

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 549/2021 R.G.**

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., C.F. 05828330638 con sede in Napoli alla Via Santa Brigida 39, per il tramite della procuratrice speciale iQera Italia S.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Munari di Treviso (C.F.: MNRLRA66B51L407R) di Treviso

- creditrice esecutante

contro

**ESECUTATO 1**

**ESECUTATO 2**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI FONTE (TV)**  
**DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 05/11/2022 per la stima di beni immobili in Fonte (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, il sottoscritto Arch. Giorgio Berno con studio a San Zenone degli Ezzelini (TV) in via Mons. G. M. Pellizzari, 29, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:



- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- 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 agli *Esecutati*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 08/11/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 05/11/2022 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In data 11/11/2022 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 presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali relativi agli



immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte (TV) in data 17/11/2022 per prendere visione della situazione edilizia e 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.

Con nota e-mail in data 16/11/2022 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo Studio Notarile Imparato di Asolo copia dell'atto di compravendita con cui l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono entrati in possesso dei beni immobili pignorati.

Successivamente in data 17/11/2022 lo Studio Notarile Imparato inviava copia dell'atto di compravendita richiesto.

In data 06/12/2022 e con successiva integrazione del 16/03/2023 il Comune di Fonte inviava allo scrivente la documentazione tecnica reperita.

Successivamente veniva contattato Aste33 di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato. Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 11/01/2022 alle ore 14:30.

Con nota e-mail pec in data 17/01/2022 il sottoscritto 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.

Con nota e-mail pec in data 02/03/2023 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 9150 del 17/01/2023 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dai contribuenti in oggetto in relazione agli immobili citati”*.



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

Con nota e-mail pec in data 06/03/2023 lo scrivente chiedeva alla Farronato Amministrazioni, amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva altresì di inviare copia del regolamento di condominio nonché l'aggiornamento del certificato di prevenzione incendi dei garages al piano interrato.

La Farronato Amministrazioni inviava tramite e-mail pec la documentazione richiesta in data 17/09/2023, .

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 30/03/2023 a:

- **Avv. Laura Munari, legale di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già “SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.”) e per essa iQera Italia S.p.a. costituitasi ex art. 111 c.p.c. tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it)**
- **ASTE 33 S.R.L. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);**
- **Avv. Gabriella Terziari, legale di Condominio Residence “La Castellana”. costituitasi ex art. 111 c.p.c. tramite raccomandata A/R all'indirizzo Via Barbieri, 9 – Bassano del Grappa (VI);**
- *Esecutato 1* e *Esecutato 2*, tramite raccomandata A/R inviata



all'indirizzo di cui al certificato AIRE rilasciato dal Comune di Fonte sulla residenza degli esecutati 1 e 2 e inserito come allegato 2 alla relazione di sopralluogo del Custode Giudiziario;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 29/04/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione. Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

### **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono un appartamento al piano primo e un'autorimessa al piano interrato, il tutto compreso nello stesso fabbricato condominiale, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fonte (D680) – Foglio 9

#### **BENE 1**

**M.N. 137 sub 96**, Via Castellana, p. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C. totale mq 82 (totale escluse aree scoperte mq 80), R.C. € 392,51

abitazione di tipo civile

#### **BENE 2**

**M.N. 137 sub 33**, Via Castellana, p. S1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 18,

S.C. totale mq 21, R.C. € 39,97

autorimessa



con la precisazione che:

- oggetto della presente è anche la comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c. ed in particolare i seguenti beni: m.n. 137 sub 3 - {b.c.n.c. - rampa e corsia di manovra), m.n. 137 sub 4 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala) m.n. 137 sub 5 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala) m.n. 137 sub 6 (b.c.n.c. - passaggi pedonali e carrai) così come riportato nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Francesco Imparato al rep. N. 111.703 racc. n 30.187 e stipulata in data 11/11/2005, registrata con Modello Unico il 17 novembre 2005 n. 30681.1/2005 trascritta a Treviso Registro generale n. 51689 registro particolare n. 30681 il 17/11/2005, con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*
- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Fonte (TV) nel Fg. 9 con il M.N. 137 di mq 2680, ente urbano in forza del tipo mappale del 06/12/2004 protocollo N. TV0311179 in atti dal 06/12/2004 (N. 311179.1/2004).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 9 alla presente perizia di stima.

### **CONFINI DEI BENI**

Con riferimento al terreno su cui è eretto il fabbricato comprendente i beni oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 747, N. 711, N. 922, N. 1022, N. 274, N. 820, n. 1021 e N. 595, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della vendita, così come pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* con scrittura



privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Francesco Imparato al rep. N. 111.703 racc. n 30.187 e stipulata in data 11/11/2005, registrata con Modello Unico il 17 novembre 2005 n. 30681.1/2005 trascritta a Treviso Registro generale n. 51689 registro particolare n. 30681 il 17/11/2005 (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- nell'art. 1) - *“oggetto del presente atto è anche la comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c. ed in particolare i seguenti beni: m.n. 137 sub 3 - {b.c.n.c. - rampa e corsia di manovra), m.n. 137 sub 4 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala) m.n. 137 sub 5 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala) m.n. 137 sub 6 (b.c.n.c. - passaggi pedonali e carrai)”*;
- nell'art. 2) - *“Quanto sopra viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, le aree a corpo e non a misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed in particolare con quanto derivante dalla comproprietà e dal regolamento di condominio; servitù tutte che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare”*;
- nell'art. 4) *“La Parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso di quanto venduto e la libertà da ipoteche, pesi, vincoli, oneri pregiudizievoli di qualsiasi specie e presta garanzia per ogni caso di spoglio, molestia od evizione ad eccezione dei vincoli di destinazione ad uso pubblico che gravano parte del M.N.137 sub 6 di cui all'atto autenticato nella firma in data 4.10.2005 al n. 111.122 di mio rep., registrato in data 11.10.2005 al n.1811 Atti Privati; che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per quanto di sua competenza e di partecipare alla quota di spettanza per la sua manutenzione sia ordinaria che straordinaria. La Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che le unità immobiliari in*



*oggetto, con altre, sono interessate dall'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 5.8.2002 ai lln.ri 32.766/6.948, in corso di cancellazione, limitatamente alle unità immobiliari in oggetto e relative parti comuni, in forza dell'atto di assenso autenticato nella firma in data 6.10.2005 al n. 111.158 di mio rep., in corso di annotamento”.*

Le U.I. oggetto di pignoramento sono comprese in un fabbricato condominiale denominato Residence “La Castellana” disciplinato da apposito regolamento di condominio.

Detto regolamento di condominio, ricevuto in copia dalla Farronato Amministrazioni, amministratrice di condominio, viene allegato sub 11 alla presente perizia di stima.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Francesco Imparato al rep. N. 111.703 racc. n 30.187 e stipulata in data 11/11/2005, registrata con Modello Unico il 17 novembre 2005 n. 30681.1/2005 trascritta a Treviso Registro generale n. 51689 registro particolare n. 30681 il 17/11/2005, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- **ESECUTATO 1**, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà;
- **ESECUTATO 2**, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà

In detto atto l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* hanno dichiarato “*di essersi coniugati ... paragonato alla nostra comunione dei beni e che lo stesso non è opponibili a terzi*”.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 16/11/2022 è emerso che successivamente alla data del 17/11/2005, depositato per l'esecuzione



immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell’*Esecutato 1* e dell’*Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati sub 12 e sub 13 alla presente perizia di stima). Dal certificato notarile in atti e dall’ispezione ordinaria effettuata in data 16/11/2022, 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**

TRASCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 30681 Registro Generale 51689  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 111703/30187 del 11/11/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

-Relativa alla scrittura privata autenticata nelle firme (atto di compravendita) a favore di *Esecutato 1* ed *Esecutato 2*-

TRASCRIZIONE del 31/12/2021 - Registro Particolare 37650 Registro Generale 54144  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO  
Repertorio 6562 del 07/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativa a verbale di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 07/12/2021 al rep. n. 6562 a favore di “**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**” con sede a Napoli, C.F. 05828330638, contro l’*Esecutato 1* e contro l’*Esecutato 2* per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà dei beni pignorati.-

### **ANNOTAZIONI**

ANNOTAZIONE del 09/12/2005

Registro Particolare 9361 Registro Generale 55694

Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 111158 del 06/10/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6948 del 2002

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

-omissis-

Immobile n. 9

Comune D680 - FONTE (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 137 Subalterno 33

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 21 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA CASTELLANA N. civico - Piano S1

-omissis-

Immobile n. 15

Comune D680 - FONTE (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 9 Particella 137 Subalterno 96

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani

CIVILE

Indirizzo VIA CASTELLANA N. civico - Piano 1

-omissis-

OGGETTO DEL PRESENTE SVINCOLO E' ANCHE LA COMPROPRIETA' SU TUTTE LE PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART.1117 E SEGUENTI DEL C.C., IN PARTICOLARE SUI M.N. 137 SUB 3 VIA CASTELLANA - (P. S1-T) B.C.N.C. AI SUB DAL 7 AL 102. RAMPA E CORSIA DI MANOVRA INTERRTA, M.N. 137 SUB 4 VIA CASTELLANA - (P S1-T-1-2-3) B.C.N.C. AI SUB DAL 7 AL 51 E SUB 53-54-55-56-62-63-65- 73-74-75-76-82-83-85-86-87-93-95-96-97-101 INGRESSO AL P.T. E VANO SCALA COMUNE, M.N. 137 SUB 5 VIA CASTELLANA - (P S1-T-1-2-3) B.C.N.C. AI SUB DAL 7 AL 51 E SUB 58-59-60-61-69- 71-77-78-79-81-88- 89-90-91-92-95-98-99-100- 102. INGRESSO AL P.T. E VANO SCALA COMUNE E M.N. 137 SUB 6 VIA CASTELLANA P.T. B.C.N.C. AI SUB DAL 7 AL 102. PASSAGGI PEDONALE E CARRAI AL P.T. DI MQ.945.

Relativa alla restrizione di ipoteca a carico del soggetto venditore sui beni pervenuti ad Esecutato 1 ed a Esecutato 2 nominata in atto di compravendita da Notaio Francesco Imperato.

## ISCRIZIONI

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

ISCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 12361 Registro Generale



51690

Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 111704/30188 del 11/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

per la somma capitale di € 135.000,00 e per il totale di € 243.000,00, durata 25 anni, a favore di **“VENETO BANCA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI”** con sede a Montebelluna (TV), C.F. 00208740266, e con domicilio ipotecario eletto in Montebelluna in Piazza G.B. Dall’Armi al civ. 1, contro l’*Esecutato 1* e contro l’*Esecutato 2* per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà coniugati e di sottostare al regime del loro paese che puo' essere paragonato alla nostra comunione legale dei beni e che lo stesso non e' opponibile a terzi.

**INTERVENTI E/O COSTITUZIONI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Nell'esecuzione immobiliare N. 549/2021 R.G.E. risulta la seguente costituzione:

- **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già “SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A.”)** cessionaria di crediti del patrimonio destinato **“Gruppo Veneto”** e per essa **iQuera Italia S.P.A** e difesa dall’Avv. **Laura Munari** ([lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in Via Manin, n. 37A – costituitasi con atto in data 23/12/2021 *nella qualità di* cessionaria di crediti del patrimonio destinato **“Gruppo Veneto”** costituito, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 99/2017, *nel procedimento esecutivo, istanza di vendita, avente R.G.E. n. 549/2021 promosso innanzi il Tribunale di Treviso.*

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 09/03/2022, non risultano depositati ulteriori atti di intervento e/o di costituzione.



## DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un appartamento al piano primo e da un'autorimessa al piano interrato, il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato Residence "La Castellana" sito a Fonte (TV) in via Castellana al civico 28 interno 9, a circa 200 mt a sud del centro di Onè di Fonte.

Il fabbricato comprendente le U.I. oggetto di pignoramento si sviluppa su quattro livelli fuori terra con un ulteriore sottotetto praticabile e su un livello interrato.

L'U.I. ad uso abitazione di cui al M.N. 137 sub 96 si sviluppa nel piano primo.

L'U.I. ad uso autorimessa di cui al M.n. 137 sub 33 si sviluppa nel piano interrato.

Il fabbricato risulta essere stato costruito con struttura portante composta da telaio spaziale in calcestruzzo armato in opera, tamponamenti in laterizio, è composto da due corpi principali, uno a sud ed uno a nord di quattro piani più sottotetto collegati da un corpo centrale composto da tre piani fuori terra, il piano terra di detto corpo ha funzione di portico di ingresso.

Il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate a civile con soprastante dipintura colorata a tre tinte, rosa antico, giallo ocra e grigio chiaro.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno verniciati verde.

Il fabbricato è dotato di aree urbane e beni ad uso comune tra cui:

- M.N. 137 sub 3 – rampa e corsia di manovra interrata BCNC dal sub 7 al sub 124;
- M.N. 137 sub 4 – ingresso al piano terra e vano scala comune BCNC dal sub 7 al sub 51 e subb. 93-53-103-55-123-124-62-106-96-101-109-74-75-76-114-115-97-116-86-117-125;



- M.N. 137 sub 5 – ingresso al piano terra e vano scala comune BCNC dal sub 7 al sub 51 e subb. 94-58-104-105-61-98-99-107-100-108-110-111-112-102-113-118-119-120-121-122;
- M.N. 137 sub 6 – passaggi pedonali e carrai al P.T. di mq 945;

Per quanto è stato possibile accertare:

- l'area urbana di cui al M.N. 137 sub 3 costituisce la rampa carraia e la corsia di manovra al piano interrato che permette di accedere alle autorimesse del piano interrato. Detta area è interamente pavimentata in calcestruzzo e si trova internamente alla recinzione del complesso condominiale;
- l'area urbana di cui al M.N. 137 sub 4 e 5 costituiscono gli atri di ingresso e i vani scala di accesso alle unità immobiliari ad uso residenziale ai vari piani, il sub 4 è relativo al corpo di fabbrica a sud mentre il sub 5 è relativo al corpo di fabbrica a nord risultano intonacati a civile e i pavimenti sono in marmo;
- l'area scoperta di cui al mappale N. 137 sub 6 costituisce l'area esterna a parcheggio posta ad est e i passaggi pedonali esterni a sud e a ovest, nonché la corte interna ed il portico fra i due corpi di fabbrica principali. Essi sono interamente pavimentati in asfalto per il parcheggio esterno e bettonelle per la corte interna, il portico e le aree pedonali esterne.
- Attraverso il M.N. 137 sub 6 si raggiunge il portoncino di accesso condominiale del corpo sud attraverso la corte interna dell'immobile. Il portoncino ha telaio in legno;
- da detto portoncino si raggiunge il vano scale condominiale di cui al M.N. 137 sub 4 che permette di accedere ai vari livelli del fabbricato tra cui quello relativo all'unità oggetto della presente perizia. Le scale condominiali sono rivestite in marmo e hanno ringhiere di tipo metallico con corrimano in metallo. I pianerottoli e i corridoi comuni



hanno pavimento in marmo.

La descrizione dei beni e del fabbricato che li comprende, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 22 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

### **1) Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 137 sub 96**

L'U.I. di cui 137 sub 96 è costituita da un appartamento al piano primo.

L'appartamento si sviluppa nella porzione sud-ovest del fabbricato condominiale denominato Residence "La Castellana" ed è identificato dal numero civico 28 P. 1 int. 9.

Esso ha serramenti esterni costituiti da oscuri in legno del tipo "alla vicentina" e serramenti interni aventi telaio in legno portante e vetro camera.

All'appartamento si accede dal vano scale comune di cui al M.N. 137 sub 4, per mezzo di una portoncino di tipo blindato.

L'U.I. comprende il locale soggiorno-pranzo con cucina, due camere, il bagno, il disimpegno e l'area scoperta e/o terrazza a livello.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

Il soggiorno-cucina, il disimpegno, il bagno giorno ed il bagno principale hanno pavimento in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata e di tonalità rosa antico per il soggiorno-pranzo cucina ed il disimpegno, mentre per i bagni sempre gres porcellanato color verde acqua .

La zona cottura è rivestita con pannelli in laminato di forma rettangolare e di tonalità tipo marmo di Carrara.

Le due camere hanno pavimento in listelli di legno con posa a correre.

I bagni, che comprendono il lavandino, il water per il bagno giorno e il lavandino, il water, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice, per il bagno principale, hanno le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle di



ceramica di tonalità chiara, con forma rettangolare e con posa dritta.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

L'area scoperta e/o lastrico solare a livello ha parapetto in calcestruzzo a vista con soprastante ringhiera in acciaio verniciata antracite ed è pavimentata in gres porcellanato.

Ad essa si accede dal locale soggiorno-cucina e si sviluppa a sud dell'appartamento.

Tutte le pavimentazioni interne, escluse quelle della camera matrimoniale e dei bagni sono state temporaneamente rivestite di una moquette semplicemente appoggiata ai pavimenti esistenti, la caldaia è stata installata esternamente al lato ovest della terrazza.

## **2) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 137 sub 33**

L'autorimessa di cui al M.N. 137 sub 33 si sviluppa al piano interrato. Essa è la sesta a partire dall'angolo sud-est del fabbricato e il suo numero identificativo all'interno dei locali garage è il n. 35. All'autorimessa si può accedere:

- dalla corsia di manovra esterna di cui al M.N. 137 sub 3 attraverso un portone basculante di tipo metallico con apertura manuale;

L'U.I. presenta forma in pianta rettangolare.

L'autorimessa ha pavimento in calcestruzzo tirato al quarzo. Le pareti ed il soffitto sono in calcestruzzo a vista. Per l'accesso al mapp. 137 sub 3 area di manovra dal mapp. 137 sub. 4 è presente uno spazio di calma chiuso da due porte tagliafuoco.

## **3) Stato di conservazione e di manutenzione**

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente segnala comunque che:



- evidenti infiltrazioni d'acqua al soffitto dell'area di manovra condominiale in prossimità del vano scala di accesso dal mapp. 137 sub. 4 che ne potrebbero compromettere la sicurezza, mentre in prossimità del garage mapp. 137 sub. 33 le condizioni sono buone .

Lo scrivente segnala inoltre che:

- gli immobili ad uso abitazione e garage oggetto della presente perizia, in particolare il garage, contengono una considerevole quantità di materiale da smaltire, posti anche all'interno di sacchi neri, presumibilmente rifiuti solidi urbani, compromettendo l'uso dello stesso e la sua sicurezza nonché la sua fruibilità.

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria anche la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti delle U.I., la manutenzione ordinaria della caldaia e dei serramenti esterni ed interni.

#### **4) Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 137 sub 96 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano installata esternamente all'appartamento e con elementi radianti negli ambienti;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa di cui al M.N. 137 sub 33 è dotata del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

#### **5) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**



La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:  
appartamento di cui al M.N. 137 sub 96:

- locali abitabili	mq	80,00 x 1,00	mq	80,00
- terrazza	mq	5,30 x 0,30	mq	1,59
- autorimessa	mq	21,00 x 0,50	mq	10,50
<b>Superficie totale commerciale convenzionale</b>				<b>mq 91,09</b>

## 6) Generalità

Con nota e-mail pec in data 17/01/2023 il sottoscritto 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.

Con nota e-mail pec in data 02/03/2023 l’Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 9150 del 17/01/2023 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria, *“non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dai contribuenti in oggetto in relazione agli immobili citati”* (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto accertato e delle ulteriori informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto è desumibile dalla sua relazione periodica in data 16/01/2023, si ricava che per quanto in oggetto di pignoramento il suo stato è *“libero”* con chiavi in possesso al custode stesso.

## 7) Spese condominiali

Con nota e-mail pec in data 06/03/2023 lo scrivente chiedeva alla Farronato Amministrazioni, amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l’eventuale situazione contabile a debito dell’*Esecutato 1* e dell’*Esecutato 2* nei confronti dell’amministrazione condominiale e questa, sia nel complesso che riferita agli ultimi due anni di



gestione nonché la presenza del rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

L'amministratrice condominiale riscontrava le richieste del sottoscritto con nota e-mail pec in data 17/03/2023.

In particolare, con riguardo alle due ultime gestioni comunicava i seguenti debiti a carico degli *Esecutati 1 e 2*:

- debito anno in corso, gestione dal 01/04/2021 al 30/01/2023 a consuntivo da tabelle	€	495,99
- debito anno in corso, gestione dal 01/04/2021 al 30/01/2023 a consuntivo da addebito individuale	€	<u>81,84</u>
Totale esercizio relativo alle ultime due gestioni	€	577,83

debiti a carico dell'*Esecutato 1*:

- debito anno in corso, gestione dal 01/04/2021 al 30/01/2023 a consuntivo da tabelle	€	577,18
- debito anno in corso, gestione dal 01/04/2021 al 30/01/2023 a consuntivo da addebito individuale	€	<u>0,00</u>
Totale esercizio relativo alle ultime due gestioni	€	577,18

TOTALE COMPLESSIVO ESERCIZIO 01/04/21 a 31/01/23 € **1155,01**

È altamente probabile che un simile debito, commisurato all'ammontare delle spese di gestione ordinaria riferite alle ultime due annualità, e quindi circa pari ad € 1.155,01 possa risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente allega sub 15 alla presente perizia di stima la nota e-mail pec ricevuta dalla Farronato Amministrazioni, amministratrice condominiale.

#### **8) Prestazione energetica**

La verifica puntuale presso il Registro Regionale del Veneto degli Attestati di prestazione energetica Ve.Net energia edifici non ha dato riscontri positivi pertanto non è stato trovato l'indice di prestazione energetica dell'immobile oggetto della presente e la sua classe di consumo, utile ad un più preciso



calcolo del deprezzamento dell'immobile determinato proprio dalle sue caratteristiche energetiche.

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.

**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, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di

Fonte (TV):

- concessione edilizia N. 99/40 di cui al prot. 1949/99 del 05/03/1999 per i lavori di *“Demolizione ex scuola elementare di Onè”* (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia onerosa N. 99/62 di cui al prot. 1338 in data 20/02/2001 per i lavori di *“un fabbricato residenziale di 35 appartamenti”* (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 99/62 di cui al prot. 3595 in data 19/03/2005 per i lavori di *“completamento delle aree esterne del fabbricato condominiale”* (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
- provvedimento in sanatoria n. 44 di cui al prot. 12413 del 12/10/2005 per *“modifiche interne ed esterne ed ampliamento di un fabbricato plurifamiliare finalizzati al ricavo di ulteriori unità immobiliari residenziali”* (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità N. 99/62 di cui al prot. 12416 in data



12/10/2005 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Fonte.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Fonte.

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 137 sub 96

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Fonte, allegati al provvedimento in sanatoria n. 44 di cui al prot. 12413 del 12/10/2005, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato 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 delle seguenti difformità:

- diverso uso del vano ripostiglio in prossimità del soggiorno che nello stato di fatto è ad uso WC giorno ;
- La superficie finestrata indicata nel vano camera non corrisponde alle dimensioni indicate in progetto e a quanto riscontrato dal sottoscritto in fase di rilievo del serramento della stessa;

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 137 sub 33

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Fonte, allegati al provvedimento in sanatoria n. 44 di cui al prot. 12413 del 12/10/2005, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato 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 delle seguenti difformità:

- la lunghezza rilevata del garage è inferiore a quanto rappresentato nelle tavole grafiche;



### Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene non sanabile il cambio d'uso da ripostiglio a WC giorno del vano in prossimità in quanto il bagno stesso necessiterebbe di adeguato antibagno o simile, pertanto ritiene opportuna la rimessa in pristino del ripostiglio invece dell'attuale WC giorno, mediante la rimozione dei sanitari, opera eseguibile senza alcun permesso in quanto ripristino di uno stato autorizzato.

Per lo stesso motivo, la errata indicazione della dimensione della superficie finestrata nel vano ad uso camera, compreso tra soggiorno/pranzo e bagno, ne compromette le condizioni di vivibilità seppur le dimensioni del vano siano corrette. Quindi si ravvede la necessità o di adeguare la superficie finestrata del vano ad uso camera ovvero “declassarla” a vano accessorio. La soluzione di adeguare le dimensioni del serramento prevede l'autorizzazione del condominio in quanto variante prospettica, il parere dei BBAA in quanto il fabbricato si trova in zona a vincolo paesaggistico e adeguata pratica SCIA, nonché lavori ed opere edili e da falegname per dare l'opera compiuta. La soluzione di declassare il vano da camera a ripostiglio e/o assimilabile prevede una pratica in Sanatoria, ed una variazione catastale.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all'U.I. di cui al 137 sub 96

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 137 sub 96 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di differenze nell'uso dei vani interni che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- diverso uso del vano ripostiglio in prossimità del soggiorno che nello stato di fatto è ad uso WC giorno;



Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 137 sub 33

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 137 sub 33 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 seguenti difformità:

- il garage presenta lunghezza inferiore a quella rappresentata in planimetria anche se la superficie indicata in visura corrisponde allo stato di fatto;

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare le planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 137 sub 96 e N. 137 sub 33 pienamente 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, nonché soggette al benestare dell'assemblea di condominio.

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 E VICOLI DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

Nel Piano degli Interventi del Comune di Fonte l'immobile si trova in "zone consolidate residenziali" di cui all'art. 62 delle NTO dello stesso, inoltre insiste in zona a vincolo D.Lgs. 42/2004 – paesaggistico – derivante dalla fascia di rispetto di 200 mt del torrente Lastego.

## **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto di compravendita in data 11/11/2005 al rep. 111703 racc. n. 30.187 del Notaio Francesco Imparato, registrata con Modello Unico il 17 novembre 2005 n. 30681.1/2005 trascritta a Treviso Registro generale n. 51689 registro particolare n. 30681 il 17/11/2005 trascritto a Treviso il 21/07/1987 ai nn. 13504/17904, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
  - **Esecutato 1**, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
  - **Esecutato 2**, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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

## **VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO**

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, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, è il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fonte – Foglio 9

**BENE 1**

**M.N. 137 sub 96**, Via Castellana, p. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C. totale mq 82 (totale escluse aree scoperte mq 80), R.C. € 392,51

abitazione di tipo civile

**BENE 2**

**M.N. 137 sub 33**, Via Castellana, p. S1, cat. C/6, cl. 3, cons. mq 18, S.C. totale mq 21, R.C. € 36,15

autorimessa

con la precisazione che:

- *“oggetto del presente atto è anche la comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c. ed in particolare i seguenti beni: m.n. 137 sub 3 - {b.c.n.c. - rampa e corsia di manovra}, m.n. 137 sub 4 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala) m.n. 137 sub 5 - (b.c.n.c. - ingresso e vano scala) m.n. 137 sub 6 (b.c.n.c. - passaggi pedonali e carrai)”;*

così come riportato nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Francesco Imparato al rep. N. 111.703 racc. n 30.187 e stipulata in data 11/11/2005, registrata con Modello Unico il 17 novembre 2005 n. 30681.1/2005 trascritta a Treviso Registro generale n. 51689 registro particolare n. 30681 il 17/11/2005, con cui i beni pignorati



sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*;

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Fonte (TV) nel F° 9 con il M.N. 137 di mq 2680, ente urbano in forza del tipo mappale del 06/12/2004 protocollo N. TV0311179 in atti dal 06/12/2004 (N. 311179.1/2004) aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **mq 91,09**. Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/mq 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,835$
- coefficiente di differenziazione (con ascensore) –  $k_2 = 0,98$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato -  $k_3 = 0,98$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_4 = 0,98$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico –  $k_5 = 0,95$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/mq} \times \prod k_i = \\ & = \text{€/mq } 1.100,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/mq} \times (0,835 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,95) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/mq} \times (0,750) = 821,26 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 820,00 €/mq

$$91,09 \text{ mq} \times 820,00 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad \quad \mathbf{74.693,80}$$

A detrarre:

- per probabile debito relativo alle probabili spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata e quantificato sulla base delle ultime due gestioni condominiali

$$\text{€} \quad 1.155,01$$



- per presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e per manutenzione straordinaria di adeguamento igienico/sanitario per dare lo stato assentito delle U.I. pienamente conforme allo stato realizzato,  
compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € 1.500,00
  
- per opere edili di adeguamento con demolizione parziale dei sanitari in ripostiglio allo stato realizzato, per dare lo stato assentito delle U.I. pienamente conforme allo stato realizzato,  
  
€ 500,00
  
- per presentazione planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 137 sub 96 e N. 137 sub 33 in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € 1.800,00
  
- per opere di sgombero e smaltimento dei materiali di risulta all'interno degli immobili € 2.500,00
  
- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € **67.238,79**

A detrarre:

Inoltre, considerata la peculiarità della



presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20%

rispetto al valore di mercato stimato: € 13.447,76

**VALORE BASE DEL LOTTO UNICO** € 53.791,03

**che si arrotonda a** € **53.800,00**

diconsi euro cinquantatremilaottocento / 00.

### **ALLEGATI**

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.T. Comune di Fonte (TV) - Fg. 9 – Mapp. 137;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Fonte (TV) – Fg. 9 – Mapp. 137 sub 96;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Fonte (TV) – Fg. 9 – Mapp. 137 sub 33;
- 5) estratto di mappa al C.T. Comune di Fonte (TV) - F° 16;
- 6) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Fonte (TV) – Fg. 9 – Mapp. 137;
- 7) elenco subalterni al C.F. Comune di Fonte (TV) - Foglio 9 - Mapp. 137;
- 8) planimetria al C.F. Comune di Fonte (TV) - Foglio 9 – Mapp. 137 sub 96;
- 9) planimetria al C.F. Comune di Fonte (TV) - Foglio 9 - Mapp. 137 sub 33;
- 10) scrittura privata autenticata nelle firme in data 11/11/2005 rep. 111.703 racc. 30.187 dal Notaio Francesco Imparato;
- 11) regolamento di condominio;
- 12) Certificato ipotecario n. TV51068 anno 2023
- 13) estratto dal Piano degli Interventi del Comune di Fonte con individuazione del bene;
- 14) nota dell’Agenzia delle Entrate del 17/01/2023;
- 15) estrapolazione del bilancio consuntivo Residence “La Castellana” dal 01/04/21 al 30/01/2023 della Farronato Amministrazioni, amministratrice



condominiale;

- 16) concessione edilizia N. 99/40 del 29/09/1999 di cui al prot. 1949/99;
- 17) concessione edilizia N. 99/62 del 20/02/2001 di cui al prot. 1338;
- 18) permesso di costruire N. 99/62 del 19/03/2005 di cui al prot. 3595;
- 19) provvedimento in sanatoria n. 44 del 12/10/2005 di cui al prot. 12413;
- 20) estratto degli elaborati grafici stato di fatto di cui al provvedimento in sanatoria n. 44 del 12/10/2005;
- 21) certificato di agibilità N. 99/62 del 12/10/2005 di cui al prot. 12416;
- 22) documentazione fotografica dei beni;
- 23) Visure Ipocatastali ordinarie – Ispezione telematica C.F. Comune di Fonte (TV) – Fg. 9 – Mapp. 137 Sub. 96 -33;

San Zenone degli Ezzelini, 30 marzo 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Giorgio Berno

