

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

**Esecuzione immobiliare N° 144/2021 R.G.**

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. Cristina Lucchesi  
([cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it](mailto:cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it)) e con domicilio eletto presso il  
Suo studio a Martellago (VE) in via Olmo, n. 279/D

contro

**ESECUTATO** rappresentato e difeso dall'Avv. Emanuele Gentile  
([egentile@pec.it](mailto:egentile@pec.it)) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Vittorio  
Veneto (TV) in via Fucini, n. 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola Torresan**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI QUINTO  
DI TREVISO (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 08/02/2022 per la stima di beni  
immobili in Quinto di Treviso (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 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 all'*Esecutato*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 09/02/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 08/02/2022 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

In data 10/02/2022 lo scrivente depositava telematicamente l'accettazione di 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 la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Con nota e-mail pec in data 22/02/2022 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di



assegnazione di beni a seguito di scioglimento di società del 12/02/1998 rep. 65345 del Notaio Dott. Antonio Ulrico Caruso con il quale all'*Esecutato* sono pervenuti i beni immobili oggetto di pignoramento.

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

Con nota e-mail pec in data 23/02/2022 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.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso (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 07/03/2022 il Comune di Quinto di Treviso inviava al sottoscritto il C.D.U. e successivamente in data 09/03/2022 comunicava tramite e-mail il link *WeTransfer* attraverso il quale scaricare la documentazione tecnica reperita in archivio.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Quinto di Treviso non inviata e/o non reperita dai tecnici comunali.

La documentazione che verrà richiamata nella presente relazione è tutta e la sola che è stata inviata allo scrivente Esperto Stimatore da parte dell'Ufficio Tecnico.



Con nota e-mail pec in data 22/03/2022 l’Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota nella quale comunicava che “*non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) in essere stipulati dall’Esecutato che riguardino gli immobili oggetto di pignoramento*”.

Con nota e-mail in data 12/07/2022 veniva contattato IVG 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 19/07/2022 alle ore 14:30.

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

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 19/09/2022 a:

- **Avv. Cristina Lucchesi**, legale di [REDACTED] **in qualità di mandataria con rappresentanza della** [REDACTED]  
[REDACTED]  
creditrice procedente - tramite comunicazione e-mail pec all’indirizzo [cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it](mailto:cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it);
- **Avv. Elio Ludini**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - intervenuta -  
tramite comunicazione e-mail pec all’indirizzo [studiolegaleludini@legalmail.it](mailto:studiolegaleludini@legalmail.it);



- **IVG di Treviso** - custode nominato del compendio immobiliare -  
tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo  
[ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it);
- **Avv. Emanuele Gentile**, legale dell'*Esecutato*, tramite comunicazione  
e-mail pec all'indirizzo [egentile@pec.it](mailto:egentile@pec.it);

assegnando a tutti tempo fino al giorno 04/10/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Emanuele Gentile, legale dell'*Esecutato* (cfr. allegato sub 43 alla presente relazione).

Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale "risposta alle osservazioni pervenute") e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

#### **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

L'identificazione dell'*Esecutato*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, 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'unità immobiliare ad uso abitazione in villa con annessi piscina, locale macchine piscina / pompe e gazebo di cui al M.N. 379 sub 13;
- un'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile che funge da dependance di cui al M.N. 379 sub 14;
- un'unità immobiliare ad uso garage di cui al M.N. 379 sub 15;
- area scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 379 sub 12;
- due terreni che costituiscono di fatto area scoperta ad uso esclusivo



delle unità immobiliari sopra descritte unitamente a quella di cui al M.N. 379 sub12 nei confronti della quale non vi sono soluzioni di continuità,

il tutto ubicato in Comune di Quinto di Treviso (TV), 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 Quinto di Treviso – Sez. B – Foglio 1

#### **BENE 1**

**M.N. 379 sub 13**, Via Boiago n. 25, Piano S1-T-1, cat. A/8, cl. U, cons. 19,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 572 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 569), R.C. € 3.121,98

abitazione in villa con lastrico esclusivo di m<sup>2</sup> 219 e piscina esclusiva di m<sup>2</sup> 236

#### **BENE 2**

**M.N. 379 sub 14**, Via Boiago n. 25, Piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 90 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 90), R.C. € 477,72

abitazione di tipo civile

#### **BENE 3**

**M.N. 379 sub 15**, Via Boiago n. 25, Piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. 70 m<sup>2</sup>, S.C. totale m<sup>2</sup> 75, R.C. € 130,15

garage



#### **BENE 4**

**M.N. 379 sub 12**, Via Boiago n. 25, Piano T

area scoperta di m<sup>2</sup> 4.993

CATASTO TERRENI

Comune di Quinto di Treviso – Foglio 7

#### **BENE 5**

**M.N. 383**, semin. arbor., cl. 2, are 1.10, R.D. 0,97 €, R.A. 0,51 €

#### **BENE 6**

**M.N. 397**, semin. arbor., cl. 23, are 80.40, R.D. 51,90 €, R.A. 26,99 €

con la precisazione che:

- i beni 1, 2, 3 e 4 sopra descritti insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Quinto di Treviso (TV) nel F° 7 con il M.N. 379 ente urbano di are 61.24, in forza di tipo mappale del 16/12/2005 protocollo numero TV0361825 in atti dal 16/12/2005 (n. 361825.1/2005).

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 14 alla presente perizia di stima.

#### **CONFINI**

Con riferimento ai terreni formanti il lotto unico, su uno dei quali sono anche eretti i fabbricati oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 141, N. 380, N. 381, pubblica strada denominata via Boiago, pubblica strada denominata via Montello, mappali N. 409 e N. 154, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**



La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà nello stato e grado in cui si troveranno gli immobili, a corpo e non a misura, con ogni loro annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e quali nascenti dallo stato dei luoghi e per destinazione, così come del resto i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'*Esecutato* con atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento di società di comodo ai rogiti del Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso (TV) in data 12/02/1998, rep. 65345 racc. 5439, registrato a Treviso in data 19/02/1998 al N. 1089-V e trascritto a Treviso in data 17/02/1998 ai numeri 4702/3539 (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima).

In particolare nell'art. 6 di detto atto viene precisato che *“l'assegnante, nella qualità, garantisce, assumendone piena e completa responsabilità ed obbligandosi alla manutenzione di legge, la piena proprietà, il pacifico possesso e la libera disponibilità degli immobili assegnati e la più ampia libertà degli stessi da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, arretri di imposte e tasse, od altri oneri, non soggetti a diritto di prelazione da parte di terzi ai sensi delle vigenti leggi”* e che *“l'assegnante, nella qualità, dichiara e l'assegnatario, come sopra rappresentato, prende atto:*

- a) *relativamente all'immobile in Comune di Quinto di Treviso, dell'esistenza della servitù non aedificandi costituita in favore del Comune di Quinto di Treviso con atto 16 Marzo 1977 N. 45131 Rep. in autentica del Not. Franco Gustavo di Treviso, ivi reg.to il 22 Marzo 1977 al N. 8704, trascritto il 23 Marzo 1977 ai N.ri 5637/4864 e di quella costituita con atto 30/01/1989 N. 48430 Rep. Not. Enrico Fumo di Treviso, ivi reg.to il giorno tre Febbraio 1989*





al N. 407 e trascritto il giorno 8 Febbraio 1989 ai N.ri 3822/2861”.

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell’atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento di società di comodo ai rogiti del Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso (TV) in data 12/02/1998, rep. 65345 racc. 5439, registrato a Treviso in data 19/02/1998 al N. 1089-V e trascritto a Treviso in data 17/02/1998 ai numeri 4702/3539, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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

In detto atto viene riportato che l’*Esecutato* è “coniugato in regime di separazione dei beni”.

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 11/09/2022 è emerso che successivamente alla data del 01/05/2021, antecedente a quella del 04/05/2021 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 05/05/2021 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) depositato per l’esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell’*Esecutato* risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall’ispezione ordinaria effettuata in data 11/09/2022, 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

### **\* Prima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 11577 del 03/05/2021 - N. generale 17114

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, rep. 1392/2021 in data 27/03/2021, a favore di ' [REDACTED] [REDACTED] con sede a Roma, C.F. [REDACTED] contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

### **\* Seconda ed ultima trascrizione (dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 11/09/2022)**

Trascrizione N. 661 del 14/01/2022 - N. generale 905 (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione)

Atto giudiziario di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Latina (LT), rep. 2404/2021 in data 29/12/2021, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Roma, C.F. [REDACTED], contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della proprietà dei beni 2 e 3 di cui ai mappali N. 379 sub 14 e N. 379 sub 15 oggetto di pignoramento.

### **\* Prima ed unica annotazione a nota di trascrizione (dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 11/09/2022)**

Annotazione N. 430 del 01/02/2022 - N. generale 3021 alla trascrizione di cui ai nn. 905/661 del 03/05/2021 (cfr. allegato sub 18 alla presente relazione)

Revoca sequestro emessa dal Tribunale di Treviso (TV), rep. 136/2022 in data 21/01/2022, a favore di "[REDACTED]"



## ISCRIZIONI

### **\* Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 1568 del 09/03/2009 - N. generale 8057 - **presentazione 65/1**

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto del 26/02/2009 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), rep. 84706/22619, per la somma capitale di € 1.250.000,00 e per il totale di € 1.750.000,00, durata 60 mesi a favore di [REDACTED] con sede a Orsago (TV), C.F. [REDACTED] e con domicilio eletto ai fini ipotecari a Orsago, contro l'*Esecutato* quale terzo datore di ipoteca e contro il *Debitore non datore di ipoteca* e gravante l'intero della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

### DI PARI GRADO ALLA

Iscrizione N. 1569 del 09/03/2009 - N. generale 8057 - **presentazione 65/2**

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto del 26/02/2009 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), rep. 84707/22620, per la somma capitale di € 1.250.000,00 e per il totale di € 1.750.000,00, durata 60 mesi a favore di [REDACTED] con sede a Martellago (VE), C.F. [REDACTED] e con domicilio eletto ai fini ipotecari a Martellago, contro l'*Esecutato* quale terzo datore di ipoteca e contro il *Debitore non datore di ipoteca* e gravante l'intero della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

### **\* Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 1625 del 10/03/2009 - N. generale 8263 - **presentazione 118/1**



Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 26/02/2009 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), rep. 84708/22621, per la somma capitale di € 1.450.000,00 e per il totale di € 2.000.000,00, durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Orsago (TV), C.F. [REDACTED], e con domicilio eletto ai fini ipotecari a Orsago, contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

DI PARI GRADO ALLA

Iscrizione N. 1626 del 10/03/2009 - N. generale 8263 - **presentazione 118/2**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 26/02/2009 del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), rep. 84709/22622, per la somma capitale di € 1.250.000,00 e per il totale di € 1.750.000,00, durata 60 mesi anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Martellago (VE), C.F. [REDACTED], e con domicilio eletto ai fini ipotecari a Martellago, contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

#### **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Nell'esecuzione immobiliare N. 144/2021 R.G.E. risulta il seguente intervenuto:

- [REDACTED]  
[REDACTED] (quale cessionaria pro soluto, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n. 130 del 30 aprile 1999, da parte di [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata e difesa



dall'Avv. Elio Ludini del Foro di Roma ed elettivamente domiciliata ai sensi dell'art. 16 sexies del D. L. 179/2012 così come introdotto dal D.L. 90/2014, presso l'indirizzo di posta elettronica certificata ([studiolegaleludini@legalmail.it](mailto:studiolegaleludini@legalmail.it)) – intervenuta con atto in data 15/09/2022.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 16/09/2022, non risultano depositati ulteriori atti di intervento e/o di costituzione.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

La descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 19 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da:

- un'unità immobiliare ad uso abitazione in villa con annessi piscina, locale macchine piscina / pompe e gazebo di cui al M.N. 379 sub 13 – nell'elenco subalterni catastale detta U.I. viene descritta come abitazione in villa con lastrico esclusivo di m<sup>2</sup> 219 e piscina esclusiva di m<sup>2</sup> 236;
- un'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile che funge da dependance di cui al M.N. 379 sub 14;
- un'unità immobiliare ad uso garage di cui al M.N. 379 sub 15;
- area scoperta ad uso esclusivo di cui al M.N. 379 sub 12 di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 4993;
- due terreni agricoli che costituiscono di fatto area scoperta ad uso esclusivo delle unità immobiliari sopra descritte unitamente a quella



di cui al M.N. 379 sub12 nei confronti della quale non vi sono soluzioni di continuità,  
il tutto ubicato in Comune di Quinto di Treviso (TV) in via Boiago ai civici 23-25, a circa 1,5 km dal centro.

Al complesso sopra descritto si accede:

- dalla pubblica via Boiago per mezzo di un accesso carraio e pedonale avente struttura di copertura in legno con soprastante manto di copertura in coppi;
- dalla pubblica via Montello per mezzo di un accesso carraio.

### **Descrizione particolare del bene di cui al M.N. 379 sub 13**

L'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 è un'abitazione in villa che si sviluppa principalmente su un livello fuori terra e su uno interrato.

L'U.I. comprende catastalmente:

- il fabbricato principale che si sviluppa al piano interrato e al piano terra – denominato nella planimetria “*fabbricato A*” e dotato di lastrico solare esclusivo di m<sup>2</sup> 219 e piscina esclusiva di m<sup>2</sup> 236;
- il fabbricato denominato nella planimetria catastale “*fabbricato B*”; che si sviluppa al piano terra;
- il fabbricato denominato nella planimetria castale “*fabbricato C*” che si sviluppa al piano interrato, al piano terra e al primo piano.

### **Con riguardo al “*fabbricato A*”**

Trattasi di una abitazione in villa la cui consistenza attuale è stata edificata per interventi successivi.

Il fabbricato principale si sviluppa al piano interrato e al primo piano.

Dal collaudo § [REDACTED] in data 23/03/1976



che riguarda la porzione originaria edificata tra il 1971 e il 1978, (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima), si desume che: *“il fabbricato consta di un pianto fuori terra sopraelevato sul piano di campagna e di un modesto locale sotterraneo ad uso cantina. ...*

*Le strutture sono state così predisposte:*

A) Fondazioni: a struttura continua di cemento armato rinforzato in alcune parti previste dal calcolatore. In sezione la struttura è costituita da un'area trapezia affondata nel terreno (base della fondazione) e da uno zoccolo di sezione rettangolare parzialmente fuori terra che sostiene un solaio. Quest'ultimo, costruito a metri 0,60 dal piano campagna, permette una zona aerata sotto il pavimento del pianoterra a sostituzione del comune vespaio, La sezione trapezia è armata con 4 ferri longitudinali da  $\phi$  14 e da staffe  $\phi$  6 ogni 25 cm; il ferro impiegato è del tipo A.Q.42. Lo zoccolo è armato con 4 tondini  $\phi$  8 correnti longitudinali e con staffe  $\phi$  6 ogni 30 cm. Il conglomerato adoperato è (del tipo 325), dosato con 2,00 Q.li per mc. di impasto.

B) Muratura in elevazione: lungo il perimetro e lungo tutti i tratti portanti interni, a variante di quelle previste inizialmente (blocchi di laterizio da 26 legati con malta bastarda) sono realizzate in blocchi di silicocalcite (Calcespan) dello spessore di cm 25 per i tratti portanti e di cm 13 per i muri divisorii. Le murature sono legate con malta bastarda. Le caratteristiche fisico-meccaniche di detto materiale sono notevoli specie per ciò che riguarda l'isolamento termico ed acustico e l'incombustibilità. Il carico di sicurezza della



*muratura è stato fissato dal calcolatore in 6 kg/cmq.*

- C) Strutture portanti: travi portanti il solaio ed il tetto gettati in oera entro casseri impiegando conglomerato cementizio dosato a q.li 3,00 di cemento (tipo 325) per mc. di impasto. Sono impiegati ferri A.Q.42. Le sollecitazioni massime di compressione sono sempre inferiori a kg 65 /cmq; le sollecitazioni massime di trazione nel ferro non superano i 1400 kg/cmq.
- D) Solai in laterocemento: sono due, forniti dalla ditta EMMECI di Musile di Piave (VE) calcolati dall'arch. Damiani Giorgio di Eraclea. I solai sono ambedue portanti: il primo a metri 0,60 dal piano di calpestio, il secondo a sostegno della struttura del tetto. Sono costituiti da travetti prefabbricati posti ad interasse di metri 0,55 con altezza di cm 20+4. Tra le nervature è interposto blocco in laterizio forato. I travetti prefabbricati sono composti da traliccio reticolare formato da 2  $\phi$  6 inferiori ed un  $\phi$  8 superiore saldati a staffe  $\phi$  4 e completati da volterrane in laterizio. Il getto di caldana è di completamento delle nervature è di conglomerato cementizio a q.li 3,00 / mc di impasto. Il sovraccarico di calcolo è di 3500 kg/mq. Il ferro impiegato nei solai è ad aderenza migliorata. I calcoli di previsione del solaio sono stati eseguiti anche [REDACTED] [REDACTED] Il calcolatore consiglia ferri di ripartizione.
- E) Tetto: previsto in struttura di laterocemento e cioè travetti prefabbricati di laterizio con interasse di metri 0,60 ed altezza di cm 29 (a getto ultimato); interposto tra i travetti di nervatura elementi di laterizio forati. La struttura di copertura è stata così variata: la





*superficie del tetto a copertura del loggiato esterno è stata sostituita con grossa orditura in legno (capriate, bordonale, monaco, colonello) superiore manto di tavole, ed infine manto in tegole curve (coppi); la superficie del tetto a copertura del rimanente è costituita da muretti in laterizio assestati in relazione alla pendenza a sostegno di un manto di tavelloni; sopra manto in coppi”.*

Dal collaudo statico “*delle strutture in calcestruzzo armato relative ai lavori di ristrutturazione di un edificio ad uso abitativo con la realizzazione di nuovi locali interrati*” a [REDACTED] in data 31/10/2003 che riguarda gli interventi che hanno dato origine all’attuale consistenza realizzati tra il 1998 e il 2004, (cfr. allegato sub 32 alla presente perizia di stima), si desume che: “*Trattasi della realizzazione di locali interrati adibiti a magazzino, sauna e lavanderia adiacenti alla cantina interrata di un fabbricato ad uso abitazione preesistente. Tale ampliamento interrato presenta pianta pressoché rettangolare delle dimensioni di m 19,3x9,20 e altezza di piano variabile (m 2,55, m 2,66 e m 2,75).*

*Le strutture principali risultano così costituite:*

*Le fondazioni sono costituite da un solettone in c.a. gettato in opera dello spessore di cm 40.*

*Dal solettone di fondo si innalzano le murature perimetrali e quelle interne in calcestruzzo armato dello spessore di cm 30 su cui trova appoggio il solaio.*

*Il solaio è formato da lastre alveolari autoportanti precomprese dello spessore di cm 30+6 ...*

*In corrispondenza di un varco di luce m 4,50 circa è stata impiegata una*



*trave reticolare in acciaio tipo REP realizzata in spessore di solaio ... Negli elaborati di progetto sono riportate le caratteristiche dei materiali prescritti:*

- *calcestruzzo classe Rck 300;*
- *acciaio d'armo Fe B 44 K controllato;*
- *acciaio travi reticolari F3 510".*

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

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni del fabbricato principale da porta e da finestra, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno di tonalità marrone chiaro.

I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno portanti vetrocamera.

Al piano interrato la villa principale comprende la cantina, la lavanderia, il w.c., la sauna, due magazzini, due ripostigli, il locale pompe e i disbrighi e/o le scale per accedere ai suddetti vari locali.

Le finiture interne di tutti gli ambienti sono pregiate.

Le pareti interne sono intonacate a civile con soprastante finitura a marmorino.

I pavimenti sono principalmente in marmo.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno portanti specchiature cieche e/o in vetro.

Dal grande locale magazzino si può accedere all'area scoperta per mezzo di una scala presidiata all'esterno da un serramento metallico.

Il w.c. comprende due lavandini incassati in un mobile in legno, il water, il



bidè e la doccia.

La lavanderia comprende il lavatoio e l'attacco per la lavatrice.

Al piano terra la villa principale comprende l'atrio, la cucina, il pranzo – soggiorno, il soggiorno, l'ingresso, tre camere, due guardaroba, tre bagni, il soggiorno e i disbrighi per accedere ai suddetti vari locali.

Anche i locali del piano terra sono caratterizzati da finiture pregiate.

I pavimenti sono principalmente in marmo e/o in terrazzo alla veneziana e tutte le pareti sono intonacate a civile con soprastante finitura a marmorino e/o sono rivestite con materiali di pregio quali boiserie in legno e/o marmo.

In alcuni ambienti sono dotati di caminetto.

Le porte sono in principalmente in legno lavorato con cornici e cimase anch'esse lavorate.

I due bagni che si sviluppano in aderenza tra loro comprendono lavandini incassati in mobili con piani in marmo, i water, i bidè e docce rivestite interamente in marmo.

Il restante bagno, che è pavimentato in mosaico e con le pareti parzialmente rivestite in marmo, comprende il lavandino incassato in mobile con piano in marmo, il bidè, il water e la vasca da bagno multifunzione.

L'atrio è coperto tramite una struttura in legno portante vetrate.

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al locale centrale termica del piano terra e ad uno dei ripostigli del piano interrato.

Il lastrico solare esclusivo è principalmente pavimentato in pietra e comprende una fontana e/o gioco d'acqua rivestito in tasselli tipo mosaico.

Sul lastrico solare risulta pure edificata una tettoia non assentita avente



pilastrini metallici portanti struttura orizzontale lignea.

La piscina esclusiva è rivestita in tasselli tipo mosaico sia esternamente che internamente e presenta il bordo in pietra.

Detta piscina è a profondità variabile da un minimo di circa m 1,40 a un massimo di circa m 3,50.

Al momento del sopralluogo la piscina risultava verosimilmente in disuso da tempo.

Un'ampia area limitrofa alla piscina, fino a collegarsi con il marciapiede della villa e con i gli altri fabbricati compresi nell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13, è pavimentata in pietra.

Con riguardo al “fabbricato B”

Il fabbricato B compreso nell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 si sviluppa al piano terra.

Esso è un gazebo avente forma in pianta ottagonale e struttura di tipo metallico portante specchiature in vetro e copertura metallica.

Il pavimento interno è costituito da tavolato di legno.

Con riguardo al “fabbricato C”

Il fabbricato C compreso nell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 si sviluppa al piano interrato, al piano terra e al primo piano.

Il piano interrato e il primo piano sono adibiti a locali comprendenti le pompe e/o le macchine a servizio della piscina e/o di altri impianti dell'abitazione.

Al primo piano comprende la terrazza accessibile per mezzo di scale esterne di tipo metallico portanti gradini in pietra.

La terrazza comprende anche una vasca idromassaggio incassata ed è



protetta lungo tutti i lati da un parapetto di tipo metallico.

#### **Descrizione particolare del bene di cui al M.N. 379 sub 14**

L'U.I. di cui al M.N. 379 sub 14 è un'abitazione di tipo civile che funge da dependance alla villa principale.

Essa presenta forma in pianta rettangolare e si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Detto fabbricato presenta verosimilmente struttura portante verticale in c.a. con solaio di copertura in latero cemento.

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

Esternamente presenta le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura di colore verde.

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

I serramenti interni da porta e da finestra hanno telaio in legno portante specchiature in vetro camera.

L'U.I. comprende la cucina, due bagni, la camera, il disimpegno, il soggiorno e il magazzino.

I pavimenti di tutti i locali sono principalmente di tipo ceramico.

Il bagno di dimensioni in pianta maggiori comprende il lavandino, il water, il bidè e la doccia ed ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica bianca.

Anche il bagno più piccolo comprende il lavandino, il water, il bidè e la doccia ed ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità sabbia.

In aderenza al fabbricato principale trovasi anche il magazzino.



Detto magazzino ha struttura prefabbricata con telaio metallico e pareti e copertura in pannelli coibentati.

**Descrizione particolare del bene di cui al M.N. 379 sub 15**

L'U.I. di cui al M.N. 379 sub 15 è un garage.

Esso presenta forma in pianta rettangolare e si sviluppa su un unico livello fuori terra.

Detto fabbricato ha struttura metallica e presenta pavimento in calcestruzzo liscio.

**Descrizione particolare dei di cui al M.N. 379 sub 12 e ai mappali N. 383 e N. 397**

L'U.I. di cui al M.N. 379 sub 12 è censita al catasto fabbricati quale corte esclusiva di superficie pari a m<sup>2</sup> 4.993– B.C.N.C. alle U.I. di cui ai mappali N. 379 sub 13, N. 379 sub 14 e N. 379 sub 15.

I terreni agricoli di cui ai mappali N. 383 e N. 397 non presentano soluzione di continuità nei confronti della suddetta U.I. a formare così di fatto area scoperta pertinenziale alla consistenza immobiliare descritta nei precedenti punti.

I terreni hanno le seguenti superfici:

- M.N. 383	m <sup>2</sup>	110
- M.N. 397	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>8.040</u>
per complessivi	m <sup>2</sup>	8.150

In detta area scoperta sono presenti percorsi carrabili in stabilizzato, marciapiedi e/o altre aree pavimentati in pietra, fontane e/o fontanelle, siepi, aiuole, alberi ad alto fusto, arbusti e altra vegetazione con essenze tipiche del luogo.



L'area scoperta è recintata lungo tutti i confini.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato la presenza di manufatti non assentiti e non accatastati quali un caminetto e delle tettoie adibite a pollai e/o a ricovero di animali da cortile.

Per quanto è stato possibile accertare l'area scoperta è dotata di impianto di illuminazione.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

I beni pignorati presentano condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare:

- nella villa principale di cui al M.N. 379 sub 13:
  - o tracce di avvenute infiltrazioni in alcuni serramenti da finestra perimetrali che comunicano con le bocche di lupo;
  - o la demolizione di porzione delle scale che dal disbrigo permettono di raggiungere il grande locale magazzino. L'esecutato presente al sopralluogo ha comunicato che detto intervento è stato iniziato per intercettare una perdita da una tubazione idraulica;
  - o tracce di avvenute infiltrazioni e/o di perdite impiantistiche e/o di umidità nel grande locale magazzino, nel locale pompe, nel disbrigo, nella lavanderia e nel w.c.;
  - o la piscina risultava verosimilmente in disuso da tempo;
  - o lo scrivente, pur non escludendo ulteriori interventi, in via cautelativa ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti e dei serramenti esterni ed interni.



- nell'abitazione di cui al M.N. 379 sub 14:
  - o il bagno più piccolo presenta ampie tracce di muffa sul soffitto;
  - o lo scrivente, pur non escludendo ulteriori interventi, in via cautelativa ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti, dei serramenti esterni ed interni e la ridipintura di tutti i locali.

Quanto sopra, sulla base di quanto è stato possibile accertare non escludendo che altre parti delle U.I. oggetto di pignoramento necessitino di interventi di ripristino e/o di manutenzione.

### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare:

- l'unità immobiliare di cui al M.N. 379 sub 13 è dotata dei seguenti impianti:
  - o impianto idrico-sanitario con prelievo dell'acqua da falda. La pompa trovasi alloggiata nel vano del garage di cui al M.N. 379 sub 15;
  - o impianto fognario;
  - o impianto elettrico. Si segnala la presenza di un inverter nel grande locale magazzino al piano terra per il futuro completamento dei lavori di realizzazione dell'impianto fotovoltaico. Da quanto è stato comunicato i lavori si sono interrotti prima dell'installazione dei pannelli che sarebbe dovuta avvenire sopra la tettoia del garage di cui al M.N. 379 sub 15, come previsto con la C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021;
  - o impianto del gas metano per la cottura dei cibi;





- impianto di riscaldamento con fan coil al piano interrato, canalizzato al piano terra e con termosifoni nei bagni, il tutto alimentato con caldaia a gas metano;
  - impianto di climatizzazione. L'*Esecutato* ha comunicato che detto impianto serviva solo una porzione del piano terra e, allo stato, è da considerarsi obsoleto e non funzionante;
  - impianto videocitofonico installato nel solo accesso di via Boiago. L'*Esecutato* ha comunicato che, allo stato, detto impianto è non funzionante;
  - impianto citofonico installato nell'ingresso di via Montello;
  - impianto telefonico e di rete;
  - impianto di antenna televisiva;
  - impianto di irrigazione. L'*Esecutato* ha comunicato che detto impianto, allo stato, è da considerarsi obsoleto, gravemente danneggiato e non funzionante;
  - impianti tecnologici a servizio della piscina e/o delle fontane presenti nel giardino. L'*Esecutato* ha comunicato che detto impianto, allo stato, è da considerarsi obsoleto e non funzionante in forza di una perdita che non è stato possibile individuare.
- l'unità immobiliare di cui al M.N. 379 sub 14 è dotata dei seguenti impianti:
- impianto idrico-sanitario con prelievo dell'acqua da falda. La pompa trovasi alloggiata nel vano del garage di cui al M.N. 379 sub 15;
  - impianto fognario;



- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti sui vari ambienti. L'*Esecutato* ha comunicato che detto impianto doveva essere integrato con pompa di calore per renderlo del tipo ibrido a seguito degli interventi di cui alla C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021 che non risultano però ultimati;
- impianto di antenna televisiva;
- l'unità immobiliare di cui al M.N. 379 sub 15 è dotata dei seguenti impianti:
  - impianto elettrico.

Tutti gli impianti, cautelativamente, richiedono approfondite verifiche di funzionalità con la conseguente eventuale necessità di interventi di ripristino al fine di darli funzionanti e conformi alle vigenti disposizioni di legge.

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.

**Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

**U.I. di cui al M.N. 379 sub 13**

- piano interrato	m <sup>2</sup>	256,7 x 0,5	m <sup>2</sup>	128,3
- piano terra – locali abitabili	m <sup>2</sup>	412,1 x 1,0	m <sup>2</sup>	412,1



- c.t.	m <sup>2</sup>	5,4 x 0,5	m <sup>2</sup>	2,7
- piano terra - portico	m <sup>2</sup>	41,3 x 0,35	m <sup>2</sup>	14,4
- lastrico solare esclusivo	m <sup>2</sup>	219,0 x 0,15	m <sup>2</sup>	32,9
- piscina esclusiva	m <sup>2</sup>	236,0 x 0,2	m <sup>2</sup>	47,2
- secondo piano	m <sup>2</sup>	118,1 x 0,5	m <sup>2</sup>	59,1
- fabbricato B – gazebo	m <sup>2</sup>	25,2 x 0,35	m <sup>2</sup>	8,8
- fabbricato C – locale pompe piano interrato e piano terra	m <sup>2</sup>	31,7 x 0,5	m <sup>2</sup>	15,9
- terrazza piano primo	m <sup>2</sup>	21,4 x 0,3	m <sup>2</sup>	6,4

**U.I. di cui al M.N. 379 sub 14:**

- abitazione	m <sup>2</sup>	102,0 x 0,8	m <sup>2</sup>	81,6
- magazzino	m <sup>2</sup>	16,6 x 0,4	m <sup>2</sup>	6,6

**U.I. di cui al M.N. 379 sub 15:**

- garage	m <sup>2</sup>	75,3 x 0,5	m <sup>2</sup>	37,7
----------	----------------	------------	----------------	------

**U.I. di cui al M.N. 379 sub 12**

- area scoperta esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione):	m <sup>2</sup>	412,1 x 0,10	m <sup>2</sup>	41,2
- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio):	m <sup>2</sup>	412,1 x 0,03	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>12,4</u>



**Superficie totale commerciale convenzionale** **m<sup>2</sup> 833,8**

Inoltre,

l'area scoperta eccedente di **m<sup>2</sup> 4.168,8**

oltre che a quella dei terreni di cui ai:

- M.N. 383 **m<sup>2</sup> 110,0**

- M.N. 397 **m<sup>2</sup> 8.040,0**

Sommano **m<sup>2</sup> 8.150,0** **m<sup>2</sup> 8.150,0**

Per complessivi **m<sup>2</sup> 12.318,8**

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 23/02/2022 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.

Con nota e-mail pec in data 22/03/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota nella quale comunicava che “non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) in essere stipulati dall'Esecutato che riguardino gli immobili oggetto di pignoramento” (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Ad ogni modo, nel corso del sopralluogo l'Esecutato ha consegnato al Custode nominato copia del “*Contratto di comodato di immobile*” in data 24/10/2019 riportante il timbro di registrazione dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 06/11/2019 al N. 5367 Serie 3 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente esamina quindi detto contratto.



Contratto di comodato di immobile del 24/10/2019 registrato a Treviso in data 06/11/2019 al N. 5367 Serie 3

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

Nell'art. 1.1. del contratto viene specificato che viene concesso in comodato *“l'unità immobiliare sita in Comune di Quinto Di Treviso, via Boiago n.25, censita al N.C.E.U di Quinto Di Treviso con i seguenti estremi catastali:*

*Sez. B, Fg. 1, mapp. 379, sub.13, cat. A/08, cl. U, cons. 19,5, RCL € 3.121,98”.*

Nell'art. 2.1. del contratto viene specificato che *“il comodatario si obbliga a conservare e custodire l'immobile concesso in comodato con la dovuto diligenza, e non potrà, senza l'espresso consenso scritto del comodante, concederne a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.”*

Scritto a penna trovasi la dicitura *“il comodato ha inizio il 24/10/2019 a tempo indeterminato”.*

#### Stima della più probabile indennità occupazionale

Su richiesta del custode, lo scrivente Esperto Stimatore stima la più probabile indennità occupazionale.

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 4,60 €/m<sup>2</sup> mensili;

Con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale della sola U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 pari a 654,3 m<sup>2</sup>, lo scrivente valutato che la più



probabile indennità occupazione possa essere di circa € 3.009,76 mensili - che si arrotonda a € 3.000,00 (diconsi Euro tremila / 00).

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

Con riferimento alle U.I. oggetto di stima, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Quinto di Treviso, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- licenza di costruzione di cui al Registro costruzioni N. 126/1971 del 21/01/1972 per i lavori di “*costruzione fabbricato rurale con annesso magazzino e ricovero attrezzi*” (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima);
- licenza di costruzione di cui al Registro costruzioni N. 126/1971 del 14/04/1972 per “*apportare una VARIANTE a progetto costruzione fabbricato rurale (già approvato 21.1.1972, n° 126)*” (cfr. allegato sub 23 alla presente perizia di stima);
- concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi N. 126/71 di cui al prot. 3169 del 05/08/1977 per eseguire “*variante al progetto appr. in data 21.1.1972 per la costruzione di abitazione rurale*” (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima);
- permesso di agibilità N. 126/71 del 16/05/1978 (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima);
- concessione gratuita per opere edilizie N. 209/85 di cui al prot. 11149/85 del 19/11/1985 per i lavori di “*ristrutturazione fabbricato*”



- residenziale sito a Quinto di Treviso*” (cfr. allegato sub 26 alla presente perizia di stima);
- concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi N. 163/88 di cui al prot. 6602/88 del 09/02/1989 per i lavori di “*demolizione pertinenze residenziali, costruzioni di una nuova pertinenza, ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale*” (cfr. allegato sub 27 alla presente perizia di stima);
  - concessione gratuita per opere edilizia N. 163/88-VAR di cui al prot. 5850/89 del 04/08/1989 per i lavori di “*demolizione pertinenze residenziali, costruzione di nuova pertinenza, ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale: variante al progetto allegato alla C.E. 163/88 del 9.2.1989*” (cfr. allegato sub 28 alla presente perizia di stima);
  - certificato di abitabilità N. 163/88 del 20/02/1990 (cfr. allegato sub 29 alla presente perizia di stima);
  - concessione edilizia onerosa N. 67 del 14/11/1998 di cui alla Prat. Ed. N. 98/067 per i lavori di “*ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale*” (cfr. allegato sub 30 alla presente perizia di stima);
  - concessione edilizia di variante gratuità N. 67 del 12/04/2002 di cui alla Prat. Ed. N. 98/067-VAR per i lavori di “*ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale: variante (riferimento C.E. originaria N. 67 del 14.11.1998)*” (cfr. allegato sub 31 alla presente perizia di stima);



- certificato di agibilità in data 29/10/2004 - rif. C.E. N. 98/067 del 14/11/1998, variante del 12/04/2002 (cfr. allegato sub 32 alla presente perizia di stima);
- permesso in sanatoria N. TER/049 del 24/10/2006 per condono edilizio per i lavori di *“costruzione tettoia/garage (pertinenza residenziale) in assenza di titolo”* (cfr. allegato sub 33 alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità N. TER/049 del 06/03/2007 (cfr. allegato sub 34 alla presente perizia di stima);
- permesso in sanatoria N. TER/051 del 24/10/2006 per condono edilizio per i lavori di *“costruzione gazebo (pertinenza residenziale) in assenza di titolo”* con precisazione che *“considerato che trattasi di struttura precaria (Gazebo) non viene ritenuto necessario il rilascio del certificato di agibilità”* (cfr. allegato sub 35 alla presente perizia di stima);
- permesso in sanatoria N. TER/053 del 24/10/2006 per condono edilizio per i lavori di *“costruzione manufatto ad uso locale macchina piscina (pertinenza residenziale) in assenza di titolo”* (cfr. allegato sub 36 alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità N. TER/053 del 06/03/2007 (cfr. allegato sub 37 alla presente perizia di stima);
- permesso in sanatoria N. TER/055 del 01/12/2006 per condono edilizio per i lavori di *“cambio destinazione d’uso (da rurale a residenziale) con ricavo nuovo alloggio, in assenza di titolo”* con contestuale rilascio del certificato di agibilità per le opere sanate (cfr.





- allegato sub 38 alla presente perizia di stima);
- permesso in sanatoria N. TER/056 del 01/12/2006 per condono edilizio per i lavori di *“ampliamento ad uso residenziale (magazzino) in assenza di titolo”* con contestuale rilascio del certificato di agibilità per le opere sanate (cfr. allegato sub 39 alla presente perizia di stima);
  - C.I.L.A. depositata con prot. 0014332 del 24/09/2021 per i lavori di *“lievi modifiche interne non strutturali”* che consistono in *“apertura di una porta su parete divisoria e realizzazione di un nuovo bagno”* (cfr. allegato sub 40 alla presente perizia di stima);
  - C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021 per *“interventi per l’efficientamento energetico”* che consistono in *“isolamento delle strutture opache verticali; coibentazione del tetto; sostituzione caldaia con pompa di calore ibrida; installazione di pannelli fotovoltaici con accumulo; sostituzione serramenti; installazione di tende oscuranti (schermatura solare); installazione di dispositivi e sistemi di domotica; installazione della colonna di ricarica per veicoli elettrici”* (cfr. allegato sub 41 alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola inviata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Quinto di Treviso con nota e-mail pec in data 09/03/2022.

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Quinto di Treviso non inviata e/o non reperita dai tecnici comunali.

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



### **autorizzato**

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 – villa principale e area esterna esclusiva

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Quinto di Treviso, allegati alla concessione edilizia di variante gratuità N. 67 del 12/04/2002 di cui alla Prat. Ed. N. 98/067-VAR, 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:

- al piano interrato la porta tra il magazzino e la lavanderia risulta tamponata;
- al piano interrato le scale che permettono di accedere al grande magazzino risultano demolite per riparare una perdita d'acqua;
- al piano terra risulta realizzata una parete in cartongesso con porta centrale a dividere in due ambienti il locale pranzo soggiorno;
- al piano terra risulta una controparete su parte dei muri nord e ovest interni del locale soggiorno a nord-est;
- la porta interna tra il disimpegno e l'ingresso risulta realizzata in posizione leggermente variata rispetto a quanto assentito;
- risulta realizzata una porta tra la camera est e uno dei due bagni che sono realizzati in aderenza tra loro;
- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione;
- la rappresentazione dell'area esterna e, più in particolare, del lastrico



solare esclusivo non corrisponde in forma e in tipologia a quanto realizzato;

- nel lastrico solare risulta edificata una tettoia abusiva con struttura portante metallica.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 – fabbricato B - gazebo

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Quinto di Treviso, allegati al permesso in sanatoria N. TER/051 del 24/10/2006 per condono edilizio, 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.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 – fabbricato C – locale pompe con soprastante terrazza

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Quinto di Treviso, allegati al permesso in sanatoria N. TER/053 del 24/10/2006 per condono edilizio, 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 della seguente difformità:

- nel grafico progettuale non viene rappresentato il piano interrato.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 14 – abitazione di tipo civile

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Quinto di Treviso, allegati alla C.I.L.A. depositata con prot. 0014332 del 24/09/2021 (precedentemente assentita con permessi in sanatoria N.



TER/055 del 01/12/2006 e N. TER/056 del 01/12/2006 per condono edilizio), 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 della seguente difformità:

- la porta interna tra la cucina e il soggiorno risulta tamponata;
- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione.

Lo scrivente segnala che agli atti del Comune di Quinto di Treviso è presente la C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021.

Nella relazione tecnica d'intervento superbonus 110 in data 14/10/2021 a [REDACTED] viene specificato che *“Si tratta di un intervento migliorativo della prestazione energetica di un'u.i.u. sita a Quinto di Treviso in Via Boiago, 25 identificato al catasto fabbricati di Quinto di Treviso al Foglio 1, mappale 379, subalterno 14 con destinazione residenziale e pertinenza sub.15 ... (tettoia/garage sulla quale saranno installati i pannelli) ... Gli interventi previsti sono:*

1. *L'isolamento delle strutture opache;*
2. *La sostituzione della caldaia con pompa di calore ibrida;*
3. *L'installazione di pannelli fotovoltaici con accumulo sul sub.15;*
4. *La sostituzione dei serramenti;*
5. *L'installazione della colonnina di ricarica per veicoli elettrici.*
6. *L'eventuale installazione di tende esterne/schermature solari”.*

Per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto è stato



comunicato dall'*Esecutato* i lavori sono stati realizzati solo in parte, ed in particolare:

- è stato realizzato il cappotto;
- non è stata installata la pompa di calore ibrida;
- non sono stati installati i pannelli fotovoltaici sulla copertura dell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 15 e non è stato installato l'accumulo;
- non sono stati sostituiti i serramenti;
- non è stata installata la colonnina di ricarica per autovetture elettriche;
- non è stata realizzata l'installazione di tende esterne/schermature solari.

Inoltre lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo è stato rinvenuto un inverter dell'impianto fotovoltaico nel grande magazzino che si sviluppa al piano interrato dell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13.

Non risultano depositati in Comune di Quinto di Treviso ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'installazione di impianti fotovoltaici ad esclusione della C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021.

Ma detta C.I.L.A.Superbonus riguarda solo le U.I. di cui ai mappali N. 379 sub 14 e N. 379 sub 15.

Per quanto è stato accertato, quindi, lo scrivente segnala che gli interventi di cui alla C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021, quantomeno per la parte eseguita al momento del sopralluogo, potrebbero essere stati realizzati in parziale difformità rispetto al titolo autorizzativo.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 15 – garage

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di



Quinto di Treviso, allegati al permesso in sanatoria N. TER/049 del 24/10/2006 per condono edilizio, 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.

Si richiama quanto esposto nel precedente punto con riguardo alla mancata installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura di detta U.I.

Con riguardo alle U.I. di cui al M.N. 379 sub 12 nonché ai terreni di cui ai mappali N. 383 e N. 397 – area scoperta

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato la presenza sull'area scoperta di manufatti non assentiti quali un caminetto e delle tettoie adibite a pollai e/o a ricovero di animali da cortile.

Si segnala che detti manufatti, seppur nemmeno accatastati, sono rappresentati nella mappa catastale.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Inoltre, lo scrivente ritiene necessaria la demolizione dei fabbricati abusivi quali la tettoia edificata sul lastrico solare esclusivo pertinenza dell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 e dei manufatti non assentiti e non accatastati quali un caminetto e delle tettoie adibite a pollai e/o a ricovero di animali da cortile insistenti sull'area scoperta.

Ed ancora, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene necessaria la verifica di quanto realizzato con riguardo agli interventi di cui alla C.I.L.A.Superbonus



depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021, al fine di verificare la loro completa rispondenza alle previsioni progettuali.

Ci si limita a segnalare in questa sede che un'eventuale difformità e/o l'aver eseguito interventi usufruendo del beneficio fiscale Superbonus 110% su U.I. escluse specificamente da detto beneficio per la categoria catastale a cui appartengono (A/8), potrebbe far decadere il beneficio fiscale stesso a chi diritto, con l'irrogazione anche di sanzioni e di interessi.

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 13 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:

- al piano interrato la porta tra il magazzino e la lavanderia risulta tamponata;
- al piano interrato le scale che permettono di accedere al grande magazzino risultano demolite per riparare una perdita d'acqua;
- al piano terra risulta realizzata una parete in cartongesso con porta centrale a dividere in due ambienti il locale pranzo soggiorno;
- al piano terra risulta una controparete su parte dei muri nord e ovest interni del locale soggiorno a nord-est;
- la porta interna tra il disimpegno e l'ingresso risulta realizzata in posizione leggermente variata rispetto a quanto assentito;
- risulta realizzata una porta tra la camera est e uno dei due bagni che sono realizzati in aderenza tra loro;



- non è rappresentato il lucernario dell'atrio;
- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione;
- nel lastrico solare risulta edificata una tettoia abusiva con struttura portante metallica.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 14 – abitazione di tipo civile

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 14 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:

- la porta interna tra la cucina e il soggiorno risulta tamponata;
- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 379 sub 15 – garage

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 379 sub 15 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:

- non è rappresentato il locale macchine.

Con riguardo all'estratto di mappa

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato la presenza sull'area scoperta di manufatti non assentiti quali un caminetto e delle tettoie adibite a pollai e/o a ricovero di animali da cortile.

Si segnala che detti manufatti, seppur nemmeno accatastati, sono rappresentati nella mappa catastale.





### Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato pienamente conforme a quanto realizzato.

### **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 ricade l'immobile pignorato, gli eventuali vincoli e tutele a cui esso è sottoposto e le relative norme sono specificate



nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso (TV) in data 07/03/2022 al prot. 0003212 (cfr. allegato sub 42 alla presente perizia di stima).

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

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

1) Da potere del *Proprietario 1*, in forza dell'atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento di società di comodo ai rogiti del Notaio Antonio Ulrico Caruso di Treviso (TV) in data 12/02/1998, rep. 65345 racc. 5439, registrato a Treviso in data 19/02/1998 al N. 1089-V e trascritto a Treviso in data 17/02/1998 ai numeri 4702/3539, la ditta intestataria dei beni pignorati diveniva:

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

Nel certificato notarile viene precisato che:

- “con atto del 22/09/1977 notaio Galanti di Treviso rep. 43843 trascritto il 07/10/1977 ai nn. 18539/15796 i coniugi ... (n.d.r.: *Esecutato*) e ... (n.d.r.: *Moglie dell'Esecutato*) hanno dichiarato di adottare il regime della separazione dei beni”.

L'identificazione dell'*Esecutato*, del *Proprietario 1* e della *Moglie dell'Esecutato* 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, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Quinto di Treviso – Sez. B – Foglio 1

**BENE 1**

**M.N. 379 sub 13**, Via Boiago n. 25, Piano S1-T-1, cat. A/8, cl. U, cons. 19,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 572 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 569), R.C. € 3.121,98

abitazione in villa con lastrico esclusivo di m<sup>2</sup> 219 e piscina esclusiva di m<sup>2</sup> 236

**BENE 2**

**M.N. 379 sub 14**, Via Boiago n. 25, Piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 90 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 90), R.C. € 477,72

abitazione di tipo civile

**BENE 3**

**M.N. 379 sub 15**, Via Boiago n. 25, Piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. 70 m<sup>2</sup>, S.C. totale m<sup>2</sup> 75, R.C. € 130,15

garage

**BENE 4**

**M.N. 379 sub 12**, Via Boiago n. 25, Piano T

area scoperta di m<sup>2</sup> 4.993

CATASTO TERRENI

Comune di Quinto di Treviso – Foglio 7

**BENE 5**



**M.N. 383**, semin. arbor., cl. 2, are 1.10, R.D. 0,97 €, R.A. 0,51 €

### **BENE 6**

**M.N. 397**, semin. arbor., cl. 23, are 80.40, R.D. 51,90 €, R.A. 26,99 €

con la precisazione che:

- i beni 1, 2, 3 e 4 sopra descritti insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Quinto di Treviso (TV) nel F° 7 con il M.N. 379 ente urbano di are 61.24, in forza di tipo mappale del 16/12/2005 protocollo numero TV0361825 in atti dal 16/12/2005 (n. 361825.1/2005)

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 833,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m<sup>2</sup> 1.600,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,84$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,20$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,95$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,90$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,84 \times 1,20 \times 0,95 \times 0,90) = \end{aligned}$$



$$= 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times (0,86) = 1.378,94 \text{ €/m}^2$$

Che si arrotonda a 1.380,00 €/m<sup>2</sup>

$$833,8 \text{ m}^2 \times 1.380,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.150.638,20$$

- l'area scoperta eccedente complessiva (di cui al M.N. 379 sub 12 e ai terreni di cui ai mappali N. 383 e N. 397) di **m<sup>2</sup> 12.318,8:**

$$12.318,8 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{615.940,00}$$

Sommano complessivamente € 1.766.578,20

A detrarre:

- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 8.000,00
- per presentazione planimetrie catastali in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e per aggiornare l'estratto di mappa, ogni onere compreso € - 4.000,00
- per demolizione manufatti abusivi insistenti sull'area scoperta e tettoia realizzata sul lastrico solare compreso il trasporto e il conferimento in pubblica discarica del materiale di risulta, ogni onere compreso € - 12.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 1.742.578,20

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:	€ - 348.515,64
<b>VALORE BASE DEL LOTTO UNICO</b>	€ 1.394.062,56
<b>che si arrotonda a</b>	€ <b>1.400.000,00</b>

diconsi euro unmilionequattrocentomila / 00.

### RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 19/09/2022 a:

- **Avv. Cristina Lucchesi**, legale di [REDACTED] in qualità di **mandataria con rappresentanza della** [REDACTED]  
[REDACTED]  
creditrice procedente - tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it](mailto:cristina.lucchesi@venezia.pecavvocati.it);
- **Avv. Elio Ludini**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - intervenuta -  
tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [studiolegaleludini@legalmail.it](mailto:studiolegaleludini@legalmail.it);
- **IVG di Treviso** - custode nominato del compendio immobiliare -  
tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it);
- **Avv. Emanuele Gentile**, legale dell'*Esecutato*, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [egentile@pec.it](mailto:egentile@pec.it);

assegnando a tutti tempo fino al giorno 04/10/2022 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano le osservazioni dell'Avv. Emanuele



Gentile, legale dell'*Esecutato* (cfr. allegato sub 43 alla presente relazione).

### **Si risponde alle osservazioni presentate**

Come anche precisato dallo stesso Avv. Gentile, lo scrivente Esperto Stimatore ha già evidenziato nella propria perizia di stima l'esistenza del contratto di comodato di immobile del 24/10/2019 registrato a Treviso in data 06/11/2019 al N. 5367 Serie 3 e, su richiesta del Custode, ha anche stimato la più probabile indennità occupazionale.

L'Avv. Gentile espone delle considerazioni concernenti l'opponibilità del detto contratto di comodato alla procedura e/o all'aggiudicatario.

Trattandosi di questioni squisitamente giuridiche, lo scrivente rimette le stesse alla più ampia valutazione dell'Ill.mo Sig. Giudice restando a Sua disposizione per ogni eventuale necessità.

### **ALLEGATI**

- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 13;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 14;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 15;
- 5) visura catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 12;
- 6) visura catastale al C.T. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Foglio 7 -



- per il M.N. 379;
- 7) visura catastale al C.T. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Foglio 7 - per il M.N. 383;
  - 8) visura catastale al C.T. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Foglio 7 - per il M.N. 397;
  - 9) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379;
  - 10) elenco subalterni al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379;
  - 11) planimetria catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 13;
  - 12) planimetria catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 14;
  - 13) planimetria catastale al C.F. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Sez. B - Foglio 1 - per il M.N. 379 sub 15;
  - 14) estratto di mappa al C.T. Comune di Quinto di Treviso (TV) - Foglio 7;
  - 15) atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento di società di comodo ai rogiti del Notaio Caruso rep. 65345 in data 12/02/1998;
  - 16) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 11/09/2022 a carico dell'*Esecutato*;
  - 17) nota della trascrizione ai nn. 905/661 del 14/01/2022;
  - 18) domanda di annotazione ai nn. 3021/430 del 01/02/2022;
  - 19) documentazione fotografica dei beni;
  - 20) nota dell'Agenzia delle Entrate di cui al prot. 161915 del 15/10/2021;





- 21) contratto di comodato di immobile registrato a Treviso in data 06/11/2019 al N. 5367 Serie 3;
- 22) licenza di costruzione di cui al Registro costruzioni N. 126/1971 del 21/01/1972;
- 23) licenza di costruzione di cui al Registro costruzioni N. 126/1971 del 14/04/1972;
- 24) concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi N. 126/71 di cui al prot. 3169 del 05/08/1977;
- 25) permesso di agibilità N. 126/71 del 16/05/1978;
- 26) concessione gratuita per opere edilizie N. 209/85 di cui al prot. 11149/85 del 19/11/1985;
- 27) concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini abitativi N. 163/88 di cui al prot. 6602/88 del 09/02/1989;
- 28) concessione gratuita per opere edilizia N. 163/88-VAR di cui al prot. 5850/89 del 04/08/1989;
- 29) certificato di abitabilità N. 163/88 del 20/02/1990;
- 30) concessione edilizia onerosa N. 67 del 14/11/1998 di cui alla Prat. Ed. N. 98/067;
- 31) concessione edilizia di variante gratuita N. 67 del 12/04/2002 di cui alla Prat. Ed. N. 98/067-VAR;
- 32) certificato di agibilità in data 29/10/2004 - rif. C.E. N. 98/067 del 14/11/1998, variante del 12/04/2002;
- 33) permesso in sanatoria N. TER/049 del 24/10/2006 per condono



- edilizio;
- 34) certificato di agibilità N. TER/049 del 06/03/2007;
  - 35) permesso in sanatoria N. TER/051 del 24/10/2006 per condono edilizio;
  - 36) permesso in sanatoria N. TER/053 del 24/10/2006 per condono edilizio;
  - 37) certificato di agibilità N. TER/053 del 06/03/2007;
  - 38) permesso in sanatoria N. TER/055 del 01/12/2006 per condono edilizio;
  - 39) permesso in sanatoria N. TER/056 del 01/12/2006 per condono edilizio;
  - 40) C.I.L.A. depositata con prot. 0014332 del 24/09/2021;
  - 41) C.I.L.A.Superbonus depositata con prot. 0015757 del 19/10/2021;
  - 42) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso (TV) in data 07/03/2022 al prot. 0003212;
  - 43) osservazioni dell'Avv. Emanuele Gentile, legale dell'*Esecutato*.

Montebelluna, 06 ottobre 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

