

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 418/2021 R.G.E.

promossa da

INTESA SANPAOLO SPA rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A.

rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca Masotti
(gianluca.masotti@venezia.pecavvocati.it) e con domicilio eletto presso il
Suo studio a Treviso in via Avogari, n. 2

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dall'Avv. Massimo Cruciat
(massimocruciat@pec.ordineavvocatitrevise.it) e con domicilio eletto presso
il Suo studio a Conegliano (TV) in via C.B.C. di Cavour, 26

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI
VITTORIO VENETO (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 18/07/2022 per la stima di beni immobili in Vittorio Veneto (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;



- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 19/07/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 18/07/2022 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presenti per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e



dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail pec in data 03/08/2022 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di donazione accettata in data 04/09/1996 rep. 65510 del Notaio Dott. Giovanni Carlo Brusadin con il quale l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni immobili pignorati.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile inviava copia dell'atto richiesto con raccomandata.

Con nota e-mail in data 04/08/2022 lo scrivente chiedeva all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o altri contratti regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 25/08/2022 il Comune di Vittorio Veneto inviava al sottoscritto il C.D.U.

Successivamente, previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 07/11/2022.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva agli immobili ed effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Con riguardo alla documentazione tecnica, il Comune di Vittorio Veneto provvedeva a far digitalizzare le pratiche autorizzative in atti dall'eliografia Lezier.

Previo pagamento del dovuto, l'eliografia Lezier rilasciava chiavetta USB contenente le scansioni richieste in data 16/11/2022.



Con nota e-mail in data 12/12/2022, Aste 33 s.r.l., custode nominato, inoltrava al sottoscritto copia del contratto di comodato immobiliare ricevuto in copia dall'*Esecutato* chiedendo allo scrivente di quantificare l'indennità di occupazione.

Con nota e-mail in data 13/12/2022 il sottoscritto inoltrava al custode nominato la determinazione della più probabile indennità occupazionale per le U.I. e/o parti di esse concesse in comodato.

Considerato che l'Agenzia delle Entrate, nonostante fossero trascorsi quasi 6 mesi, non aveva ancora provveduto a dare riscontro alla richiesta di verifica di contratti di locazione e/o altro, il sottoscritto, con nota e-mail pec in data 26/01/2023 sollecitava un'immediata risposta.

Con nota e-mail pec in data 27/01/2023 l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta allegando nota accompagnatoria e copia del contratto di comodato immobiliare del 15/01/2020 registrato a Conegliano in data 16/01/2020 al N. 127 Serie 3.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la perizia di stima dei beni che inviava in data 30/01/2023 a:

- Avv. Gianluca Masotti, legale di **INTESA SANPAOLO SPA rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A.**, creditrice procedente, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo gianluca.masotti@venezia.pecavvocati.it;
- **ASTE 33 S.R.L.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;
- Avv. Massimo Cruciat, legale dell'**ESECUTATO**, tramite



comunicazione e-mail pec all'indirizzo

massimocruciat@pec.ordineavvocatitreviso.it,

concedendo tempo fino al 14/02/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione dell'*Esecutato* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'U.I. ad uso abitazione (di cui al M.N. 99 sub 4), un'U.I. ad uso autorimessa (di cui al M.N. 99 sub 5), entrambe dotate di area scoperta di m² 199 (di cui al M.N. 99 sub 3), il terreno di cui al M.N. 99 (ente urbano su cui insistono i predetti beni) e il terreno adiacente di cui al N. 1106, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto – Sez. C – Foglio 12

BENE 1



M.N. 99 sub 3, Via Maspiron, p. T

trattasi di area scoperta di m² 199 - B.C.N.C. ai mappali N. 99 sub 4 e N. 99 sub 5

BENE 2

M.N. 99 sub 4, Via Maspiron, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, S.C.

totale m² 79 e totale escluse aree scoperte m² 79, R.C. € 348,61

trattasi di abitazione di tipo economico

BENE 3

M.N. 99 sub 5, Via Maspiron, p. S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 41 m², S.C. totale

m² 36, R.C. € 63,52

trattasi di autorimessa

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto – Foglio 52

BENE 4

M.N. 99, ente urbano, are 2.28

ente urbano

BENE 5

M.N. 1106, semin. arbor., cl. 2, are 15.51, R.D. 8,01 €, R.A. 5,21 €

con la precisazione che

- il bene 1 (di cui al M.N. 99 sub 3), il bene 2 (di cui al M.N. 99 sub 4) e il bene 3 (di cui al M.N. 99 sub 5) insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Vittorio Veneto (TV) nel F° 52 con il M.N. 99 di are 2.28, ente urbano, in forza del Tipo Mappale del 02/03/2004 Pratica n. TV0041891 in atti dal 02/03/2004 (n. 41891.2/2004), così come anche specificato nell'atto di pignoramento immobiliare.



- il bene 1 (di cui al M.N. 99 sub 3) è catastalmente individuato B.C.N.C. al bene 2 (di cui al M.N. 99 sub 4) e al bene 3 (di cui al M.N. 99 sub 5);
- l'accesso a detti beni avviene per mezzo di una stradina sterrata che, dalla pubblica strada denominata via Maspiron, si sviluppa sui mappali N. 1197, N. 100, N. 624 e N. 277, di proprietà di terzi e sulla quale viene di fatto esercitata servitù di passaggio.

Le visure catastali al C.F. e al C.T., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati da sub 2 a sub 11 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al lotto formato dai terreni di cui ai mappali N. 99 (su cui insistono i suddetti beni N. 1 - M.N. 99 sub 3 -, N. 2 – M.N. 99 sub 4 - e N. 3 – M.N. 99 sub 5 -) e N. 1106, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 1189, N. 275, N. 277, N. 276 e N. 1191, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato e grado in cui i beni si troveranno, considerati a corpo, con tutti i relativi diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuti all'*Esecutato* con atto di donazione di cui al rep. 65510 e racc. 17911 in data 04/09/1996 ai rogiti del Dott. Giovanni Carlo Brusadin, già Notaio in Vittorio Veneto, ivi registrato in data 19/09/1996 al N. 1102 Serie 1V e trascritto a Treviso in data 24/09/1996 ai nn. 24519/17612 (cfr. allegato sub 12 alla presente perizia di



stima) attraverso il quale i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.

Lo scrivente sottolinea che:

- **l'accesso e il recesso a e da i beni avviene per mezzo di una stradina sterrata che, dalla pubblica strada denominata via Maspiron, si sviluppa sui mappali N. 1197, N. 100, N. 624 e N. 277, di proprietà di terzi, e sulla quale viene di fatto esercitata servitù di passaggio.**

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di donazione di cui al rep. 65510 e racc. 17911 in data 04/09/1996 ai rogiti del Dott. Giovanni Carlo Brusadin, già Notaio in Vittorio Veneto, ivi registrato in data 19/09/1996 al N. 1102 Serie 1V e trascritto a Treviso in data 24/09/1996 ai nn. 24519/17612, la Ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà.

In detto atto viene precisato che l'*Esecutato* è "*coniugata in regime di comunione legale dei beni*".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 26/01/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/11/2021, antecedente a quella del 24/11/2021 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 30/11/2021 a firma del Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia (VE), depositato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di



Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell’*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall’ispezione ordinaria effettuata in data 26/01/2023, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 28120 del 08/10/2021 - N. generale 40722

Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiali Giudiziari con sede in Treviso in data 21/09/2021 rep. 5097, a favore di “**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**” con sede legale in Torino (TO), C.F. 00799960158, contro l’*Esecutato*.

ISCRIZIONI

*** Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 214 del 21/01/2015 - N. generale 1556

Ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario concesso con atto rep. 14937/5171 in data 08/01/2015 ai rogiti della Dott.ssa Garlatti Vera, Notaio in Sacile (PN), per la somma capitale di € 120.000,00 e per il totale di € 240.000,00, durata 21 anni e 6 mesi, a favore di “**BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI**” con sede legale in Vicenza (VI), C.F. 00204010243, contro l’*Esecutato* - con il *Debitore non datore 1* e il *Debitore non datore 2*.

L’identificazione del *Debitore non datore 1* e del *Debitore non datore 2* è



contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 25/01/2023 non risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto alla creditrice procedente e all'*Esecutato*.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che la descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 14 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da un'U.I. ad uso abitazione (di cui al M.N. 99 sub 4), un'U.I. ad uso autorimessa (di cui al M.N. 99 sub 5), entrambe dotate di area scoperta di m² 199 (di cui al M.N. 99 sub 3), il terreno di cui al M.N. 99 (ente urbano su cui insistono i predetti beni) e il terreno adiacente di cui al N. 1106 di m² 1.551, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare ubicato a Vittorio Veneto (TV) in via Maspiron al civico 39.

L'accesso ai beni avviene per mezzo di una stradina sterrata che, dalla pubblica strada denominata via Maspiron, si sviluppa sui mappali N. 1197, N. 100, N. 624 e N. 277, di proprietà di terzi e sulla quale viene di fatto esercitata servitù di passaggio.

Da detta stradina, in particolare, si raggiunge l'accesso carraio e pedonale ai beni caratterizzato da un cancello metallico con apertura scorrevole e un cancelletto pedonale con apertura ad anta.

I beni immobili sono ubicati a circa 3,0 km dal centro.

L'abitazione di cui al M.N. 99 sub 4 si sviluppa nella porzione terminale



ovest di un complesso edilizio residenziale comprendente più abitazioni.

Detto complesso edilizio, ed in particolare la porzione comprendente l'abitazione oggetto di pignoramento si sviluppa su tre livelli fuori terra.

A nord-ovest rispetto all'abitazione è realizzato il corpo di fabbrica comprendente l'U.I. di cui al M.N. 99 sub 5.

Detto corpo di fabbrica si sviluppa su un unico livello e, in forza della conformazione topografica del territorio, risulta di fatto interrato.

Le U.I. di cui ai mappali N. 99 sub 4 e N. 99 sub 5 godono di area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 99 sub 3 di superficie catastale pari a m² 199 e B.C.N.C. ai sub 4 e 5.

Il terreno di cui al M.N. 1106, di superficie catastale pari a m² 1551, si sviluppa ad ovest e a sud rispetto all'ente urbano di cui al M.N. 99 su cui insistono i fabbricati oggetto di pignoramento.

1) Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 99 sub 4

Come si legge nella relazione tecnico illustrativa del 06/03/2001 a firma dell'Arch. Michele Zonta, allegata alla Concessione N. 139 del 25/05/2021, *“il fabbricato costituisce la porzione di testa di una schiera di edifici di origine rurale e risalenti alla fine dell'800 – inizi '900”*.

Sempre da detta relazione si desume che prima dell'intervento, il fabbricato *“Tipologicamente è riconducibile alle classiche costruzioni rurali con muro in pietra e solai e tetto in legno”*.

Dal collaudo statico del 24/06/2003 a firma dell'Ing. Lorenzo Cecchinel, allegato alla domanda di rilascio dell'agibilità, si evince che il fabbricato è stato oggetto di un *“intervento, migliorativo, ... ha riguardato una porzione delle strutture del fabbricato e più precisamente sono stati eseguiti i lavori*



di seguito elencati:

Le fondazioni sono state rinforzate con cordoli in c.a. 30 x 40 da entrambi i lati della muratura esistente ed una nuova trave di fondazione è stata eseguita in corrispondenza dei pilastri 1-2-3 a ridosso della muratura dell'edificio esistente.

I solai di calpestio sono stati realizzati con travi in legno delle dimensioni di cm 15 x 15 e doppio tavolato incrociato, resi solidali alle murature esistenti mediante opportuna cordolatura da un lato e tramite un profilo HEA 180 in corrispondenza dei pilastri 1-2-3 dall'altro lato.

La copertura è eseguita con due spigoloni in acciaio del tipo 2UNP 180 e travetti in legno di sezione 15 x 15 con sovrastante doppio tavolato. Il terreno di fondazione è costituito da depositi alluvionali sciolti e la $\sigma_{amm} = 1,20 \text{ daN/cm}^2$ è desunta dalla relazione geotecnica. Con la variante n. 1 depositata in data 05.07.2001 prot. 2205 è stato eliminato (per motivi statici) il giunto tecnico inizialmente previsto. Con la variante n. 2 depositata in data 22.11.2001 prot. 2205 è stata sostituita l'impresa Frare Costruzioni con la ditta Da Re Francesco. L'integrazione ha riguardato il mantenimento dei solai in legno”.

Il manto di copertura è in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

Le pareti interne di tutti i locali sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno di colore verde.

I serramenti interni sono in legno portanti vetro camera.



L'abitazione comprende:

- al piano terra: un unico locale adibito a cucina soggiorno, oltre al vano scale che collega i piani;
- al piano primo: il corridoio, il bagno e la camera, oltre al vano scale che collega i piani;
- piano secondo: il corridoio, il bagno e la camera, oltre al vano scale che collega i piani.

La cucina soggiorno ha pavimento in piastrelle di ceramica rettangolari con posa a correre di tonalità chiara.

L'angolo cottura ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate con posa dritta di tonalità bianca.

Per quanto accertato, l'attacco per la lavatrice e la caldaia trovasi nel sottoscala adiacente al sottoscala.

Il soffitto del piano terra è costituito dal solaio in legno a vista.

Nella parete ovest è presente un vano con canna fumaria.

Le scale di collegamento dei vari piani sono rivestite e hanno ringhiera e corrimano in legno.

Il bagno del primo piano ha il pavimento e parte delle pareti rivestiti con piastrelle di ceramica di colore sabbia e con qualche elemento decorativo.

Esso comprende il lavandino incassato in un mobiletto in legno, il water, il bidet e la vasca da bagno.

La camera e il corridoio hanno pavimento in legno.

Il soffitto del primo piano è costituito dal solaio in legno a vista.

Il bagno del secondo piano ha il pavimento in piastrelle grigia e parte delle pareti rivestiti con piastrelle di ceramica di tonalità chiara.



Esso comprende il lavandino, il water, il bidet e la doccia.

La camera e il corridoio hanno pavimento in legno.

Il soffitto del secondo piano è costituito dalla copertura in legno a vista.

2) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 99 sub 5

Dalla relazione tecnico illustrativa a firma dell'Ing. Lauro Dalla Val, allegata alla Concessione N. 122 del 23/06/2003 si desume che *"... per ripararsi da tali infiltrazioni si rende necessario costruire un muro di contenimento a ridosso del confine est sul retro del fabbricato residenziale con appropriato drenaggio per incanalare le acque luride alla vasca di depurazione collegata alla sub-irrigazione. Tale muro fungerà anche da parete di un nuovo garage per mt. 5.20 e per la parte rimanente sino a ridosso del fabbricato principale per sostegno del terreno ed edificio confinante ricavando un porticato aperto. Per mantenere il più possibile inalterato il profilo naturale del terreno (vedi tav. V2), il nuovo garage completamente interrato sarà costruito ad una distanza di circa mt. 2.25 dal fabbricato principale e collegato allo stesso tramite un portico completamente aperto sul fronte"*.

Dal collaudo statico del 27/03/2004 a firma dell'Ing. Lorenzo Cecchinel, allegato alla domanda di rilascio dell'agibilità, si evince che il fabbricato è stato edificato in forza *"di lavori di costruzione di nuovo garage e locali accessori interrati a servizio di un fabbricato residenziale recentemente ristrutturato. L'edificio a forma rettangolare, a un piano fuori terra, con misure in pianta di m 8,0 x 7,73 ed altezza di m 2,2 è staccato dall'esistente tramite un giunto tecnico di cm 3. La struttura portante è costituita da telai in c.a. posti nelle due direzioni perpendicolari, composti da pilastri inseriti*



nelle pareti perimetrali in c.a. di spessore pari a cm 25 (armate con una doppia rete ϕ 8 20x20) e da travi e cordoli di collegamento. Il solaio di copertura è realizzato con travetti in conglomerato cementizio armati e laterizio di alleggerimento con sovrastante cappa in c.a. e rete di ripartizione ϕ 8 20 x 20 delle dimensioni $h = 25 + 5$.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce con sezione uniforme 50 x 30 poggianti su una stesa di magrone e collegate alla sovrastante soletta in c.a. dello spessore di cm 15.

Il terreno di fondazione è costituito da depositi alluvionali sciolti a granulometria grossolana e la pressione esercitata dalle fondazioni sul terreno è inferiore alla $\sigma_{amm} = 1,20 \text{ daN/cm}^2$ ".

L'U.I. comprende il garage, il locale ricovero attrezzi legnaia e il portico coperto.

All'autorimessa si accede dall'area scoperta per mezzo di un portone basculante metallico dotato di porta pedonale.

L'autorimessa ha pavimento in piastrelle di ceramica quadrate con posa a correre.

Essa ha le pareti ed il soffitto intonacati a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Il locale ricovero attrezzi legnaia è raggiungibile per mezzo del portico coperto.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere a detto locale in quanto risultava chiuso e non è stata fornita la chiave per aprirlo.

Il portico coperto ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Esso è dotato di una porta scorrevole con telaio in legno.



3) Descrizione dell'area scoperta di cui al M.N. 99 sub 3 del terreno di cui al M.N. 1106

L'abitazione e l'autorimessa sono dotate di area scoperta pertinenziale censita al C.F. con il M.N. 99 sub 3.

L'area scoperta si sviluppa a sud, a ovest e a nord rispetto ai fabbricati e ha superficie catastale di m² 199.

Essa si sviluppa seguendo l'andamento topografico del terreno.

All'area scoperta si accede per mezzo di una stradina sterrata che, dalla pubblica strada denominata via Maspiron, si sviluppa sui mappali N. 1197, N. 100, N. 624 e N. 277, di proprietà di terzi e sulla quale viene di fatto esercitata servitù di passaggio.

L'area scoperta è tenuta a verde con la presenza di un percorso carraio sterrato per accedere all'autorimessa.

L'area scoperta confina a sud e ad ovest con il terreno di cui al M.N. 1106 oggetto di pignoramento nei confronti del quale non vi è soluzione di continuità.

Detto terreno ha superficie catastale di m² 1.551 e, di fatto, costituisce insieme all'area scoperta di cui al M.N. 99 sub 3 giardino pertinenziale del fabbricato monofamiliare.

Il terreno è tenuto principalmente a verde con la presenza di qualche albero e/o arbusto.

Il lotto, nel suo complesso, è interamente recintato nei confronti dei terreni e/o le proprietà confinanti.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni immobili nel loro complesso presentano condizioni manutentive e



conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali e la ridipintura esterna, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni.

5) **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 99 sub 4 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a GPL con cisterna interrata nell'area scoperta ad ovest del fabbricato, con elementi radianti disposti nei locali e con termostati di piano. Lo scrivente evidenzia che è in dotazione una canna fumaria al piano terra per l'installazione di una stufa;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario con subirrigazione;
- impianto elettrico;
- cottura dei cibi a gas;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di climatizzazione con split nel vano scale al piano secondo e macchina esterna installata sulla parete nord.

L'U.I. di cui al M.N. 99 sub 5, limitatamente a quanto è stato possibile accertare, è dotata del solo impianto elettrico.

Lo scrivente in via cautelativa valuta che tutti gli impianti richiedano approfondite verifiche e accertamenti per verificare la loro funzionalità e



comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Verifiche e accertamenti da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

6) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 99 sub 4:

| | | | | |
|-----------------|----------------|------------|----------------|------|
| - piano terra | m ² | 27,8 x 1,0 | m ² | 27,8 |
| - piano primo | m ² | 27,8 x 1,0 | m ² | 27,8 |
| - piano secondo | m ² | 27,8 x 1,0 | m ² | 27,8 |

U.I. di cui al M.N. 99 sub 5:

| | | | | |
|-----------------------------|----------------|------------|----------------|------|
| - autorimessa | m ² | 23,0 x 0,5 | m ² | 11,5 |
| - portico coperto | m ² | 9,1 x 0,35 | m ² | 3,2 |
| - ricovero attrezzi legnaia | m ² | 19,8 x 0,5 | m ² | 9,9 |

area scoperta di cui al M.N. 99 sub 3:

La superficie catastale dell'area scoperta di cui al M.N. 99 sub 3 è di complessivi 199 m².

- area scoperta pertinenziale
(per la superficie pari a
quella principale lorda
dell'abitazione):

| | | | |
|----------------|------------|----------------|-----|
| m ² | 83,4 x 0,1 | m ² | 8,3 |
|----------------|------------|----------------|-----|



- area scoperta pertinenziale
(per la superficie pari a
quella principale lorda
dell'abitazione e fino al
doppio):

m² 83,4 x 0,03 m² 2,5

Superficie totale commerciale

convenzionale m² 118,8

La superficie derivante da:

- area scoperta eccedente di m² 32,2

- il terreno di cui al M.N. 1106
di

m² 1.551,0

di complessivi **m² 1.583,2**

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

7) Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 04/08/2022 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel mentre si era ancora in attesa di ricevere riscontro dall'Agenzia delle Entrate, nel corso del sopralluogo, così come del resto si desume dalla relazione del Custode in data 09/11/2022, si accertava che nell'abitazione oggetto di pignoramento viveva il *Comodatario*.

Con nota e-mail in data 12/12/2022 il Custode inoltrava allo scrivente copia del contratto di comodato con cui il *Comodatario* occupava parte degli



immobili oggetto di pignoramento.

A seguito di ultimo sollecito in data 26/01/2023, l'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta con nota e-mail pec in data 27/01/2023 alla quale allegava nota accompagnatoria e copia del contratto di comodato immobiliare del 15/01/2020 registrato a Conegliano in data 16/01/2020 al N. 127 Serie 3 (cfr. allegato sub 15 alla presente relazione).

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di comodato immobiliare.

Il nominativo del *Comodatario* è indicato nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

Contratto di comodato immobiliare del 15/01/2020 registrato a Conegliano in data 16/01/2020 al N. 127 Serie

Tra le premesse del contratto di comodato viene specificato al punto a) che l'*Esecutato* “è esclusiva proprietaria dell'immobile uso abitazione, sito in Comune di Vittorio Veneto (TV), via Maspiron n. 39, così catastalmente censito: Comune di Vittorio Veneto (TV), Foglio 12, Particelle 99 sub 4 cat A03 e 99 sub 5, cat C06” e al punto b) che “intende concedere alla parte comodataria (n.d.r.: *Comodatario*), che intende accettare, il predetto immobile in comodato gratuito ...”.

Nell'art. 1 del contratto viene specificato che l'*Esecutato* “concede in comodato gratuito ... l'immobile ad uso abitativo meglio descritto al punto a) delle premesse, con esclusione del locale destinato a deposito attrezzi, noto a parte comodataria”.

Nell'art. 3 del contratto viene specificato che “la durata del presente contratto è a tempo indeterminato a partire dalla data di sottoscrizione della sua sottoscrizione”.



Trattandosi di contratto di comodato ad uso gratuito, che pertanto non è opponibile all'aggiudicatario, lo scrivente non considererà alcuna detrazione derivante dalla sua sussistenza nella stima del bene.

Lo scrivente, in ogni caso, rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale diversa quantificazione che gli dovesse venire richiesta a seguito di Sue più ampie valutazioni di tipo giuridico.

Stima della più probabile indennità occupazionale

Su richiesta del Custode, lo scrivente Esperto Stimatore ha anche stimato la più probabile indennità occupazionale (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 3,60 €/m² mensili;

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale delle U.I. e/o parte di esse concesse in comodato pari a 98,2 m², lo scrivente ritiene che l'indennità occupazionale possa essere di € 353,52 mensili, che si arrotonda a € 350,00 mensili (diconsi Euro trecentocinquanta / 00).

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, lo scrivente rileva il Comune di Vittorio Veneto (TV) ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- concessione gratuita N. 139 del 25/05/2001 di cui alla prat. 8990 e



- prot. 2001/10468 per i lavori di “*ristrutturazione fabbricato residenziale consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con opere strutturali*” (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
- concessione gratuita N. 227 del 03/10/2001 di cui alla prat. 8990 e prot. 2001/42779 per i lavori di “*Variante N. 1 al progetto di ristrutturazione fabbricato residenziale consistente in una parziale sostituzione degli elementi verticali dell’edificio*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
 - autorizzazione edilizia N. 20554 del 05/06/2002 di cui alla prat. 10454 e prot. 2002/20554 per i lavori di “*installazione serbatoio interrato di gas g.p.l. della capacità di mc 1,65*” (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
 - concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 122 del 23/06/2003 di cui alla prat. 8990 e prot. 2003/20192 per i lavori di “*Variante N. 2 al progetto di ristrutturazione fabbricato residenziale consistente nella realizzazione di nuovo accesso pedonale e nuova costruzione garage e locali accessori interrati*” (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
 - attestazione agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni parziale e “*riferita al Fg. 52 mapp. 99 sub I*” di cui al prot. 39232 del 02/10/2003 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima);
 - attestazione agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 e



successive modifiche e integrazioni parziale e “*riferita a NUOVA COSTRUZIONE GARAGE E LOCALI ACCESSORI INTERRATI – Fig. 52 mapp. 99 sub 5*” di cui al prot. 32684 del 05/08/2004 (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima);

- denuncia di inizio attività di cui al prot. 51235 del 15/12/2004 per i lavori di “*progetto di variante accesso carraio*” (cfr. allegato sub 23 alla presente perizia di stima).

I provvedimenti sopra citati sono tutti e solo quelli messi a disposizione dello scrivente dal personale dell’Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV).

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Vittorio Veneto (TV).

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 99 sub 4 – abitazione

Con la scorta dei grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Vittorio Veneto (TV), allegati alla concessione gratuita N. 139 del 25/05/2001 di cui alla prat. 8990 e prot. 2001/10468, lo scrivente ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- al piano terra non è stata realizzata la parete divisoria trasversale tra angolo cottura e soggiorno-cucina;
- al secondo piano non è stato ricavato il ripostiglio sul vano scale.



- Detto vano scale risulta solo parzialmente coperto nella parte con maggiore altezza con un vano rialzato rispetto alla quota di sbarco della scala, rivestito in legno e protetto con parapetto verso il vuoto;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti è lievemente differente rispetto a quella indicata progettualmente.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 99 sub 5 – autorimessa e locali interrati

Con la scorta dei grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Vittorio Veneto (TV), allegati alla concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 122 del 23/06/2003 di cui alla prat. 8990 e prot. 2003/20192, lo scrivente ha accertato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- la spalletta muraria del portico murario è stata realizzata di dimensioni maggiori. Il varco risulta, quindi, di dimensioni ridotte;
- il locale garage presenta dimensioni lievemente diverse rispetto a quelle assentite;
- lo scrivente segnala che non è stato possibile accedere al locale ricovero attrezzi agricoli e legnaia in quanto mancante di chiave.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità accertate interne e prospettiche, lo scrivente valuta che esse, prevedibilmente, siano tutte sanabili.

Per rendere lo stato realizzato del fabbricato pienamente conforme a quello assentito, lo scrivente evidenzia che sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria.



I più probabili costi, comprensivi anche degli eventuali oneri e/o sanzioni, relativi alla pratica edilizia verranno posti in detrazione dal valore di stima.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 99 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 99 sub 4 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime difformità segnalate nel precedente paragrafo riguardante la “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 99 sub 5

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 99 sub 5 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle medesime difformità segnalate nel precedente paragrafo riguardante la “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”.

Considerazioni conclusive

Una volta ottenuta la sanatoria edilizia, lo scrivente valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 99 sub 4 e N. 99 sub 5 conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli



immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (TV) al prot. 31065 in data 25/08/2022 (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto di donazione di cui al rep. 65510 e racc. 17911 in data 04/09/1996 ai rogiti del Dott. Giovanni Carlo Brusadin, già



Notaio in Vittorio Veneto, ivi registrato in data 19/09/1996 al N. 1102 Serie IV e trascritto a Treviso in data 24/09/1996 ai nn. 24519/17612, il *Proprietario I* donava i beni da cui sono derivati quelli oggetto di pignoramento e la ditta intestataria diveniva:

- *Esecutato* per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri *Proprietari* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il lotto unico è formato da un'U.I. ad uso abitazione (di cui al M.N. 99 sub 4), un'U.I. ad uso autorimessa (di cui al M.N. 99 sub 5), entrambe dotate di area scoperta di m² 199 (di cui al M.N. 99 sub 3), il terreno di cui al M.N. 99 (ente urbano su cui insistono i predetti beni) e il terreno adiacente di cui al N. 1106, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione di una o più U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri



notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il lotto unico formato, non sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto – Sez. C – Foglio 12

BENE 1

M.N. 99 sub 3, Via Maspiron, p. T

trattasi di area scoperta di m² 199 - B.C.N.C. ai mappali N. 99 sub 4 e N. 99 sub 5

BENE 2

M.N. 99 sub 4, Via Maspiron, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, S.C. totale m² 79 e totale escluse aree scoperte m² 79, R.C. € 348,61



trattasi di abitazione di tipo economico

BENE 3

M.N. 99 sub 5, Via Maspiron, p. S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 41 m², S.C. totale m² 36, R.C. € 63,52

trattasi di autorimessa

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto – Foglio 52

BENE 4

M.N. 99, ente urbano, are 2.28

ente urbano

BENE 5

M.N. 1106, semin. arbor., cl. 2, are 15.51, R.D. 8,01 €, R.A. 5,21 €

con la precisazione che

- il bene 1 (di cui al M.N. 99 sub 3), il bene 2 (di cui al M.N. 99 sub 4) e il bene 3 (di cui al M.N. 99 sub 5) insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Vittorio Veneto (TV) nel F° 52 con il M.N. 99 di are 2.28, ente urbano, in forza del Tipo Mappale del 02/03/2004 Pratica n. TV0041891 in atti dal 02/03/2004 (n. 41891.2/2004), così come anche specificato nell'atto di pignoramento immobiliare.
- il bene 1 (di cui al M.N. 99 sub 3) è catastalmente individuato B.C.N.C. al bene 2 (di cui al M.N. 99 sub 4) e al bene 3 (di cui al M.N. 99 sub 5);
- l'accesso a detti beni avviene per mezzo di una stradina sterrata che, dalla pubblica strada denominata via Maspiron, si sviluppa sui mappali N. 1197, N. 100, N. 624 e N. 277, di proprietà di terzi e sulla



quale viene di fatto esercitata servitù di passaggio

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 118,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo - è pari a €/m² 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,82$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.100,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,82 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,78) = 854,76 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 850,00 €/m²

$$118,8 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 100.980,00$$

- l'area scoperta eccedente di **m² 1.583,2**:

$$1.583,2 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{39.580,00}$$

$$\text{Sommano complessivamente} \quad \text{€} \quad 140.560,00$$

A detrarre:



| | |
|---|----------------------|
| - per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso | € - 5.000,00 |
| - per presentazione planimetrie catastali in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso | € <u>- 2.000,00</u> |
| VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO | € 133.560,00 |
| Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: | |
| | € <u>- 26.712,00</u> |
| VALORE BASE DEL LOTTO UNICO | € 106.848,00 |
| che si arrotonda a | € 106.850,00 |
| diconsi euro centosemilaottocentocinquanta / 00. | |

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99 sub 3;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99 sub 4;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99 sub 5;
- 5) visura catastale al C.T. Comune di Vittorio Veneto (TV) - Foglio 52



- per il M.N. 99;
- 6) visura catastale al C.T. Comune di Vittorio Veneto (TV) - Foglio 52 per il M.N. 1106;
 - 7) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99;
 - 8) elenco subalterni al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99;
 - 9) planimetria catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99 sub 4;
 - 10) planimetria catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 99 sub 5;
 - 11) estratto di mappa al C.T. Comune di Vittorio Veneto (TV) - F° 52;
 - 12) atto di donazione di cui al rep. 65510 e racc. 17911 in data 04/09/1996;
 - 13) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 26/01/2023 a carico dell'*Esecutato*;
 - 14) documentazione fotografica dei beni;
 - 15) nota e-mail pec A.E. con nota accompagnatoria e contratto di comodato allegato;
 - 16) stima indennità occupazionale delle U.I. e/o parte di esse concesse in comodato;
 - 17) concessione gratuita N. 139 del 25/05/2001 di cui alla prat. 8990 e prot. 2001/10468;
 - 18) concessione gratuita N. 227 del 03/10/2001 di cui alla prat. 8990 e prot. 2001/42779;
 - 19) autorizzazione edilizia N. 20554 del 05/06/2002 di cui alla prat. 10454



- e prot. 2002/20554;
- 20) concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 122 del 23/06/2003 di cui alla prat. 8990 e prot. 2003/20192;
 - 21) attestazione agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni parziale e “*riferita al Fg. 52 mapp. 99 sub 1*” di cui al prot. 39232 del 02/10/2003;
 - 22) attestazione agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche e integrazioni parziale e “*riferita a NUOVA COSTRUZIONE GARAGE E LOCALI ACCESSORI INTERRATI – Fg. 52 mapp. 99 sub 5*” di cui al prot. 32684 del 05/08/2004;
 - 23) denuncia di inizio attività di cui al prot. 51235 del 15/12/2004;
 - 24) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (TV) al prot. 31065 in data 25/08/2022.

Montebelluna, 15 febbraio 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

