

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

ESECUTATO 1 – ESECUTATO 2

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n° **77/2018** (con la riunita R.G.E. n° **449/2018**) promossa contro gli stessi da:

- [REDACTED] con avv.to Fernando Rampini Boncori con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, via Benzi, 80/3 (pec: fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitrevise.it);

e intervenuta:

- [REDACTED] con avv.to Michele Pantaleoni con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, in viale Cairoli, 15 (pec: michelepantaleoni@pec.ordineavvocatitrevise.it),

AVANTI IL G.E. DOTT.ssa CLARICE DI TULLIO

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 08/07/2021, dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA e udienza fissata il 02/03/2022, prestava il giuramento di rito il 19/07/2021 inoltrandolo presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA.

Il 24/07/2021 la G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA veniva sostituita dalla G.E. Dott.ssa FRANCESCA VORTALI alla quale veniva chiesta una proroga nella consegna della perizia che veniva accordata fissando una nuova udienza il 05/10/2022 e assegnando all'esperto stimatore termine sino al 29/07/2022 per la trasmissione della perizia alle parti.

Il 13/06/2022 la G.E. Dott.ssa FRANCESCA VORTALI veniva sostituita dalla G.E. Dott.ssa CLARICE DI TULLIO.

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il custode dell'immobile (I.V.G. Treviso), per effettuare i sopralluoghi: il 15/12/2021 alle ore 9,30 è stato eseguito il primo accesso, il 12/07/2022 alle ore 14,30 si è svolto un secondo sopralluogo.



Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, osservazioni di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso;
- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona.

Vista la natura dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, siti all'interno del condominio "LOSCHI CARINA", si procede alla formazione di 6 lotti.

- il primo lotto, come su indicazione della G.E Dott.ssa Francesca Vortali nell'udienza del 2 marzo 2022, comprende i due alloggi al piano primo del corpo principale (corpo B), il posto macchina coperto al piano terra e altri beni quali posti auto scoperti, magazzini e aree urbane di cui gli esecutati sono proprietari di alcune quote;
- il secondo lotto comprende il monolocale residenziale sito al piano primo del corpo secondario (corpo A) di cui l'esecutato 2 è usufruttuario;
- il terzo lotto individua un magazzino al piano terra di proprietà dell'esecutato 1;
- il quarto lotto è formato da un posto macchina scoperto di proprietà dell'esecutato 1;
- il quinto lotto è formato da un posto macchina scoperto di proprietà dell'esecutato 1;
- il sesto lotto comprende un magazzino al piano terra e un posto auto scoperto di cui l'esecutato 1 è proprietario per 1/3 e in entrambi i beni condivide la proprietà con la stessa ditta.

si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

0 – FORMAZIONE DEI LOTTI

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TREVISO

- 1 – n° 2 alloggi in proprietà 1/1 con annesso posto auto coperto in proprietà 1/1 e quote di proprietà di posti auto, magazzino e aree urbane;



- 2 – Monolocale (usufrutto);
- 3 – Magazzino (proprietà 1/1);
- 4 – n° 1 posti auto scoperti (proprietà 1/1);
- 5 – n° 1 posti auto scoperti (proprietà 1/1);
- 6 – Magazzino e posto auto scoperto (proprietà 1/3);

Di conseguenza:

- 1.1 – 2.1 – 3.1 – 4.1 – 5.1 – 6.1 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 – 2.2 – 3.2 – 4.2 – 5.2 – 6.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 – 2.3 – 3.3 – 4.3 – 5.3 – 6.3 - CONFINI
- 1.4 – 2.4 – 3.4 – 4.4 – 5.4 – 6.4 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE
- 1.5 – 2.5 – 3.5 – 4.5 – 5.5 – 6.5 - DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA
- 1.6 – 2.6 – 3.6 – 4.6 – 5.6 – 6.6 - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 – 2.7 – 3.7 – 4.7 – 5.7 – 6.7 - DESCRIZIONE DEI BENI
- 1.8 – 2.8 – 3.8 – 4.8 – 5.8 – 6.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 – 2.9 – 3.9 – 4.9 – 5.9 – 6.9 - CONFORMITA' EDILIZIA
- 1.10- 2.10-3.10- 6.10 - SPESE CONDOMINIALI
- 1.11-2.11-3.11-4.11-5.11-6.11 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
- 1.12-2.12-3.12-4.12-5.12-6.12 - DIVISIBILITA'
- 1.13-2.13-3.13-4.13-5.13-6.13 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.14-2.14-3.14-4.14-5.14-6.14 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.15-2.15-3.15-4.15-5.15-6.15 - ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di due alloggi residenziali all'interno di un fabbricato condominiale, denominato "LOSCHI CARINA" sito in Comune di Treviso (TV), in via Isonzo al n° 9. All'interno del lotto vengono inseriti anche una serie di pertinenze che verranno poi meglio identificate.

L'accesso all'area condominiale, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Isonzo.

L'accesso agli alloggi avviene attraverso il portone d'ingresso posto a sinistra della facciata principale e attraverso un vano scale con ascensore si arriva al piano primo dove sono siti entrambi gli alloggi.



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso:

- Sez. A fg. 7° mapp. 99 sub 43 - cat. A/2 - Cl 3° - Vani 3,5 - piano 1° - rendita 325,37 € (abitazione);
- Sez. A fg. 7° mapp. 99 sub 44 - cat. A/2 - Cl 3° - Vani 5,5 - piano 1° - rendita 511,29 € (abitazione);
- Sez. A fg. 7° mapp. 99 sub 31 - cat. C/6 - Cl 3° - mq. 13 - piano T - rendita 38,94 € (garage);
- Sez. A fg. 7° mapp. 99 sub 30 - cat. C/2 - Cl 5° - mq. 7 - piano T - rendita 15,18 € (magazzino);
- Sez. A fg. 7° mapp. 2164 sub 2 - cat. C/6 - Cl 1° - mq. 11 - piano T - rendita 23,86 € (posto auto);
- Sez. A fg. 7° mapp. 2164 sub 6 - cat. C/6 - Cl 1° - mq. 11 - piano T - rendita 23,86 € (posto auto);
- Sez. A fg. 7° mapp. 1079 Area urbana - mq. 67 - piano T
- Sez. A fg. 7° mapp. 2166 Area urbana - mq. 104 - piano T
- Sez. A fg. 7° mapp. 2167 Area urbana - mq. 10 - piano T
- Sez. A fg. 7° mapp. 2168 Area urbana - mq. 6 - piano T
- Sez. A fg. 7° mapp. 2163 Area urbana - mq. 41 - piano T

E al Catasto Terreni:

- Fg. 7° mapp. 95 di mq. 14 (Area Rurale)
- Fg. 7° mapp. 98 di mq. 172 (Prato di cl. 3)

con le relative quote condominiali comuni all'intero edificio.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato eretto sul mapp. n° 99 del Fg. 7° del Catasto Terreni, di superficie di 1.038 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, sono totalmente difformi dallo stato di fatto.

1.3 CONFINI

Il bene confina a nord e a ovest con terrazzo condominiale ad uso esclusivo, a est con altro alloggio e a sud con vano scale e vuoto condominiale.



1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile).

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 2 - proprietario per l'intero del mapp. 99 sub 43, residente in Treviso, via Isonzo al n° 9.

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 09 dicembre 1998 rep. 3.729 e trascritto a Treviso il 05 gennaio 1999 ai n. 247/192.

- ESECUTATO 1 - proprietario per l'intero del mapp. 99 sub 44 residente in Treviso, via Isonzo al n° 9.

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduto il 29 aprile 1996 e trascritta a Treviso il 27 marzo 2001 ai n. 12297/8914 (per la quota di 1/3);
Accettazione tacita di eredità del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritta a Treviso il 30 aprile 2018 ai n. 14212/10180.
- Atto di Compravendita del 14 marzo 1997, Rep. n° 54.227, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritto a Treviso il 4 aprile 1997 ai n. 10494/7798 (per la quota di 2/3);

Il bene è oggetto di "Ordinanza di assegnazione casa coniugale in sede di separazione giudiziale" (a favore di Esecutato 2) emesso dal Tribunale di Treviso il 3 agosto 2015 e trascritto a Treviso il 27 febbraio 2017 ai n. 6849/4949.

- ESECUTATO 1 - proprietario per l'intero del mapp. 99 sub 31,

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Atto di Divisione del 6 luglio 2000, Rep. n° 98.675, Notaio Giovanni Battista DALL'ARMI in Treviso, trascritto a Treviso il 27 luglio 2000 ai n. 29261/20411;



Il bene è oggetto di "Ordinanza di assegnazione casa coniugale in sede di separazione giudiziale" (a favore di Esecutato 2) emesso dal Tribunale di Treviso il 3 agosto 2015 e trascritto a Treviso il 27 febbraio 2017 ai n. 6849/4949.

- ESECUTATO 1 - proprietario per 1/4 (un quarto) del mapp. 2164 sub 2, L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:
 - Atto di Divisione del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritto a Treviso il 13 luglio 2010 ai n. 25420/15677;

- ESECUTATO 1 - proprietario per 1/9 (un nono) del mapp. 2164 sub 6, L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:
 - Atto di Divisione del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritto a Treviso il 13 luglio 2010 ai n. 25420/15677;

- ESECUTATO 1 - proprietario per 1/12 (un dodicesimo) degli immobili al Catasto fabbricati:
mapp. 99 sub 30,
mapp. 1079,
mapp. 2166,
mapp. 2167,
mapp. 2168,

e degli immobili al Catasto Terreni:
mapp. 95
mapp. 98

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di:

- Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduto il 29 aprile 1996 e trascritta a Treviso il 27 marzo 2001 ai n. 12297/8914, successiva Dichiarazione di Successione trascritta a Treviso il 4 giugno 2007 ai n. 26764/15135, e successiva Dichiarazione di Successione trascritta a Treviso il 5 gennaio 2010 ai n. 364/235.

Accettazione tacita di eredità del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritta a Treviso il 30 aprile 2018 ai n. 14212/10180.



•ESECUTATO 1 - proprietario per 1/18 (un diciottesimo) del mapp. 2163,
L' immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduto il 29 aprile 1996 e trascritta a Treviso il 27 marzo 2001 ai n. 12297/8914, successiva Dichiarazione di Successione trascritta a Treviso il 4 giugno 2007 ai n. 26764/15135, e successiva Dichiarazione di Successione trascritta a Treviso il 5 gennaio 2010 ai n. 364/235.

Accettazione tacita di eredità del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritta a Treviso il 30 aprile 2018 ai n. 14212/10180.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso il 28 luglio 2009 ai n° 29238/6565 a favore di ██████████ e contro ESECUTATO 1 e 2, concessa con atto in data 7 luglio 2009, Rep. n° 120.851, Notaio Francesco Candiani in Venezia.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 24 febbraio 2016 ai n° 5577/900 a favore di ██████████ e contro ESECUTATO 1 e 2, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 251 del 21 gennaio 2016;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 2 marzo 2016 ai n° 6384/1043 a favore di ██████████ e contro ESECUTATO 1, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 476 del 11 febbraio 2016;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 17 gennaio 2017 ai n° 1985/284 a favore di ██████████ e contro ESECUTATO 2, emesso dal Giudice di Pace di Treviso, Rep. n° 2873 del 8 settembre 2016;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 31 gennaio 2018, ai n° 3477/2669 a favore di ██████████ emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 63 del 16 gennaio 2018;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 31 luglio 2018, ai n° 27425/19730 a favore di ██████████ emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 6394 del 11 luglio 2018;



1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due alloggi residenziali all'interno di un fabbricato condominiale, denominato "LOSCHI CARINA" sito in Comune di Treviso (TV), in via Isonzo al n° 9. Agli alloggi vengono poi abbinati anche una serie di pertinenze che sono state identificate al punto 1.2.

L'accesso all'area condominiale, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Isonzo.

Il fabbricato si trova in una zona centrale del Comune di Treviso in un'area posta a nord della cinta muraria e a sud di Viale della Repubblica (Strada Ovest); esso si trova ad un chilometro dal centro città (Piazza dei Signori) ed il quartiere è fornito di molti dei servizi essenziali.

Il fabbricato, nella sua origine, è stato edificato prima del 1947 e successivamente, nel tempo, ampliato e sopraelevato. Nel 1978 è stato completamente ristrutturato mentre il nostro lotto ha subito delle ulteriori ristrutturazioni nel 1988 e nel 1999.

L'edificio si sviluppa essenzialmente in due corpi; il principale, denominato corpo "B" (dove si trova il bene in oggetto) affaccia direttamente su via Isonzo e si eleva su 4 piani mentre il secondo corpo, corpo "A", che si trova sul retro di quello principale, è elevato su 2 piani.

La struttura portante è costituita da un telaio in c.a. e muratura in laterizio, solai in latero-cemento, il tetto è a struttura piana. Le murature interne sono eseguite in laterizio con blocchi da 12 cm. e forati da 8 cm.

L'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento centralizzato). L'impianto fognario confluisce in una vasca di decantazione e successivamente a perdere sul fiume Botteniga.

Le finiture esterne dell'edificio possono essere così riassunte: serramenti in legno o alluminio e avvolgibili in materiale plastico, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, tutte le murature sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato si trova lungo via Isonzo (foto 1), una strada senza uscita laterale di via Luzzati; l'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Isonzo tramite un accesso pedonale (foto 5) e uno carrabile (foto 20).

Le foto 2 e 3 illustrano rispettivamente i prospetti sud-est e nord-ovest mentre la foto 4 illustra uno degli alloggi dal suo lato sud.



Si accede al fabbricato attraverso un portoncino in legno e vetro (foto 6) e tramite il vano scala con ascensore, si arriva al piano primo dove è situato il bene in oggetto.

Si entra nel primo alloggio (Alloggio "A", in gran parte di proprietà di esecutato 1) attraverso una porta di accesso (foto 7) e dopo aver attraversato un piccolo disimpegno si accede al soggiorno (foto 8); subito sulla sinistra si apre una saletta (foto 9) che consente l'accesso alla cucina (foto 10). Sempre dal soggiorno attraverso un'altra porta si accede al disimpegno della zona notte nel quale si aprono le porte per le varie stanze: una stanza uso ripostiglio con terrazzino (foto 11), la camera matrimoniale con terrazzo (foto 12), un'altra camera doppia (foto 13) e il bagno (foto 14).

Ritornando al vano scale, a fianco dell'alloggio appena descritto, vi è l'accesso al secondo alloggio (Alloggio "B", di proprietà di esecutato 2); la porta di ingresso (foto 15) consente l'accesso ad un disimpegno (foto 16) dal quale si può entrare nelle varie stanze: la cucina (foto 17), il bagno (foto 18) e la camera matrimoniale (foto 19); un piccolo ripostiglio è stato ricavato vicino alla porta di ingresso.

Sia attraverso il vano scala interno e un lungo corridoio, sia esternamente dal portone del piano terra (foto 20) si accede alla corsia di manovra che porta ai posti auto coperti e, nel nostro caso, al posto auto di proprietà di esecutato 1 (foto 21) e al magazzino (proprietà 1/12) confinante con il posto macchina (foto 22).

La foto 23 identifica il posto macchina di cui l'esecutato 1 è proprietario per 1/9 mentre la foto 24 rappresenta parte dell'area urbana identificata con il mappale n° 2164 sub 2 (esecutato 1 proprietario per 1/4) catastalmente identificato come posto auto scoperto e area urbana. Il posto macchina però nella realtà non esiste in quanto sono materializzati sul posto 9 posti auto scoperti anziché 10 come evidenziati nell'elaborato planimetrico presente all'Agenzia delle Entrate.

Come evidenziato al punto 1.5 l'esecutato 1 è anche proprietario per quota di alcune aree urbane e alcuni terreni che formano il giardino condominiale.

E' da notare che, all'interno dell'area condominiale recintata, è presente un canale demaniale che è stato interrato e utilizzato a giardino; la proprietà risulta però essere ancora demaniale in quanto non risultano agli atti richieste di sdemanializzazione.



Il tutto si evince sia dalla mappa catastale che dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

L'alloggio "A" è stato ristrutturato più recentemente e sono state rinnovate le finiture che possiamo così riassumere: i pavimenti sono in gran parte alla veneziana tranne la cucina, il soggiorno e il bagno dove sono state posate delle piastrelle, i serramenti sono in legno o alluminio e dotati di vetro-camera, le porte interne in legno come anche il portoncino d'ingresso; le pareti sono quasi completamente rivestite con carta da parati tranne il bagno che ha un rivestimento in piastrelle fino a 2 metri di altezza; i soffitti sono tinteggiati.

E' presente un impianto di condizionamento.

Nell'alloggio "B" le opere di finitura sono di qualità inferiore e datati presumibilmente anni '80.

I pavimenti sono in gran parte alla veneziana tranne il bagno dove sono state posate delle piastrelle e la camera pavimentata in legno, i serramenti sono in legno con vetro singolo tranne in cucina dove sono realizzati in alluminio e dotati di vetro-camera, le porte interne in legno come anche il portoncino d'ingresso; le pareti e i soffitti sono tinteggiati tranne il bagno che ha un rivestimento in piastrelle fino a 2 metri di altezza.

Ad entrambi gli alloggi è stata assegnata in uso esclusivo la terrazza di separazione tra i corpi "A" e "B" (fronte sinistro dell'edificio) dalla quale accedono tramite una porta del soggiorno per l'alloggio "A" e dalla cucina per l'alloggio "B". Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono di discreta qualità per quanto riguarda il primo alloggio, di mediocre qualità in riferimento al secondo alloggio. Il riscaldamento è centralizzato e dotato di radiatori con termovalvola; lo scaldabagno elettrico fornisce l'acqua calda in entrambi gli appartamenti.

La differenza nella qualità delle finiture contribuisce a stabilire un diverso valore al metro quadro per i due alloggi; anche i beni che sono di proprietà di esecutato 1 solo per quota non vengono considerati nella loro consistenza ma influiscono nel valore dell'alloggio di proprietà di esecutato 1.

Il posto macchina coperto è pavimentato a cemento liscio e il portone di accesso è metallico mentre il magazzino, nel quale non si è riusciti ad accedere è dotato di una porta metallica d'ingresso e una finestra metallica verso l'esterno.



1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "B1-40 - Zona totalmente o parzialmente edificata" disciplinato dagli art. 55 e 57 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

E' inoltre sottoposto al vincolo "Fasce di tutela dei corsi d'acqua" disciplinato dall'art. 24.5 e per una porzione del lotto al vincolo "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua" disciplinato dall'art. 24.6 delle N.T.O.

Il lotto è considerato "Area a moderato rischio idraulico" disciplinato dall'art. 39 delle N.T.O.

art. 55 – Zona omogenea "B" Zona totalmente o parzialmente edificata

1. Individuazione

1.1 Comprende gli insediamenti esistenti di formazione moderna.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona e residenziale.

Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

3. Modalità d'intervento

3.1 In queste zone il P.I. si attua per IED, esclusa la sottozona B.R che si attua attraverso piani di recupero.

3.2 Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, nelle sottozone B.1, B.2, B.3 e B.S, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 22 , sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

3.3 Nelle sottozone B.1, B.2, B.3, B.C, per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a m³ 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di m³ 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

- omissis

art. 57 – Sottozona B.1 - residenziale ad elevata densità

1. Individuazione

1.1 Comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione alta e ad elevata densità. La perimetrazione include anche altre tipologie dotate in genere di un minimo di area scoperta. Il piano intende promuovere una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio e la



realizzazione di pertinenze edilizie finalizzate a dotare gli edifici dei locali accessori di cui sono carenti.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Valgono le norme previste all'art. 55 delle presenti norme.

3. Modalità d'intervento

3.1 Sono concessi tutti gli interventi previsti dall'art. 55. Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.

4. Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 1,50 m3/m2

- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 1,50 m3/m2, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente art. 14 ;

qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, e riconosciuto al medesimo 1 m3 di jus edificandi aggiuntivo per ogni m3 di credito edilizio localizzato entro l'ambito di intervento, fino ad un massimo di 1,50 m3/m2 aggiuntivi;

- Dc min: meta dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;

- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;

- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;

- H max: 16 m.

5. Prescrizioni particolari

- omissis

art. 24 – Fasce di rispetto, vincoli di inedificabilità o di edificabilità condizionata

1. Le fasce di rispetto non formano zona o sottozona, ma appartengono alle rispettive z.t.o. in cui ricadono e concorrono a formare la superficie dei lotti edificabili o edificati. Di seguito si riportano le prescrizioni relative a ogni tipo di rispetto.

5. Fasce di tutela dei corsi d'acqua

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (z.t.o. A-B-C-D-F) previsti dal P.I..

All'interno di tali zone di tutela, al di fuori delle fasce di rispetto di cui al punto 6 dell'art. 24 delle presenti N.T.O., sono ammessi esclusivamente:

- opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) d) del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco;
- ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti e nei limiti di cui alle presenti N.T.O.;
- ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L. R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in agricoltura;
- piste ciclabili / percorsi ecologici.

6. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua



6.1 Trattasi delle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, stabilite dal R.D. n° 368/1904 per canali irrigui o di bonifica – titolo 6°, artt. dal 132 al 140 e dal R.D. n° 523/1904 per i corsi d'acqua pubblici, artt. dal 93 al 99. In conformità all'art. 96 del R.D. n° 523/1904 e all'art. 133 del R.D. n° 368/1904:

va mantenuta libera da ostacoli e impedimenti una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede esterno dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;

sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00, su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua se non arginato;

eventuali richieste di intervento entro la fascia di rispetto devono essere sottoposte al preventivo parere vincolante dell'autorità idraulica competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica).

Ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 5 della L.R. 14/2017, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, da attuarsi mediante accordo pubblico-privato, può determinare un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

- Omissis

art. 39 – Aree e terreni classificati a basso, medio e moderato rischio idraulico –
prescrizioni di carattere idraulico

1. L'elaborato T06 del P.I. classifica il territorio comunale in relazione alla pericolosità idraulica in aree a moderato rischio idraulico e a medio rischio idraulico, sulla scorta di studi condotti dai Consorzi di Bonifica Piave ed Acque Risorgive, dal Genio Civile di Treviso, dall'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza.

2. La restante parte del territorio, non individuata graficamente con una specifica rappresentazione dall'elaborato di piano, è classificata a basso rischio idraulico.

3. In ogni parte del territorio:

per tutti gli interventi che coinvolgono una superficie totale (STOT) maggiore di 20 m², al di fuori del centro storico di Treviso come definito nel successivo comma 8, siano essi di ristrutturazione edilizia (RTE) con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione (NC) o ristrutturazione urbanistica (RTU), soggetti a interventi edilizi diretti, diretti convenzionati, ambiti unitari (AU) o piani urbanistici attuativi (P.U.A.), va determinato e realizzato il volume di invaso necessario a garantire l'invarianza idraulica, anche in relazione alle caratteristiche del corpo ricettore e alla diversa classificazione del rischio idraulico; per garantire il riempimento del volume di invaso e necessario realizzare manufatti di controllo aventi una bocca tarata in grado di scaricare una portata massima specifica (uK) non superiore a 10 l/(s ha), aventi soglia sfiorante di sicurezza posta ad una quota tale da trattenere il volume determinato; deve essere garantita nel tempo la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti di controllo al fine di preservarne la corretta funzionalità nel tempo;

se un intervento edilizio coinvolge direttamente un corso d'acqua demaniale, si dovrà ottenere, preventivamente alla sua realizzazione, formale autorizzazione da parte dell'Ente gestore dello stesso e, nei casi previsti, formale concessione ai sensi della normativa vigente;

nella realizzazione di nuove aree scoperte da destinarsi a parcheggio per autoveicoli, gli spazi adibiti alla sosta dovranno essere di tipo drenante allo scopo di ridurre gli apporti meteorici ai corpi ricettori, siano essi fognature o corsi d'acqua. La superficie degli spazi adibiti alla sosta realizzata



con materiale drenante, ai fini del calcolo del volume di invaso per l'invarianza idraulica, deve essere computata come superficie semi-permeabile (SSEMI). Nel caso in cui la superficie a parcheggio sia superiore a 20 m² e ricada su un terreno permeabile (ossia caratterizzato da coefficiente di filtrazione maggiore di 10⁻³ m/s) oppure se la superficie a parcheggio sia superiore a 100 m² si dovranno installare adeguati sistemi di trattamento degli inquinanti quali, ad esempio, disoleatori e/o dissabbiatori;

ogni nuovo attraversamento (sia esso con ponti che con tombotti) di corsi d'acqua, scoli, fossati, ecc. dovrà mantenere la capacità di deflusso delle acque, senza creare un punto di restringimento o favorire fenomeni di intasamento.

4. Nelle zone a rischio idraulico basso:

- omissis

5. Nelle zone a rischio idraulico moderato:

non è ammessa la costruzione di piani interrati;

il piano d'imposta di eventuali nuovi edifici dovrà essere sopraelevato rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante di almeno 40 cm;

il valore della portata massima specifica (uK) allo scarico da utilizzare per il calcolo del volume di invaso necessario per garantire l'invarianza idraulica e pari a 5 l/(s ha).

- omissis

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **Treviso** risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'intero fabbricato e i beni in oggetto:

- | | | |
|--|-----------|-----------------|
| - Autorizzazione (Ampliamento capannone), | n° 22.979 | del 02/04/1947, |
| - Autorizzazione (Sopraelevazione fabbricato), | n° 3.584 | del 25/03/1952, |
| - Autorizzazione (Variante a sopraelevazione fabbricato), | n° 3.584 | del 19/05/1952, |
| - Autorizzazione (Variante a sopraelevazione fabbricato), | n° 21.636 | del 19/11/1952, |
| - Dichiarazione di Abitabilità | n° 17.609 | del 28/05/1953, |
| - Autorizzazione (Ampliamento fabbricato), | n° 21.752 | del 12/09/1960, |
| - Autorizzazione (Ampliamento e demolizione), | n° 21.752 | del 25/10/1960, |



- Autorizzazione n° 12.263 del 28/05/1962,
(Sopraelevazione fabbricato),
- Autorizzazione n° 34.771 del 23/02/1963,
(Rinnovo autorizzazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 25.594 del 13/10/1965,
- Autorizzazione n° 12.609 del 27/07/1977,
(Ristrutturazione fabbricato),
- Concessione Edilizia n° 1.509 del 03/04/1978,
(Variante a ristrutturazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 4.289 del 08/09/1979,
- Autorizzazione n° 21.990 del 13/09/1988,
(Installazione ascensori),
- Concessione Edilizia n° 41.454 del 16/06/1989,
(Frazionamento e ristrutturazione alloggio – Lotto 1),
- Concessione Edilizia n° 17.514 del 17/03/1999,
(Ristrutturazione e ampliamento),
- D.I.A. in variante n° 11.370 del 23/04/1999,
(Modifiche interne),
- Concessione Edilizia n° 70.077 del 02/05/2000,
(Ristrutturazione edilizia),
- Concessione Edilizia n° 24.304 del 13/02/2003,
(Variante),
- Condono Edilizio n° 94.870 del 24/05/2007,
(Modifiche prospettiche),
- Condono Edilizio n° 94.875 del 26/11/2007,
(Modifiche prospettiche),

Gli elaborati grafici delle autorizzazioni presenti in Comune sono completamente difforni dallo stato di fatto alla data odierna.

In relazione alla possibilità di sanare le sopracitate modifiche si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del



mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

Ad un primo contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale emerge che il sub. 43 (l'alloggio di proprietà dell'esecutato 2) potrebbe non essere sanabile in quanto gli alloggi residenziali hanno necessità di una zona soggiorno di almeno 18 mq. che non è soddisfatto nel nostro caso. Solo nel caso di un alloggio monovano il nostro appartamento avrebbe i requisiti ma difficilmente potrebbe essere considerato tale e comunque sono valutazioni che si potranno fare solo in fase di SCIA in sanatoria con gli uffici competenti.

Se non fosse possibile procedere con la pratica in sanatoria bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi come da ultima pratica edilizia concessionata.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico presente alla fine dell'Allegato E1.

1.10 SPESE CONDOMINIALI

Il condominio, essendo composto da 14 alloggi più vari magazzini e posti auto, è attualmente gestito da un amministratore e le spese condominiali vengono suddivise tra condomini tramite un bilancio annuale sulla base delle quote millesimali.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio risulta che l'esecutato 1 è debitore nei confronti del condominio, al 30/06/2022 e per tutte le sue proprietà, per un importo pari a 4.793,97 €.

L'importo delle spese ordinarie relative all'alloggio "A", per quanto di competenza dell'esecutato 1 (considerato solo come proprietario), nell'ultimo rendiconto, sono quantificate in 320,41 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.



| Esecutato 1 | | 2020/2021 | 2021/2022 |
|------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Debito totale al 30/06/2022 | € 4.793,97 | | |
| Spese esercizio Alloggio "A" | | € 259,37 | |
| Spese esercizio Alloggio "A" | | | € 320,41 |

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio risulta che l'esecutato 2 è debitore nei confronti del condominio, al 30/06/2022 e per tutte le sue proprietà, per un importo pari a 13.083,03 €.

L'importo delle spese ordinarie relative all'alloggio "A", per quanto di competenza dell'esecutato 2 (considerato come conduttore), nell'ultimo rendiconto, sono quantificate in 369,98 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

L'importo delle spese ordinarie relative all'alloggio "B", di proprietà dell'esecutato 2, nell'ultimo rendiconto, sono quantificate in 438,64 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

| Esecutato 2 | | 2020/2021 | 2021/2022 |
|------------------------------|-------------|------------|-----------|
| Debito totale al 30/06/2022 | € 13.083,03 | | |
| Spese esercizio Alloggio "A" | | € 1.521,92 | |
| Spese esercizio Alloggio "A" | | | € 369,98 |
| Spese esercizio Alloggio "B" | | € 909,10 | |
| Spese esercizio Alloggio "B" | | | € 438,64 |

Nel verbale dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 28 giugno 2022 sono stati deliberati dei lavori di manutenzione del lastrico solare del corpo B (edificio principale) per una spesa in linea di massima contenuta entro la cifra di €. 20.000.

I valori di spesa saranno determinati sulla base dello scorporo della tabella C.

1.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Nell'alloggio "A", al momento del sopralluogo, era presente l'esecutato 2 con la propria famiglia; l'alloggio "B" era vuoto ma nella disponibilità dell'esecutata 2 che ci ha accompagnato nel sopralluogo.



1.12 DIVISIBILITA'

Sulla base di quanto disposto dalla G.E. in sede di udienza, è stato disposto l'accorpamento in unico lotto dei due alloggi con le relative pertinenze.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

In seguito si procede alla separata indicazione dei valori in conformità dei titoli di proprietà e non dello stato dei luoghi attuale.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 1.800,00 €/mq. per l'alloggio "A" e di 1.650,00 €/mq. per l'alloggio "B"

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili per la proprietà di esecutato 1:

| Alloggio | Descrizione | Piano | Superficie Lorda mq. | Rapporto Mercantile | Superficie Commerciale mq. |
|----------|---|-------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| A | Alloggio | 1 | 99,00 | 1,00 | 99,00 |
| A | Terrazze coperte | 1 | 9,70 | 0,40 | 3,88 |
| A | Lastrico solare ad uso esclusivo con alloggio 2 | 1 | 132,00/2 | 0,15 | 9,90 |
| A | Posto auto coperto | T | 13,50 | 0,35 | 4,73 |
| | | | | | |
| | Totale | | | | 117,50 |

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:



| | |
|--|---------------------|
| Superficie commerciale mq. 117,50 x 1.800,00 €/mq = | € 211.500,00 + |
| Spese per pratica edilizia di sanatoria e sanzioni | = € 3.000,00 - |
| Spese per ripristino dei luoghi pro quota per alloggio | = € 15.000,00 - |
| Importo stimato 2 annualità delle spese condominiali | = € 2.400,00 - |
| Totale valore commerciale | € 191.100,00 |

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili per la proprietà di esecutato 2:

| Alloggio | Descrizione | Piano | Superficie Lorda mq. | Rapporto Mercantile | Superficie Commerciale mq. |
|----------|---------------|-------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| A | Alloggio | 1 | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | Totale | | | | 17,00 |

| Alloggio | Descrizione | Piano | Superficie Lorda mq. | Rapporto Mercantile | Superficie Commerciale mq. |
|----------|---|-------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| B | Alloggio | 1 | 52,00 | 1,00 | 52,00 |
| B | Lastrico solare ad uso esclusivo con alloggio 2 | 1 | 132,00/2 | 0,15 | 9,90 |
| | Totale | | | | 61,90 |

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudentziali:

| | |
|--|---------------------|
| Superficie commerciale mq. 17,00 x 1.800,00 €/mq = | € 30.600,00 + |
| Superficie commerciale mq. 61,90 x 1.650,00 €/mq = | € 102.135,00 + |
| Spese per pratica di sanatoria e sanzioni | = € 3.000,00 - |
| Spese per ripristino dei luoghi pro quota per alloggio | = € 15.000,00 - |
| Importo stimato 2 annualità delle spese condominiali | = € 1.300,00 - |
| Totale valore commerciale | € 113.435,00 |



1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 15 % del valore di mercato determinato.

Alloggio di proprietà "esecutato 1"

€ 191.100,00 x 85% = € 162.435,00

Valore di vendita forzata del lotto: € **162.000,00**

(Euro CentoSessantaDueMila/00) arrotondato.

Alloggio di proprietà "esecutato 2"

€ 113.435,00 x 85% = € 96.419,75

Valore di vendita forzata del lotto: € **96.000,00**

(Euro NovantaSeiMila/00) arrotondato.

Valore di vendita forzata del lotto 1:

€ 162.000,00 + € 96.000,00 = € **258.000,00**

(Euro DueCentoCinquantOttoMila/00) arrotondato.

1.15 ELENCO ALLEGATI

A-1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B-1 – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

C-1 – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI

D-1 – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE

E-1 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

F-1 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

G-1 – CERTIFICATO IPOTECARIO

H-1 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE MILLESIMALI, RENDICONTO

I-1 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI



LOTTO 2

2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un minialloggio residenziale all'interno di un fabbricato condominiale, denominato "LOSCHI CARINA" sito in comune di Treviso (TV), in via Isonzo al n° 9.

L'accesso all'area condominiale, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Isonzo.

L'accesso al bene avviene attraverso la porta d'ingresso al corpo "A" del fabbricato condominiale che si trova sul retro dell'edificio rispetto a Via Isonzo; un vano scale conduce al piano primo dove, prima sulla sinistra, è situata la porta di accesso al minialloggio.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso:

- Sez. A fg. 7° mapp. 99 sub 25 - cat. A/3 - Cl 4° - Vani 3 - piano T - rendita 263,39 € (abitazione);

(in visura è erroneamente riportato che il subalterno è sito al piano terra anziché al piano primo come essere in realtà).

Il fabbricato, su cui insiste l'immobile, è stato eretto sul mapp. n° 99 del Fg. 7° del Catasto Terreni, di superficie di 1.038 mq. (Ente Urbano).

2.3 CONFINI

A nord con vuoto condominiale, a est con altro alloggio, a sud con corridoio e vano scale condominiali e a ovest con terrazzo.

2.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile).

2.5 DITTA INTESATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 2 - Usufruttuario, residente in Treviso, via Isonzo al n° 9.

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di:



- Atto di Donazione del 13 marzo 2015, Rep. n° 147.546, Notaio Pasquale Santomauro in Villorba, trascritto a Treviso il 16 marzo 2015 ai n. 6847/5033.

2.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 24 febbraio 2016 ai n° 5577/900 a favore di [REDACTED] e contro ESECUTATO 1 e 2, emesso dal Tribunale di Treviso, Rep. n° 251 del 21 gennaio 2016;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Treviso il 17 gennaio 2017 ai n° 1985/284 a favore di [REDACTED] e contro ESECUTATO 2, emesso dal Giudice di Pace di Treviso, Rep. n° 2873 del 8 settembre 2016;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 31 gennaio 2018, ai n° 3477/2669 a favore [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 63 del 16 gennaio 2018;

2.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un minialloggio residenziale all'interno di un fabbricato condominiale, denominato "LOSCHI CARINA" sito in Comune di Treviso (TV), in via Isonzo al n° 9.

L'accesso all'area condominiale, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Isonzo.

Il fabbricato si trova in una zona centrale del Comune di Treviso in un'area posta a nord delle cinta murarie e a sud di Viale della Repubblica (Strada Ovest); esso si trova ad un chilometro dal centro città (Piazza dei Signori) ed il quartiere è fornito di molti dei servizi essenziali.

Il fabbricato, nella sua origine, è stato edificato prima del 1947 e successivamente, nel tempo, ampliato e sopraelevato. Nel 1978 è stato completamente ristrutturato.

L'edificio si sviluppa essenzialmente in due corpi; il principale, denominato corpo "B" affaccia direttamente su via Isonzo e si eleva su 4 piani mentre il secondo corpo, corpo "A" (dove si trova il minialloggio in oggetto), che si trova sul retro di quello principale, è elevato su 2 piani.



La struttura portante è costituita da un telaio in c.a. e muratura in laterizio, solai in latero-cemento, il tetto è a struttura piana. Le murature interne sono eseguite in laterizio con blocchi da 12 cm. e forati da 8 cm.

L'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento centralizzato). L'impianto fognario confluisce in una vasca di decantazione e successivamente a perdere sul fiume Botteniga.

Le finiture esterne dell'edificio possono essere così riassunte: serramenti in legno o alluminio e avvolgibili in materiale plastico, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, tutte le murature sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato si trova lungo via Isonzo (foto 1), una strada senza uscita laterale di via Luzzati; l'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Isonzo tramite un accesso pedonale (foto 3).

La foto 2 illustra il prospetto sud-est del fabbricato mentre la foto 4 illustra il minialloggio e in particolare i fori finestra.

L'accesso al bene avviene attraverso la porta d'ingresso al corpo "A" del fabbricato condominiale che si trova sul retro dell'edificio rispetto a Via Isonzo (foto 5); un vano scale conduce al piano primo (foto 6) dove, prima sulla sinistra, è situata la porta di accesso al minialloggio (foto 7).

Dal disimpegno (foto 8) si accede al bagno (foto 9) e al successivo open-space dove possiamo individuare il soggiorno (foto 10), l'angolo cottura (foto 11) e la camera (foto 12).

Alcuni piccoli lucernari illuminano le parti più oscure.

Le finiture possiamo così riassumerle: i pavimenti sono in piastrelle di gres, i serramenti sono in legno così come la porta interna e il portoncino d'ingresso; le pareti e i soffitti sono tinteggiati tranne il bagno che ha un rivestimento in piastrelle fino a 2 metri di altezza.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono datati e quindi di dubbia qualità; il riscaldamento è centralizzato e dotato di radiatori con termovalvola; uno scaldabagno elettrico fornisce di acqua calda l'alloggio.

E' da notare che, all'interno dell'area condominiale recintata, è presente un canale demaniale che è stato interrato e utilizzato a giardino; la proprietà risulta però essere ancora demaniale in quanto non risultano agli atti richieste di sdemanializzazione.



Nell'atto di provenienza risulta che il minialloggio sia dotato anche di un posto macchina scoperto che però non è stato identificato al momento dell'acquisizione, ne è ora identificabile.

Con una variante alla Concessione Edilizia Prot. 24.304/2003 del 13.02.2003, i posti auto scoperti sono stati spostati dal loro sito originario e successivamente con un atto di Divisione (del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia) sono stati trasferiti in proprietà ai comproprietari dell'area dove sono stati realizzati i nuovi posti auto tra i quali non c'è però l'esecutata 2. Lo scrivente non è quindi nelle condizioni di poter assegnare un posto auto al bene in oggetto.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi punto 1.8

2.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **Treviso** risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'intero fabbricato e i beni in oggetto:

- Autorizzazione n° 22.979 del 02/04/1947,
(Ampliamento capannone),
- Autorizzazione n° 3.584 del 25/03/1952,
(Sopraelevazione fabbricato),
- Autorizzazione n° 3.584 del 19/05/1952,
(Variante a sopraelevazione fabbricato),
- Autorizzazione n° 21.636 del 19/11/1952,
(Variante a sopraelevazione fabbricato),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 17.609 del 28/05/1953,
- Autorizzazione n° 21.752 del 12/09/1960,
(Ampliamento fabbricato),
- Autorizzazione n° 21.752 del 25/10/1960,
(Ampliamento e demolizione),
- Autorizzazione n° 12.263 del 28/05/1962,
(Sopraelevazione fabbricato),



- Autorizzazione n° 34.771 del 23/02/1963,
(Rinnovo autorizzazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 25.594 del 13/10/1965,
- Autorizzazione n° 12.609 del 27/07/1977,
(Ristrutturazione fabbricato),
- Concessione Edilizia n° 1.509 del 03/04/1978,
(Variante a ristrutturazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 4.289 del 08/09/1979,

L'alloggio può essere considerato conforme anche se i grafici presenti in Comune sono privi delle quote sia interne che esterne del fabbricato e non è quindi possibile eseguire un accurato controllo di conformità.

2.10 SPESE CONDOMINIALI

Il condominio, essendo composto da 14 alloggi più vari magazzini e posti auto, è attualmente gestito da un amministratore e le spese condominiali vengono suddivise tra condomini tramite un bilancio annuale sulla base delle quote millesimali.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio risulta che l'executato 2 è debitore nei confronti del condominio, al 30/06/2022 e per tutte le sue proprietà, per un importo pari a 13.083,03 €.

L'importo delle spese ordinarie relative all'alloggio, per quanto di competenza dell'executato 2 (usufruttuario), nell'ultimo rendiconto, sono quantificate in 367,10 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

| Esecutato 2 | | 2020/2021 | 2021/2022 |
|-----------------------------|--------------|-----------|-----------|
| Debito totale al 30/06/2022 | 13.083,03 €. | | |
| Spese esercizio | | € 777,64 | |
| Spese esercizio | | | € 367,10 |

2.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'alloggio, al momento del sopralluogo, è vuoto ma nella disponibilità dell'Executato 2 che ha provveduto a rendere ispezionabile il bene.



2.12 DIVISIBILITA'

Dopo l'iniziale suddivisione in lotti, il bene che forma il lotto 2, considerata la tipologia, costituita da un alloggio residenziale, non risulta ulteriormente divisibile.

2.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 1.650,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

| Lotto | Descrizione | Piano | Superficie Lorda mq. | Rapporto Mercantile | Superficie Commerciale mq. |
|-------|-------------|-------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| 2 | Alloggio | 1 | 49,00 | 1,00 | 49,00 |
| 2 | Totale | | | | 49,00 |

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:

| | | |
|--|-----|-------------|
| Superficie commerciale mq. 49,00 x 1.650,00 €/mq | = € | 80.850,00 + |
| Importo stimato 2 annualità delle spese condominiali | = € | 750,00 - |
| Totale valore commerciale | € | 80.100,00 |



L'usufrutto di una persona tra i 57 e i 60 anni di età (quale quella dell'esecutato 2) vale il 60% dell'intero valore dell'immobile

Per cui:

€ 80.100,00 x 0,60 = €. 48.060,00 Valore dell'usufrutto

2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 15 % del valore di mercato determinato.

€ 48.060,00 x 85% = € 40.851,00

Valore di vendita forzata del lotto: **€ 41.000,00** (Euro QuarantaUnoMila/00) arrotondato.

2.15 ELENCO ALLEGATI

A-2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B-2 – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

C-2 – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI

D-2 – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE

E-2 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

F-2 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

G-2 – CERTIFICATO IPOTECARIO

H-2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE MILLESIMALI, RENDICONTO

I-2 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

LOTTO 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un magazzino al piano terra sito all'interno di un fabbricato condominiale, denominato "LOSCHI CARINA" sito in Comune di Treviso (TV), in via Isonzo al n° 9.

L'accesso all'area condominiale, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Isonzo.

L'accesso al bene avviene entrando dalla porta d'ingresso allo stabile e percorrendo un breve corridoio.



3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Treviso:

- Sez. A fg. 7° mapp. 99 sub 6 - cat. C/2 - Cl 9° - mq. 96 -
piano T - rendita 396,64 € (magazzino);

con le relative quote condominiali comuni all'intero edificio.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato eretto sul mapp. n° 99 del Fg. 7° del Catasto Terreni, di superficie di 1.038 mq. (Ente Urbano).

Le planimetrie catastali, presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, sono difformi dallo stato di fatto.

3.3 CONFINI

Il bene confina a nord con corsia dei garage, a ovest e a est con magazzini e a sud con corridoio condominiale.

3.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile).

3.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- ESECUTATO 1 - proprietario per l'intero,
residente a Treviso in via Isonzo n° 9

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale in forza di:

- Dichiarazione di Successione in morte di ██████████ deceduto il 29 aprile 1996 e trascritta a Treviso il 27 marzo 2001 ai n. 12297/8914 (per la quota di 1/3);

Accettazione tacita di eredità del 9 giugno 2010, Rep. n° 123.651, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritta a Treviso il 30 aprile 2018 ai n. 14212/10180.

- Atto di Compravendita del 14 marzo 1997, Rep. n° 54.227, Notaio Francesco CANDIANI in Venezia, trascritto a Treviso il 4 aprile 1997 ai n. 10494/7798 (per la quota di 2/3);



Il bene è oggetto di "Ordinanza di assegnazione casa coniugale in sede di separazione giudiziale" (a favore di Esecutato 2) emesso dal Tribunale di Treviso il 3 agosto 2015 e trascritto a Treviso il 27 febbraio 2017 ai n. 6849/4949.

3.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Treviso il 28 luglio 2009 ai n° 29238/6565 a favore di [REDACTED] e contro ESECUTATO 1 e 2, concessa con atto in data 7 luglio 2009, Rep. n° 120.851, Notaio Francesco Candiani in Mestre.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Treviso il 31 luglio 2018, ai n° 27425/19730 a favore di [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Rep. n° 6394 del 11 luglio 2018;

3.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un magazzino sito all'interno di un fabbricato condominiale, denominato "LOSCHI CARINA" sito in comune di Treviso (TV), in via Isonzo al n° 9.

L'accesso all'area condominiale, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da via Isonzo.

Il fabbricato si trova in una zona centrale del Comune di Treviso in un'area posta a nord delle cinta murarie e a sud di Viale della Repubblica (Strada Ovest); esso si trova ad un chilometro dal centro città (Piazza dei Signori) ed il quartiere è fornito di molti dei servizi essenziali.

Il fabbricato, nella sua origine, è stato edificato prima del 1947 e successivamente, nel tempo, ampliato e sopraelevato. Nel 1978 è stato completamente ristrutturato.

L'edificio si sviluppa essenzialmente in due corpi; il principale, denominato corpo "B" (dove si trova il bene in oggetto) affaccia direttamente su via Isonzo e si eleva su 4 piani mentre il secondo corpo, corpo "A", che si trova sul retro di quello principale, è elevato su 2 piani.

La struttura portante è costituita da un telaio in c.a. e muratura in laterizio, solai in latero-cemento, il tetto è a struttura piana. Le murature interne sono eseguite in laterizio con blocchi da 12 cm. e forati da 8 cm.



L'edificio è dotato dei più comuni impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento centralizzato). L'impianto fognario confluisce in una vasca di decantazione e successivamente a perdere sul fiume Botteniga.

Le finiture esterne dell'edificio possono essere così riassunte: serramenti in legno o alluminio e avvolgibili in materiale plastico, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, tutte le murature sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato si trova lungo via Isonzo (foto 1), una strada senza uscita laterale di via Luzzati; l'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Isonzo tramite un accesso pedonale (foto 3).

La foto 2 illustra i prospetti sud-est.

Si accede al fabbricato attraverso un portoncino in legno e vetro (foto 4) e attraverso un corridoio si arriva alla porta vetrata di accesso al magazzino (foto 5).

Anche se urbanisticamente e catastalmente si tratta di magazzino, il locale è arredato e utilizzato a taverna.

Il bene è formato da un ampio salone (foto 6 – 7 – 8), da un bagno (foto 9) e da un ripostiglio (foto 10)

Il bene è stato ristrutturato, come gran parte del fabbricato, nel 1978 e sono state rinnovate le opere di finitura che possiamo così riassumere: i pavimenti sono in cotto, tranne il bagno dove sono in ceramica, i serramenti sono in legno e vetro semplice anche perché sono tutti affacciati su spazi comuni interni; le pareti ed i soffitti sono tinteggiate tranne i bagni che hanno un rivestimento in piastrelle.

Alcuni lucernari illuminano le parti più oscure.

Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono di discreta qualità; il riscaldamento centralizzato è dotato di radiatori con termovalvola.

3.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi punto 1.8

3.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Negli archivi del Comune di **Treviso** risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'intero fabbricato e il bene in oggetto:

- Autorizzazione n° 22.979 del 02/04/1947,
(Ampliamento capannone),



- Autorizzazione n° 3.584 del 25/03/1952,
(Sopraelevazione fabbricato),
- Autorizzazione n° 3.584 del 19/05/1952,
(Variante a sopraelevazione fabbricato),
- Autorizzazione n° 21.636 del 19/11/1952,
(Variante a sopraelevazione fabbricato),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 17.609 del 28/05/1953,
- Autorizzazione n° 21.752 del 12/09/1960,
(Ampliamento fabbricato),
- Autorizzazione n° 21.752 del 25/10/1960,
(Ampliamento e demolizione),
- Autorizzazione n° 12.263 del 28/05/1962,
(Sopraelevazione fabbricato),
- Autorizzazione n° 34.771 del 23/02/1963,
(Rinnovo autorizzazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 25.594 del 13/10/1965,
- Autorizzazione n° 12.609 del 27/07/1977,
(Ristrutturazione fabbricato),
- Concessione Edilizia n° 1.509 del 03/04/1978,
(Variante a ristrutturazione),
- Dichiarazione di Abitabilità n° 4.289 del 08/09/1979,

Gli elaborati grafici delle autorizzazioni presenti in Comune sono difforni dallo stato di fatto alla data odierna.

In relazione alla possibilità di sanare le sopracitate modifiche si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.



In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

Ad un primo contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale emerge che le modifiche, tutte interne al fabbricato, sono sanabili ma la destinazione d'uso deve rimanere magazzino non essendoci i requisiti igienico-sanitari per l'utilizzo a taverna.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico presente alla fine dell'Allegato E3.

3.10 SPESE CONDOMINIALI

Il condominio, essendo composto da 14 alloggi più vari magazzini e posti auto, è attualmente gestito da un amministratore e le spese condominiali vengono suddivise tra condomini tramite un bilancio annuale sulla base delle quote millesimali.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio risulta che l'esecutato 1 è debitore nei confronti del condominio, al 30/06/2022 e per tutte le sue proprietà, per un importo pari a 4.793,97 €.

L'importo delle spese ordinarie relative al magazzino, nell'ultimo rendiconto, sono quantificate in 336,52 €/anno, comprensive di oneri di amministrazione, assicurazione e gestione ordinaria.

| Esecutato 1 | | 2020/2021 | 2021/2022 |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|
| Debito totale al 30/06/2022 | € 4.793,97 | | |
| Spese esercizio | | | |
| Spese esercizio | | | € 336,52 |

Nel verbale dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 28 giugno 2022 sono stati deliberati dei lavori di manutenzione del lastrico solare del corpo B (edificio principale) per una spesa in linea di massima contenuta entro la cifra di €. 20.000.

I valori di spesa saranno determinati sulla base dello scorporo della tabella C.



3.11 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il magazzino, al momento del sopralluogo, risulta far parte dei beni oggetto di "Ordinanza di assegnazione casa coniugale in sede di separazione giudiziale" (a favore di Esecutato 2) emesso dal Tribunale di Treviso il 3 agosto 2015 e trascritto a Treviso il 27 febbraio 2017 ai n. 6849/4949.

Risulta però nella disponibilità dell'esecutato 1 in quanto è stato lui a consentirmi di accedere al bene accompagnandomi nel sopralluogo.

3.12 DIVISIBILITA'

Dopo l'iniziale suddivisione in lotti, considerata la tipologia, costituita da un magazzino, non risulta ulteriormente divisibile.

3.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 750,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

| Lotto | Descrizione | Piano | Superficie Lorda mq. | Rapporto Mercantile | Superficie Commerciale mq. |
|-------|-------------|-------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| 3 | Magazzino | T | 98,00 | 1,00 | 98,00 |
| 3 | Totale | | | | 98,00 |

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:



| | |
|--|--------------------|
| Superficie commerciale mq. 98,00 x 750,00 €/mq | = € 73.500,00 + |
| Spese per pratica di sanatoria e sanzioni | = € 3.000,00 - |
| Importo stimato 2 annualità delle spese condominiali | = € 670,00 - |
| Totale valore commerciale | € 69.830,00 |

3.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 15 % del valore di mercato determinato.

€ 69.830,00 x 85% = € 59.355,50

Valore di vendita forzata del lotto: **€ 59.000,00** (Euro CinquantaNoveMila/00) arrotondato.

3.15 ELENCO ALLEGATI

A-3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B-3 – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA

C-3 – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI

D-3 – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE

E-3 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

F-3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

G-3 – CERTIFICATO IPOTECARIO

H-3 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE MILLESIMALI, RENDICONTO

I-3 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

LOTTO 4

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

LOTTO 5

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

LOTTO 6

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 28/07/2022

Il Perito Stimatore
Geom. Zava Matteo

