

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 276/2009 R.G.E.

promossa

da

da

contro

con l'intervento di

e di

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 09/12/2013 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, nato a Miane il 08/02/1968, residente in Miane, via Carmine civico 57, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 15, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore

nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione di comparire innanzi al Giudice delle esecuzioni dott. ANTONELLO FABBRO all'udienza del 23.01.2014, per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

Lo scrivente ausiliario del Giudice ha eseguito presso le P.A. le verifiche del caso, sia direttamente allo sportello sia on-line, richiedendo copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificazioni riguardanti lo stato agli atti; dei predetti documenti, nel proseguo, sarà fatto puntuale riferimento.

La documentazione sopra accennata, di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile, è raccolta nel fascicolo qui **allegato** sotto la lettera "**A**" con la denominazione "**Documenti e riprese fotografiche**".

Prima di accedere all'immobile è stato eseguito un accesso agli atti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza o meno di contratti d'affitto e l'acquisizione dei dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo per accertare la regolarità edilizio-urbanistica;
- l'Ufficio Anagrafe e Polizia Municipale del Comune di Farra di Soligo per conoscere eventuali residenti presso l'immobile in oggetto.

La copia dell'atto di acquisto dei beni pignorati, ai rogiti del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo con il rep. 17157 del 23.10.2001, risulta allegato alla nota di deposito dell'esecutante [REDACTED] del 19/03/2010 (già R.G.E. 753/09 riunito al n. 276/09).

Nel corso del sopralluogo effettuato il 25.03.2014 congiuntamente con il sig. Luca Annibal dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, custode dell'immobile, sono state assunte informazioni circa l'occupazione dell'immobile.

sono state rilevate la consistenza e le caratteristiche dell'unità pignorata e sono state eseguite riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

Si deve precisare che nel corso del sopralluogo l'immobile risultava chiuso, non occupato e pertanto l'accesso è avvenuto con l'ausilio della Forza Pubblica (disposizione del G.E. del 10/03/2014).

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto in piena proprietà costituito da abitazione con accessorio ed area scoperta comune fra le u.i.u..

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile è sito a ridosso del centro abitato di Farra di Soligo ed è accessibile direttamente con mezzi da Via Faverei, a poche decine di metri dall'incrocio con via del Sole, strada provinciale n. 32 Dei Colli Soligo.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente procedura è così allibrato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di FARRA DI SOLIGO

Sezione B – Foglio 5

1) M.n. 194 - sub. 2 e sub 3 graffati

via Faverei n. 18 - P. Terra, 1, 2 - Categoria A/3 - classe 2[^] - vani 8,5

Rendita catastale € 366,12 (classamento e rendita non rettificati entro dodici

mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - d.m. 701/94);

2) M.n. 1239 - sub. 1 e sub 2 graffati

via Faverei n. 18/A - P. Terra, 1 - Categoria C/2 - classe 2[^] - mq 70

Rendita catastale € 66,52 (classamento e rendita non rettificati entro dodici

mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - d.m. 701/94).

Intestazione

– **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni.

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010

è stato verificato che risultano le schede urbane del Catasto dei Fabbricati:

quella del magazzino è corrispondente allo stato di fatto mentre quella

dell'abitazione risulta con modeste difformità nella rappresentazione delle scale

di accesso ai piani superiori e di alcune pareti divisorie.

Le predette planimetrie pur interpretando correttamente il distributivo interno non

presentano corrispondenza metrica fra le misure rilevate in loco e quelle

correlative desumibili graficamente.

Tale discrasia potrebbe essere attribuibile ad una rappresentazione planimetrica

fuori scala. In ogni caso appare del tutto conveniente richiedere all'Agenzia delle

Entrate-Territorio la rettifica delle planimetrie indicate, se l'errore è attribuibile

all'Ufficio; ovvero procedere alla presentazione di nuove planimetrie se l'errore è

imputabile al dichiarante.

Non sono denunciati ne rappresentati planimetricamente i seguenti corpi

accessori:

– manufatto di modeste dimensioni (mt 1,13 x 1,29 x hm 1,96) già ad uso

latrina edificato sullo scoperto pertinenziale lungo la recinzione fra il magazzino e l'abitazione (vedi foto n. 9);

- manufatto per ricovero di animali da cortile edificato a confine sul lato est del magazzino (vedi foto n. 10);

- garage prefabbricato in lamiera collocato sulla porzione di scoperto a nord dell'abitazione (vedi foto n. 2).

L'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati appena descritti al C.F. è identificata al C.T. del Comune di Farra di Soligo al foglio 14 come segue:

1) m.n. 194, ente urbano di are 2 e c.a. 22, precisandosi che tale consistenza deriva dalla riunione dei mappali n. 194 di mq 156 e n. 636 di mq 66, giusta denuncia di cambiamento tipo mappale n. prot. 8801 del 04.12.2002.

Il m.n. 194 di mq 156 deriva per frazionamento dell'originario mappale n. 194 di mq 337, operato con tipo n. 5590.1/2002 del 27.08.2002;

2) m.n. 1239, ente urbano di are 1 e c.a. 81 giusta denuncia di cambiamento tipo mappale n. prot. 7033 del 11.10.2002, preceduta dal tipo divisorio n. 5590.1/2002 del 27.08.2002 mediante il quale l'originario m.n. 194 di mq 337 è stato suddiviso in m.n. 194 di mq 156 e m.n. 1229 di mq 181. Il m.n. 1229 è divenuto m.n. 1239 di mq 181 in forza del tipo mappale appena citato.

(Estratto di mappa vedi documento n. 1)

(Visura vedi documento n. 2 - Planimetrie vedi documento n. 3)

4 - CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T.

del m.n. 194:

a nord e ad ovest con la strada via Faverei, ad est con il m.n. 1098, a sud con

il m.n. 1239 (stessa ditta);

del m.n. 1239:

a nord con il m.n. 194 (stessa ditta), ad est con il m.n. 1098, a sud con il m.n. 193 e ad ovest con Via Faverei.

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile come sopra catastalmente individuato è pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED] in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita ai rogiti del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo, rep. N° 17157 del 23/10/2001, registrato a Conegliano il 07.11.2001, al n. 2203 serie 1V, trascritto a Treviso il 27/10/2001 col n. R.P. 31292 e col n. R.G. 43815.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E., si precisa che copia dell'atto notarile di compravendita è allegata alla nota di deposito certificazioni di parte esecutante [REDACTED] depositata in Cancelleria il 19.03.2010.

6 – SERVITU'

L'atto notarile del notaio Brescancin richiamato cui al precedente punto, all'art. 3 richiama in particolare la servitù passiva di passaggio di tubatura per gas metano, trascritta il 27.7.1984 ai n. 18544/15534.

7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI,

OBBLIGHI

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare e alle istanze di

intervento risulta prodotta la relazione notarile nella quale sono indicate le formalità (iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni), con riportati gli estremi, relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione, a partire dal 27 ottobre 2001 fino al 25 febbraio 2010, unitamente al quadro delle provenienze dal ventennio.

Tale documentazione è stata aggiornata con le verifiche eseguite dallo scrivente, mediante consultazione telematica; dall'ispezione ipotecaria eseguita il **06 maggio 2014**, è stato accertato che, a tale data, **non risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, oltre a quelle raccolte nella citata relazione notarile (vedasi **documento n. 4**).

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il provvedimento de quo ha per oggetto un fabbricato residenziale con magazzino e scoperto pertinenziale; l'edificato si compone di due corpi distinti, antistanti e separati dalla corte, ed è ubicato a ridosso del centro abitato di Farra di Soligo. Lo sviluppo in altezza è di tre piani per l'abitazione e di due per l'accessorio. L'accesso, carrabile e pedonale, è unico per entrambe le unità.

La zona è tranquilla, di discreta qualificazione urbana ma priva di parcheggio pubblico e modestamente interessata da recenti interventi edili di recupero.

L'accesso è comodo e diretto dalla strada pubblica via Faverei.

Trattasi, come detto, di abitazione con fabbricato accessorio e adeguato scoperto (vedi FOTO da n. 1 a n. 8), porzione in linea di un più ampio borgo rurale, di autonoma e adeguata funzionalità urbanistica. Lo scoperto pertinenziale è qualificante e sono facilmente ricavabili dei posto auto.

L'edificazione è antecedente al 1967 ed è strutturalmente costituita da muratura portante di pietra o di blocchi di cemento, con solai di legno a travi e tavolato

ovvero con soletta cementizia e copertura in latero-cemento di più recente

collocazione. Le strutture, seppure discretamente conservate, ed oggetto di

interventi straordinari, necessitano di riqualificazione e ristrutturazione.

L'area scoperta interposta fra i due distinti corpi di fabbrica è interamente

recintata. L'accesso alle unità, come detto, è comodo e diretto da via Faverei

(FOTO 3,4); lo scoperto a nord è parzialmente recintato e direttamente

confinante con l'anzidetta via pubblica (FOTO 2).

Nell'abitazione i tramezzi divisorii sono laterizi ed i solai in arelle

intonacate. La pavimentazione della zona giorno e dei servizi igienici è in

piastrelle di ceramica come pure le pareti rivestite. I pavimenti dei restanti locali

sono in listoni di legno; la scala fino al primo piano è in gradoni di graniglia di

cemento mentre quella che raggiunge la soffitta è di legno.

L'edificio è finito all'esterno e all'interno con intonaco a civile.

I serramenti esterni sono di legno, con vetro semplice, così come le porte

interne.

Il fabbricato ad uso magazzino è al grezzo, ma al piano terra vi sono i serramenti

metallici.

Non vi sono finiture degne di nota.

La consistenza è graficamente rappresentata nelle planimetrie del

Catasto Fabbricati, corredate di elaborato planimetrico, qui **documento n. 3**, e la

distribuzione interna è così ripartita: accesso indipendente sia per l'abitazione

che per gli accessori. Per l'abitazione l'accesso avviene su locale entrata ai lati

della quale si trovano il locale pranzo ed una camera. L'ingresso a forma

rettangolare conduce alla scala per i piani superiori e funge da disimpegno fra la

cucina ed il bagno. Al piano primo vi sono tre camere accessibili dal disimpegno

antistante la scala. Dal medesimo disimpegno si accede tramite una scala di legno alla soffitta che non è tramezzata.

Le finiture sono obsolete come gli impianti, sostanzialmente inesistente quello di riscaldamento, i serramenti sono da sostituire.

Il magazzino-deposito è privo di impianti. L'accesso al piano primo deve avvenire dall'esterno con scala a removibile.

Lo stato di conservazione è buono ma nel complesso l'immobile necessita di intervento di ristrutturazione o manutenzione straordinaria pesante.

Consistenza.

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata.

Calcolo delle superfici.

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazione mn. 194 sub 2	Consistenza in mq
pranzo PT	18
w.c. PT	4
Entrata- disimpegno PT	7
bagno PT	4

cucina PT	12
camera P1	13
camera P1	19
camera P1	13
disbrigo P1	5
soffitta P2	52
SOMMANO	147

Destinazione mn. 1239 sub 1	Consistenza in mq
magazzino PT	43
magazzino P1	28
SOMMANO	71

La superficie netta complessiva risulta di mq. 218.

SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione", considerando che sia la porzione abitativa che la porzione accessoria necessitano di interventi edilizi e che l'area scoperta è solo parzialmente recintata e direttamente comunicante.

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
Abitazione p.t.e p. 1	146	1	146
Soffitta p. 2	71	0,33	23,43

magazzino p.t	47	0,5	23,5
fienile. p.1	33	0,33	10,89
scoperto pertinenziale*	283	0,1	28,3
Superficie commerciale complessiva mq			232,12

* superficie catastale.

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'immobile alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta di **mq. 232.**

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Farra di Soligo col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Il vigente strumento urbanistico (P.I. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano vedi **documento n. 5**) ove lo scrivente ha evidenziato con cerchiatura in colore rosso la zona d'insistenza del fabbricato oggetto di stima, definisce la **destinazione urbanistica come T3 "tessuto consolidato recente di primo impianto"** (art. 24 N.T.A.).

CONFORMITA' EDILIZIA

Da verifica presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano pratiche edilizie intestate all'esecutato o ai suoi danti causa (vedi **documento n. 6**).

DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

Vi sono tre corpi edificati che non sono rilevabili dalla documentazione catastale, un manufatto già adibito a latrina, un ricovero per animali da cortile ed

un garage in lamiera prefabbricata posizionato sullo scoperto a nord dell'abitazione. Questo ultimo appare non potersi ritenere antecedente al 01.09.1967, secondo le informazioni assunte, sicchè dovrà essere rimosso con un costo approssimativo di € 1.000,00. Il restante edificato appena citato sembrerebbe contemporaneo agli interventi riscontrabili sul mappale n. 1239 (magazzino), interventi già dichiarati dai danti causa dell'esecutato come antecedenti al primo settembre 1967 nell'atto rep. n. 17157 del 20.10.2001 ai rogiti del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non sono rilevabili Attestati di Qualificazione Energetica, Attestati di Certificazione Energetica o Attestati di Prestazioni Energetica.

Considerata la tipologia costruttiva dell'immobile, gli impianti rudimentali esaminati ed il grado di coibentazione, si presuppone che il bene possa appartenere ad una delle peggiori classi sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

10 – DIVISIBILITA'

Il bene non appare divisibile senza interventi di riqualificazione e senza pregiudizio rispetto al valore originario.

11 – DISPONIBILITA'

Stato dei possessi e delle occupazioni.

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare **non è attualmente occupato** dall'esecutato, tuttavia all'anagrafe comunale risulta ivi residente con la famiglia (**documento n.**

7). Si precisa che l'immobile appariva disabitato e l'accesso allo stesso è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica.

Dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di affitto a nome dell'esecutato; occorre rilevare che l'Ufficio Territoriale di Treviso non ha inviato risposta alla richiesta formulata con l'accesso agli atti (documento n. 8).

12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto ora adottato, fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di [REDACTED]

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché in comparazione con le banche dati dei valori immobiliari di [REDACTED] società di studi economici, dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), le cui risultanze sono state, dallo scrivente, opportunamente valutate.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, qui

prese in considerazione quelle di [redacted] e [redacted] si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

Superficie commerciale **mq. 232**

valore unitario **€/mq. 600,00**

valore immobile **€ 139.200,00**

costo rimozione garage abusivo **€ 1.000,00**

Valore dell'immobile € 139.200-1.000,00 = € 138.200,00, che viene arrotondato per leggero difetto ad **€ 138.000,00** (diconsi Euro centotrentottomila/00).

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, della dotazione di accessori, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di ristrutturazione e di adeguamento, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, considerata anche l'abbondanza sul mercato di beni analoghi, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 85% del valore in comune commercio.

$€ 138.000,00 \times 0,85 = € 117.300,00$ che si arrotondano per leggero difetto ad **€ 117.000,00** (diconsi euro centodiciasettemila/00).

14 – RIEPILOGO

1. **Tipologia del lotto:**

Fabbricato residenziale con accessorio ad uso magazzino ed area scoperta pertinenziale.

2. **Ubicazione:**

Comune di Farra di Soligo, in prossimità del centro del paese, via Faverei n. 18.

E' comodamente raggiungibile ed accessibile con mezzi meccanici.

3. **Identificativi catastali:**

Catasto dei fabbricati - Comune di Farra di Soligo

1) Sezione B – Foglio 5 - M.n. 194 - sub. 2 e sub 3 graffati

via Faverei n. 18 - P. Terra, 1, 2 - Categoria A/3 - classe 2[^] - vani 8,5

Rendita catastale € 366,12

2) Sezione B – Foglio 5 - M.n. 1239 - sub. 1 e sub 2 graffati

via Faverei n. 18/A - P. Terra, 1 - Categoria C/2 - classe 2[^] - mq 70

Rendita catastale € 66,52

4. **Confini:**

Confini in mappa del C.T.

del m.n. 194:

a nord e ad ovest con la strada via Faverei, ad est con il m.n. 1098, a sud con

il m.n. 1239 (stessa ditte);

del m.n. 1239:

a nord con il m.n. 194 (stessa ditte), ad est con il m.n. 1098, a sud con il m.n.

193 e ad ovest con Via Faverei.

5. **Intestazione:**

– proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

6. **Servitù:**

L'atto notarile di provenienza richiama all'art. 3 in particolare la servitù passiva di passaggio di tubatura per gas metano, trascritta il 27.7.1984 ai n. 18544/15534.

7. **Trascrizione ed iscrizioni ipotecarie:**

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 27/10/2001 - Registro Particolare 31292 - Registro Generale 43815

Atto di compravendita in data 23/10/2001, rep. N. 17157, notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo.

ISCRIZIONE CONTRO

- del 27/10/2001 - Registro Particolare 7601 - Registro Generale 43816

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario in data 23/10/2001, rep. N. 17158, notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo;

- del 02/08/2006 - Registro Particolare 10252 - Registro Generale 40030

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale (DPR 602/73 art. 77 modificato dal DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01), [REDACTED] rep. 125863/113 del 20/07/2006;

- del 30/10/2007 - Registro Particolare 14504 - Registro Generale 51863

Ipoteca legale derivante ipoteca legale (DPR 602/73 art. 77 modificato dal DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01), [REDACTED] rep. 131488/113 del 23/10/2007;

- del 15/11/2007 - Registro Particolare 15154 - Registro Generale 54368

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo in data 13/11/2007, rep. N. 139318/18955, notaio Pasquale Santomauro;

TRASCRIZIONE CONTRO

- rettifica del 13/10/2009 - Registro Particolare 23022 - Registro Generale 37935

Verbale pignoramento immobili in data 04/05/2009, rep. N. 1825/2009 Ufficiale

Giudiziario U.N.E.P. (formalità di riferimento n. 11415 del 2009).

- del 29/01/2010 - Registro Particolare 2229 - Registro Generale 3296

Verbale pignoramento immobili in data 23/11/2009, rep. N. 5973 Tribunale di

Treviso.

8. Breve descrizione:

Fabbricato residenziale con accessorio ad uso magazzino, in buono stato di conservazione, impianti minimali ed obsoleti, con area scoperta pertinenziale.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI lorde mq	SUPERFICI convenzionali mq
Abitazione	217	170
Magazzino accessorio	80	34
Scoperto pertinenziale	283	28

9. Destinazione urbanistica – conformità:

Il vigente strumento urbanistico definisce la **destinazione urbanistica** come **T3**

“tessuto consolidato recente di primo impianto” (art. 24 N.T.A.).

Il garage prefabbricato posizionato sullo scoperto a nord dell'abitazione è abusivo sicché andrà rimosso.

Nessuna certificazione energetica.

10. Divisibilità:

Non comoda.

11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile attualmente non occupato dall'esecutato ma la residenza anagrafica

dello stesso e della sua famiglia è ivi risultante all'Anagrafe del Comune.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 138.000,00 (diconsi Euro centotrentottomila/00).

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 117.000,00,00 (diconsi euro centodiciasettemila/00).

14 – ELENCO ALLEGATI

1 – estratto di mappa

2 – visure catastali

3 – planimetrie catastali

4 – Ispezione ipotecaria

5 – Estratto del P.I.

6 – Comunicazione del Comune di Farra di Soligo – Ufficio tecnico

7 – Comunicazione del Comune di Farra di Soligo – Ufficio anagrafe

8 – Comunicazione Agenzia Entrate

Documentazione fotografica

Il presente elaborato cartaceo unitamente al fascicolo degli allegati è depositato in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari, in duplice originale.

Sono altresì prodotti e depositati numero due CD-rom contenenti la relazione peritale in formato editabile e gli allegati (documenti e fotografie).

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare ai creditori procedenti, agli intervenuti, al custode ed al debitore, a mezzo posta elettronica o lettera raccomandata, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene

fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 08.05.2014

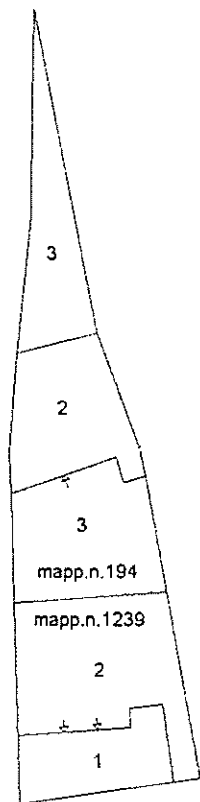
L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

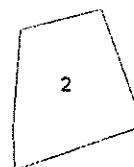
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	[REDACTED]
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 2639

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

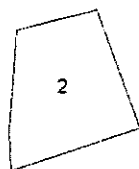
Comune di Farra Di Soligo	Protocollo n. TV0432770 del 23/12/2011
Sezione: B Foglio: 5 Particella: 194	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2014 - Comune di FARRA DI SOLIGO (DS05) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 194 - Elaborato planimetrico

Dichiarazione protocollo n. 000483692 del 16/12/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo

Via Faverei

civ. 277

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 5
Particella: 194
Subalterno: 2

Compilata da:

[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Geometri

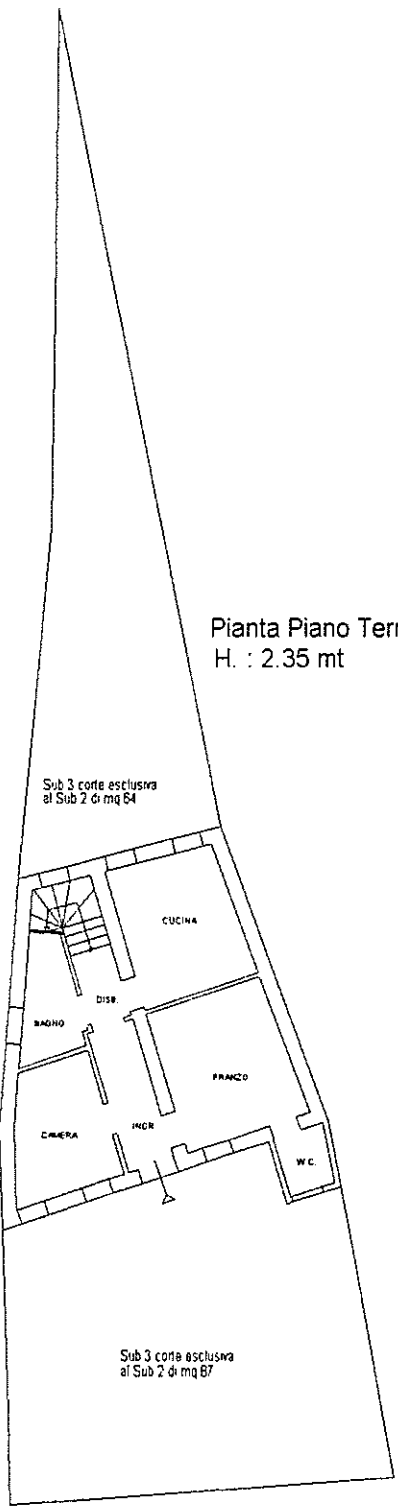
Prov. Treviso

N. 2639

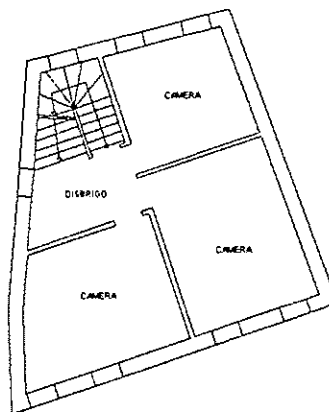
Scheda n. 1

Scala 1:200

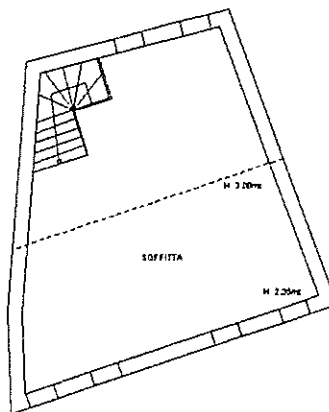
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2014 - Comune di FARRA DI SOLIGO (DS05) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 194 - Subalterno: 2 >
VIA FAVEREI n. 18 piano: T-1-2;



Pianta Piano Terra
H. : 2.35 mt



Pianta Piano Primo
H. : 2.35 mt



Pianta Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

10 metri

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollata n. 000483692 del 16/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo

Via Faverei

civ. 277

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 5
Particella: 1239
Subalterno: 1

Compilata da:

[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Geometri

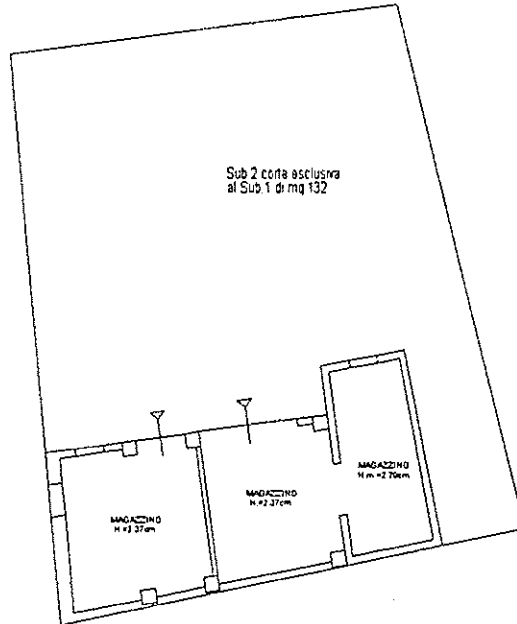
Prov. Treviso

N. 2639

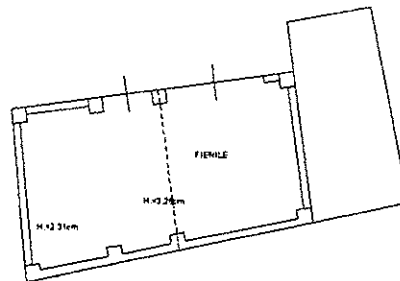
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2014 - Comune di FARRA DI SOLIGO (DS05) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 1239 - Subalterno: 1 >
VIA FAVEREI n. 18/A piano: T-1;



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Ultima planimetria in atti

FOTO N. 3

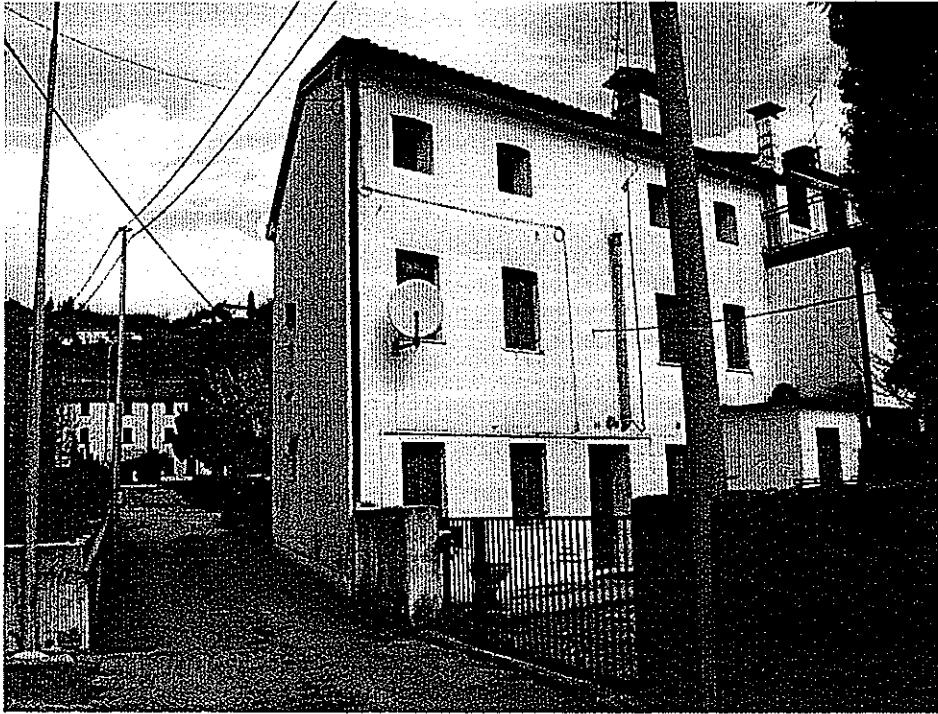


FOTO N. 4