

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 673/2016 R.E. riunita all'E.I. 246/2019,

promossa da

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORE INTERVENUTO

entrambi, rappresentati e difesi da

Avv.to Marzio Bolondi.

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 2

Debitori esegutati

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1)	<i>INCARICO E QUESITO</i>	Pag. 3
2)	<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag. 3
3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 6
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	Pag. 7
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO</i>	Pag. 10
6)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 11



6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 11
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 14
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 15
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 16
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 17
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 17
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 18
8.3)	<i>La descrizione dell'appartamento</i>	Pag. 20
8.4)	<i>La descrizione del box auto</i>	Pag. 22
8.5)	<i>Pregiudizi di natura condominiale e quote insolute della gestione condominiale</i>	Pag. 23
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE</i>	Pag. 23
10)	<i>L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 24
11)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 25
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	Pag. 26
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 27
14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL</i>	Pag. 27
15)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 30
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI</i>	



IMMOBILI

Pag. 32

17) *OSSERVAZIONI DELLE PARTI*

Pag. 34

18) *ALLEGATI*

Pag. 34

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 26/02/2020, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Alessandra Burra -, nominava il sottoscritto Geom Biasuzzi Alessandro, con studio in Treviso quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente in data 04/03/2020, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C., prestando anche giuramento ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.P.C.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- in data 21/04/2020 e 13/09/2021 sono state esperite le necessarie visure catastali per ottenere l'estratto di mappa, e le planimetrie catastali attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio;
- in data 10/09/2021 sono stati richiesti ai notai in allora roganti i rispettivi atti di provenienza;
- in data 03/09/2020, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Maserada sul Piave, formali richieste di accesso agli atti per visione e rilascio copia delle pratiche edilizie



riguardanti la consistenza immobiliare colpita da pignoramento;

- in data 21/09/2020 il Comune di Maserada forniva riscontro all'istanza di accesso agli atti inviando la documentazione richiesta;
- in data 12/10/2021, a mezzo del servizio di P.E.C. è stata depositata all'Agenzia delle Entrate una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia;
- con propria nota datata 12/10/2021 l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha dato risposta all'istanza depositata in ordine all'esistenza di contratti di affitto;
- in data 02/11/2020 e in data 03/12/2021 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso;
- in data 17/09/2021 è stata inoltrata all'Amministratore del Condominio "Silena" la richiesta di dati in ordine alla situazione contabile, manutentiva dell'edificio e delle unità colpite da pignoramento immobiliare; l'Amministratore pro tempore ha fornito la propria risposta con posta elettronica del 01/12/2021;
- in data 20/09/2021 sono stati eseguiti gli accessi presso gli Uffici di Anagrafe del Comune di Maserada, al fine di accertare lo stato occupazionale con l'accertamento dei residenti, mentre in data 29/11/2021 è stato eseguito l'accesso agli uffici della Polizia Locale, al fine di verificare la sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità e l'Ufficio interpellato ha fornito



risposta con propria nota del 01/12/2021.

Per quanto attiene all'ispezione degli immobili pignorati, è da riferire che lo scrivente si è attivato in data 22/04/2020, per raccogliere la preventiva disponibilità dell'esecutato per mezzo del Custode Giudiziale.

Con questa premessa, il giorno 09/09/2021, ad ore 10,30=, lo scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinta dal civico n° 2 di Via Don Minzoni, in località Varago, del Comune di Maserada sul Piave, Provincia di Treviso, riscontrando la presenza del Custode Giudiziale e degli occupanti della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, i quali hanno reso possibile l'accesso agli immobili.

Con il consenso dell'incaricato del Custode Giudiziale e degli occupanti l'immobile, lo scrivente ha potuto eseguire l'accesso alla consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo piano - altimetrico della stessa.

All'esito dell'esame della documentazione catastale e del primo accesso presso l'immobile lo scrivente ha ravvisato la necessità di esperire un nuovo accesso presso l'immobile e, sentito il Custode Giudiziale, lo scrivente procedeva autonomamente a fissare l'incontro presso l'immobile colpito da pignoramento immobiliare per il giorno 15/09/2021 ad ore 18.00 alla sola presenza dell'occupante.

Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminate le unità



immobiliari sottoposte a pignoramento, l'area scoperta pertinenziale condominiale e le altre parti comuni, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato manutentivo generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e preordinati a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, per la formulazione delle rispettive eventuali osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in una consistenza immobiliare, ubicata in posizione centrale della frazione di Varago, in comune di Maserada sul Piave, ove si trova un appartamento con cantina e con box auto in ambito di un complesso condominiale posto in fregio al lato Est della via Don Minzoni.

La consistenza immobiliare colpita da pignoramento con i rispettivi accessori gode di propria autonomia funzionale in ambito



condominiale, poiché entrambe le unità immobiliari sono dotate di propri autonomi accessi dalla via pubblica attraverso le parti comuni e formano quindi un appartamento con box auto e magazzino accessibili per mezzo di accessi pedonali e carrabili prospicienti la via pubblica.

In considerazione della consistenza immobiliare, della tipologia edilizia costituita da un appartamento al piano primo con box auto e magazzino al piano interrato in Comune di Maserada sul Piave – frazione di Varago -, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, ovvero un utilizzatore interessato all'acquisto, sia più appropriato proporre alla vendita le singole unità immobiliari oggetto della presente relazione in un unico lotto.

Per quanto sopra, è da ritenere più conveniente, per la procedura esecutiva, proporre alla vendita singolarmente le unità immobiliari colpite da pignoramento, individuando da subito il seguente lotto:

- **Lotto unico:** Appartamento al piano primo con box auto e magazzino al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati dal M.N. 505 sub 6 e dal M.N. 505 sub 14 in Sezione C - Foglio 3 del Comune di Maserada sul Piave.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'esecutante procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Lotto unico



Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Maserada sul Piave (TV)

Sezione C – Foglio 3

M.N. 505 sub 6 Via Don Giovanni Minzoni, n° 2 - Piano S1-1° -
Cat. A/3 - Cl. 3[^] - Cons. vani 4,5 - Superficie
catastale totale mq. 79 - Superficie catastale
totale escluse aree scoperte mq. 79 - R.C.€. 290,51 (allegati n° 1);

M.N. 505 sub 14 Via Don Giovanni Minzoni - Piano S1 - Cat. C/6
- Cl. Unica - Cons. mq. 16 - Superficie catastale
totale mq. 16 – RC€. 47,10 (allegati n° 1);

La consistenza immobiliare sopra individuata è costituita, come già detto, da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con magazzino e da un'unità accessoria delimitate dai seguenti confini:

- per l'appartamento a partire da Nord in senso orario: vuoto su area scoperta privata di cui il M.N. 367, altra u.i., vano scala, altra u.i., vuoto su area scoperta, di cui il M.N. 367.
- per il magazzino a partire da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio condominiale, altra u.i., terrapieno di cui il M.N. 367.
- per il box auto a partire da Nord in senso orario: corsello – rampa ed area di manovra condominiale, altra u.i., corridoio condominiale, altra u.i.

Ditta catastale:



1. SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per quota di 1/1.

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, è parte di un fabbricato residenziale condominiale, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1)

Comune di Maserada sul Piave (TV)

Foglio 33

M.N° 505 di Ha. 0.03.14 - ente urbano;

Il fondo costituito dal mappale n° 505 è rappresentato nella mappa del Catasto Terreni ed è delimitato dai seguenti confini partendo da Nord in senso orario: mappale n° 367, via Don Pastega, mappale n° 506, mappale n° 367.

L'area scoperta comune pertinenziale del condominio, che insistente sul mappale n° 505 è individuata da parte di un fondo così censito:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 1)

Comune di Maserada sul Piave (TV)

Foglio 33

M.N° 367 di Ha. 0.17.46 - ente urbano;

Le visure effettuate al Catasto Fabbricati hanno evidenziato che non è disponibile l'elenco subalterni e neppure l'elaborato planimetrico, pertanto le parti comuni ed i diritti parziari sono riscontrabili



unicamente dagli atti di provenienza, come meglio specificato al successivo paragrafo 6.3)

5) TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Da esame del certificato notarile prodotto dal creditore procedente ed aggiornato alla data del 13/02/2017 e dall'esame delle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente è emerso che la consistenza immobiliare sopra descritta, è pervenuta in capo ai due soggetti esegutati in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita in data 01/03/2007 n° 100.687 di Rep. e n° 8.903 di Raccolta del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso (TV), ivi registrato in data 13/03/2007 al n° 3462 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 14/03/2007 al n. 12.336 di Registro Generale e n° 7.298 di Registro Particolare (allegato n° 2);

in seguito al succitato atto di compravendita l'assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui i sub 6 e 14 del mappale n° 505, Sezione C - Foglio 3 del Catasto Fabbricati in Comune di Maserada sul Piave è divenuto il seguente:

- 1) SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - in proprietà per quota di ½;
- 2) SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per quota di ½;

Successivamente, in forza del seguente titolo:

- Atto di cessione di quota in data 29/07/2014 n° 59.400 di Rep. e n° 11.295 di Raccolta del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano (TV), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di



Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 01/08/2014 al n. 21.279 di Registro Generale e n° 15.725 di Registro Particolare (allegato n° 3);

in seguito al succitato atto di cessione di quota l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui i sub 6 e 14 del mappale n° 505, Sezione C - Foglio 3 del Catasto Fabbricati in Comune di Maserada sul Piave è divenuto il seguente:

1) SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per quota di 1/1.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare colpita da pignoramento, di cui i sub 6 e 14 del mappale n° 505, Sezione C - Foglio 3 del Catasto Fabbricati in Comune di Maserada sul Piave è il seguente:

- SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - in proprietà per quota di 1/1;

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile, aggiornata alla data del 13/02/2017, prodotta dal creditore procedente, e dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 02/11/2020 e successivo aggiornamento del 03/12/2021, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n° 4), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 01/12/2016 n. 11951/2016 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario



del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 17/01/2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 1.988 Reg. Part. n. 1.484

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: F012 – Maserada sul Piave (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 3 Particella: 505 Sub. 6

Natura: A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza:

vani 4,5 – Indirizzo Via Don Minzoni – Varago – Piano S1-1

1.2 Immobile n.2

Comune: F012 – Maserada sul Piave (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 3 Particella: 505 Sub. 14

Natura: C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 16 – Indirizzo Via Don Minzoni – Varago
– Piano S1

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

C.F.: 02089931204

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

Soggetti contro:



- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - Relativamente all'unità
negoziale n. 1 per la quota di ½ della proprietà.

- Soggetto n. 2

SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - Relativamente all'unità
negoziale n. 1 per la quota di ½ della proprietà.

II) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del
31/05/2019 n. 4370/2019 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario
del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 22/07/2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28.735 Reg. Part. n. 20.371

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: F012 – Maserada sul Piave (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 3 Particella: 505 Sub. 6

Natura: A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza:

vani 4,5 – Indirizzo Via Don Minzoni – Varago – Piano S1-1

1.2 Immobile n.2

Comune: F012 – Maserada sul Piave (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 3 Particella: 505 Sub. 14

Natura: C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 16 – Indirizzo Via Don Minzoni – Varago



– Piano S1

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

C.F.: 04934510266

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

6.2) Le iscrizioni

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 01/03/2007 n. 100.688/8904 di rep. del Notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso

Capitale €. 151.500,00

Somma €. 227.500,00

Iscritta a Treviso in data 14/03/2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12.337

Reg. Part. n. 3.119

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: F012 – Maserada sul Piave (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 3 Particella: 505 Sub. 6

Natura: A/3 Abitazione di tipo economico – Consistenza:



vani 4,5 – Indirizzo Via Don Minzoni – Varago – Piano S1-1

1.2 Immobile n.2

Comune: F012 – Maserada sul Piave (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione C Foglio 3 Particella: 505 Sub. 14

Natura: C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Consistenza: mq. 16 – Indirizzo Via Don Minzoni – Varago
– Piano S1

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE N° 1

C.F.: 00799960158

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO ESECUTATO N° 2 - Relativamente all'unità
negoziale n. 1 per la quota di 1/2 della proprietà.

- Soggetto n. 2

SOGGETTO ESECUTATO N° 1 - Relativamente all'unità
negoziale n. 1 per la quota di 1/2 della proprietà.

6.3) I vincoli accessori e le precisazioni

Da esame dei titoli di provenienza emerge che all'art. 1 dell'atto n°
100.687 di rep. del notaio Oleg Nicola Acconcia viene specificato
che: *“Ai fini catastali si precisa che:*



- *il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, sopra descritte, è altresì identificato al Catasto Terreni stesso Comune, al foglio 33 con il mappale 505 (sedime del fabbricato) di Ha. 0.03.14 e mappale 367 di Ha. 0.13.56 (area scoperta)”;*

All’art. 2 del medesimo titolo viene precisato che:

- *“La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge dei titoli di provenienza.*

- *La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e pedonale a carico dell’area scoperta del condominio da esercitarsi sulla strada esistente corrente sul lato Nord, costituita con atto in data 18 dicembre 1981 repertorio n. 1592 ai rogiti del notaio Giovanni Battista Dall’Armi di Treviso, ivi registrato il 4 gennaio 1982 al n. 47, Atti Pubblici e trascritto ai RR. II. Di Treviso in data 12 gennaio 1982 ai nn. 797/658”.*

Da esame dei titoli di provenienza emerge che all’art. 2 dell’atto n° 59.400 di rep. del notaio Francesca Ghilardi emerge che viene segnalato quanto già riportato per la precedente provenienza, salvo specificare che:

- *“Sono segnatamente compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall’art. 1117 C.C.”*

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI



PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 21/04/2020.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 13/02/2017 come da documentazione depositata dalla creditrice procedente in Cancelleria e successivamente in data 02/11/2020 ed in data 03/12/2021 come da successive ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima insiste in una zona di vecchia urbanizzazione, posta nel centro della frazione di Varago, in Comune di Maserada sul Piave, sviluppatasi a partire dalla fine degli anni '60 e successivamente saturata negli anni '90 del secolo scorso.

L'unità immobiliare residenziale è dotata di accesso pedonale dalla via Don Minzoni in corrispondenza del civico n° 2.

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato condominiale, situato nel centro della frazione di Varago.

Il fondo, che comprende la consistenza immobiliare pignorata, è raccordato mediante un breve tratto di viabilità carrabile condominiale e per mezzo di una rampa carrabile anch'essa condominiale alla via Don Pastega a Nord.



L'accesso pedonale al fondo prima ed al fabbricato poi è invece situato a Sud, in fregio ad alcuni parcheggi prospicienti la via Don Minzoni, in corrispondenza del civico n° 2

Il centro di Maserada sul Piave con la sede municipale dista appena 1,6 km circa in direzione Nord - Ovest, mentre la città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova a circa 10 km in direzione Sud.

Si tratta di una zona centrale della frazione di Varago, caratterizzata dalla presenza di fabbricati in prevalenza costruiti nella seconda metà del secolo scorso, in parte ristrutturati e posizionati in fregio alla viabilità pubblica, costruiti su due o tre livelli fuori terra, con presenza di minimi servizi di supporto alla residenza.

Gli edifici presenti sono in prevalenza a destinazione residenziale in condominio ovvero in piccole abitazioni monofamiliari.

La posizione rispetto al centro di Varago e della vicina Maserada e la vicinanza delle zone commerciali del circondario, garantiscono una comodità di accesso ad una maggior offerta di servizi pubblici ed anche a quelli privati, ma di pubblico interesse.

Da ultimo è da segnalare la comodità di accesso alla città di Treviso e la facilità di collegamenti assicurati dai mezzi pubblici di trasporto lungo la Strada Provinciale n° 102 e la vicina Strada Statale n° 13.

Anche il collegamento con la maggior rete autostradale si trova a breve distanza con il casello di Treviso Nord lungo la A27 Venezia – Belluno.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, la consistenza immobiliare colpita da



pignoramento è costituita da due unità immobiliari insistenti in ambito di un edificio condominiale denominato “Silena” ultimato da circa quarant’anni.

L’edificio ha una forma in pianta riconducibile ad una “L” inscritto nell’ambito di un fondo di forma irregolare delimitato dalla viabilità pubblica su due lati e dal confine con altre proprietà.

Il fondo, come già riferito, si affaccia sulla viabilità pubblica con i lati Sud e Nord ed i confini sono materializzati con opere fisse di recinzione formate da muretta in calcestruzzo con ringhiera e/o rete metallica. Nell’intorno vi è una sufficiente offerta di stalli pubblici per la sosta.

Il fabbricato, che comprende l’unità immobiliare si sviluppa fuori terra ai piani terra, primo e secondo ed entro terra con un livello interrato. Le unità residenziali al piano terra sono dotate di una porzione di area scoperta pertinenziale esclusiva; gli alloggi sono serviti da un unico vano scale interno con ballatoi comuni al piano per l’accesso alle singole unità residenziali. Il vano scala, che collega tutti i livelli del fabbricato compreso il piano interrato non è dotato di vano ascensore. Al piano interrato si trovano le unità immobiliari accessorie destinate a magazzino ed a box auto.

Il fabbricato è stato costruito con una struttura mista formata da setti, travi e pilastri in c.a. e murature in laterizio; solai sono verosimilmente in lastre predalle al piano interrato ed in latero cemento ai piani superiori compresa la copertura a falde con manto in coppi tradizionali.



Le aree scoperte sono in parte pertinenze esclusive delle unità residenziali al piano terra, in parte destinate ad accesso comune sia carrabile che pedonale ed in parte sono utilizzate a posti auto esterni ed a giardino.

8.3) La descrizione dell'appartamento – M.N. 505 sub 6

È ora in esame l'appartamento posto al piano primo, che la toponomastica del Comune di Maserada sul Piave identifica con il civico n° 2 di via Don Minzoni, interno n° 5 in frazione Varago.

Si tratta di un piccolo appartamento al piano primo di un edificio condominiale accessibile per mezzo del vano scala comune.

Attraverso l'accesso pedonale si viene immessi nell'androne condominiale percorrendo un breve vialetto pedonale pavimentato interno all'area condominiale comune, che comunica con la scala e ballatoi comuni.

Dal ballatoio comune del piano primo, attraverso un varco – porta protetto da un infisso in legno, è possibile accedere alla zona giorno dell'appartamento formata da un vano unico ad ingresso – soggiorno – pranzo con zona cottura. Un piccolo disimpegno introduce alla zona notte formata da una camera matrimoniale, una cameretta ed un bagno.

Una terrazza con piccolo locale C.T. situata nella zona giorno accessibile dalla zona cottura completa la consistenza dell'alloggio.

I pavimenti dell'appartamento sono tutti in piastrelle di ceramica: di medesima foggia e colore con l'eccezione del bagno, ove le piastrelle del pavimento sono di diversa dimensione e colorazione.



Le pareti del bagno e di parte della zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica. Il pavimento della camera piccola e della zona cottura è in parchetti di legno.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio leggero intonacate a civile e tinteggiate.

Le forometrie esterne dell'appartamento sono protette da avvolgibili in PVC ed internamente è stato posato un infisso in legno e vetro. I serramenti interni sono formati da porte in legno impiallacciate e tamburate a pannello liscio.

Il bagno è completo degli accessori igienico sanitari con box doccia.

La dotazione impiantistica è formata da impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – sanitario; impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas di rete e corpi riscaldamenti interni formati da radiatori in acciaio lamellare. Esiste citofono ed impianto TV.

L'appartamento non è dotato di impianto di climatizzazione.

Alcuni radiatori e la caldaia stessa sono risultati in cattivo stato manutentivo: i soggetti presenti al sopralluogo non sono stati in grado di fornire la documentazione riguardante la manutenzione obbligatoria; inoltre non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento.

L'unità residenziale ha un'altezza libera interna pari a m. 2,70 circa.

Al momento del sopralluogo, l'unità visionata si presentava in cattive condizioni manutentive generali con presenza di segni di umidità, muffe ed intonaci degradati, mentre per le facciate dell'edificio condominiale lo stato manutentivo è risultato appena



sufficiente.

Al piano interrato si trova un locale accessorio dell'appartamento utilizzato a magazzino con pavimento in cemento liscio ed altezza utili di m. 2,20 ed un impianto elettrico e di illuminazione di base.

8.4) La descrizione del box auto M.N. 505 sub 14

È ora in esame l'unità immobiliare al piano interrato identificato dal M.N. 505 sub 14.

Si tratta di un box auto accessibile dalla via pubblica a Nord del condominio (via Don Pastega) per mezzo di un'area dedicata all'accesso, alla viabilità di raccordo con la rampa condominiale e successivo corsello condominiale comune ai box auto.

Al sopralluogo la piccola area di raccordo non è risultata asfaltata e la rampa è risultata pavimentata con un getto in c.a. liscio.

La rampa ha termine al livello del piano interrato, ove si trova un corsello, che serve le singole autorimesse.

Il box è dotato di un pavimento in c.a. liscio; divisori in muratura intonacata a civile e tinteggiata. La superficie del box auto è gravata della presenza di una colonna, elemento strutturale dell'intero condominio.

L'accesso carrabile, è risultato protetto da un portone basculante in acciaio verniciato.

All'interno si è riscontrato un minimo impianto elettrico e di illuminazione.

8.5) Pregiudizi di natura condominiale e quote insolite della gestione condominiale



Da informazioni offerte dall'Amministratore del complesso condominiale, che comprende le unità immobiliari pignorate, è emerso che il Condominio Silena non è dotato di Regolamento di Condominio, ma è dotato di tabelle millesimali, che sono state acquisite dallo scrivente (allegati 5), in base alle quali la consistenza immobiliare partecipa alla comunione condominiale con 105/1000 di proprietà, oltre altre quote riferite alle tabelle d'uso.

Il debito complessivo delle unità immobiliari in capo ai soggetti debitori esecutati ammonta ad €. 724,64 tra ratei scaduti e ratei in scadenza, come emerge dalla tabella fornita all'Amministratore pro tempore (allegati 5).

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie non ancora deliberati dall'Assemblea del Condominio Silena, l'Amministratore ha informato che è in corso un'azione di verifica sulla conformità edilizia delle parti comuni. Detta verifica non ha ancora prodotto delibere da parte del Condominio.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Maserada sul Piave confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito ai sopralluoghi del 09/09/2021 e 15/09/2021, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento come sopra descritta esprime le seguenti superfici calpestabili:

Appartamento di cui il M.N. 505 sub 6	mq.	67,23
Terrazza di cui il M.N. 505 sub 6	mq.	2,25



Locale C.T. di cui il M.N. 505 sub 6	mq.	1,02
Magazzino di cui il M.N. 505 sub 6	mq.	10,63
Unità box auto di cui il M.N. 505 sub 14	mq.	15,00
Totale superficie calpestabile	mq.	96,13

Le superfici lorde commerciali effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale pari a mq. 89,59.

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta edificato tra il 12/04/1980 ed il 20/06/1981 ed è stato dichiarato agibile in data 30/07/1981, come meglio verrà illustrato al paragrafo 14) della presente relazione.

Successivamente alla dichiarazione di agibilità, non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maserada sul Piave non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.



Si segnala che, da esame del titolo di provenienza n° 59400 di Rep. del Notaio Francesca Ghilardi, è risultato allegato un attestato di prestazione energetica (in sigla A.P.E.), dal quale emerge che la consistenza colpita da pignoramento immobiliare risulta in classe “D”. La certificazione ha scadenza in data 28/07/2024 (allegato 3).

11) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso dei sopralluoghi del 09/09/2021 e 15/09/2021 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata senza titolo da terzi.

Gli attuali occupanti sono riconducibili a due nuclei familiari di complessive tre persone tutte maggiorenni, come emerge dai certificati emessi dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Maserada (allegati 6).

Lo stesso Ufficio Anagrafe del Comune di Maserada ha informato che il soggetto esecutato n° 1 risulta emigrato nel Comune di Salgareda, mentre il soggetto esecutato n° 2 risulta iscritto all'A.I.R.E.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, non hanno inoltre permesso di accertare sull'immobile oggetto della presente relazione l'esistenza di alcun contratto di locazione e/o comodato stipulato dai soggetti debitori in qualità di parte locatrice, come emerge dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (allegato n° 7).

Per quanto riguarda le dichiarazioni di ospitalità l'Ufficio di Polizia Locale del Comune di Maserada ha comunicato di aver recepito una



dichiarazione di ospitalità presentata da un residente a favore di
soggetto maggiorenne presso la consistenza immobiliare colpita di
pignoramento immobiliare (allegati 8).

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'

Posto che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva
sono due e risultano essere in proprietà per l'intero ad uno soltanto
dei due soggetti debitori esecutati, si provvede ad esprimere il
giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente
rispettivamente un piccolo appartamento al piano primo dotato di
camera, cameretta, bagno e zona giorno in vano unico a soggiorno
– ingresso oltre a cucina ed una terrazza, oltre ad un box auto ed
una cantina al piano interrato in ambito condominiale di una zona
residenziale posta in prossimità del centro della frazione di
Varago, in Comune di Maserada sul Piave;
 - che la consistenza immobiliare è dotata di un unico accesso in
comune anche con unità residenziale di terzi per quanto riguarda
l'appartamento e di un unico accesso carrabile in comune anche
con altre unità per quanto riguarda il box auto;
 - un eventuale frazionamento sarebbe contrario alle ragioni di
economia in quanto oltre modo costoso e comporterebbe la
costituzione di servitù;
- tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare
oggetto di stima non comodamente divisibile.



13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, presso il Comune di Maserada sul Piave, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della "Zona Territoriale Omogenea B Zone Residenziali Edificate" ed è disciplinata dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative.

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maserada sul Piave, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 1228 - prot. 3975 - del 31/03/1980 rilasciata per la costruzione di un fabbricato condominiale in frazione Varago (allegato n° 9).

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 14/04/1980 ed ebbero ultimazione in data 20/06/1981.

Al suddetto provvedimento ha fatto seguito il rilascio del certificato di Abitabilità n° 22 del 30/07/1981(allegato n° 10).

Successivamente sono stati rilasciati/presentati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 1413 - prot. 4204 - del 09/10/1981 rilasciata per lavori di ampliamento dell'accesso carraio (allegato n° 11);
- Comunicazione di manutenzione straordinaria presentata in data



21/06/2013 n° 7030 di protocollo (allegato 12);

- C.I.L.A. datata 19/03/2018 n° 4330 di protocollo (allegato n° 13);

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi del 09/09/2021 e 15/09/2021, con gli elaborati grafici allegati al provvedimento sopra indicato (allegato n° 9), oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati (allegati n° 1), ha permesso di accertare che la consistenza immobiliare oggetto della presente non è conforme sotto il profilo urbanistico e neppure sotto il profilo catastale, poiché sono state evidenziate alcune difformità.

Tali difformità consistono in una diversa partizione interna dell'appartamento della zona di giorno, nel disimpegno della zona notte disimpegno, ove non sono state riscontrate le aperture di fori – porta interni conseguenti alla diversa partizione intera esiste inoltre un cambio della destinazione d'uso da soggiorno a camera e da studio a pranzo – cottura - soggiorno.

Le medesime difformità sono ripetute nella planimetria catastale dell'unità residenziale.

Per quanto attiene alla difformità rilevata nell'appartamento, posto al piano primo, si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia ai sensi del D.P.R. 380 mediante presentazione di istanza al Comune di Maserada sul Piave.

Sarà poi necessario presentare una variazione catastale DOCFA per la regolarizzazione della rappresentazione catastale.



Le situazioni di difformità sopra descritte sono regolarizzabili, ad avviso di chi scrive, con una spesa quantificabile, in via presuntiva e complessiva in €. 5.000.00= circa, somma comprensiva di sanzione amministrativa, lavori di ripristino, competenze del tecnico, variazione catastale planimetrica oltre ad accessori fiscali, salvo diversa quantificazione, che si potrà avere solamente nel momento in cui vi sarà una precisa e puntuale progettazione, attività questa non proponibile in questa sede.

Infine è doveroso precisare che l'Amministratore pro tempore ha informato che è in corso una verifica di conformità sulle parti comuni del Condominio Silena, ma tale verifica non ha ancora prodotto esiti ed i relativi costi non sono al momento quantificabili.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi subordinano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate



nel presente elaborato debbono intendersi orientative, previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una specifica pratica edilizia di sanatoria.

15) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La ricerca di comparabili effettuata sul Comune di Maserada per la zona, ove insiste la consistenza immobiliare pignorata, ha fornito esito positivo. Dalla verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'Agenzia Carra propone, nella vicina via della Concordia in Varago, la vendita di un appartamento simile ultimato nel 1986 di mq. 79, con finiture superiori alla consistenza in



esame ad un valore unitario di €. 1.139,00/mq. circa; l'Agenzia Monti propone la vendita di un appartamento in zona centrale di Maserada con finiture superiori a quelle dell'immobile in esame in ambito di un edificio ultimato nel 1997, ad un valore unitario di €. 952,00/mq. circa; ancora l'Agenzia Monti propone la vendita di un appartamento situato in zona centrale di Maserada ad un valore unitario di €. 982,00/mq con finiture e dotazioni superiori a quello in esame in ambito di un edificio ultimato nel 1999.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che appartamenti di vecchia costruzione, ovvero realizzati negli ultimi anni insistenti nelle frazioni di Varago e nel centro di Maserada esprimono un prezzo unitario medio di €. 1.024,00/mq. circa, sul quale una normale trattativa commerciale comporta una diminuzione del prezzo di circa il 10%.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni di tipo civile della zona in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 1.000,00/mq. ed un massimo di €. 1.350,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile e le condizioni manutentive dello stesso oltre che le peculiarità negative della consistenza immobiliare ed al margine di trattativa sopra esposto.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura



esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 800,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

- trattasi di un'unità residenziale in condominio, in ambito di una zona residenziale di circa quarant'anni insistente in posizione prossima al centro della frazione di Varago, in Comune di Maserada sul Piave;

- l'unità immobiliare è dotata di impianto fisso ed autonomo di riscaldamento con caldaia a gas e con corpi riscaldanti in acciaio lamellare, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità e la conformità alla normativa, inoltre la caldaia non viene sottoposta da un lungo periodo alla manutenzione annuale obbligatoria;

-- la consistenza immobiliare si presenta in condizioni manutentive generali insufficienti, con manifestazioni di muffe e porte interne danneggiate;

- lo scrivente ha accertato la mancata conformità catastale ed urbanistica delle unità immobiliari, per varianti interne;

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

- Appartamento ed area scoperta esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie convenzionale di



	mq. 89,59 circa x € 800,00=	€. 71.672,00
	- A detrarre la spesa presunta per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per la rimessa in pristino, che dovrà sostenere l'aggiudicatario	<u>€. 5.000,00</u>
	Restano	€. 66.672,00
	In conformità alle indicazioni della Consulta degli Ordini e Collegi, si stima che, in base ai dati in possesso, le spese condominiali presunte riferibili a due annualità ammontino a circa	<u>€. 2.000,00</u>
	Restano	€. 64.672,00
	A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:	
	- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;	
	- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;	
	- la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero essere rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.	



Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato il seguente importo: €.

64.672,00 x 25%= €. 16.168,00

Valore per la vendita forzata €. 48.504,00

somma che si arrotonda ad €. **48.500,00=**, diconsi Euro quarantottomilacinquecento=.

17) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, in data 03/12/2021 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U., accertando che non vi sono state nuove costituzioni di intervenuti.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 03/12/2021 a trasmettere al creditore intervenuto quale cessionario del credito in sostituzione del creditore precedente ed al Custode Giudiziale la copia del presente elaborato peritale.

Si segnala che non è stato possibile consegnare l'elaborato peritale direttamente a mani del soggetto esecutato.

Allo spirare del termine assegnato per il 20/12/2021 per la formulazione di eventuali osservazioni da parte degli aventi titolo non è pervenuta alcuna osservazione.

18) ALLEGATI

Alla presente perizia di valutazione viene allegata la seguente



documentazione:

1. Visure catastali al Catasto fabbricati, planimetrie delle u.i.;
Visure catastali al Catasto Terreni; Estratto di mappa catastale;
2. Atto di compravendita del 01/03/2007 n° 100.627 di repertorio
del Notaio Dott. Nicola Acconcia di Treviso;
3. Atto di cessione di quota del 29/07/2014 n° 59.400 di repertorio
del Notaio Dott. Francesca Ghilardi di Spresiano (TV);
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Documentazione dell'Amministratore pro tempore;
6. Certificati dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Maserada;
7. Certificato dell'Agenzia delle Entrate;
8. Dichiarazioni di ospitalità;
9. Concessione edilizia n° 1228 del 31/03/1980 con grafici
progettuali;
10. Permesso di abitabilità n° 22 del 30/07/1981;
11. Concessione edilizia n° 1413 del 09/10/1981 con grafico;
12. Comunicazione per attività in edilizia libera n° 7030 di prot. del
21/06/2013
13. C.I.L.A. del 16/03/2018;
14. Documentazione fotografica.

Treviso, 21 dicembre 2021

L'esperto stimatore

- Geom Biasuzzi Alessandro -

