

TRIBUNALE DI TREVISO



OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 452/2021

Promosso da:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro:

ESECUTATO

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'esecuzione: **Dott. BIANCO Leonardo**

C.T.U.: **Ing. VENDRAMIN Massimo**

Udienza: **25/10/2023 ore 10.20**



INDICE

1	Incarico e quesito	pag.	2
2	Svolgimento delle Operazioni Peritali	pag.	2
3	Premesse e formazione del lotto	pag.	4
4	Identificazione catastale	pag.	5
5	Titolo di provenienza ed attuale intestazione	pag.	7
6	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag.	7
7	Vincoli accessori e precisazioni	pag.	8
8	Ubicazione e descrizione della consistenza immobiliare	pag.	10
9	Pregiudizi di natura condominiale	pag.	15
10	Dati tecnici per la valutazione	pag.	16
11	Edificabilità residua	pag.	17
12	Parti comuni	pag.	17
13	Servitù esistenti	pag.	17
14	Attestazione di prestazione energetica	pag.	18
15	Libertà degli immobili	pag.	18
16	Accertamento sulla comoda divisibilità	pag.	18
17	Accertamento della destinazione urbanistica	pag.	19
18	Accertamento della conformità urbanistica e catastale	pag.	20
19	Metodo di stima	pag.	23
20	Determinazione del valore di mercato	pag.	25
	Allegati	pag.	27



1) Incarico e quesito

Con ordinanza del 07/07/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso – DI TULLIO Clarice, nominava il sottoscritto Ing. VENDRAMIN Massimo, con studio a Treviso in Via Calmeggiore n. 5, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 08/07/2022, lo scrivente accettava l'incarico ed il Giudice, nel conferire l'incarico, chiedeva all'esperto di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, di cui al foglio "*chiarimenti*" allegato al verbale di incarico.

2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 10/07/2022 provvedeva a scaricare il fascicolo telematico;
- in data 14/07/2022 eseguiva la visura catastale sul bene pignorato, scaricando dal portale online dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Fabbricati, copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali;
- in data 05/09/2022 provvedeva a scaricare dal portale online dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni Fabbricati la visura attuale per soggetto;
- in data 14/07/2022 provvedeva a depositare tramite PEC richiesta di accesso atti al Comune di Carbonera e nella stessa chiedeva se l'Esecutato avesse realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici;
- in data 09/08/2022 si recava in Comune di Carbonera per eseguire l'accesso Atti sulla proprietà;
- in data 06/09/2022, come previsto nel verbale di nomina, trasmetteva al



Tribunale di Treviso, tramite il portale on-line, una relazione parziale, avendo scoperto in Comune di Carbonera che l'immobile era stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con fondi pubblici, quindi sospendeva la propria attività.

Con verbale d'udienza del 12/04/2023 il Giudice informava sulla notifica al Comune di Carbonera ed indicava la ripresa delle operazioni di stima e rinviava la causa all'udienza del 25/10/2023.

- in data 04/05/2023 provvedeva a depositare tramite PEC, richiesta all'Agenzia delle Entrate di Treviso sulla sussistenza di contratti d'affitto sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- in data 28/04/2023 provvedeva a chiedere tramite e-mail copia degli atti notarili redatti dal Notaio Maurizio Bianconi di Treviso. Lo stesso trasmetteva copia degli atti in data 02/05/2023;
- in data 17/05/2023 l'Agenzia delle Entrate trasmetteva l'esito della ricerca atti del registro (locazioni/affitti/comodati) con prot. AGEDP-TV _99679_2023_1502;
- in data 18/05/2023 si recava c/o l'immobile oggetto di pignoramento, in presenza del Custode Giudiziale e dell'Esecutato per eseguire i rilievi e le verifiche ritenute necessarie;
- in data 25/05/2023 si recava in Comune di Carbonera per discutere con i tecnici dell'Edilizia Privata la non conformità urbanistica dell'immobile e la possibile sanatoria;
- in data 28/07/2023 provvedeva a chiedere tramite e-mail copia di altro atto notarile redatto dal Notaio Maurizio Bianconi di Treviso contenente copia del Regolamento di Condomino e all'Amministratore di Condominio, le spese insolute e copia del Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali. Lo stesso giorno il Notaio trasmetteva quanto richiesto;
- in data 28/07/2023 provvedeva a chiedere tramite e-mail copia del



Regolamento di Condominio, di eventuali studi sul 110 e delle spese all'Amministratore di Condominio GIO.MA.R Service di Bordignon Piergiorgio, il quale rispondeva in data 31/07/2023 trasmettendo la documentazione richiesta;

- in data 04/08/2023 provvedeva ad eseguire l'ispezione ipotecaria sui beni pignorati tramite il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate;
- in data 04/08/2023 l'Esecutato, su richiesta dello scrivente, trasmetteva via mail la documentazione inerente la ripartizione delle spese condominiali ed in data 07/08/2023 alcune pagine dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Per quanto attiene l'ispezione dell'immobile pignorato, il giorno 18/05/2023 alle ore 14:30 lo scrivente si recava presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, al civico 20 di vicolo Delle Risorgive a Carbonera – TV, riscontrando la presenza del Custode Giudiziale e dell'Esecutato che gentilmente permetteva l'ingresso e illustrava la situazione.

In tale occasione si effettuava un accurato rilievo plano-altimetrico e fotografico.

Nel corso del sopralluogo veniva attentamente esaminato lo stato di fatto, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione e di utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi, inoltre veniva appurata la libertà dell'immobile, acquisendo ulteriori utili informazioni dall'Esecutato stesso.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente provvedeva a redigere il presente elaborato peritale.

3) Premesse e formazione del lotto

L'immobile pignorato oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento tipo monocale al primo piano, un garage coperto al piano terra ed un posto auto scoperto in un complesso residenziale denominato Le Risorgive al civico 20 di vicolo Delle Risorgive in località San Giacomo di Musestrelle a Carbonera –



TV.

La prima fermata dell'autobus si trova a 200 ml lungo la strada principale, via Grande di San Giacomo – S.P. 115, mentre a 300 ml c'è la chiesa di San Giacomo di Musestrelle.

Per poter raggiungere i principali servizi pubblici e negozi ci si deve spingere fino alle frazioni di Pero ad 1,50 km, Vacil a 2,00 Km oppure al centro abitato di Carbonera a 7,00 km, al centro di Treviso a 12,00 km.

L'accesso autostradale di Treviso Nord dista 6,00 km.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia, lo scrivente ritiene che per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore sia più appropriato proporre la vendita in un unico lotto.

4) Identificazione catastale

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'Esecutante precedente è così identificata c/o la banca dati della P.A.: **Lotto unico**

Identificazione catastale:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali
Catasto Fabbricati, Comune di Carbonera (B744) (TV)

- Sez. Urb. C, Foglio 1, Particella 629, Subalterno 4, Natura A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, indirizzo via Chiesa di San Giacomo, Piano 1, Rendita € 334,41;
- Sez. Urb. C, Foglio 1, Particella 629, Subalterno 35, Natura C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, indirizzo via Chiesa di San Giacomo, Piano T, Rendita € 27,89;

Particelle corrispondenti al catasto terreni in Comune di Carbonera (B744) (TV)
Foglio 10, Particella 629.

E:

- Sez. Urb. C, Foglio 1, Particella 652, Subalterno 42, Natura C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, indirizzo vicolo Madonnetta, Piano T, Rendita € 20,14.



Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Carbonera (B744) (TV)
Foglio 10, Particella 652.

Totale 3 immobili siti nel comune di Carbonera (B744), con rendita totale di €
382,44, Vani: 3,5 e Superficie: 28 mq.

Confini Catastali:

- l'abitazione con vano scale sub. 38, abitazione sub. 5, distacchi su scoperto;
- il garage con garage sub. 36, vano scale sub. 40, area di manovra sub. 41, scoperto comune sub. 42;
- il posto auto scoperto mapp. 652 sub. 42 con posti auto subalterni 41 e 43, scoperto comune subalterni 62 e 53.

Si precisa che l'accesso al suddetto posto auto avviene anche attraverso il mapp. 652 sub. 50 che è bene comune non censibile anche ai subalterni 40, 41, 42, 43 e 44 del mapp. 652.

Ai fini catastali si precisa che:

* il fabbricato "Condominio E" di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato su area già censita al Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. nn. 550 (ex 94/c) di mq. 1600 e 556 (ex 92/b) di mq. 836, riuniti nell'unico mapp. n. 629 di complessivi mq. 2436, giusta denuncia di cambiamento Mod. 3/SPC in data 15 giugno 2004 n. 197524;

* il suddetto posto auto è stato ricavato sull'area scoperta di pertinenza del "Fabbricato C" inserito nel suddetto complesso residenziale "Le Risorgive", area coperta e scoperta già descritta al Catasto Terreni, Foglio 10, con i mappali 545 di mq. 2315 e 551 di mq. 1133, riuniti nell'unico mappale 652 di complessivi mq. 3448 e introdotto al Catasto Fabbricati giusta tipo mappale n. 229729 in data 18 settembre 2006.

Ditta catastale:

Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1.



5) Titolo di provenienza ed attuale intestazione

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta in capo al soggetto Esecutato in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 17/05/2010 con Repertorio n. 99618, Raccolta n. 28017 e Registrato a Treviso il 19/05/2010 al n. 9336 serie 1T.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita dal pignoramento, di cui ai mappali esattamente identificati al precedente paragrafo 4 è il seguente:

Soggetto Esecutato in proprietà per la quota di 1/1.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

6) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame della relazione notarile preliminare del 21/12/2021 depositata in cancelleria e prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 04/08/2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

- Compravendita per atto a rogito Notar Bianconi Maurizio del 17.05.2010 trascritto a Treviso il 20.05.2010 al n. 10822 del registro particolare gli immobili oggetto della procedure distinti nel NCEU alla sez. C Fg. 1 pc. 629/4, pc. 629/35 e pc. 652/42 dalla ditta LE RISORGIVE S.r.l. C.F. 03629100268 passano all'Esecutato per la piena proprietà;
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per atto a rogito Notar Bianconi Maurizio del 17.05.2010 trascritto a Treviso il 20.05.2010 al n. 10823 del registro particolare sull'immobile oggetto della procedure distinto nel NCEU alia sez. C Fg. 1 pc. 629/4 viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'Esecutato;

Gravano le seguenti formalità:



- Ipoteca Volontaria registro generale n. 33572 registro particolare n. 7609 del 21.09.2010 - a favore Veneto Banca S.p.a. con sede in Montebelluna C.F. 04167010265, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna Piazza G.B. Dall'Armi n.1 e contro l'Esecutato per la piena proprietà - atto Bianconi Maurizio del 16.09.2010 per Euro 264.600,00 di cui Euro 147.000,00 per sorte capitale. Durata 25 anni 1 mesi;
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 46663 registro particolare n. 32255 del 19.11.2021 - a favore Amco – Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in Treviso al Viale Cesare Battisti n. 1 e contro l'Esecutato per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Treviso del 06.10.2021, sino alla concorrenza di Euro 152.508,66 oltre ad interessi e spese.

7) Vincoli accessori e precisazioni

Dall'esame del titolo di provenienza all'art. 3 si specifica quanto segue:

La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con le servitù perpetue di passaggio pedonale e carraio costituite all'art. 2) dell'atto di Permuta in data 25 ottobre 2006 rep. n. 91.391 del Notaio Maurizio Bianconi, in premessa citato, e all'art. 3) dell'atto di Compravendita in data 25 ottobre 2006 rep. n. 91.392 stesso Notaio, trascritto a Treviso in data 3 novembre 2006 ai nn. 54723/31283 e con le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche elettriche, telefoniche, gas e acquedotto nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino e con le servitù derivanti dalla lottizzazione di cui meglio in appresso.

Si rende noto alla parte acquirente che l'area su cui è eretto il complesso



residenziale di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, rientra nel Piano Particolareggiato denominato "Ecovillaggio Risorgive del Musestrelle" di cui alle Convenzioni stipulate con il Comune di Carbonera in data 30 dicembre 1997 rep. n. 42.018 Notaio dr. Francesco Candido Baravelli, in data 19 dicembre 2000 rep. n. 49.831 Notaio dr. Paolo Talice e in data 2 aprile 2003 rep. n. 81.417 Notaio dr. Maurizio Bianconi, in premessa citate.

E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali tali per legge e per destinazione, quali risultanti dal Regolamento di Condominio del "Fabbricato E" di cui in appresso, nonché dal succitato elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Le parti si danno atto che, contrariamente alle risultanze dell'elaborato planimetrico relativo al "Condominio C" (mapp. 652), l'area scoperta mapp. 652 sub. 53 è bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 652, ad eccezione dei subalterni 40, 41, 42, 43, 44, 50 e 52 dello stesso mappale.

Il "Condominio E" di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è disciplinato dalle norme contenute nel Regolamento di Condominio che, unitamente alle Tabelle Millesimali, trovasi allegato quale unico documento sub "B" al citato atto in data 2 marzo 2005, rep. n. 87.080 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, Regolamento e Tabelle che la parte acquirente dichiara di accettare obbligandosi alla loro integrale osservanza.

Trovasi inoltre allegato sub "C" all'atto rep. n. 87.080 del Notaio M. Bianconi, il Regolamento di Gestione del Servizio Idrico della lottizzazione "Le Risorgive"; in detto Regolamento viene disciplinata la gestione, nell'ambito di detta lottizzazione, dell'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile, della manutenzione delle relative opere e apparecchiature di servizio nonché dell'area scoperta asservita al pozzo idrico.

Alcune porzioni dell'area scoperta comune mapp. 629 sub 42 sono riservate in uso esclusivo e perpetuo ad alcune unità del fabbricato, con conseguente facoltà per i titolari pro-tempore di alienare detto uso unitamente alle porzioni immobiliari cui



ineriscono in deroga all'art. 1024 C.C.; dette porzioni sono esattamente individuate con i numeri da 1 a 11 nel disegno planimetrico che trovasi allegato sub "D" al più volte citato atto in data 2 marzo 2005, rep. n. 87.080 Notaio Maurizio Bianconi.

La parte acquirente conferisce alla parte venditrice mandato con rappresentanza, con espressa facoltà di contrarre anche con se stessa ai sensi dell'art.1395 C.C., ad acquistare senza ulteriore corrispettivo in quanto già considerato nel prezzo del presente acquisto, per quota millesimale da stabilire nell'atto di acquisto, le aree comuni dell'intera lottizzazione (compresa quella su cui insiste il pozzo idrico per l'approvvigionamento dell'acqua potabile) che saranno individuate, una volta ultimata la costruzione degli edifici, a cura della parte venditrice medesima, la quale sopporterà per intero le spese dell'atto.

Nel mandato suddetto si intende compresa la facoltà di predisporre il regolamento di gestione e manutenzione delle dette aree comuni.

Tenuto conto che l'abitazione in oggetto ha attualmente accesso, oltre che dalla scala condominiale, anche attraverso una scala interna collegata con la sottostante porzione ad uso ufficio mapp. 629 sub. 1 di proprietà della società venditrice, quest'ultima consente e attribuisce alla parte acquirente, che accetta, diritto personale di accesso pedonale al mapp. 629 sub. 4 compravenduto, attraverso il suddetto mapp. 629 sub. 1, a mezzo della esistente scala interna di collegamento.

Detto diritto personale di accesso cesserà a semplice richiesta scritta, a mezzo lettera raccomandata R.R., della società venditrice che però sopporterà per intero tutti gli oneri per l'eliminazione della scala, mentre quelli per la chiusura dell'accesso e per le relative eventuali variazioni catastali saranno a totale carico della parte acquirente.

8) Ubicazione e descrizione della consistenza immobiliare

Effettuati i necessari sopralluoghi ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente riferisce quanto segue:



Ubicazione:

L'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento è:

- Appartamento e garage vicolo Delle Risorgive n. 20 a Carbonera – TV;
- Posto auto scoperto vicolo Madonnetta a Carbonera - TV.

Descrizione:

Uscendo da Treviso per via Brigata Marche e proseguendo per la stessa, si passa la frazione di Mignagola di Carbonera e si procede per via Grande di San Giacomo di Carbonera. Imboccando la strada a sinistra con indicazioni per la chiesa di San Giacomo di Musestrelle, a 150 ml dall'incrocio, sulla sinistra c'è vicolo Delle Risorgive. Alla fine del vicolo si trova il condominio dove sono presenti le unità immobiliari, appartamento e garage coperto, soggette a pignoramento.

Per raggiungere il posto auto scoperto, si deve procedere per altri 100 ml c.ca ed entrare per vicolo Madonnetta.

Il condominio è formato da 15 appartamenti, 2 locali adibiti ad uffici, 2 negozi situati in tre piani fuori terra ed autorimessa al piano terra composta da 17 garage chiusi di cui 2 di proprietà di un altro edificio ed 1 aperto, all'esterno ci sono 16 posti auto in uso esclusivo al fabbricato E.

L'immobile è delimitato solamente da marciapiede e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il complesso immobiliare è di colore chiaro con struttura del tetto in travi sporgenti a vista, terrazze con ringhiere in acciaio ai piani superiori e scuri in legno. Il marciapiede è rivestito in piastrelle ed è protetto con paletti in acciaio.

Il piazzale è asfaltato ed attorno al fabbricato sono presenti dei vialetti rifiniti in massello autobloccante colorato delimitati da cordonate a raso ed attornati da pietrisco da una parte e folta vegetazione dall'altra.

L'area condominiale comprende anche zone finite a prato.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al primo ed ultimo piano sotto tetto alla fine del vicolo e fa parte di un corpo che esce dal fabbricato principale a sud-ovest del condominio. Questo corpo di fabbrica è libero su tre lati e collegato



con scale al piano terra.

Il garage si trova all'interno del condominio al piano terra, è facilmente raggiungibile, sia dall'interno del fabbricato tramite un passaggio coperto ben rifinito che porta ad un tunnel tramite una porta REI di ampie dimensioni.

Il garage è accessibile anche dall'area condominiale attraverso un basculante in acciaio elettrificato con integrata porta pedonale. E' il 2° a sinistra, dall'ingresso principale e si trova a est del condominio.

Il posto auto, scoperto, si trova sul lato opposto della lottizzazione, con accesso da vicolo Madonnetta e facilmente raggiungibile a piedi.

Il complesso immobiliare e l'appartamento sono lontani dalla strada e protetti da vegetazione verso i fabbricati vicini.

L'ingresso del condominio è coperto, presenta una pavimentazione in piastrelle tipo marmo poste a 45° di forma quadrata, con tonalità avorio e marrone, battiscopa in marmo color avorio e pareti con finitura in marmorino color avorio, soffitto travato a vista e perlinato. All'interno di questo vano sono presenti fioriere che aumentano il decoro dell'ambiente.

Sulla sinistra è presente il portone d'ingresso, in legno con la parte alta in vetrocamera, che porta a quattro unità immobiliari del condominio, tra le quali quella oggetto di pignoramento.

La pavimentazione del vano scale è la medesima dell'ingresso, con piastrelle di marmo color avorio disposte a 45° con cornice in piastrelle di marmo color marrone.

Appartamento

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in legno ed è blindato, con maniglia in ottone e si trova al primo piano sulla destra.

Entrando si scopre il primo problema, descritto tra l'altro nell'atto di acquisto, l'appartamento è collegato internamente all'unità ad uso ufficio di altra proprietà al piano terra attraverso un vano scale interno. Quindi, per poter accedere all'appartamento si deve scendere di circa un metro fino al pianerottolo e da qui risalire per le scale fino al monolocale. Il vano scale è delimitato da pareti in



cartongesso al grezzo verso lo stesso vano e rifinite e verniciate color bianco verso l'interno dell'unità abitativa. Tali pareti non arrivano al tetto, ma si fermano a circa 3,00 ml di altezza.

Una volta entrati, ci si trova all'interno di un unico vano, di forma regolare, rettangolare, pavimentato con listoni di legno con larghezza diversa disposti a 45° e battiscopa in legno, pareti interne intonacate con finitura a civile abitazione e verniciate di bianco e tetto con struttura in legno e tavelle a vista .

I serramenti sono in legno con vetrocamera e scuri in legno.

Sul tetto sono presenti tre velux su entrambe le falde del tetto disposte a capanna.

Il tetto, ha altezza variabile dai 3,55 ml rilevati a parete e 4,66 ml misurati sotto trave sul colmo.

Nella parete lato ingresso è presente una porta in legno tamburato che porta in antibagno e bagno. Nella parete opposta sono presenti gli impianti dell'angolo cottura.

L'antibagno presenta le stesse finiture dell'appartamento ed all'interno sono presenti i principali impianti, gestione dell'acqua, caldaia e quadro elettrico (è presente solo la scatola, manca l'impianto).

Il bagno ha pavimento in piastrelle color bianco disposte a 45°, pareti rivestite con piastrelle color azzurro intenso fino a 160 cm di altezza da terra, quadrate di c.ca 15 cm di lato, mentre nel vano doccia il rivestimento arriva a 200 cm di altezza.

Da quello che è stato possibile vedere il monocale, l'antibagno ed il bagno presentano condizioni pari al nuovo.

All'interno del bagno, oltre la doccia, sono presenti un lavandino, il water ed il bidet.

Il monocale è completato da tre terrazze poste sui lati liberi dell'immobile, con pavimento in piastrelle color avorio e parapetto in acciaio verniciato color testa di moro.

Impianti:

All'interno dell'antibagno, come detto è presente la caldaia munita di libretto e la scatola del quadro elettrico dove però manca l'impianto.



L'appartamento è collegato all'acquedotto ed alla fognatura, in zona cottura sono presenti gli allacciamenti agli impianti, ma manca il collegamento alla rete del gas.

C'è la presa TV ed i cablaggi di rete da verificare, probabilmente collegati all'unità sottostante non facente parte del pignoramento e di altra proprietà.

Ci sono diverse prese elettriche posizionate lungo i muri perimetrali.

Si fa presente che al piano terra del condominio in prossimità dell'ingresso sono presenti i contatori dell'energia elettrica delle varie unità immobiliari all'interno di un armadio. A detta dell'Esecutato manca il contatore dell'unità oggetto di pignoramento, ma c'è spazio adeguato per posizionarne uno a cura e spese del futuro acquirente.

Destinazione d'uso:

L'immobile sottoposto a pignoramento è destinato a civile abitazione.

Garage

Come detto, per poter raggiungere il garage si può attraversare a piedi un tunnel interno al condominio o tramite la viabilità interna dell'area condominiale.

Il garage ha forma regolare, rettangolare con basculante in acciaio e serramento vetrato in alluminio verniciato color testa di moro.

La pavimentazione è in piastrelle di forma quadrata color avorio, le pareti ed il soffitto sono verniciati color bianco.

Impianti:

Il garage è collegato all'elettricità.

Destinazione d'uso:

L'immobile sottoposto a pignoramento è destinato ad autorimessa.

Posto auto

Il posto auto scoperto non presenta delimitazioni ed è pavimentato in asfalto come il resto dell'area di manovra del condominio e si trova dalla parte opposta del residence.

Impianti:



Il posto auto non è collegato agli impianti.

Destinazione d'uso:

L'immobile sottoposto a pignoramento è destinato a posto auto scoperto.

9) Pregiudizi di natura condominiale

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un condominio, con proprio Regolamento di Condominio e spese condominiali.

Il Condominio "Residence Le Risorgive 1" è composto da n. 15 appartamenti, da n. 2 locali adibiti ad uffici, da n. 2 negozi, situati in n. 3 piani fuori terra ed autorimessa al piano terra composta da n. 17 garage chiusi, di cui n. 2 garage di proprietà di un altro edificio, da n. 1 garage aperto, e da n. 16 posti auto scoperti in uso esclusivo al fabbricato E.

Il Condominio fa parte di un piano di lottizzazione denominato "LE RISORGIVE", pertanto è stato redatto anche un apposito regolamento di gestione delle aree comuni e del servizio idrico della lottizzazione con i relativi millesimi di proprietà.

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, quali: il suolo su cui sorge l'edificio, il sottosuolo, l'area correlative, le opere di fondazione e di recinzione, i muri maestri, tutti i muri d'ambito perimetrali, quelli dei vani scala, il tetto, gli impianti di acquedotto, gas, luce e forza motrice elettrica, dalle linee e condotte principali sino agli attacchi con le proprietà singole, le fognature ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espresso in millesimi, come risulta dalle tabelle millesimali allegate.

Spese condominiali arretrate o da pagare

Si precisa che il Condominio Le Risorgive è ubicato all'interno di una Lottizzazione, denominata "Lottizzazione Le Risorgive" e pertanto partecipa, in quota parte, alle relative spese.



L'ammontare delle spese condominiali da versare, su base preventiva anno 2023, salvo eventuali conguagli a credito/debito con la chiusura del consuntivo al 31/12/2023, risulta di complessivi € **2.851,22**, di cui € 1.345,08 quale saldo esercizio 2022 ed € 1.506,14 quale competenza 2023.

Ad oggi lo scaduto è pari ad € 1.646,31.

Le prossime scadenze, ciascuna per l'importo di € 301,23, sono al 23/08/2023, 23/11/2023, 23/01/2024 e 23/02/2024.

10) Dati tecnici per la valutazione

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 18/05/2023, è emerso che l'unità sopra descritta, costituisce la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento ed offre le seguenti superfici nette calpestabili:

Appartamento:

Unico vano: 73,29 mq;

Antibagno: 2,18 mq;

Bagno: 4,125 mq;

Terrazze: 3,00 x 2,70 mq = 8,10 mq;

Garage:

Garage di proprietà: 14,78 mq;

Posto auto:

Posto auto di proprietà: 13,00 mq.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano le seguenti superfici commerciali:



Appartamento: 101,38 mq;

Terrazze: 8,10 mq x 30,00 % = 2,43 mq;

Garage: 17,19 mq x 35,00 % = 6,02 mq;

Posto auto = 13,00 mq x 10,00 % = 1,30 mq;

Superficie commerciale totale = 111,13 mq

11) Edificabilità residua

Per aspetti legati soprattutto alla tipologia dell'unità immobiliare ed alla zona, si specifica che eventuali ampliamenti di fatto non sono ammissibili.

12) Parti comuni

Come descritto nell'Atto Notarile: *“E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali tali per legge e per destinazione, quali risultanti dal Regolamento di Condominio del "Fabbricato E" di cui in appresso, nonché dal succitato elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni”*.

13) Servitù esistenti

Nell'art. 3 dell'atto di compravendita vengono citate le servitù: *“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con le servitù perpetue di passaggio pedonale e carraio costituite all'art. 2) dell'atto di Permuta in data 25 ottobre 2006 rep. n. 91.391 del Notaio Maurizio Bianconi, in premessa citato, e all'art. 3) dell'atto di Compravendita in data 25 ottobre 2006 rep. n. 91.392 stesso Notaio, trascritto a Treviso in data 3 novembre 2006 ai nn. 54723/31283 e con le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche elettriche, telefoniche, gas e acquedotto nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza delle quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le*



ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino e con le servitù derivanti dalla lottizzazione di cui meglio in appresso”.

14) Attestazione di prestazione energetica

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla A.P.E.), si precisa che l'immobile è stato reso agibile dal giorno 21 marzo 2005, successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata c/o l'ufficio tecnico del Comune di Carbonera e trasmessa dal Notaio, è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica, grazie all'intervento dello stesso Esecutato.

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione ha una classe energetica B, l'attestato purtroppo non è completo, ma sicuramente ha almeno 10 anni.

15) Libertà degli immobili

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento era libera e non utilizzata da tempo.

L'Anagrafe del Comune di Carbonera non ha fornito alcuna risposta in merito alla richiesta sull'ospitalità e la residenza.

16) Accertamento sulla comoda divisibilità

Posto che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta essere in proprietà del soggetto Esecutato per la quota di 1/1 si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata la consistenza immobiliare ed accertato che:

- Trattasi di una consistenza immobiliare comprendente rispettivamente un appartamento posto all'interno di un condominio al primo piano, un garage al piano terra ed un posto auto scoperto;
- Che la consistenza immobiliare è dotata di ingressi indipendenti e di un vano scala interno al condominio, più un vano scala che attualmente collega



l'unità immobiliare soggetta a pignoramento con altra unità immobiliare al piano terra di altra proprietà che andrà demolita;

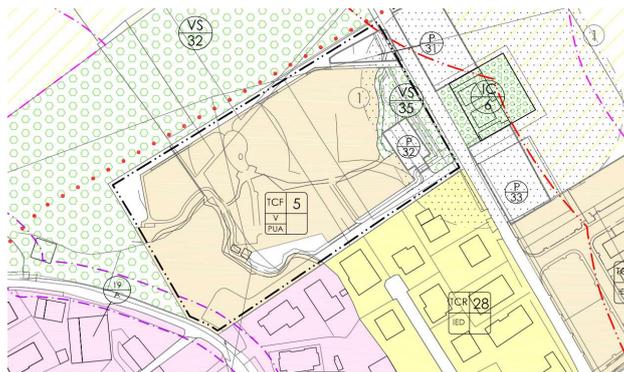
- Che la consistenza immobiliare ha un accesso pedonale e carraio che danno sull'area condominiale;

Un eventuale frazionamento sarebbe contrario alle ragioni di economia.

Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima, non è comodamente divisibile.

17) Accertamento della destinazione urbanistica

L'area censita al Foglio 1, Particella 629 ricade nel Piano degli Interventi (PI) n.2 adottato con Delibera n° 36 del 30 giugno 2016, nell'ambito della zona TCF 5 – Tessuti in corso di formazione – Art. 65.



In seguito all'accesso atti è stata trovata la documentazione inerente la realizzazione del fabbricato. Le opere sono state legittimate dai seguenti atti depositati nel Comune di Carbonera:

- Convenzione per l'attuazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica rep. n. 42018, raccolta n. 12001 del 30/12/1997;
- Richiesta di subentro alla Convenzione per l'attuazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica prot. n. 17321 del 13/10/2000;
- Nuova Convenzione per l'attuazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica rep. n. 49831, raccolta n. 8675 del 19/12/2000.



18) Accertamento della conformità urbanistica e catastale

Dall'esame della documentazione reperita c/o il Comune di Carbonera è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 29 in data 9 febbraio 2001;
- Permesso di Costruire per Variante n. 94/2003 in data 3 novembre 2003;
- Collaudo Statico a firma dell'ing. Antonio Michieli con prot. 54 del 10 agosto 2004;
- D.I.A. in data 11 agosto 2004;
- Permesso di Costruire n. 124/04 in data 29 ottobre 2004;
- D.I.A. in data 31 dicembre 2004;
- D.I.A. in data 12 luglio 2006;
- D.I.A. in data 21 settembre 2006.
- L'agibilità relativa al fabbricato "Condominio E" è stata rilasciata in data 21 marzo 2005 certificato n. 18/2005.
- Relativamente al fabbricato "Condominio A" è stata presentata al Comune di Carbonera in data 18 ottobre 2006 richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Appartamento

Il confronto tra lo stato legittimato in Comune derivante dall'accesso atti, oltre che dalle planimetrie catastali reperite c/o l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati e l'attuale consistenza immobiliare ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare non è conforme, né sotto il profilo urbanistico, né sotto il profilo catastale, poiché sono state evidenziate alcune difformità.

Tali differenze sono state riscontrate all'interno dell'appartamento e consistono in:

- vano scale con misure e forma diverse da quelle indicate in planimetria;



- presenza di 6 velux sul tetto anziché 3;
- Portone d'ingresso, in planimetria è visibile solamente una nicchia.

Oltre a queste differenze, è da sistemare la questione del vano scale e dell'accesso all'appartamento.

Nell'atto notarile, all'art. 3 si cita: *"Tenuto conto che l'abitazione in oggetto ha attualmente accesso, oltre che dalla scala condominiale, anche attraverso una scala interna collegata con la sottostante porzione ad uso ufficio mapp. 629 sub. 1 di proprietà della società venditrice, quest'ultima consente e attribuisce alla parte acquirente Esecutato, che accetta, diritto personale di accesso pedonale al mapp. 629 sub. 4 compravenduto, attraverso il suddetto mapp. 629 sub. 1, a mezzo della esistente scala interna di collegamento.*

Detto diritto personale di accesso cesserà a semplice richiesta scritta, a mezzo lettera raccomandata R.R., della società venditrice che però sopporterà per intero tutti gli oneri per l'eliminazione della scala, mentre quelli per la chiusura dell'accesso e per le relative eventuali variazioni catastali saranno a totale carico della parte acquirente".

Durante l'incontro con i tecnici del Comune di Carbonera il giorno 25/05/2023 è emerso che per poter sanare l'immobile e apportare le opportune modifiche per poter accedere all'appartamento è necessario presentare:

- SCIA in sanatoria per la presenza dei velux sul tetto;
- SCIA per le modifiche interne e strutturali che andrà condivisa con il proprietario dell'unità immobiliare sottostante ed intestata ad entrambi, dove si prevede la demolizione del vano scale, la realizzazione di una soletta d'ingresso, completa di finiture e si fa vedere anche la nuova apertura con portone d'ingresso;
- Variazione catastale.

Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili ad avviso dello scrivente con una spesa quantificabile in via presuntiva e complessiva in **25.000,00 €**, somma comprensiva di sanzioni amministrative, oneri e spese tecniche oltre che



accessori fiscali, spese di realizzazione della soletta completa di finiture, salvo diversa quantificazione, che si potrà avere solamente nel momento in cui vi sarà una precisa e puntuale progettazione, attività questa non proponibile in questa sede.

Oltre alla spesa necessaria per i suddetti lavori e servizi, sarà necessario verificare e collegare l'unità abitativa all'elettricità e verificare il collegamento ed il corretto funzionamento di tutti gli impianti presenti, con una spesa quantificabile in via presuntiva e complessiva in **5.000,00 €**, oneri e spese tecniche oltre che accessori fiscali compresi.

Condominio

Lo studio Servizi Tecnici Immobiliari del Geom. A. Massolin ha redatto un documento sulla Verifica Conformità Urbanistica del Condominio Le Risorgive il 12/01/2021 su richiesta dell'Amministratore del Condominio.

Da sopralluogo effettuato per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la documentazione edilizia disponibile rileva quanto segue:

- La posizione del fabbricato nel lotto in cui è inserito, corrisponde con quanto visionato e rappresentato negli elaborati grafici di progetto disponibili;
- La sagoma dell'edificio, allo stato dei luoghi, corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici visionati; in sede di sopralluogo sono state verificate misure a campione e corrispondono con quanto riportato nelle planimetrie disponibili; le altezze ed i piani del fabbricato allo stato dei luoghi corrispondono con quanto riportato negli elaborati grafici visionati;
- I prospetti esterni, le forometrie e le terrazze, allo stato dei luoghi, sostanzialmente corrispondono con quanto rappresentato negli elaborati grafici visionati;
- nel dettaglio, rispetto agli elaborati grafici si segnala la seguente difformità: nella terrazza al piano primo dell'appartamento posto a nord est è presente una veranda.



N.B. in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle indicazioni esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, d'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene agli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

19) Metodo di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente adotta il metodo sintetico – comparativo, avendo riguardo a compravendite similari avvenute nel periodo di riferimento. I dati emersi dalla verifica sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente stima, per poi apportare le necessarie variazioni, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata nella frazione di San Giacomo di Musestrelle nel Comune di Carbonera, zona in cui insiste il fabbricato, ha fornito esito positivo.

Dalla verifica effettuati sui siti web è emerso che:



- L'Agenzia Tecnocasa vende un trilocale al piano terra all'interno di una palazzina degli anni '90 a 99.000,00 € di 82,00 mq, quindi la richiesta è di 1.207,30 €/mq;
- Un privato propone in vendita un appartamento travato a vista di recente costruzione a 125.000,00 € di 87,00 mq, quindi la richiesta è di 1.436,78 €/mq;
- Un privato propone in vendita un appartamento in una piccola palazzina al primo ed ultimo piano di recente costruzione a 122.000,00 € di 84,00 mq, quindi la richiesta è di 1.452,38 €/mq;

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità abitative simili a quello oggetto della presente perizia insistenti nella frazione di San Giacomo di Musestrelle a Carbonera esprimono un prezzo unitario medio di 1.367,59 €/mq sul quale una normale trattativa di vendita comporta una sicura diminuzione del prezzo.

Infine si è verificato il sito della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio in zona extraurbana, agricola, case sparse nel Comune di Carbonera emergono i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: CARBONERA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1250	L	3,6	4,9	L
Autorimesse	NORMALE	550	810	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1350	L	3,6	5,3	L

Il valore medio di vendita ricavato nel portale OMI dell'Agenzia delle Entrate varia da un minimo di 970,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare anche la vetusta dell'unità



immobiliare e le condizioni manutentive dello stesso, oltre che le peculiarità della consistenza immobiliare ed il margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di 1.250,00 €/mq.

20) Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- Si tratta di un'unità residenziale situata in un piccolo borgo lontano dai principali servizi e con limitate possibilità di spostamento utilizzando i mezzi pubblici, vista la pericolosità della strada e la mancanza di piste ciclo-pedonali per raggiungere la fermata dell'autobus più vicina;
- L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, ma è munita di libretto;
- L'unità residenziale è costituita da un monolocale di ampie dimensioni con antibagno e bagno;
- La consistenza immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive;
- E' presente un garage ed un posto auto esterno di proprietà;
- Lo scrivente ha accertato la mancata conformità catastale e urbanistica della consistenza immobiliare.

Tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente esprime le seguenti valutazioni:

Valore della consistenza immobiliare: $111,13 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 138.912,50 \text{ €}$;

A questa somma vanno detratte le seguenti spese:

Spesa presunta per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, oltre che per le opere di demolizione e realizzazione dell'accesso all'abitazione: 25.000,00 €;

Spese presunta per la verifica degli impianti ed il collegamento all'elettricità:



5.000,00 €;

Spese condominiali arretrate o da pagare: 2.851,22 €;

Totale spese: 32.851,22 €

Restano: 138.912,50 € - 32.851,22 € = 106.061,28 €.

A questo punto, lo scrivente ritiene che il valore sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- L'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta del Custode;
- L'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- La mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti o emergere dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra si detrae al valore determinato il seguente importo:

$106.061,28 \text{ €} \times 25\% = 26.515,32 \text{ €}$

Valore per la vendita forzata:

$106.061,28 \text{ €} - 26.515,32 \text{ €} = 79.545,96 \text{ €}$

Tale valore si arrotonda ad **€ 79.500,00**,

diconsi Euro **Settantanovemilacinquecento/00**.

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Treviso, lì, 04/09/2023

Il CTU

Ing. Massimo Vendramin



Allegati:

- 1) Estratti catastali – Visura attuale per soggetto, planimetrie catastali ed estratto mappa;
- 2.1) Accesso atti in Comune di Carbonera – Dal Verbale del Comune per approvare lo Schema di Convenzione al Piano Particolareggiato;
- 2.2) Accesso atti in Comune di Carbonera – Dalla Richiesta di Subentro alla Convenzione;
- 2.3) Accesso atti in Comune di Carbonera – Dal Permesso di Costruire all’Agibilità;
- 2.4) Accesso atti in Comune di Carbonera - Disegni;
- 3) Rilievo;
- 4) Copia atti notarili;
- 5) Chiarimenti di Agenzia Entrate in merito a contratti d’affitto;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Regolamento di Condominio;
- 8) Spese condominiali arretrate o da pagare;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Relazioni di conformità urbanistica - Condominio Le Risorgive;
- 11) Istanza di vendita;
- 12) Attestato di Prestazione Energetica - APE
- 13) Lista degli Esecutati.

