

TRIBUNALE DI TREVISO

G.E.: dott. Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 307/2024 (a cui è stata riunita la R.G.E.375/2024)

Udienza del 04.02.2026

promossa da

DOVALUE SPA per OLYMPIA SPV S.R.L.

(Avv. Lorenzo Sternini)

contro

ESECUTATO

(Avv. Massimo Cruciat)

SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA – LOTTO 1

Cordignano, 22 gennaio 2026

L'esperto stimatore
- dott. ing. Fabio Zanette -

dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262

<u>Beni</u>	Appartamento al piano secondo
<u>Ubicazione</u>	Comune di Conegliano, in via Manin n. 114, interno 19
<u>Identificazione catastale</u>	Comune di Conegliano – Catasto Fabbricati Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20
<u>Confini</u>	L'unità confina a nord con il corridoio condominiale comune, ad est con altra unità, a sud e a ovest affaccia sull'area esterna condominiale.
<u>Servitù-vincoli</u>	Nell'atto di provenienza del notaio Forte del 03.01.2007, all'art.2 viene riportata la seguente dicitura: <i>"La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, in particolare le servitù che sono venute a costituirsi a seguito della vendita frazionata dei singoli alloggi nonché una quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza..."</i>. Vengono espressamente richiamate: - la servitù passiva a favore della SIP in ordine alla installazione delle condotte telefoniche sotterranee; - le servitù passive conseguenti alla installazione nel "Condominio Meublè" della cabina elettrica di proprietà dell'Enel; - le servitù conseguenti alla destinazione dell'unità immobiliare al piano terra (mn.757 sub.2) a spogliatoio per la piscina ed il campo da tennis. Ed inoltre viene dato atto che "...sono disponibili, al servizio anche del Condominio, circa venti posti auto scoperti..."
<u>Ditta intestataria</u>	Proprietaria per l'intero
<u>Provenienze</u>	Atto di compravendita del notaio Gianluca Forte rep.186371 del 03.01.2007, registrato a Treviso il 24.01.2007 n.1115 serie 1T, trascritto il 24.01.2007, R.G.3951, R.P.2928.

TRASCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	Debitore
11.06.1993	14836	11169	Atto di compravendita del notaio G. Ferretto del 18.05.1993 rep. 45554	/	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	Terzi

dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica di Zanette F. & C.
 Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
 P.IVA 03477840262

24.01.2007	3951	2928	Atto di compravendita del notaio G. Forte del 03.01.2007 rep. 186371/6508	/	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato
26.10.2022	42246	29318	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 26.09.2022 rep. 5914	Condominio Meublè	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato
06.08.2024	30141	21952	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 11.07.2024 rep. 5449	Olympia SPV s.r.l. con sede a Conegliano	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato
19.09.2024	33896	24628	Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 29.07.2024 rep. 5819	RE START 1 SPV s.r.l. con sede in Milano c.f. 10522320968	Comune di Conegliano – C.F. Sez. E Fg. 5 M.N. 757 sub. 20		
					proprietà	1/1	esecutato

ISCRIZIONI

DATA	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE
24.01.2007	3952	830	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio G. Forte rep. 186372/6509 del 03.01.2007	Bipop Carire Società per Azioni con sede in Brescia	€ 153.000,00	€ 90.000,00

Descrizione del lotto

L'unità in esame è un appartamento del condominio Meublè, facente parte del supercondominio "Quartiere Teresine", ubicato in comune di Conegliano in via Manin. La zona d'insistenza, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, si trova a sud/ovest del centro città, in prossimità della strada statale 13 (Pontebbana) e dell'ospedale "De Gironcoli"; il lotto d'insistenza confina con la linea ferroviaria Udine-Venezia.

L'accesso al condominio avviene da una strada di viabilità interna, accessibile da via Manin, "protetta" da una sbarra elettrocomandata e, più all'interno, da un cancello carraio e cancelletto pedonale.

Il fabbricato è stato eretto nella prima metà degli anni '70 e si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato; il piano terra è per la maggior parte destinato a portico e ingresso comune, il piano interrato a garage, mentre ai piani superiori sono presenti le residenze.

dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262

L'area scoperta esterna di lottizzazione è destinata a viabilità, verde e parcheggi.

L'appartamento in esame è situato al piano secondo ed è raggiungibile, dall'ingresso comune, mediante la scala condominiale dotata di ascensore. Le parti comuni presentano finiture di sufficiente qualità. L'unità si compone di una zona ingresso, di un angolo cottura, di un bagno, della zona giorno e di una camera dotata di terrazzo con affaccio verso sud. Presenta finiture di bassa qualità con pavimentazioni in piastrelle di diversa tipologia, portoncino d'ingresso di legno, porte interne tamburate e a soffietto, serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle; l'impianto elettrico è del tipo tradizionale e il riscaldamento è garantito da radiatori alimentati dalla caldaia a gas indipendente ubicata nel terrazzo esterno.

Complessivamente l'unità si presenta in un sufficiente stato di manutenzione; si evidenzia che nel corridoio condominiale, in corrispondenza dell'angolo cottura dell'unità oggetto di esecuzione, sono stati rilevati ammaloramenti degli intonaci verosimilmente causati da perdite dell'impianto termo-idraulico.

L'immobile non dispone di garage o posto auto esclusivo.

<u>Aggiornamenti urbanistici e catastali</u>	Necessita di pratica edilizia in sanatoria, ripristini e variazione catastale. Il costo complessivo viene stimato in € 13.500,00
<u>Spese condominiali</u>	Euro 1.853,26
<u>Disponibilità immobile</u>	
<u>Valore vendita forzata al lordo dei costi</u>	Euro 48.000,00
<u>Valore vendita forzata al netto dei costi</u>	Arrotondati Euro 33.000,00 (€ 48.000,00 - € 15.353,26)

dott. Fabio Ing. Zanette

PROTECNO - Studio Associato di Ingegneria e Consulenza Tecnica di Zanette F. & C.
Via Balbinot n. 3, 31016 Cordignano (TV) - Tel. 0438-998041 - e-mail: info@zanetteprotecno.it
P.IVA 03477840262