

TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott.ssa TORRESAN PaolaEsecuzione Immobiliare **R.E.G. 304-2018** con Udienza in data **09.06.2021**Immobili ubicati in comune di **Sarmede (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante:

con avv.to: Narciso Ghirardi

Esecutati:

Esecutato 1

con avv.to: Alessandro Gracis

Intervenuti:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOP. SOC. COOP.

con avv.ti: Antonella Lillo e Paolo Corletto

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMAC.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto****INDICE**

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
3.- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	21
5.- AGGIORNAMENTO CATASTALE	21
6.- STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	21
7.- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	21
8.- OPERE ABUSIVE	22
9.- VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	23
10.- PIGNORAMENTO <i>PRO QUOTA</i> E DIVISIBILITA' IN NATURA	23
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	23
12.- VINCOLI	23
13.- VINCOLI CONDOMINIALI	24
14.- STIMA	26
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	26
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	26
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	26
18.- OSTACOLI ALL'ACCESSO	26
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	26
ALLEGATI	27



1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **17.04.2020** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, con studio in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Carlo Forlanini n. 6, mediante pec veniva "*NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 01/04/2020*"

Il giorno **17.04.2020** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento (accettato il 30.04.2020) e, contestualmente, acquisiva la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. **304/2018**, al fine di rispondere al quesito del G.E.:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio dei detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc- e l'attualità;
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciabile, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in



pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) ***procedere***, *ove necessario e previa autorizzazione del G.E* (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stessa possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) ***indicare*** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) ***verificare*** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) ***verificare*** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 9) ***dire*** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà il Giudice;
- 10) ***dire*** se l'immobile è pignorato solo pro quota, ***stabilire*** se esso sia divisibile in natura,
- 11) ***accertare*** se l'immobile è libero o occupato; ***acquisire*** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ***acquisire*** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ***verificare*** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ***indicare*** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ***rilevare*** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8) disp. att. c.p.c.;



- 13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;
- 14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare")**, con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;



- 17) *allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione della modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota¹;*
- 18) *segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 19) *dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato la certificazione di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

Il giorno **17.04.2020**, mediante pec avente per oggetto “**NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 01/04/2020**”, mi veniva comunicato il “**Custode**” ed amministratore dei beni staggiti: **dott.ssa Andreetta Lorena**.

Il giorno **17.04.2020** deposito giuramento e richiesta copia atto notarile al Notaio Degan Alessandro in TV.

Il giorno **20.04.2020** il sottoscritto riceve copia atto notarile dal Notaio Degan Alessandro in Treviso.

Il giorno **30.04.2020** il sottoscritto riceve accettazione giuramento ed effettuava le ispezioni catastali.

Il giorno **30.06.2020** il sottoscritto trasmette istanza all'Agenzia Entrate per atti di locazione registrati.

Il giorno **08.07.2020** il sottoscritto riceve risposta dall'Agenzia Entrate riguardo contratti registrati dalla quale risulta che non emergono atti di locazione e/o comodati riguardanti gli immobili pignorati.

Il giorno **08.07.2020** il sottoscritto svolge l'accesso agli atti c/o il comune di Sarmede.

¹ Art. 1.8.7 Specifiche Tecniche PVP. – “Il soggetto legittimato alla pubblicazione allega uno o più documenti:

- Per le vendite giudiziarie è obbligatorio allegare l'ordinanza di vendita
- Per le vendite non giudiziarie è possibile allegare il provvedimento che dispone la vendita forzata
- Planimetrie
- Perizie
- Ogni altro allegato relativo alla vendita forzata
- Foto

La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all'esperimento di vendita è pari a 50 Megabyte (i formati ammessi sono: doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls,xlsx, csv).

Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy – 07 febbraio 2008 [G.U. n. 47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura.

Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate.”



Il giorno **29.07.2020** il sottoscritto, in presenza del Custode, alle ore 09:30 svolge il primo sopralluogo di rito presso i beni staggiati in Sarmede (TV), Via L. Cadorna n. 11/B. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni. Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dall'Esecutato.

Il giorno **29.07.2020** e il **07.04.2021** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipotecarie.

Il giorno **16.04.2021** il sottoscritto, in presenza dell'Esecutato, alle ore 14:30 svolge il secondo sopralluogo.

Tutto ciò premesso si dà puntuale risposta ai quesiti posti dal G.E.

2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1. La documentazione acquisita in Cancelleria è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al 07.04.2021 in ordine cronologico).

2.2.1. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 11505/8495, n. 95 del 04.05.1989. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Costituzione di vincolo volontario “non aedificandi” sugli immobili

staggiati. A favore: immobili (terreni) confinanti. Contro: porzione degli immobili staggiati.

2.2.2. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 14183/10691, n. 55 del **03.06.1993**. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Costituzione di vincolo volontario “non aedificandi” sugli immobili

staggiati. A favore: immobili staggiati. Contro: immobili (terreni) confinanti.

2.2.3. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 14184/10692, n. 56 del **03.06.1993**. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Costituzione di vincolo “di destinazione d'uso rurale” sugli immobili

staggiati. A favore: comune di Sarmede. Contro: immobili (terreni) staggiati.

2.2.4. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 23698/17438, n. 11 del **24.09.1994**. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Costituzione di vincolo “di destinazione d'uso” porzione degli

immobili staggiati. A favore: comune di Sarmede. Contro: immobili staggiati.

2.2.5. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 30225/18624, n. 175 del **03.08.2009**. Atto notarile di costituzione di fondo patrimoniale emesso dal Notaio Blandaleone Roberto in Vittorio Veneto, **su porzione**

degli immobili staggiati (Sezione B, Foglio 5, particelle n. 1732 sub **2-3**). A favore: dell'Esecutante + 1. Contro: l'Esecutante.



2.2.6. **ISCRIZIONE:** RG/RP 9844/1612, n. 78 del **23.03.2017**. Atto del 20.03.2017 del Notaio dott.

Sabby De Carlo rep. 9547/5490. Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **sugli immobili staggiti**. A favore: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOP. SOC. COOP. con sede in Orsago (TV) codice fiscale 0366914 026 5. Contro: **l'Esecutato**;

2.2.7. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 17252/12384, n. 1 del **21.05.2018**. Autorità emittente UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIB. DI TREVISO. Atto esecutivo, verbale di pignoramento sugli immobili staggiti. A favore: l'ESECUTANTE. Contro: l'Esecutato.

2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

- gli estratti di mappa censuaria aggiornata digitale che si allegano (**allegato n. 1**),
- elenco degli immobili ed elaborati planimetrici che si allegano (**allegato n. 2**).
- le planimetrie catastali delle particelle urbana in oggetto (**allegato n. 3**),
- le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**),
- copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato sui beni pignorati, che si allega (**allegato n. 4**). Compravendita del **30.06.2014** rep. n. **236685**, Notaio dott. **Alessandro Degan** in Conegliano, registrato a Conegliano il 01.07.2014 al n. 3301 serie 1T, trascritto a Treviso il 02.07.2014 ai numeri RG/RP 17535/12876

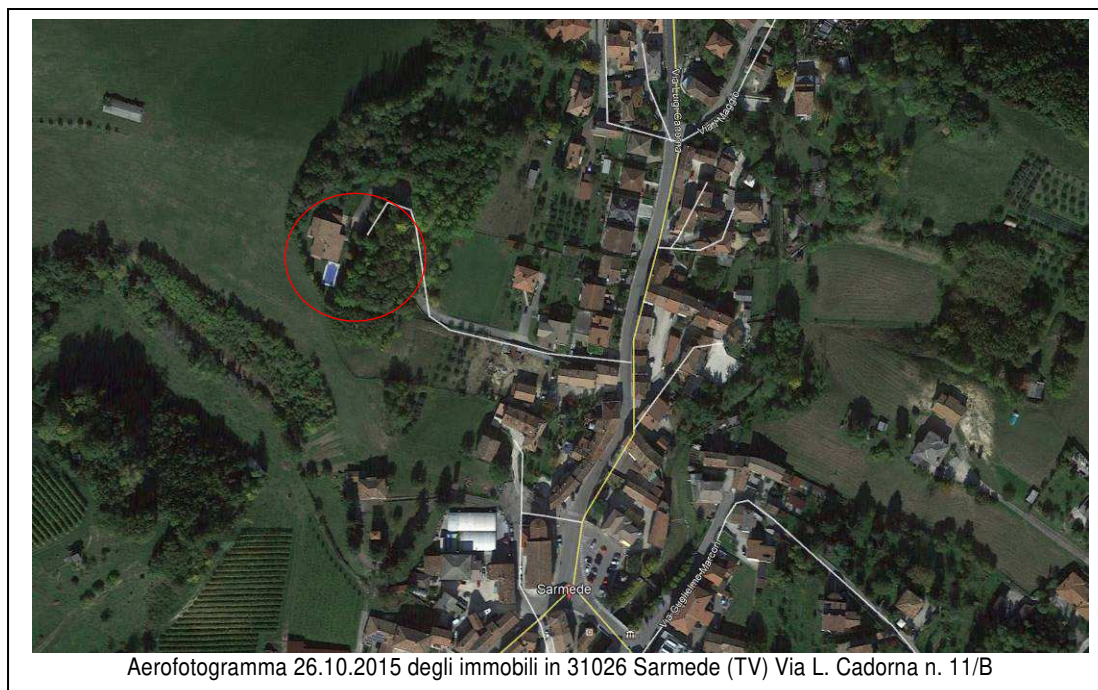
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1. Catasto. Gli immobili staggiti sono costituiti da tre unità immobiliari (u.i.) così censite nel Catasto Fabbricati: Sez. B/5, mappale 1732, **sub 3 (garage S1)**, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 28 m², superficie catastale 28 m²; Sez. B/5, mappale 1732, **sub 5 (area scoperta di pertinenza PT)**, ente comune; Sez. B/5, mappale 1732, **sub 6 (in corso di costruzione S1-PT-P1)**, Sez. B/5, mappale 1732, **sub 2 (abitazione S1-PT-P1)**, categoria A/7, classe 1[^], consistenza 11,5 vani, s. c. 235-224 m².

3.2. Ubicazione. Gli immobili sono ubicati in collina, presso il centro del comune di Sarmede (TV), in Via L. Cadorna n. 11/B, ai piani S1-PT-P1 e costituiti da un fabbricato composto da tre u.i. come sopra individuate, a 140 m s.l.m. e coordinate 45°58'49,42" N e 12°23'3,66" E.



3.3. Viabilità: l'accesso agli immobili avviene da Via L. Cadorna (SP 151 Fregona-Osigo-Montaner-Sarmede che parte dalla SP 422 e termina sulla SP 29) attraverso un cancello video telecomandato, passando attraverso una parte (di altra proprietà) in servitù di passaggio e salendo un breve percorso della ripida strada privata fino alla sommità della collina. Verso Ovest troviamo Vittorio Veneto e Cappella Maggiore, a Sud Cordignano e Godega di Sant'Urbano, ad Est Caneva (PN) e Sarone (PN) e a Nord Montaner e la foresta del Cansiglio. La zona è completamente urbanizzata ma non tutti i servizi (acquedotto, fogne e gas metano) sono a disposizione degli immobili in oggetto. La viabilità si può considerare buona e agevolmente collegata ai centri urbani circostanti più importanti



3.4. Descrizione esterna del fabbricato.

3.4.1. Descrizione generale. Si tratta di un villino ubicato presso la sommità di una collina, con vista circostante ampia e bella, molto vicino al centro cittadino, con accesso attraverso strada privata che si stacca alla Via L. Cadorna, come descritto al punto precedente. Possiede un'ampia area scoperta di pertinenza esclusiva (4.433,00 m²), di cui una parte pianeggiante attorno al fabbricato e la maggior parte in pendenza. Nell'area scoperta a Sud è presente una piscina scoperta ora in disuso e in mediocre stato di manutenzione. Villino isolato, iniziato nel 1994 e terminato nel 1997, ad

eccezione della piscina del 2006 e dell'ampliamento del 2013, ed è distribuito su tre piani (S1-PT-P1). Il garage al piano S1, insieme ad altri locali accessori, comunica direttamente con l'abitazione ai piani PT-P1 attraverso una scala interna. La pianta è sostanzialmente rettangolare anche se composta dall'incastro di due rettangoli e un'appendice anch'esso rettangolare. Il piano PT è strutturato su tre livelli, una parte leggermente più bassa per i locali accessori ed una parte leggermente più alta per la prima zona notte. Anche il piano P1 è strutturato su due livelli, uno normale per i locali della seconda zona notte ed uno un po' più alto per altri locali accessori. Il fabbricato possiede anche un ampio porticato (circa 60 m²) coperto distribuito sui prospetti Est e Sud ove in quest'ultimo si trova anche un caminetto esterno coperto. Tutt'attorno al fabbricato è presente il marciapiede con pendenze e piccole rampe di scale, che permette agevolmente di accedere a tutto l'intorno del fabbricato. Dalla strada interna privata pavimentata in calcestruzzo grezzo, si arriva in automobile al piano S1 ove si trova l'accesso al garage, mentre l'accesso all'abitazione avviene da una rampa di scale che arriva al porticato di ingresso ubicato sul prospetto Est del fabbricato. La foronomia rettangolare di tipo tradizionale è riquadrata con elementi lapidei esteticamente validi e di buona fattura, con davanzale di spessore uguale agli stipiti.

- 3.4.2. Finiture esterne. Le pareti esterne sono in parte pitturate colore rosso (da risanare in alcune parti) e in parte rivestite in paramento in sassi, questi ultimi principalmente sui prospetti Est e Sud. Il marciapiede e il piano di calpestio del porticato sono pavimentati con piastrelle in klinker da esterno contornati da elementi quadrati in travertino naturale. Attorno alla piscina ubicata sul lato Sud del fabbricato insiste una pavimentazione costituita da piastre di pietra appoggiate a terra. In corrispondenza delle pareti pitturate è presente zoccolatura di protezione in elementi di pietra segata. Il tutto in medio stato di manutenzione, alcune parti hanno bisogno di pulizia e risanamento.
- 3.4.3. Infissi e oscuri esterni. In fissi in legno provvisti di vetro camera e oscuri in legno del tipo a doppia anta pieghevoli verso l'esterno ed è fornito di appositi ferma ante installati sugli oscuri e sul muro. Gli oscuri hanno bisogno di manutenzione.





Accesso carraio e pedonale da Via L. Cadorna



Strada privata interna che sale al fabbricato



Strada privata interna che sale al fabbricato



Strada privata interna che sale al fabbricato



Strada privata interna che sale al fabbricato



Arrivo al piano S1 e accessi pedonale e garage



Accesso pedonale verso l'ingresso a sinistra



Ingresso sotto il portico sul prospetto Est





Prospetto da Nord con vista della piscina



Prospetto da Est con vista piscina e del prospetto Sud



Prospetto Ovest vista da Sud



Prospetto Nord



Prospetto Nord del lastrico solare e del portico



Zona portico a Sud con caminetto e accesso soggiorno



Particolare oscuri, stipiti e davanzali



Particolare accesso al garage al piano S1



3.4.4. Strutture. Le strutture sono in calcestruzzo armato (c.a.), con fondazioni di tipo a trave rovescia, muri in c.a. al piano S1, intelaiatura in c.a. per la restante parte fuori terra. I solai di piano sono in laterocemento sopra il piano S1 e in legno sopra al piano PT. La copertura a due falde è costituita da solai inclinati in laterocemento e piani in legno, con manto di copertura in coppi che ha bisogno di manutenzione. Al PT un'appendice strutturalmente indipendente con struttura acciaio e legno (parte del locale cucina). Le strutture non sono conformi alla vigente normativa sismica, calcolate con il DM 14.02.1992 e in parte con il DM 14.01.2008. Attualmente vige il DM 17.01.2018.

3.4.5. Grondaie e pluviali. In lamiera zincata preverniciata testa di moro, grondaie a sezione semicircolare e pluviali a sezione circolare. In discreto stato di manutenzione ma hanno bisogno di qualche intervento di ripristino a causa di danni provocati dal vento specie sul lato Sud.

3.5. Descrizione interna del fabbricato.

3.5.1. Piano seminterrato (S1). Piano unico senza gradini, a soffitto piano intonacato e tinteggiato, di altezza utile 2,40 m, ove si trovano l'autorimessa, la cantina, il ripostiglio e un sotto scala. Tutti i locali hanno aerea illuminazione diretta dall'esterno mediante fori alti, dotati di infissi, in corrispondenza delle bocche di lupo, salvo il ripostiglio e il sotto scala che sono ciechi. Pavimentazione in piastrelle con battiscopa, pareti con intonaco civile da interno tinteggiato. Infissi in legno con vetro camera e tendine oscuranti alla veneziana. Serramenti interni in legno tamburato. Presente l'impianto elettrico con prese per la f.e.m. e illuminazione mentre non è presente il riscaldamento. La cantina viene utilizzata anche come locale per le attrezzature ed impianti di gestione della piscina esterna. L'accesso al garage avviene al piano S1 da portone basculante in legno, che ha bisogno di manutenzione, con apertura automatica mediante pulsantiera e telecomandata. La parte inferiore delle murature e dei pilastri liberi presentano problemi di risalita dell'umidità con distacco della tinteggiatura e dello strato di finitura dell'intonaco e quindi c'è bisogno di un intervento di risanamento e ritinteggiatura. Dal locale garage una scala interna rivestita in piastrelle con battiscopa, porta al disimpegno tra le zone locali accessori e giorno del PT.





Autorimessa con vista dell'accesso esterno



Ripostiglio



Sottoscala



Ripostiglio con accesso da garage e accesso a cantina



Vano scala di accesso al PT dal garage



Particolare dei problemi di risalita umidità



Particolare dei problemi di risalita umidità



Cantina con apparecchiature per gestione piscina



3.5.2. Piano terra (PT). Piano unico ma su tre livelli a quote diverse, in particolare l'ingresso e la cucina allo stesso livello di piano (preso come riferimento), il soggiorno a 25 cm più in basso (2 gradini), la zona notte a 50 cm più in alto (3 gradini) e la zona locali accessori a 50 cm più basso (3 gradini). L'accesso all'abitazione avviene dal portico con ingresso sul lato Est, sulla destra troviamo la cucina, a sinistra il soggiorno e di fronte sulla sinistra il disimpegno per la zona notte (camera grande, camera piccola, bagno e vano scala a vista per salire al piano P1) ed a destra il disimpegno per i locali accessori (ripostiglio, taverna – di fatto lavanderia/CT, lavanderia – di fatto palestra, cantina e vano scala chiuso per scendere in garage). Le altezze utili sono 2,70 m per tutti i locali tranne i locali accessori (disimpegno, taverna, lavanderia e cantina) con altezza 2,40 m. Parte della cucina è interamente finestrata fino a terra (infissi scorrevoli) su tre lati con accesso al lastrico solare esterno. Dal soggiorno da Sud e da Est si accede al portico, ove a Sud si trova il caminetto esterno e, a 1,80 m dal portico, si accede alla piscina esterna scoperta. La piscina, in cattivo stato di manutenzione, ha forma rettangolare e dimensioni circa m 4,20x10,00 con profondità variabile da 1,25 m a 2,00 m. Pavimenti molto belli in listoni di legno per il soggiorno, scala a vista e la zona notte, per la cucina misto piastrelle e legno mentre per la zona locali accessori in piastrelle; nella cucina il pavimento in legno ha bisogno di ripristino in quanto danneggiato dall'acqua presso gli infissi. Serramenti interni in legno massello di cui alcuni vetrati. Soffitti piani con travi in legno a vista per il soggiorno, la zona notte e parte dell'ingresso ove centralmente il soffitto è costituito da vetro strutturale trasparente; soffitti piani intonacati per i locali accessori e parte della cucina. Tutti i locali sono riscaldati ed hanno aerea illuminazione diretta, tranne i locali disimpegno zona notte e zona giorno e il ripostiglio che sono ciechi. Pareti intonacate e tinteggiate, una parete del soggiorno è rivestita in pietra, verso il lato Ovest ove si trova installano anche un piccolo caminetto interno. In alcuni locali si evidenziano problemi di risalita di umidità con distacco della tinteggiatura e parte dello strato di finitura dell'intonaco, necessità quindi di un intervento di risanamento e ripristino. A parte quanto segnalato, il resto si trova in discreto stato di manutenzione.





Soggiorno con caminetto e accesso al portico



Ingresso e vano scala aperto visto dal soggiorno



Particolare dei problemi di risalita umidità



Ingresso con accessi al P1 e ai vani accessori al PT



Ingresso visto dalla porta ingresso cucina



Angolo Nord-Est della cucina



Cucina



Locale Taverna (di fatto lavanderia/CT)





Ripostiglio con quadro elettrico



Camera grande



Particolare dei problemi di risalita umidità



Disimpegno notte visto dalla camera grande



Disimpegno notte visto dal pianerottolo di accesso



Bagno



Locale lavanderia (di fatto Palestra)



Camera piccola



3.5.3. Piano primo (P1). Piano unico ma su due livelli a quote diverse di circa 50 cm. La zona abitabile ha altezza utile 2,70 m mentre i locali accessibili non abitabili hanno altezza media dai 165 cm ai 180 cm. Tutti i locali sono aere illuminati direttamente dall'esterno da infissi a parete (uno in bagno e danneggiato) ed a soffitto (finestre da tetto, anche queste fornite di oscurante in tela e zanzariere), tranne il disimpegno centrale cieco della zona notte. Dalla scala a vista si arriva al disimpegno centrale dal quale a sinistra si accede alla zona notte composta da studio, bagno, ripostiglio e camera grande. Il bagno è molto grande e diviso in due aree (zone lavandini e doccia e servizi e vasca). Di fronte e verso destra si trovano i locali accessibili non abitabili (due ripostigli). Tutti i pavimenti in listoni di legno tranne in un ripostiglio con pavimento in parquet di legno che peraltro risulta danneggiato presso la canna fumaria per infiltrazioni d'acqua. Soffitti piani con travi in legno a vista per la zona notte mentre per il resto soffitti inclinati in intonacati. Le pareti divisorie interne sono in parte in muratura e in parte in cartongesso. Tutte le pareti sono finite e tinteggiate. In alcune parti si evidenziano problemi di infiltrazione d'acqua dalle pareti esterne, dalla copertura e dalle canne fumarie/comignoli, in questi punti si dovranno effettuare lavori di risanamento e ripristino.

A parte quanto segnalato, il resto si trova in mediocre stato di manutenzione.

- 3.6. Dati catastali attuali: Sez. B/5, mappale 1732, **sub 3 (garage S1)**, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 28 m², superficie catastale 28 m²; Sez. B/5, mappale 1732, **sub 5 (area scoperta di pertinenza PT)**, ente comune; Sez. B/5, mappale 1732, **sub 6 (in corso di costruzione S1-PT-P1)**, Sez. B/5, mappale 1732, **sub 2 (abitazione S1-PT-P1)**, categoria A/7, classe 1[^], consistenza 11,5 vani, s. c. 235-224 m².
- 3.7. Superficie calpestabile: dai rilievi effettuati la superficie calpestabile interna dei **locali abitabili e accessori** è pari a **295,74 m²** ai piani S1-PT-P1, oltre al **garage** al piano S1 di **64,77 m²**, al **portico esterno coperto** al PT di **61,43 m²**, ai 2 locali **accessibili ma non abitabili** al piano P1 di **63,02 m²** e **area scoperta esterna** di **4.433,00 m²**; la “*superficie catastale*” non è ancora definita in quanto il fabbricato è al momento censito come fabbricato in *corso di costruzione*. La superficie commerciale si può assumere pari a **350 m²** per l'abitazione (tutto compreso) e **74 m²** per l'autorimessa.





Disimpegno giorno



Scala aperta che sale al disimpegno giorno dal PT



Primo disimpegno notte



Studio



Secondo disimpegno notte (ripostiglio)



Vista dei due disimpegni notte



Bagno



Bagno





Vista dei due disimpegni notte



Camera grande



Camera grande



Vista disimpegno giorno da 1° disimpegno notte



1° Ripostiglio



2° Ripostiglio



Ingresso 2° Ripostiglio



Problemi di infiltrazione e pavimento 2° ripostiglio



3.8. Confini: a Nord con mappali 196, 1361 e 1362 del Foglio 16; ad Est con 1616, 1618, 2241, 2239 e 1287 del Foglio 16; a Sud con 375 e 1945 allegato B del Foglio 16; ad Ovest con 2265 del Foglio 16

3.9. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario anche per ACS. L'alimentazione per l'acqua avviene mediante pompaggio in quanto il contatore si trova a valle e la pressione non è sufficiente.

Impianto termico: presente impianto termico del tipo a termosifoni con dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n. 46/1990. Senza recenti manutenzioni e attualmente è in disuso: avrà bisogno di intervento.

Centrale termica: presente e alimentata a gasolio, generatore del 1998 di potenza 56,1 kW, ubicata in locale al piano S1 senza accessi dall'esterno. Tale potenza richiede la pratica antincendio e l'accesso esclusivamente dall'esterno (entrambi assenti). Le soluzioni possibili sono due: o si avvia la pratica antincendio oppure si sostituisce il generatore della C.T. con una di potenza massima 35 kW.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico e di messa a terra, con dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n. 46/1990 ma non ancora per la parte in ristrutturazione e ampliamento (ai sensi del DM n. 37/2008).

Impianto telefonico: linea fissa assente oppure non attiva.

Impianto ricezione: presente antenna e parabola di ricezione.

Impianto di adduzione gas: non presente linea gas metano, la C.T. è alimentata a gasolio.

Impianto fognario: non esiste allacciamento alla fognatura pubblica, probabilmente li scarichi sono a perdere, oppure a tenuta, e interni all'area di pertinenza.

Isolamenti termo-acustici: ai piani fuori terra murature da cm 30-35-40, probabilmente del tipo a cassetta con leggero isolamento intermedio; al piano S1 murature in calcestruzzo armato senza isolamenti. La copertura è scarsamente isolata (infatti è presente un impianto di condizionamento per il piano 1°). La situazione presente non è conforme alle normative sul risparmio energetico oggi vigenti.

Condizionamento estivo: presenti tre macchine esterne che alimentano gli split interni al piano primo.

Impianto antintrusione: presente impianto di allarme e videocitofono al cancello di ingresso. L'impianto dall'allarme non funziona bene ed ha bisogno di essere sostituito oppure riparato.



Altri impianti: presente una piscina scoperta adiacente al fabbricato, in mediocre stato di manutenzione e che abbisogna di interventi di risanamento estetico e funzionale.

4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali). I dati contenuti in atti consentono di individuare univocamente il bene pignorato.

5. AGGIORNAMENTO CATASTALE

La situazione attuale non rispecchia la situazione catastale sia per alcune discrepanze relative alle divisioni interne e sia perché ci sono pratiche edilizie in corso non chiuse. La regolarizzazione potrà essere eseguita dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene, una volta terminati i lavori e chiuse le pratiche edilizie con collaudo statico, aggiornamento catastale e nuova agibilità.

6. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il vigente strumento urbanistico è costituito dal PAT e la sua 1^a variante adottata il 01.09.2020 e il PRG con la variante n. 11 adottata che costituisce variante n. 1 al PI del 27.12.2019. In particolare:

PAT elaborato b04 - Trasformabilità – 1:10000 – ATO A.4 Ambito agricolo collinare centrale.

PRG elaborato 13.3.1 – Zone significative Sarmede centro 1:2000 – ZTO E2 zona agricola collinare

7. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili sono autorizzati dal punto di vista edilizio urbanistico. In particolare i documenti trovati sono:

- 7.1. 19.09.1994 Concessione Edilizia n. 155 prot. 4488 pratica edilizia 196 per costruzione fabbricato;
- 7.2. 06.12.1995 Concessione Edilizia n. 171 prot. 8090 pratica edilizia 531 per tinteggiatura esterna (pratica che non è stata chiusa);
- 7.3. 06.08.1996 dichiarazioni di conformità impianto elettrico e termico ai sensi della L. 46/1990;
- 7.4. 13.09.1996 Autorizzazione edilizia n. 101 prot. 6440 pratica edilizia 692 per pavimentazione strada di accesso (pratica che non è stata chiusa);
- 7.5. 14.09.1996 Concessione Edilizia n. 104 prot. 6343 pratica edilizia 684 per variante alla CE 155/1994 (le CE 155/1994 e 104/1996 sono state chiuse con fine lavori 10.02.1997);



- 7.6. 11.11.1996 collaudo statico prot. 3618 in seguito a denuncia opere in c.a. 22.09.1994 reg. 3618 e autorizzazione sismica del 30.03.1994 prot. 1016/94;
- 7.7. 22.01.1997 denuncia di iscrizione al Catasto;
- 7.8. 31.01.1997 certificato di conformità sismica del Genio Civile;
- 7.9. 19.02.1997 permesso di abitabilità e agibilità n. 155 prot. 994 (per CE 155/1994 e 104/1996);
- 7.10. 16.11.2005 Permesso di Costruire n. 53/2005 prot. 7960 pratica edilizia 2910 per costruzione di una piscina (pratica non chiusa e manca la fine lavori);
- 7.11. 31.10.2013 deposito strutture e richiesta autorizzazione sismica prot. 344 (autorizzato);
- 7.12. 20.11.2013 Permesso di Costruire n. 46/2013 prot. 114/2011-10.281/2013 pratica edilizia 03988 per ampliamento fabbricato (lavori non finiti e pratica non chiusa);
- 7.13. 04.01.2018 Permesso di Costruire n. 3/2018 prot. 13108/2017-129/2018 pratica edilizia 05236, UNIPASS 2017038833000078E012 per ampliamento e ristrutturazione in variante al PdC 46/2013 (inizio lavori non comunicato e permesso scaduto);

Il fabbricato non è conforme all'attuale normativa sismica: la parte preesistente e agibile è stata calcolata con la normativa DM 14.02.1992 mentre la parte in ristrutturazione e ampliamento (non finita) con la normativa DM 14.01.2008. Attualmente vige la normativa del DM 17.01.2018.

Le nuove normative della regione Veneto che andranno in vigore dal 15.05.2021 non prevede la modifica della zona sismica per il comune di Sarmede che rimane in zona 2.

Per la ristrutturazione con ampliamento non è stata ancora prodotta la domanda di agibilità/abitabilità.

Il fabbricato non possiede un APE ma un Attestato di Certificazione Energetica valido fino al 18.01.2023.

8. OPERE ABUSIVE

In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **non sono presenti**, al momento dei sopralluoghi, opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento ma è ancora in essere una pratica edilizia non chiusa per ristrutturazione e ampliamento. La situazione dovrà essere definita dopo l'aggiudicazione, una volta terminati i lavori e chiuse le pratiche edilizie con collaudo statico, aggiornamento catastale e nuova agibilità.



9. VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati non possono essere divisi in lotti.

10. PIGNORAMENTO *PRO QUOTA* E DIVISIBILITA' IN NATURA

Gli immobili non sono pignorati *pro quota* e non sono divisibili in natura.

11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano in possesso dall'Esecutato.

Il giorno **08.07.2020** l'**Agenzia Entrate** rileva l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Non risultano presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

12. VINCOLI

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono presenti altri diritti demaniali di superfici e/o servitù pubbliche e/o usi civici oltre ai seguenti:

- 12.1. Servitù di distanza ("non aedificandi") del 19.04.1989 di cui alla su esposta trascrizione 2.2.1 su porzione del terreno di pertinenza degli immobili staggit, a favore del fabbricato sul mappale n. 1287, al solo fine del rispetto della distanza di 10 m (esclusa la densità fondiaria), e sottoposto alla condizione risolutiva dell'entrata in vigore di previsioni urbanistiche più favorevoli;
- 12.2. Vincolo di servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1062 c.c. del 06.05.1993, a favore degli immobili staggit, di cui all'atto di donazione (provenienza degli immobili staggit) ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in Vittorio Veneto (TV) trascritto ai RR.II. il 03.06.1993 ai numeri RG/RP 14182/10690; si tratta della carreggiata di accesso agli immobili staggit di proprietà di terzi;
- 12.3. Vincolo "non aedificandi" del 06.05.1993, ai sensi della LRV 24/1985, di cui alla su esposta trascrizione 2.2.2 a favore del terreno di pertinenza degli immobili staggit al fine di ottenere le necessarie concessioni edilizie per la costruzione del fabbricato staggit;
- 12.4. Vincolo "destinazione d'uso" rurale del 06.05.1993, ai sensi della LRV 24/1985, di cui alla su esposta trascrizione 2.2.3 sugli immobili staggit, al fine di ottenere le necessarie concessioni edilizie per la costruzione del fabbricato staggit;



- 12.5. Vincolo “destinazione d’uso” a ricovero prodotti ed attrezzi agricoli del 16.09.1994, ai sensi della LRV 24/1985, di cui alla su esposta trascrizione 2.2.4 sugli immobili staggiti, al fine di ottenere le necessarie concessioni edilizie per la costruzione del fabbricato staggito.

13. VINCOLI CONDOMINIALI

Non risultano presenti vincoli e oneri di natura condominiale salvo il vincolo di cui al punto 12.2.

14. STIMA

Il sottoscritto Esperto, ricordando le seguenti premesse:

- esaminati i beni immobili nelle loro caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) e peculiarità
- tenuto conto della posizione dell’immobile rispetto al centro cittadino e della viabilità;
- tenuto conto che l’attuale situazione del mercato immobiliare;
- considerato le eventuali ulteriori capacità edificatorie ed i vincoli sopra esposti;
- tenuto conto dello stato di conservazione/manutenzione del fabbricato e finiture esterne ed interne;
- tenuto conto di eventuali interventi di manutenzione eseguiti (al momento non risultano);
- tenuto conto degli impianti meccanici e tecnologici del loro stato conservazione/manutenzione;
- ritenuto di ricomprendere nella stima il valore dell’area di pertinenza e della piscina;
- tenuto conto della posizione collinare e della vista panoramica;
- assunte le informazioni in loco per fabbricati con similari caratteristiche e valutati i dati espressi dall’*“Osservatorio dei Valori Immobiliari”* (OVI) dell’Agenzia del Territorio per Sarnedè (TV), zona fascia B2 centrale, semestre 2-2020 (**allegato n. 6**) che prevede per la superficie lorda:
per vile e villini in stato ottimo, 870,00/1.050,00 Euro/m² e locazione 3,20 - 4,60 Euro/m²;
per autorimesse in stato normale, 450,00/650,00 Euro/m² e locazione 2,20 - 3,20 Euro/m²;
- determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell’O.M.I. che risulta pari ad arrotondati a **350 m²**, per l’u.i. abitativa in Via L. Cadorna n. 11/B, S1-T-P1;
- determinata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell’O.M.I. che risulta pari ad arrotondati a **74 m²**, per l’u.i. autorimessa in Via L. Cadorna n. 11/B;



- tenuto conto della particolarità degli immobili in oggetto, che non rispecchiano le valutazioni dell'OVI;

il sottoscritto **determina** che il valore degli immobili ai sensi e con le specifiche dell'art. 568 c.p.c. è:

- per l'u.i. abitativa particella n. **1732 sub 2-5-6**, comprensiva della piscina e dell'area di pertinenza, con superficie commerciale di **350 m²** a **1.300,00 €/m²**

- per l'u.i. autorimessa (di pertinenza dell'abitazione) particella n. **1732 sub 3**, con superficie commerciale di **74 m²** a **610,00 €/m²**

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

$$350,00 \times 1.300,00 + 74 \times 610,00 = 500.000,00 \text{ Euro (arrotondati per difetto)}$$

Riduzioni per:

- stato di vetustà (> 20 anni) e manutenzione (scarsa)	15,00%	75.000,00 Euro
- isolamenti termici non conformi	5,00%	25.000,00 Euro
- impianti tecnologici (allarme, piscina e riscaldamento)	2,50%	12.500,00 Euro
- sistemazioni (muri, tinteggiature, pavimenti, infisso e oscuri)	2,50%	12.500,00 Euro
- assenza di garanzia e/o possibili vizi occulti	2,50%	12.500,00 Euro
- strutture non conformi alle N.T.C. vigenti	7,50%	<u>37.500,00 Euro</u>
Totale		175.000,00 Euro

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

$$\underline{500.000,00 - 175.000,00 = 325.000,00 \text{ Euro}}$$

Deduzioni per:

- spese per sistemazione C.T. (VV.F. o sostituzione)	4.500,00 Euro
- spese per pratiche urbanistico edilizie	7.000,00 Euro
- spese per adeguamento catastale	2.000,00 Euro
- cancellazione formalità pregiudizievoli	<u>1.500,00 Euro</u>
Totale	15.000,00 Euro

VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 310.000,00 Euro



Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito di locazione attuale, assumendo un canone di 3,00 Euro/m² di superficie lorda pari a 350 m² e di 2,00 Euro/m² di superficie lorda pari a 74 m². Con il presupposto dell’“*ordinarietà*”, ipotizzando una situazione stazionaria di un assunto saggio di capitalizzazione pari al 2,00% e detraendo il 30% di spese, si ottiene che il valore di mercato risulterebbe pari a $[(3,00 \times 350 + 2 \times 74) \times 12 \times 0,70] / 0,020 = [(1.198,00) \times 12 \times 0,70] / 0,020 = 10.063,20 / 0,020 = 503.160,00 \text{ Euro}$. A conferma della bontà della stima.

15. INVIO DELL’ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto procederà all’invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti ed al Custode (ai debitori presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima dell’udienza fissata per il 09.06.2021. Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all’elaborato peritale.

16. DEPOSITO TELEMATICO DELL’ELABORATO PERITALE

L’elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima rispetto alla data fissata per l’udienza del 09.06.2021 nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.

17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA

La documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato è in parte presente nell’elaborato e comunque completa è allegata (**allegato n. 7**).

Si allega (**allegato n. 8**) scheda sintetica contenente le informazioni come da quesito.

18. OSTACOLI ALL’ACCESSO

Nessun ostacolo all’accesso degli immobili pignorati.

19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo l’aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, il sottoscritto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica (CDU).

La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.



ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale: aggiornato digitale, ultimo cartaceo e di impianto;
- 2) Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Copia dell'atto di acquisto della proprietà;
- 5) Estratti dello strumento urbanistico comunale vigente;
- 6) Valori espressi dall'”*Osservatorio dei Valori Immobiliari*” dell'Agenzia del Territorio di Treviso;
- 7) Documentazione fotografica completa esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
- 8) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- 9) Visure catastali storiche;

Vittorio Veneto, lì 04.05.2021

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto

