e/o adeguamenti) hanno valenza meramente orientativa, indicativa, previsionale e come tale possono essere soggette a variazioni anche significative e sostanziali.
Tali limiti di incertezza sono comunque insiti della procedura di acquisto di immobili all'asta, che ribadiamo vengono alienati nello stato di fatto e privi delle garanzie di legge comunemente a carico del venditore.
L'eventuale aggiudicatario ancora in fase di valutazioni preliminari dovrà quindi incaricare un tecnico abilitato che provveda ad una attenta valutazione di quanto esposto in perizia circa le criticità dell'immobile staggito e che lo renda edotto di quali potrebbero essere le effettive incombenze e costi per le regolarizzazioni dell'immobile.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

8.1) Titolo di provenienza :

L'unità immobiliare Mapp. 928 sub. 10 (sez. C fg. 4 di Riese Pio X) è pervenuta alla parte esecutata in piena proprietà per la quota dell'intero (1/1) in forza di:

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Atto notarile pubblico di Compravendita in data 18/04/1989, numero di repertorio 24.224, a rogito del dott. Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28/04/1989 al n. 11068 del registro generale e al n. 8168 del registro particolare.

Unitamente alla quota di proprietà dell'intero dell'appartamento Mapp. 928 sub 10 (planimetria presentata all'U.T.E. di Treviso in data 23/01/1989 n. 1406 di prot.), veniva compravenduta la quota di 1/6 di tutte le parti ed impianti di cui agli artt. 1117 e segg. C.C., ivi compresa l'area di sedime del fabbricato in oggetto MN. 928 (che dalla nota di trascrizione non risulta espressamente dichiarato).

Si evidenzia che porzione del disimpegno comune del vano scale condominiale al piano secondo è stata incorporata abusivamente nella zona ingresso dell'unità oggetto di esecuzione, tramite installazione di una vetrata con portoncino.

8.2) Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 del Codice Civile ed agli atti di provenienza.

Unitamente alla quota di proprietà dell'intero dell'appartamento Mapp. 928 sub 10 (planimetria presentata all'U.T.E. di Treviso in data 23/01/1989 n. 1406 di prot.), veniva compravenduta la quota di 1/6 di tutte le parti ed impianti di cui agli artt. 1117 e segg. C.C., ivi compresa l'area di sedime del fabbricato in oggetto MN. 928.

Nell'atto di provenienza rep. 24224 notaio dott. Lorenzo Ferretto viene altresì richiamato che:

"Le parti dichiarano che l'intero fabbricato di cui la porzione compravenduta fa parte confina per quattro lati con l'area urbana Mn. 948, salvo altri o variati.
La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza, ed accetta per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, che l'area e il portico a nord del fabbricato e l'area ad est e sud dello stesso, sono destinati a servitù pubblica di passaggio, transito e parcheggio secondo le modalità previste dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla parte venditrice in data 3 febbraio 1989 a favore del Comune di Riese Pio X, obbligandosi inoltre a far constare detto vincolo nei successivi atti di trasferimento.
Pertanto l'accesso all'unità immobiliare compravenduta avverrà attraverso i percorsi pedonali e carrabili costituiti col sopra citato atto unilaterale d'obbligo."

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

8.3) Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza e da quelle nascenti dalla situazione di condominio (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge, **in particolare si evidenzia che:**
  - **il contatore del gas metano è posto sulla parete ovest dell'edificio condominiale, che prospetta su area privata di terzi, accessibile mediante un cancelletto con serratura, le cui chiavi sono nella disponibilità del proprietario dell'area, e non risulta costituita la relativa servitù**;
  - **sulla copertura del fabbricato, lato ovest, risultano installate, in aderenza alla parete dell'unità in oggetto, un boiler, un'unità esterna e tubazioni varie pertinenziali ad altre unità**;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e negli atti di provenienza;
- Costituzione di vincolo di destinazione con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 03/02/1989 rep. 23283 notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 13/02/1989 r.g. 4263 r.p.3157, a carico del Mn. 928 fg. 14 di Riese Pio X ed a favore del Comune di Riese Pio X, con il quale venivano rese di uso pubblico le aree individuate nella planimetria allegata al titolo, per la durata di anni 99, con obblighi di far risultare tale vincolo anche nei successivi atti di trasferimento;
- Trascrizione 10/02/1989 r.g. 4070 r.p. 3033;
- Trascrizione 09/01/1992 r.g. 1321 r.p. 1168;
- Trascrizione 19/11/2019 r.g. 45241 r.p. 31709.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Unità residenziale piano secondo	circa mq 180
Veranda	circa mq 10

Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

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

Unità residenziale piano secondo H=2.45 M (coefficiente 0,80)	mq 180 x 0,80 =	circa mq 144
Veranda	mq 10 x 0,30 =	circa mq 3
Incidenza parti condominiali		circa mq 3
	TOTALE arrotondato	**circa mq 150**

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2025 – Semestre 1
Comune di RIESE PIO X (TV)
Fascia/zona: Centrale / CENTRALE
codice di zona: "B1"
Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato MIN: €/mq 1.100
Valore di mercato MAX: €/mq 1.200

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

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Valore minimo €/mq 1.185 - Valore medio €/mq 1.276 - Valore massimo €/mq 1.368

Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo €/mq 967 - Valore medio €/mq 1.038 - Valore massimo €/mq 1.110

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Valore minimo €/mq 837 - Valore medio €/mq 888 - Valore massimo €/mq 940

Avendo i dati OMI valore solamente orientativo ai fini della stima (individuazione di un attendibile range di valori), occorre poi contestualizzarli (adattarli) alla zona in cui è ubicato l'immobile ed alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
Si sono quindi rilevati sul locale mercato immobiliare, i valori di vendita e/o prezzi richiesti per immobili destinazione d'uso **RESIDENZIALE,** ubicati nel medesimo Comune.

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Immobili oggetto di recenti compravendite

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA RICHIESTO	VALORE UNITARIO	FONTE
Unità residenziale con garage	Centrale Via Vivaldi Riese Pio X	130	€ 205.000,00	**€/mq 1.576**	Ag. Entrate Atto Anno 2025 Mese 3
Unità residenziale con garage	Centrale Via Giorgione Riese Pio X	62	€ 86.000,00	**€/mq 1.387**	Ag. Entrate Atto Anno 2024 Mese 11
Unità residenziale con garage	Centrale Via Schiavonesca Riese Pio X	54	€ 65.000,00	**€/mq 1.203**	Ag. Entrate Atto Anno 2024 Mese 10

Giudizio di valutazione

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

- Ubicazione: **zona centrale di Riese Pio X**
- Destinazione: **residenziale**
- Tipologia immobiliare: unità residenziale al piano secondo (*senza ascensore*), con altezza interna utile di circa 2,45 metri, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista, edificato negli anni 1970
- **Non è stata rilasciata agibilità (causa altezza interna metri 2,45)**
- **L'unità è privo di posto auto coperto e/o scoperto e pure di vani accessori quali magazzini / cantine**
- Superficie commerciale = **mq 150**
- **Vetustà fabbricato condominiale:** anni 1970
- Stato di conservazione delle unità: **mediocre**
- Disponibilità delle unità: **libero da persone**
- **La copertura condominiale necessita di interventi di manutenzione straordinaria, causa infiltrazioni sui piani sottostanti**

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite e/o proposte di vendite di immobili residenziali nella zona, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare,

considerate le qualità intrinseche ed estrinseche dell'unità staggita, in particolare l'incognita circa il rilascio dell'agibilità,

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato, che tiene anche conto degli oneri e/o limitazioni di cui sopra,
pari a …… €/mq 1.100,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di ……€/mq 990,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

- **mq 150 x €/mq 990,00 = …… € 148.500,00**

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui <u>l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;</u>**
- **vi sono difformità riguardanti le partizioni interne;**
- saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese di carattere condominiale, come da vigenti disposizioni di legge (al momento non risulta nominato l'amministratore condominiale).

Si evidenzia che nella formazione del valore unitario di stima è già stato tenuto in debito conto del mancato rilascio dell'agibilità (causa altezza interna inferiore metri 2,70) e dell'incidenza della quota parte che sarà a carico dell'aggiudicatario relativa ai costi di intervento di rifacimento della copertura condominiale.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Spese sanatoria edilizia difformità sanabili	€ 5.000,00
Spese variazione catastale	€ 2.000,00
Totale detrazioni	**€ 7.000,00**

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Considerato quanto sopra, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 148.500,00 - € 7.000,00 = € 141.500,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 141.500,00

(dicasi Euro centoquarantunomilacinquecento/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, lì 14/11/2025

L'ausiliario del G.E.

dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per l'immobile in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 02/08/2024 ai nn. R.G. 29610 / R.P. 21578
  derivante da:
  Verbale di Pignoramento Immobili in data 24/07/2024, repertorio n. 4293, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

a favore di:
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

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

Immobile n. 1
Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

*****ISCRIZIONI *****

- **IPOTECA VOLONTARIA**
  iscritto alla C.RR.II. di Treviso in data 10/08/2010 ai nn. R.G. 30472 / R.P. 6920

  derivante da:
  Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile Pubblico in data 28/07/2010 numero di repertorio 95758/21999, a rogito notaio Franco Roberto di Padova (PD)

  Dati:
  capitale € 200.000,00 – tasso interesse annuo 3% - totale € 300.000,00 – durata 10 anni

  a favore di *(creditore ipotecario)*:
  BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
  Con sede in Vicenza (VI), c.f. 00204010243
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  contro:

  soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  immobili:

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

  Immobile n. 1
  Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

- **IPOTECA GIUDIZIALE**
  iscritto alla C.RR.II. di Treviso in data 29/08/2012 ai nn. R.G. 26832 / R.P. 3863

  derivante da:
  Sentenza di Condanna in forza di Atto giudiziario in data 08/05/2012 numero di repertorio 503, emesso dal Tribunale di Padova (PD)

  Dati:
  capitale € 38.606,88 - totale € 90.000,00

  a favore di:
  [redacted]
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  contro:

  soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  immobili:

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

  Immobile n. 1
  Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

- **IPOTECA GIUDIZIALE**
  iscritto alla C.RR.II. di Treviso in data 06/08/2013 ai nn. R.G. 24975 / R.P. 3449

  derivante da:
  Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 19/04/2013 numero di repertorio 835, emesso dal Tribunale di Rovigo (RO)

  Dati:
  capitale € 8.000,00 - totale € 12.000,00

  a favore di:
  [redacted]
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  contro:

  soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

immobili:

<u>Unità negoziale n. 1</u> - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1
Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

- **IPOTECA GIUDIZIALE**
  iscritto alla C.RR.II. di Treviso in data 28/04/2014 ai nn. R.G. 10820 / R.P. 1607

  derivante da:
  Decreto Ingiuntivo in forza di Atto giudiziario in data 08/04/2014 numero di repertorio 1962/2014, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

  Dati:
  capitale € 66.312,64 – tasso interesse annuo 15% - totale € 75.000,00

  a favore di:
  <u>VENETO BANCA S.C.P.A.</u>
  Con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  contro:

  soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
  relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  immobili:

  <u>Unità negoziale n. 1</u> - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

  Immobile n. 1
  Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
  iscritto alla C.RR.II. di Treviso in data 19/10/2017 ai nn. R.G. 35854 / R.P. 6128

  derivante da:
  Ruolo in forza di Atto in data 16/10/2017 numero di repertorio 1823/7717, emesso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM)

  Dati:
  capitale € 60.746,15 – totale € 121.492,30

  a favore di:
  <u>AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE</u>

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Con sede in Roma (RM), c.f. 13756881002
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

Immobile n. 1
Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**
  iscritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/01/2018 ai nn. R.G. 1227 / R.P. 165

derivante da:
Ruolo in forza di Atto in data 09/01/2018 numero di repertorio 1932/7718, emesso dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM)

Dati:
capitale € 24.553,86 – totale € 49.107,72

a favore di:
AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
Con sede in Roma (RM), c.f. 13756881002
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

Immobile n. 1
Comune di RIESE PIO X (TV) – Catasto Fabbricati – Sez. C - Foglio 4 – **mappale 928 sub 10**

***

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

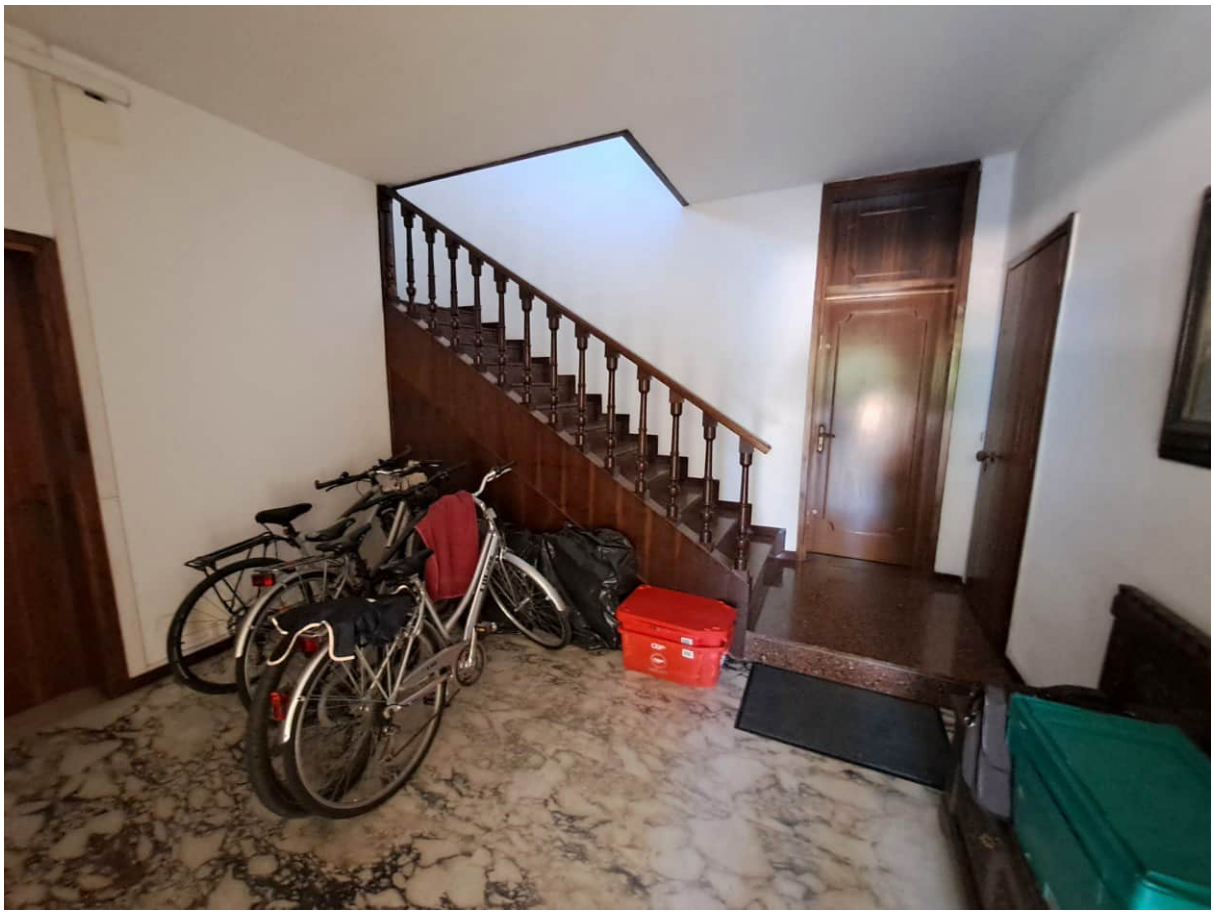
Foto generali complesso condominiale

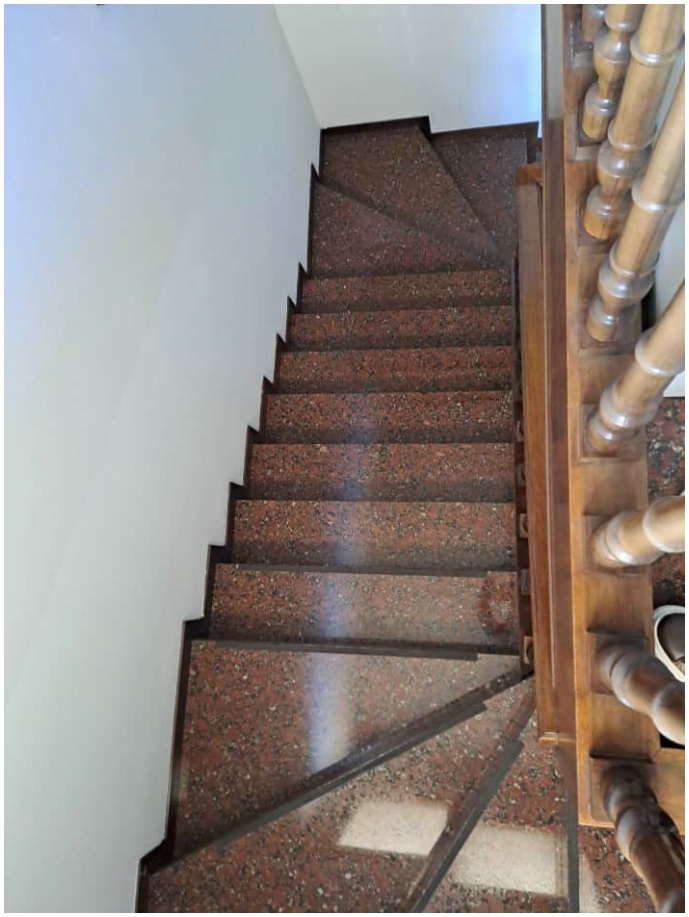
Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2





Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

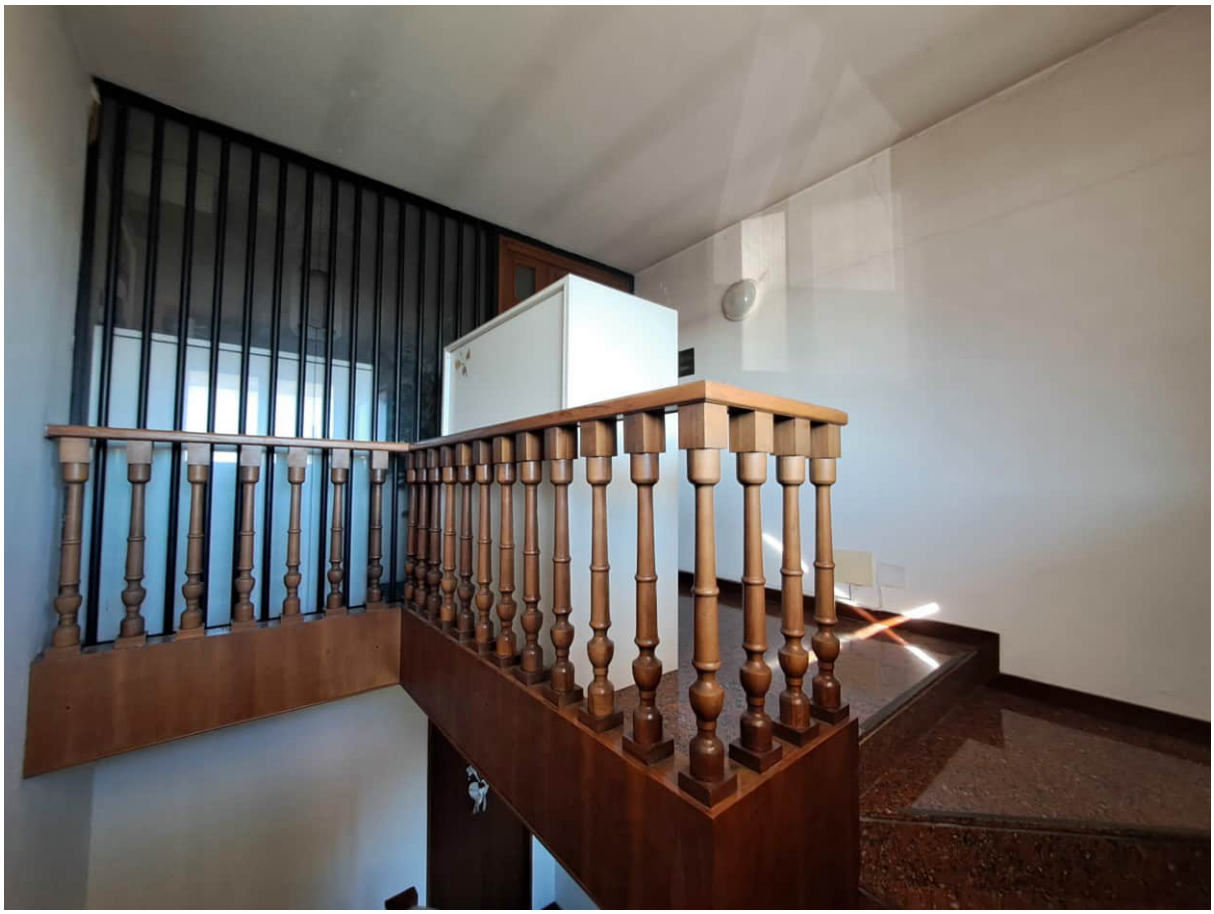
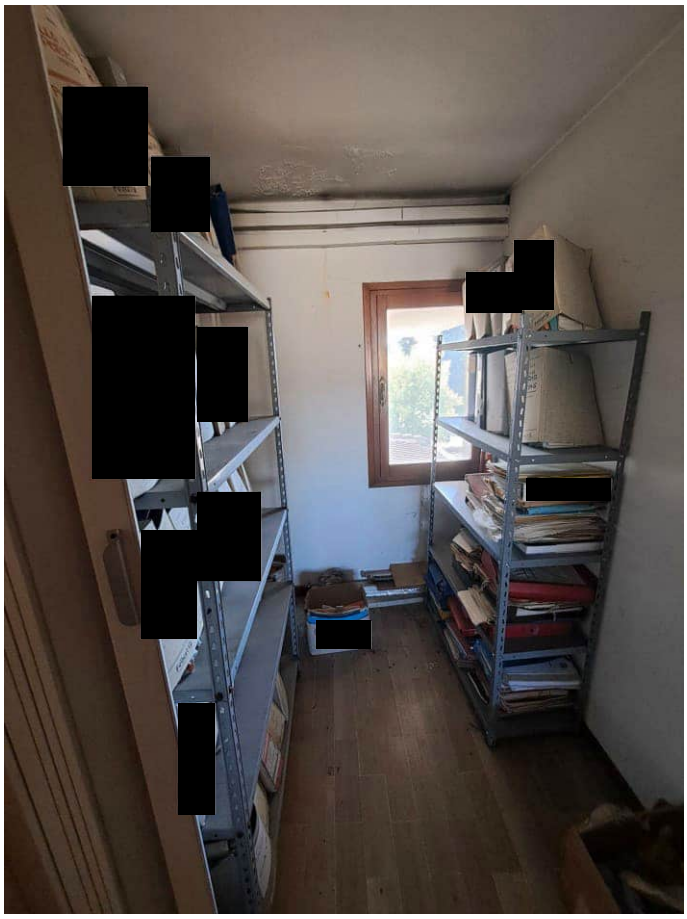


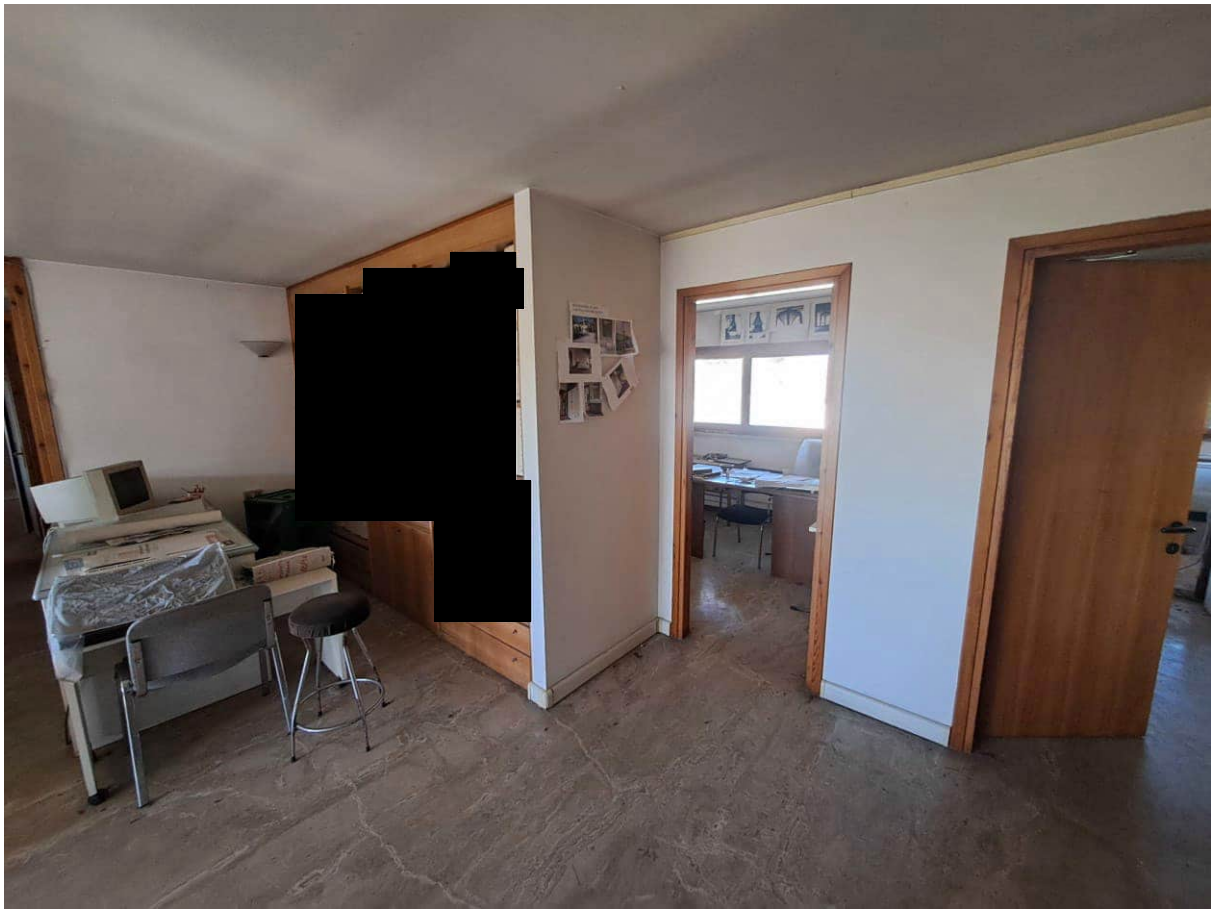
Foto interne unità immobiliare oggetto di esecuzione

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2



Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2

Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 29dcd2