

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva N. R.G.E. 685/2012

contro



DUE LOTTI DI VENDITA

LOTTO "A" Laboratorio e Sala Mostra al piano terra e appartamento residenziale al piano primo in Via don G. Brescacin 31 – Comune di Cappella Maggiore (TV).

LOTTO "B" Abitazione singola in Via del Calvario 1 – Comune di Colle Umberto (TV).

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessandra BURRA

Giuramento del Perito Estimatore: 08/02/2016

Udienza di comparizione delle parti: 25/05/2016

RELAZIONE DI STIMA

Ponzano Veneto (TV), il 14/04/2016

Sartori geom. Ermanno



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 21/12/2015 il G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto compaia innanzi al Cancelliere per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito il giorno 08/02/2016.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 25/05/2016.

Con provvedimento del 15/02/2016 il G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA Fabbro ha nominato quale custode del compendio immobiliare l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea(TV).

L'incarico assegnato indica che, l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
http://www.geometraermannosartori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 2

coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
- 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;
- 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) depositare telematicamente (nella modalità di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene;
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà sia in formato digitale che cartaceo.
Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 3

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente a:

- Un fabbricato composto da Laboratorio e Sala Mostra/Uffici al piano terra, appartamento residenziale al piano primo e comprensivo di area esterne di pertinenza ubicato in Via don G. Brescaccin 31 – Comune di Cappella Maggiore;
- Abitazione singola in Via Calvario 1 – Comune di Colle Umberto

La quota pignorata è l'intera piena proprietà per quota 1/1.

Il sopralluogo è stato effettuato il 06 Aprile 2016 alle ore 15,30 (partendo dai beni in Cappella Maggiore a seguire a Colle Umberto) congiuntamente al Sig. Luca Annibal, quale Delegato del Custode "Istituto Vendite Giudiziarie" di Treviso ed alla presenza del sig. [redacted] esecutato e Rappresentante della [redacted]

Le operazioni di stima si sono svolte, con la massima regolarità, senza impedimenti o ritardi.

1.0 Formazione dei lotti

Tre lotti di vendita – intera piena proprietà per quota 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione per le loro localizzazione, caratteristiche funzionali, impiantistiche e di destinazione si ritiene siano suddivisibili in tre distinti Lotti, perfettamente autonomi, funzionali ed indipendenti dai restanti sia per destinazione, dislocazione e dotazioni tecnico impiantistiche e precisamente:

LOTTO "A" Laboratorio e Sala Mostra al piano terra (*Attualmente liberi e non utilizzati*) e appartamento residenziale al piano primo (*Attualmente occupato con contratto locazione*), in Via don G. Brescacin 31 – Comune di Cappella Maggiore (TV).

LOTTO "B" Abitazione singola in Via del Calvario 1 – Comune di Colle Umberto (TV). *Attualmente occupato dagli esecutati e loro familiari.*

LOTTO "A"

Laboratorio e Sala Mostra al piano terra (*Attualmente liberi e non utilizzati*) e appartamento residenziale al piano primo (*Attualmente occupato con contratto locazione*), in Via don G. Brescacin 31 – Comune di Cappella Maggiore.

A.1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

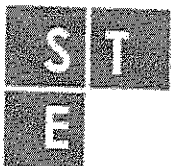
Immobile è ubicato in Comune di Cappella Maggiore (TV) in Via Don G. Brescacin 31, composto da fabbricato unico isolato articolato in locali mostra/uffici, abitazione al piano primo, laboratorio (ex falegnameria/verniciatura) e magazzini al piano interrato.

L'immobile è prospiciente la strada che collega il Comune di Cappella Maggiore con il Comune di Sarmeola.

Si accede all'area di pertinenza direttamente dalla strada comunale, Via Don G. Brescacin, attraverso un accesso carraio privo di recinzione o barriere.

Il fabbricato che ospita le unità oggetto della presente relazione è a due piani fuori terra ed uno interrato, non è dotato di ascensore ed è composto da:

- una unità a destinazione laboratorio/sala mostre al piano terra, magazzini al piano interrato;
- una unità residenziale al piano primo.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

L'area esterna unica è chiusa lateralmente al fabbricato da un cancello scorrevole, che divide una porzione di area fronte strada a servizio di mostra/uffici/appartamento dalla restante a servizio del laboratorio.

Dall'area di pertinenza si accede tramite un ingresso laterale alla sala mostre al piano terra e tramite una scala interna, al magazzino al piano interrato, sia all'appartamento al piano primo.

Tramite il cancello e successivi portoni scorrevoli di ingresso si accede al laboratorio. La sala mostre è in collegamento interno, tramite una porta con il laboratorio.

A.1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI Cappella Maggiore (TV), SEZIONE B - FOGLIO 4
Catasto Fabbricati

- MN. 305 sub. 2, Via Don G.Brescacin, Piano S1-T, cat. C/3, cl.2, Consistenza mq. 961, Superficie Catastale mq. 1.027,00, RC € 1.786,73- Laboratorio;
- MN. 305 sub. 3, Via Don G.Brescacin, Piano 1, cat. A/2, cl.2, Consistenza vani 5, Superficie Catastale mq. 130,00, RC € 451,90-Appartamento;
- MN. 305 sub. 4, Via Don G.Brescacin, Piano T, Area Urbana, Consistenza mq. 1026,00;

Catasto Terreni – immobili ricadenti su mappale:

- Foglio 9, mappale 305 – Ente Urbano di Ha. 0.20.73;

A.1.3 Confini del lotto

Il Compendio è individuato al catasto Terreni con il mappale 305 del foglio 9, e confina rispettivamente con:

Nord/Est – mappale 510 e 595;

Est/Sud – mappale 583 e strada via Don E.Brescaccin;

Sud/Ovest – mappale 304;

Ovest-Nord – mappale 312.

I confini sono materializzati, con recinzioni o muri di sostegno su tutti i lati salvo il lato strada ove non sono definiti.

A.1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza e le visure dei Pubblici registri, citano la costituzione di:

- Servitù di elettrodotto costituita con atto del Notaio Giuseppe dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 5/10/1992, repertorio numero 51007, registrato a Vittorio Veneto il 26/10/1992 al Numero 54 privati e trascritto in data 30/10/1992 ai numeri 27954/20998;

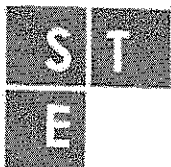
A.1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

- [REDACTED]

PROVENIENZA:

-Atto di compravendita in data 03/06/2002 rep. n. 108.621, Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 18/06/2002 ai nn. 24644/17449.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

1. Appartamento a destinazione residenziale al piano primo con altezza interna di ml 2,72 con accesso da vano scala interno:

- *Piano Primo*

- Disimpegno di mq. 6,67 ca.;
- Cucina/Soggiorno di mq. 38,00 ca.;
- Corridoio di mq. 5,52 ca.;
- Camera doppia di mq. 14,00 ca.;
- Bagno di mq. 4,80 ca.;
- Bagno di mq. 6,60 ca.;
- Camera singola di mq. 13,00;
- Ripostiglio di mq. 8,56 ca.;

3. Area esterna di pertinenza di mq 1.370,00 catastali, comprensiva di area sedime edifici demoliti;

La superficie scoperta dell'edificio è pavimentata in pietrisco, pavimentazione in calcestruzzo in molti punti deteriorato e zone a verde spontaneo non mantenuto. Il Fabbricato ha esposizione libera su tutti i lati.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
Piano Interrato– Magazzino Completato	62,00	1,00	62,00
Piano Interrato– Magazzino Al grezzo	74,00	1,00	74,00
Piano Terra – Sala Mostra	130,00	1,00	130,00
Piano Terra – Laboratorio	574,00	1,00	574,00
Piano Primo -Appartamento	123,00	1,00	123,00
Piano Primo -Terrazze	23,00	0,25	5,75
Aree esterne	1.370,00	0,10	137,00

1. *Fabbricato – Struttura e finiture*

l'Immobile edificato in varie epoche con interventi successivi, risulta attualmente non utilizzato e si presenta in medio/scarse condizioni d'uso e manutenzione.

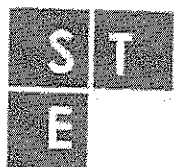
Il fabbricato è realizzato con:

- Laboratorio con pareti di tamponamento in blocchi di cemento a vista ed infissi in metallo e vetro semplice, lattonerie in lamiera preverniciata color testa di moro e copertura in lamiera metallica;
- Sala Mostra, magazzini ed appartamento al piano primo, pareti perimetrali in laterizio portanti intonacate, non tinteggiate, con tetto a padiglione e manto di copertura in laterizio, lattonerie in Lamiera zincata fortemente deteriorate. Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore.

2. *Laboratorio - Finiture interne ed impianti*

La porzione di immobile è attualmente non utilizzata e si presenta in precarie condizioni d'uso e manutenzione.

Pareti interne in blocchi di cemento a vista, infissi in metallo e vetro semplice, portoni e porte esterne in metallo con tamponamento in pannelli coibentati metallici, struttura



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 7

Ermanno, Do. CADTODI EDMANNO Ermanno, Do. ADBIIBABEC, S. D. A. MC. CA. 3. Carichi. 7.1.nc.5.002.41.5.888.ahc.90.14c.7487.98001

portante metallica con capriate metalliche ed orditura secondaria sempre metallica di sostegno al manto di copertura in lamierato.

Presenza di divisorio interno in pannelli coibentati metallici.

Le finiture sono di media qualità: pavimenti interni in calcestruzzo liscio in parte deteriorato, porte servizi igienici in legno, rivestimenti e pavimenti dei bagni in materiale e ceramico.

Impianto di:

- Riscaldamento non presente e produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico non attivo;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice di normale fattura di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Impianto fognario con scarico su vasca Biologica con scarico finale su pozzo perdente.

Attualmente la porzione di unità necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento allo stato Autorizzato per la presenza di difformità.

3. Sala Mostra - Finiture interne ed impianti

La porzione di immobile è attualmente non utilizzata e si presenta in precarie condizioni d'uso e manutenzione, con dei lavori di ristrutturazione in corso (al grezzo).

Pareti interne in laterizio, cartongesso e legno, il tutto tinteggiato.

Le finiture sono di media qualità: pavimenti interni in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensioni, legno prefinito, rivestimenti in ceramica su locali bagno. Serramenti esterni in metallo con vetro semplice, porte interne in legno tamburate finitura legno, portoncino d'ingresso in metallo con vetri semplici.

Vano scala con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimento della scala in marmo/ceramica, ringhiera scala in legno.

Impianto di:

- Riscaldamento non presente e produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico non attivo;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice di normale fattura di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Impianto fognario con scarico su vasca Biologica con scarico finale su pozzo perdente.

Attualmente la porzione di unità necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento allo stato Autorizzato per la presenza di difformità.

4. Magazzini piano interrato - Finiture interne ed impianti

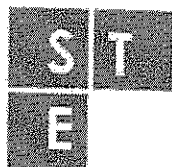
La porzione di immobile è attualmente non utilizzata e si presenta in precarie condizioni d'uso e manutenzione, con delle presenza di considerevoli risalite di umidità sugli intonaci sia delle pareti perimetrali che sulle pareti interne.

Pareti interne in laterizio, il tutto tinteggiato.

Le finiture sono di media qualità: pavimenti interni in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensioni, legno prefinito. Serramenti esterni in legno con vetrocamera porte interne in legno tamburate finitura legno.

Vano scala con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimento della scala in marmo/ceramica, ringhiera scala in legno.

Una porzione si presenta allo stato grezzo priva di qualsiasi finitura e di impianto.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

<http://www.geometraermannosartori.it/>

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Impianto di:

- Riscaldamento non;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice di normale fattura di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;

Attualmente la porzione di unità necessita di interventi di manutenzione ordinaria, completamento e di adeguamento allo stato Autorizzato per la presenza di difformità.

5. Appartamento - Finiture Interne ed impianti

La porzione di immobile è attualmente utilizzata e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione.

Pareti interne ed esterne in laterizio in laterizio intonacato tinteggiato.

Le finiture sono di media qualità: pavimenti interni in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensioni, su tutti i locali salvo camere e ripostiglio in legno, rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina, tinteggiatura su intonaco civile. Serramenti finestra in legno verniciato con vetrocamera isolante, avvolgibili esterni verniciati color panna, porte interne in legno tamburate finitura legno, portoncino d'ingresso con finitura colore legno.

Vano scala con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimento della scala in marmo/ceramica, ringhiera scala in legno.

Impianto di:

- Riscaldamento con stufa a pallet e legna, produzione acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico ubicato su locale bagno;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice di normale fattura di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Impianto fognario con scarico su vasca condominiale Imhoff con scarico finale in condotta acque bianche.

Attualmente l'unità non necessita di interventi di manutenzione.

Né le singole porzioni, né il fabbricato nel suo complesso, presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

L'intero immobile presenta delle difformità edilizie sanabili rispetto allo stato Autorizzato, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

Da notizie assunte dall'esecutato, non risulta:

- Nominato alcun Amministratore;
- Decisa, definita alcuna spesa straordinaria o altra spesa ne risultano oneri economici sospesi.

A.1.8 Destinazione urbanistica – conformità

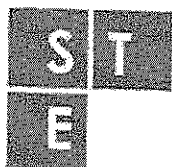
Destinazione urbanistica

Attualmente l'edificio condominiale ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi in zona E4 – Zona Agricola.

Conformità edilizia

Il fabbricato è:

- stato edificato con giusta Concessione Edilizia n. 4131 del 22/11/1982;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
http://www.geometraermannosartori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 9

A.1.10 Disponibilità dell'immobile

La porzione destinata ad Appartamento residenziale al piano primo (mapp. n. 305, sub3), risulta occupato dal sig. [REDACTED] come da contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 12/10/2015, che prevedeva la durata di anni 4+4 e successivamente di anno in anno, con inizio locazione dal 01/10/2015 al 30/09/.

Contratto registrato a Conegliano il 13/10/2015 al numero 3754/3T.

La porzione destinata a Laboratorio, sala Mostra e Magazzini risulta libera e non occupata.

In data 11/04/2016, con accesso presso l'Agenzia delle Entrate, non è stata riscontrata la presenza di altri contratti di locazione/affitto/comodato, né risulta alcuna Sentenza Giudiziaria di Assegnazione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

L'immobile è quindi da considerarsi "in parte libero (Laboratorio, sala Mostre e magazzini) ed in parte occupato da terze persone con titolo (Appartamento)".

A.1.11 Vincoli sulle unità immobiliari

L'edificio non è soggetto a vincoli storici, ambientali o paesaggistici o altri gradi di protezione derivanti da strumenti urbanistici comunali.

La Porzione Laboratorio essendo in Zona Urbanistica Agricola, potrà essere utilizzata solamente con attività simili alle precedenti o attività agricole.

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

Le spese condominiali non sono presenti.

A.1.12 Stima del più probabile valore di mercato

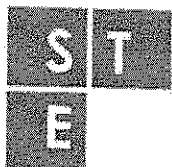
L'immobile è ubicato a Cappella Maggiore (TV) in don G. Brescacin 31, in una zona Agricola, risulta edificata negli anni dal 1982 in poi con interventi successivi.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tutti i lati;
- le medie condizioni di manutenzione esterne dell'edificio che ad oggi ha un'età di oltre 30 anni;
- la presenza di aree esterne esclusive;
- il contesto prettamente agricolo della zona;
- Le medie condizioni interne dell'appartamento;

Come elemento decrementale si può considerare:

- la lontananza dal centro della frazione e la distanza di circa 2 km. dai principali servizi (poste, farmacia, banche, ecc.);
- l'ubicazione in zona agricola che limita fortemente il cambio di destinazione d'uso del laboratorio e Sala Mostra;
- le precarie condizioni interne del porzione Laboratorio, sala Mostra e magazzini;
- la non conclusione di lavori di ristrutturazione al magazzino interrato ed alla sala mostre;
- La presenza di risalite di umidità al piano inferiore che necessitano il ripristino degli intonaci;
- la presenza di varie difformità edilizie che necessitano di una pratica edilizia e catastale complessiva di assestamento della situazione attuali, generata negli anni dal protrattasi di interventi a zone, disarticolati tra loro e non seguiti da completi iter burocratici autorizzativi;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate vengono assunti i seguenti valori unitari meglio definiti nella sotto stante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 334.072,50=.

Settori	Superficie commerciale Mq.	Valore Unitario €/Mq	Valore €
Piano Interrato– Magazzino Completato	62,00	260,00	16.120,00
Piano Interrato– Magazzino Al grezzo	74,00	200,00	14.800,00
Piano Terra – Sala Mostra	130,00	550,00	71.500,00
Piano Terra – Laboratorio	574,00	190,00	109.060,00
Piano Primo -Appartamento	123,00	750,00	92.250,00
Piano Primo -Terrazze	5,75	750,00	4.312,00
Aree esterne	137,00	190,00	26.030,00
		<i>Valore totale di mercato Euro</i>	<i>334.072,50</i>

A.1.13 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata, va ridotta, come precedentemente definito, per:

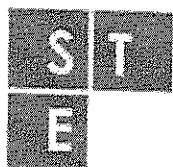
- Costi per Pratiche e sanzioni relativi alla Sanatoria di parziali difformità precedentemente indicate, quantificabili in € 12.000,00=;
- Deprezzamento per presenta contratto locazione di recenti instaurazione su porzione Appartamento, quantificabile nel 15% del valore della porzione appartamento e perciò pari ad € 14.484,38=;

Pertanto il valore effettivo è pari ad Euro 307.588,13=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20% per un prezzo arrofondato a base d'asta di Euro 246.000,00.

A.1.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata LOTTO A

Prezzo base d'asta Lotto A: € 246.000,00 (Euro duecentoquarantaseimila/00)



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

LOTTO "B"

Abitazione singola (Attualmente occupato dagli esecutati e loro familiari) in Via del Calvario 1 – Comune di Colle Umberto (TV)

B.1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Immobile è ubicato in Comune di Colle Umberto (TV), Località San Martino, in Via del calvario 1, composto da fabbricato unico isolato articolato in locali abitabili al piano terra e locale di servizio al piano interrato.

L'immobile è accessibile, tramite una strada bianca di servitù su altro fondo, dalla pubblica via Del Calvario, via che collega la frazione di San Martino alla Chiesa Parrocchiale di San Martino.

Si accede all'area di pertinenza dell'immobile, tramite un accesso carraio, direttamente dalla strada comunale, Via Del Calvario, tramite una strada bianca di servitù su altro fondo che di fatto passa all'interno dell'area di un gruppo di edifici di altra proprietà,

Il fabbricato oggetto della presente relazione è a un piano fuori terra ed uno interrato (porzione del sedime del fabbricato) ed è composto da unica unità a destinazione residenziale;

L'area esterna unica è chiusa da un cancello scorrevole, è completa di recinzione ed ha andamento piano sulla zona di prossimità dell'edificio, mentre la rimanente scende con un declivio verso via del Calvario.

B.1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI Colle Umberto (TV), SEZIONE A - FOGLIO 2

Catasto Fabbricati

- MN. 517 sub. 2, Via Calvario, Piano S1-T, cat. A/3, cl.3, Consistenza vani 7,5, Superficie Catastale mq. 126,00, RC € 445,44;
- MN. 517 sub. 1, Via Calvario, Area Urbana di mq 550,00;

Catasto Terreni

- Foglio 2, mappale 1270 (ex 516 di pignoramento), prato, Calasse 6, Ha. 0.04.26, RD € 0,66 RA € 0,77. (*)
 - Foglio 2, mappale 1271 (ex 516 di pignoramento), prato, Calasse 6, Ha. 0.00.14, RD € 0,02 RA € 0,03. (*)
- (*) mappali generati dall'originario mappale 516 (soggetto a pignoramento) di ha. 0.04.40 con frazionamento n° TV0270141 del 3/8/2004;

Si segnala la non aggiornata intestazione catastale delle unità Mn 517 sub 2 e sub 1, che risultano ancora intestate al precedente proprietario sig. Tomasi Olindo nato a Treviso il 08/02/1929.

B.1.3 Confini del lotto

Il Compendio è individuato al catasto Terreni con il mappale 517, 1270 e 1271 (area stradale di via del Calvario) del foglio 2, e confina rispettivamente con:

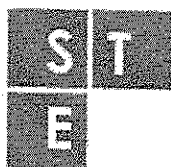
Nord – mappale 1383;

Est– Via Del Calvario;

Sud – mappale 1268 e 132;

Ovest – mappale 132 e 133.

I confini sono materializzati, con recinzioni, siepi e muri di sostegno.



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

B.1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza e le visure dei Pubblici registri, non citano la costituzione di alcuna servitù.

B.1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

[REDACTED] - Quota di ½ in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED] Quota di ½ in regime di comunione legale dei beni;

PROVENIENZA:

-Atto di compravendita in data 01/12/1989 rep. n. 61536, Notaio Brusadin Giovanni Carlo di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 29/12/1989 ai nn. 32542/24253.

B.1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto indicato nella Certificazione Notarile (ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) in data 27/12/2012.

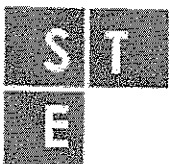
- 1) Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di € 547.000,0, a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) n. 108622 di rep. del 03/06/2002, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 18/06/2002 ai nn. 24645/5014, a favore della Banca [REDACTED]
- 2) Fondo patrimoniale costituito dai signori [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) n. 121303 di rep. del 08/07/2005, trascritto a Treviso in data 21/07/2005 ai nn. 32557/20302; Detto fondo patrimoniale vincola tutti i beni in Cole Umberto di proprietà dei signor [REDACTED]
- 3) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, sezione Distaccata di Conegliano, repertorio 1718/2012 dell'anno 2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24/08/2012 ai nn. 26637/19525, a favore della [REDACTED]

Dalla visura eseguita presso i Pubblici Registri in data 11/04/2016, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

B.1.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da:

1. Abitazione singola unifamiliare al piano terra e locale di servizio all'interrato, con altezza interna rispettivamente di ml 2,80 il piano terra e di ml 2,0 il piano interrato:
 - Piano Interrato
 - Locale di servizio C.T. e lavanderia di mq. 13.90 ca.;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Porzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
http://www.geometraermannosartori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 14

- Piano Terra
 - Pranzo/Soggiorno/Cucina di mq. 43,18 ca.;
 - Corridoio di mq. 6,97 ca.;
 - Ripostiglio di mq. 3,55 ca.;
 - Camera di mq. 12,30 ca.;
 - Camera di mq. 15,75 ca.;
 - Studio di mq. 15,20 ca.;
 - Bagno di mq. 5,30 ca.;
 - Ripostiglio (ex Entrata) di mq. 4,08 ca.;
- I portici e tettoie non vengono considerati n quanto non sanabili.

2. Area esterna di pertinenza di mq 990,00 catastali;

La superficie scoperta dell'edificio è pavimentata in pietrisco, pavimentazione in calcestruzzo in molti punti deteriorato e zone a verde spontaneo. Il Fabbricato ha esposizione libera su tutti i lati.

Dimensioni lorde e commerciali

Settori	Superficie Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
Abitazione - Piano Terra	130,00	1,00	130,00
Abitazione - Piano Interrato	22,30	0,50	11,15
Area scoperta (Mq 990) primi 141,15 mq	141,15	0,08	11,29
Area scoperta (Mq 990) restanti 848,85 mq	848,85	0,01	8,49
<i>Totali</i>			160,93

1. Fabbricato – Struttura e finiture

L'immobile edificato negli anni 1968/70, risulta attualmente utilizzato e si presenta in medio condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante perimetrali e centrali in laterizio intonacato, non tinteggiate, con tetto a falde e manto di copertura in tegole di cemento, lattonerie in lamiera preverniciata color testa di moro in parte deteriorate. Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore.

E' inoltre presente:

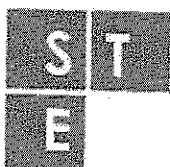
- un lastricato solare pavimentato in Gres e legno;
- un portico esterno sul lato sud con colonne portanti in acciaio e struttura di copertura a falda unica in legno;
- una tettoia precaria in legno sul lato Ovest, per ricovero autoveicoli;
- una tettoia in policarbonato sul lato Est, a protezione ingresso al locale interrato;

2. Finiture Interne ed impianti

L'immobile è attualmente utilizzata e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione.

Pareti interne ed esterne in laterizio in laterizio intonacato tinteggiato.

Le finiture sono di media qualità: pavimenti interni in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensioni, su tutti i locali salvo camere e studio in legno, rivestimenti in ceramica nei



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
 Tel e Fax 0422 1566381 - Celli 3297429371
 Email: info@geometraermannosartori.it
 PEC: ermanno.sartori@geopec.it
 http://www.geometraermannosartori.it/
 P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

bagni e cucina, tinteggiatura su intonaco civile. Serramenti finestra in legno verniciato con vetrocamera isolante, scuri esterni in legno verniciato color panna, porte interne in legno tamburate finitura legno, portoncino d'ingresso con finitura colore verde.

Impianto di:

- Riscaldamento con generatore a gasolio, radiatori in acciaio e stufa a pellet e legna, produzione acqua calda sanitaria mediante generatore a gasolio ed integrazione con pannelli solari termici;
- Impianto elettrico e quadro elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv e telefonico di normale fattura di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Impianto fognario con scarico su vasca condominiale Imhoff con scarico finale in pozzo perdente.

Attualmente l'unità non necessita di interventi di manutenzione urgenti.

Il fabbricato nel suo complesso, presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

L'immobile presenta delle difformità edilizie sanabili e non sanabili rispetto allo stato Autorizzato, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

Da notizie assunte dall'esecutato e dal tipologia di immobili non è presenta alcuna parte in condominio con terzi.

B.1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Attualmente l'edificio condominiale ricade su area individuata dal vigente Piano degli Interventi in zona E – Zona Agricola.

Conformità edilizia

Il fabbricato è:

- stato edificato con giusta Licenza Edilizia n° 711 del 30/08/1968;
- stato reso abitabile con abitabilità n° 711 del 15/03/1971;
- stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi della L. 47/1985 come da richiesta del 22/05/1986 (allegato all'atto di provenienza);
- stato oggetto di rilasciato Permesso di Costruire n° 3463 del 27/10/2004 per ampliamento fabbricato residenziale con realizzazione di portico sul fianco sud con copertura a due falde;
- stato oggetto di depositato dell'inizio lavori relativi al P.C. 3463, in data 2/11/2005.

Nessuna altro proseguimento della pratica è presente presso gli uffici Comunali

L'unità oggetto della presente valutazione presenta delle difformità rispetto al progetto originario Autorizzativo ed alla planimetria catastale depositata, difformità indicate nel rilievo allegato al presente elaborato.

Difformità interne al fabbricato

Tale difformità sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune appaiono sanabili, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, con costi sono quantificabili in



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)

Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371

Email: info@geometraermannosartori.it

PEC: ermanno.sartori@geopec.it

http://www.geometraermannosartori.it/

P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

€4.000,00 di cui € 516,00 circa per sanzione e restanti per spese tecniche per pratiche urbanistico/amministrative e catastali.

Difformità esterne al fabbricato

Tale difformità (portico a falda unica, tettoia autoveicoli e tettoie di protezione ad accesso al locale interrato), sentito anche il Servizio Tecnico Edilizia Privata del Comune non appaiono sanabili, in quanto le Norme Comunali prevedono per le zone agricole, esclusivamente coperture a doppia falda con materiali tradizionali, pertanto andranno rimosse.

Attestato di certificazione energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cappella Maggiore non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Come indicato al punto 20) dell'incarico assegnato, la redazione dell'Attestato sarà effettuata successivamente all'aggiudicazione del bene.

B.1.9 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e dell'area di pertinenza; *Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti.*

Il pignoramento interessa l'intera quota dei beni.

B.1.10 Disponibilità dell'immobile

L'immobile, risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari.

In data 11/04/2016, con accesso presso l'Agenzia delle Entrate, non è stata riscontrata la presenza di altri contratti di locazione/affitto/comodato, né risulta alcuna Sentenza Giudiziarica di Assegnazione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, salvo il Fondo patrimoniale tra i proprietari precedentemente richiamato.

L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dagli esecutati e loro familiari".

B.1.11 Vincoli sulle unità immobiliari

L'edificio non è soggetto a vincoli storici, ambientali o paesaggistici o altri gradi di protezione derivanti da strumenti urbanistici comunali.

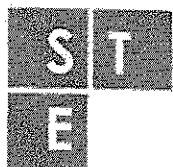
Le spese condominiali non sono presenti.

B.1.12 Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è ubicato a Colle Umberto (TV) in via del Calvario 1, in una zona Agricola, risulta edificata negli anni dal 1968/70, oggetto di interventi negli anni successivi.

Come elementi incrementali di valore si possono considerare:

- l'esposizione libera su tutti i lati;
- la visuale libera sulla pianura padana;
- le medie condizioni di manutenzione esterne dell'edificio che ad oggi ha un'età di oltre 40 anni;
- la presenza di aree esterne esclusive;
- il contesto prettamente agricolo della zona;
- Le medie condizioni interne dell'abitazione;



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Come elemento decrementale si può considerare:

- la lontananza dal centro della frazione e la distanza di circa 1 km. dai principali servizi (poste, farmacia, banche, ecc.);
- la strada di accesso all'immobile che avviene tramite una strada bianca non mantenuta e che transita all'interno di un aggregato di fabbricati di altra proprietà;
- la presenza di varie difformità edilizie che necessitano di una pratica edilizia e catastale complessiva di assestamento della situazione attuali, nonché che prevede l'abbattimento/modifica di alcune opere;

Il valore di stima esposto in perizia è quindi il risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, situazione generale del mercato immobiliare, supportate anche da ricerche in database telematici, per immobili con caratteristiche e tipologia simile nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate viene assunto un valore di €/mq 950,00=, il quale, moltiplicato per la superficie commerciale di mq 160,93, fa risultare un valore di mercato di € 152.883,00=.

B.1.13 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata, va ridotta, come precedentemente definito, per:

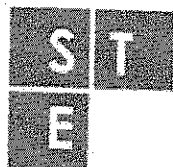
- c) Costi per Pratiche e sanzioni relativi alla Sanatoria di parziali difformità precedentemente indicate, quantificabili in € 4.000,00,=;
- d) Costi per abbattimenti e modifiche opere esterne non sanabili precedentemente indicate, quantificabili in € 3.000,00,=;

Pertanto il valore effettivo è pari ad Euro 145.883,00=.

Il decremento applicato, in quanto bene soggetto a vendita forzata, e definito nel 20% per un prezzo arrotondato a base d'asta di Euro 116.700,00.

B.1.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata LOTTO B

Prezzo base d'asta Lotto B: € 116.700,00 (Euro centosedicimilasettecento/00)



Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 18

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA DEI SINGOLI LOTTI:

Prezzo base d'asta **Lotto A** (Comune Cappella Maggiore): € 246.000,00
(Euro duecentoquarantaseimila/00)

Prezzo base d'asta **Lotto B** (Comune Colle Umberto): € 116.700,00
(Euro centosedicimilasettecento/00)

Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

1. Lotto A - Estratto di mappa catastale;
2. Lotto A - Visura immobile m.nn. 305 sub. 2,3 e 4;
3. Lotto A - Tre planimetrie catastali m.nn. 305 sub. 2,3 e 4;
4. Lotto A - Elaborato planimetrico e dimostrazione subalterni;
5. Lotto B - Estratto di mappa catastale;
6. Lotto B - Visura immobile m.nn. 517 sub. 1 e 2 e m. nn. 1270 e 1271 (ex 516);
7. Lotto B - Due planimetrie catastali m.nn. 517 sub. 1 e 2;

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Pubblicità Immobiliare

8. Lotto A - Ispezione ipotecaria del 11/04/2016;
9. Lotto A - Atto compravendita di provenienza;
10. Lotto B - Ispezione ipotecaria del 11/04/2016;
11. Lotto B - Atto compravendita di provenienza;

Consegnati da Cancelleria Tribunale

12. Certificazione Notarile del Notaio Antonio D'Urso in data 27/12/2012;

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Pubblicità Immobiliare

13. Lotto A e B – Dichiarazione Agenzia Entrate del 12/4/2016, presenza contratti Locazione uso abitativo;

Raccolti in estratto presso Comune di Cappella Maggiore e Colle Umberto

14. Lotto A - Estratto Piano Interventi Comunale;
15. Lotto A - Certificato di Abitabilità 24/12/1982;
16. Lotto A - Collaudo statico del 16/10/1978;
17. Lotto A - Concessione Edilizia del 22-11-1982 con elaborati grafici;
18. Lotto A - Concessione Edilizia in Sanatori a sensi L 724/1994;
19. Lotto A - Richiesta Autor. Edilizia per demolizione pertinenze depositata il 21/5/2002;
20. Lotto A - Permesso Costruire 4403 del 7-11-2003;
21. Lotto A - Applicazione sanzione per lavori privi di autorizzazione del 1/8/2003;
22. Lotto B - Permesso di abitabilità del 1971;
23. Lotto B - Licenza edilizia del 1968
24. Lotto B - Permesso di Costruire 3463 del 27/10/2004
25. Lotto B - Inizio Lavori del 02/11/2005 relativo al PC 3463;

Consegnati da Custode

26. Lotto A - Contratto locazione;

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente:

27. Lotto A- Rilievo delle Unità Immobiliari;
28. Lotto B- Rilievo dell'Unità Immobiliari;
29. Lotto A e B Documentazione fotografica con N° 45 foto a colori;



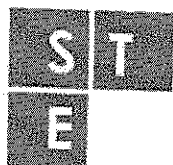
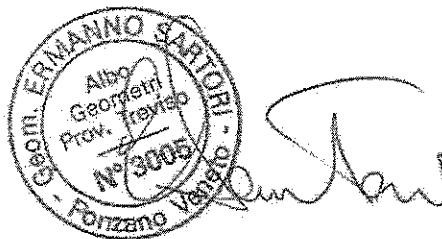
Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
http://www.geometraermannosartori.it/
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di venti pagine e ventinove allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 29), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), li 14/04/2016

Sartori geom. Ermanno



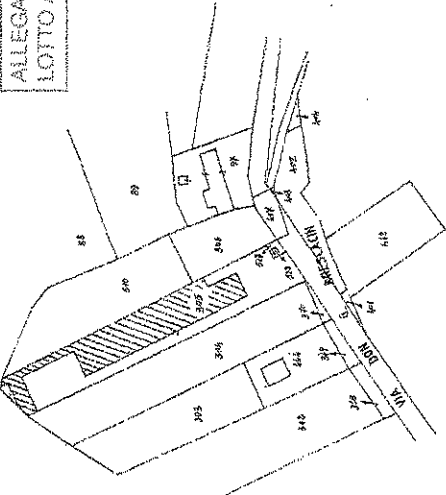
Sartori Geom. Ermanno

Via Bersaglieri 54 - 31050 Ponzano Veneto (TV)
Tel e Fax 0422 1566381 - Cell 3297 429371
Email: info@geometraermannosartori.it
PEC: ermanno.sartori@geopec.it
<http://www.geometraermannosartori.it/>
P.I. 03715570267 - C.F. SRTRNN 62P10 L407W

pag. 20

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1938 n. 852)
 Pianimetria di u.v. in Comune di... **CAPPELLA MAGGIORE** ... via... **DON G. BRESCIANI**

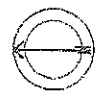
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI



ALLEGATO 04
 LOTTO A

ESTRATTO DI MAPPA
 COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE
 Foglio 9 (ex sez. B fig. IV°)
 scala 1 : 2000

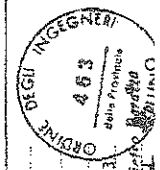
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 2000

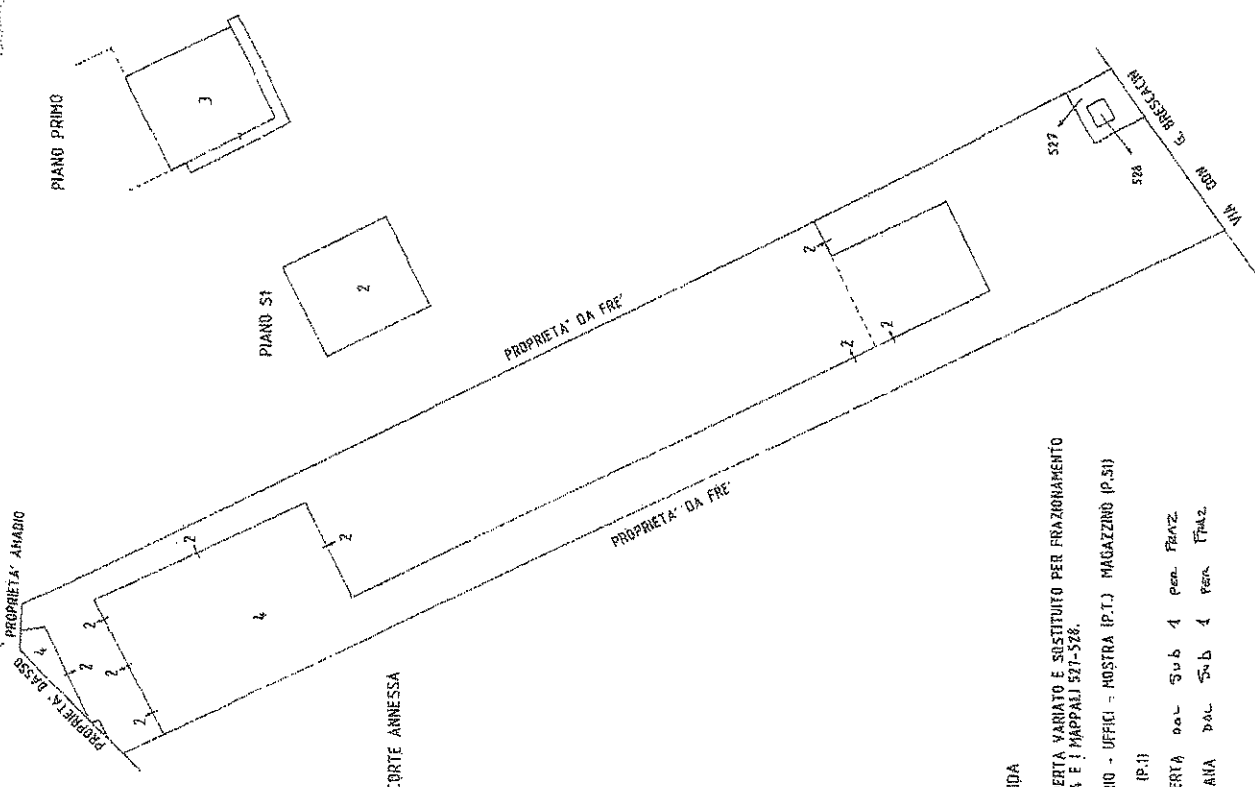
RESERVATO ALL'UFFICIO
 10 611 1992

IL PRESENTE ELABORATO ANNULLA E SOSTITUISCE QUELLO PRESENTATO
 IN DATA 1 GIUGNO 1990 PROT. 8989.



Completato dal **ING. BARAZZA GIAMPIETRO**
 (dirigente ENEL)
 Incritto all'albo degli **INGEGNERI**
 della provincia di **BELLUNO**
 dal **28.11.1988** Firma Dott. **Ing. Giampaolo Biondo**

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 2 (ex B-A) n. **999**
 n. **305** sub. **527**



PIANO TERRA E CORTE ANNESSA
 scala 1 : 500

LEGENDA

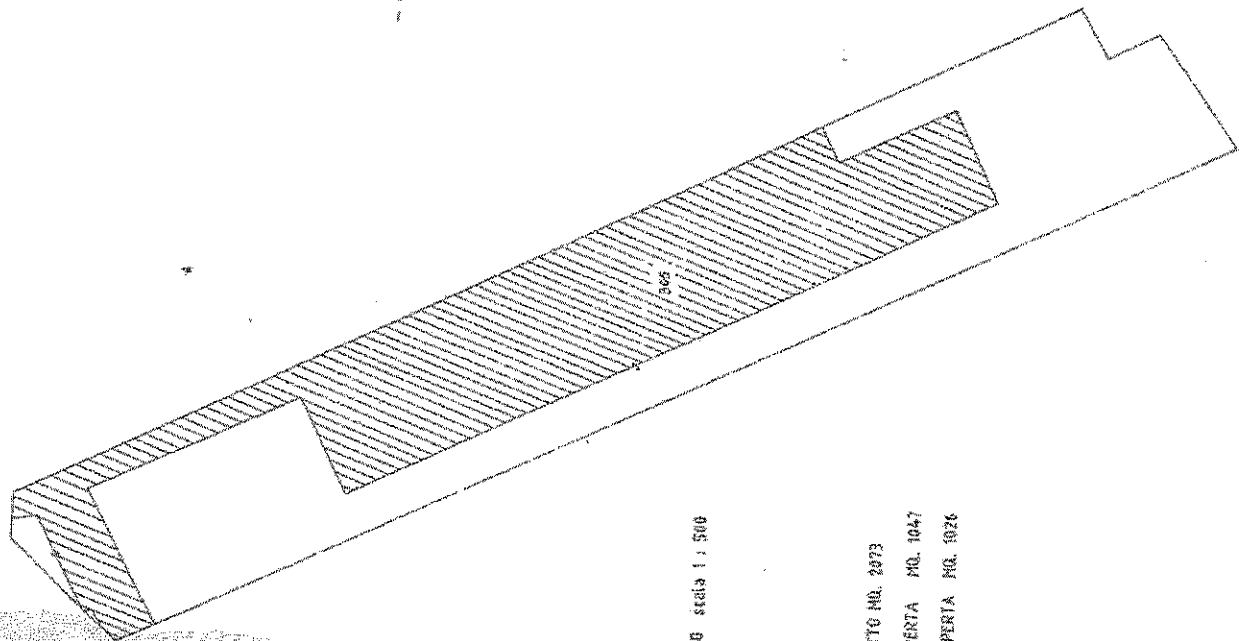
- SUB. 1 : AREA SCOPERTA VARIATO E SOSTITUITO PER FRAZIONAMENTO CON SUB. 4 E I MAPPAJ 527-528.
- SUB. 2 : LABORATORIO - UFFICI - MOSTRA (P.T.) MAGAZZINO (P.SI)
- SUB. 3 : ABITAZIONE (P.I)
- SUB. 4 : AREA SCOPERTA PAL. SUB. 4 per. FRAZ.
- 527-528 : AREA URBANA PAL. SUB. 4 per. FRAZ.

MAPPA
SUDALFONDA



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (REL. 13-4-1989, n. 682)
Planimetria di u.i.u. in Comune di CAPPELLA MAGGIORE via DON G. BRESSANIN

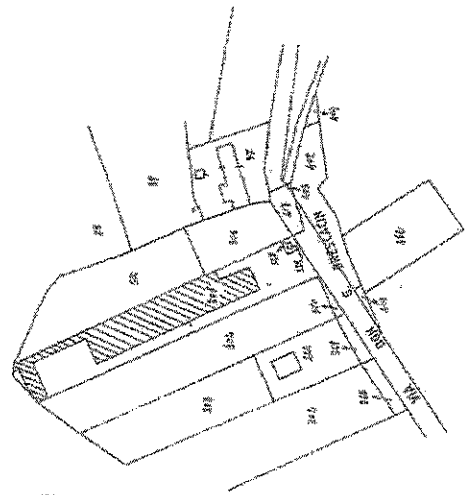
MOD. AN (9EU)
LIRE
489



INGRANDIMENTO scala 1 : 500

SUPERFICIE LOTTO NO. 2073
SUPERFICIE COPERTA MQ. 1047
SUPERFICIE SCOPERTA MQ. 1026

ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE
Foglio 9 (ex sez. B fg. IV*)
scala 1 : 2000



ORIENTAMENTO



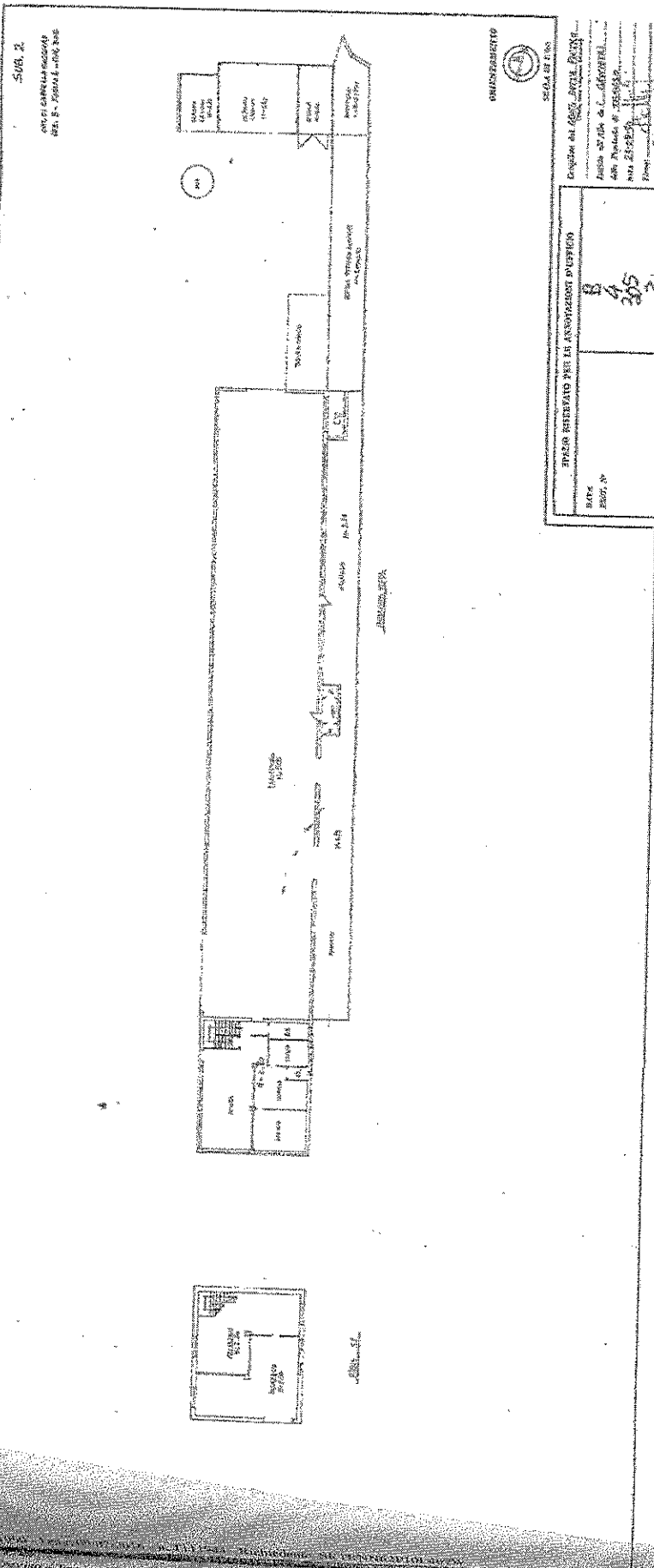
SCALA DI 1 : 2000

Dichiarazione di M.C. <input type="checkbox"/> Dronale di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo catastale n. 9 del B. 61 del 10/06/1992	Completata dal ING. BARAZZA GIANDIETRO <small>(titolo, ragione e mora)</small> I. dirigente ENEL iscritto all'Albo de gli INGEGNERI della provincia di BELLUNO	RISERVATO ALL'UFFICIO 453 della Provincia
---	---	---

ALLEGATO 03
LOTTO A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Per il catasto ed edilizio urbano del Comune di CAPRELLA MAGGIORE (06768) - Sez. Urb. 4 - Foglio: 405 - Subalterno: 2 >
Allegato alla deliberazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di CAPRELLA MAGGIORE (06768) - Sez. Urb. 4 - Foglio: 405 - Subalterno: 2 >

Subalterno: 2 >



SEZ. URB. 4
FOGLIO 405
SUBALTERNATO 2

SEZ. URB. 4
FOGLIO 405
SUBALTERNATO 2

Ufficio di Pabb
BR/SCAC

INDI

SUP
SUP
SUP

Data presentazione 10/06/1992 - Data: 09/02/2016 - n. T111947 - Richiedente: SRTRNNG2P10L407W
Tipo: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

MODULARIO
F. sig. 1000 467



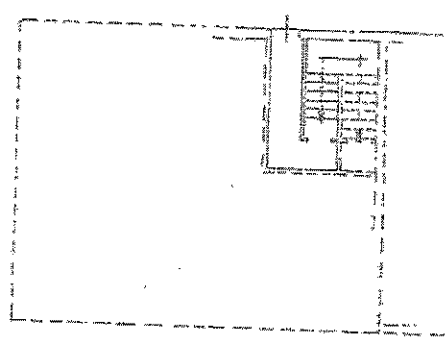
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CE)

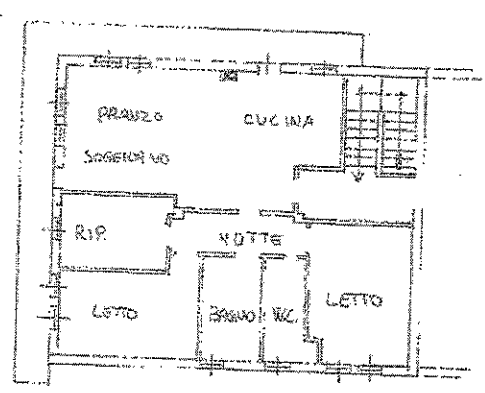
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAPPELLA MAGGIORE via DON G. BRESCAGN

CIV.



PIANTA PIANO TERRA
H = 2,80



PIANTA PIANO PRIMO
H = 2,80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Disegnato e firmato in presenza e fuori della Direzione

Dichiarazione di R.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PISTO PIETRO
(Firma, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. B/4
n. 205 sub. 3

Iscritto all'albo da GEOMETRI
della provincia di TREVISO n. 406
data 29-05-90 Firma

a al 09/02/2016 - Comune di CAPPELLA MAGGIORE (06678) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 305 - Subalterno: 3 >

via Don G. Brescacin

INDI

SUP
SUP
SUP

Prodotto in applicazione del D.M. 18/06/1997 - Data: 09/02/2016 - n. T111947 - Richiedente: SRTNN62P101407W
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

MODULARIO
n. fig. rend. 987

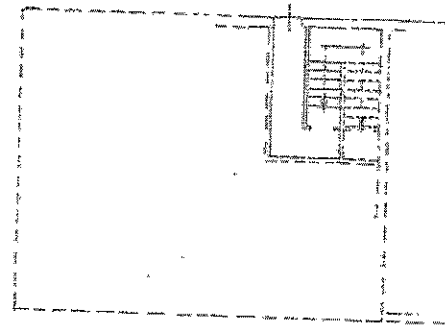


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

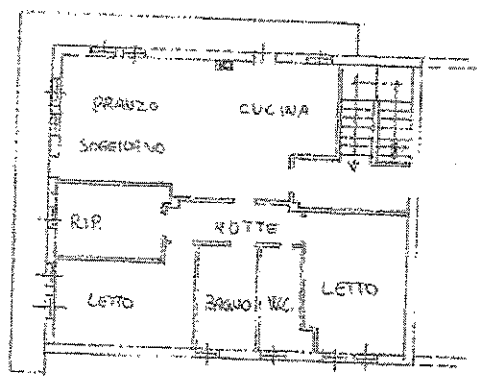
MOD. EN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAPPELLA MAGGIORE via DON G. BRESCACIN civ. _____



PANTA PIANO TERRA
H = 2,80



PANTA PIANO PRIMO
H = 2,80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

al 09/02/2016 - Comune di CAPPELLA MAGGIORE (B678) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 305 - Subalterno: 3 >

Nota: sistema Pergola e Serranda dell'Unità: 1/4

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>LEON. BOSTA PIETRO</u> <small>(Fisc. cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali n. <u>205</u> sub. <u>3</u>		iscritto all'albo da <u>LEONISTRI</u> della provincia di <u>TREVISO</u> n. <u>908</u> data <u>29-05-90</u> Firma _____	

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315

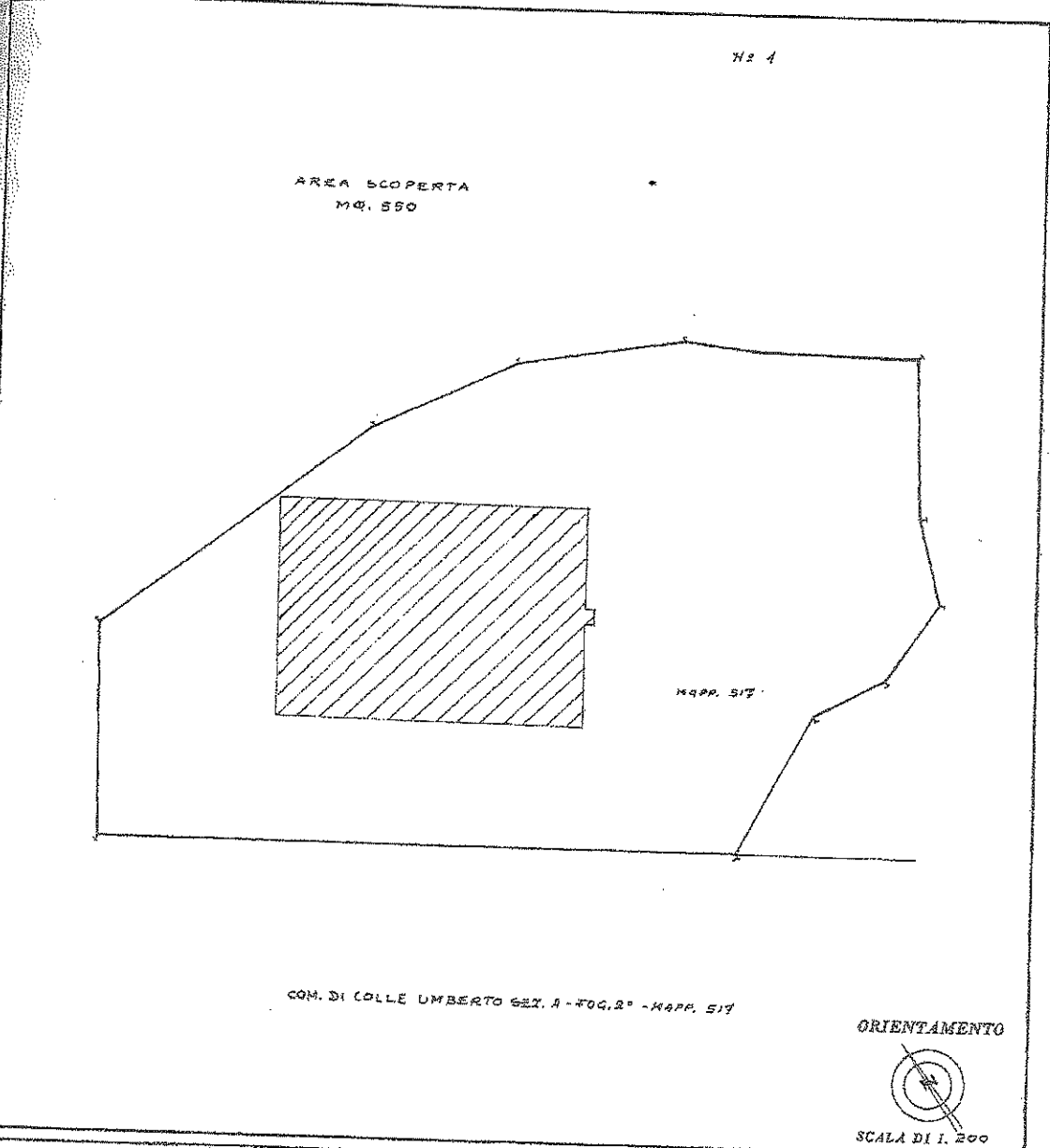


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLLE UMBERTO Via SALVARE
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 5767	A 517 1

Compilata dal ESSE. MARIO BATTEN
(Firma, nome e cognome del tecnico)
VITTORIO VENETO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 12. GIUGNO - 1979
Firma: Esse. Maria Battena

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 11/04/2016 - Ora: 15:59:07

10 metri

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 650)

Planimetria [REDACTED] Via CALVARIO
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di [REDACTED]

Ispezione tele
per immobile
Richiedente SRTI

Dati della ric
Immobilie:

Ulteriori restriz

Situazione a
Periodo inform

Elenco immr
Comune
Sezione

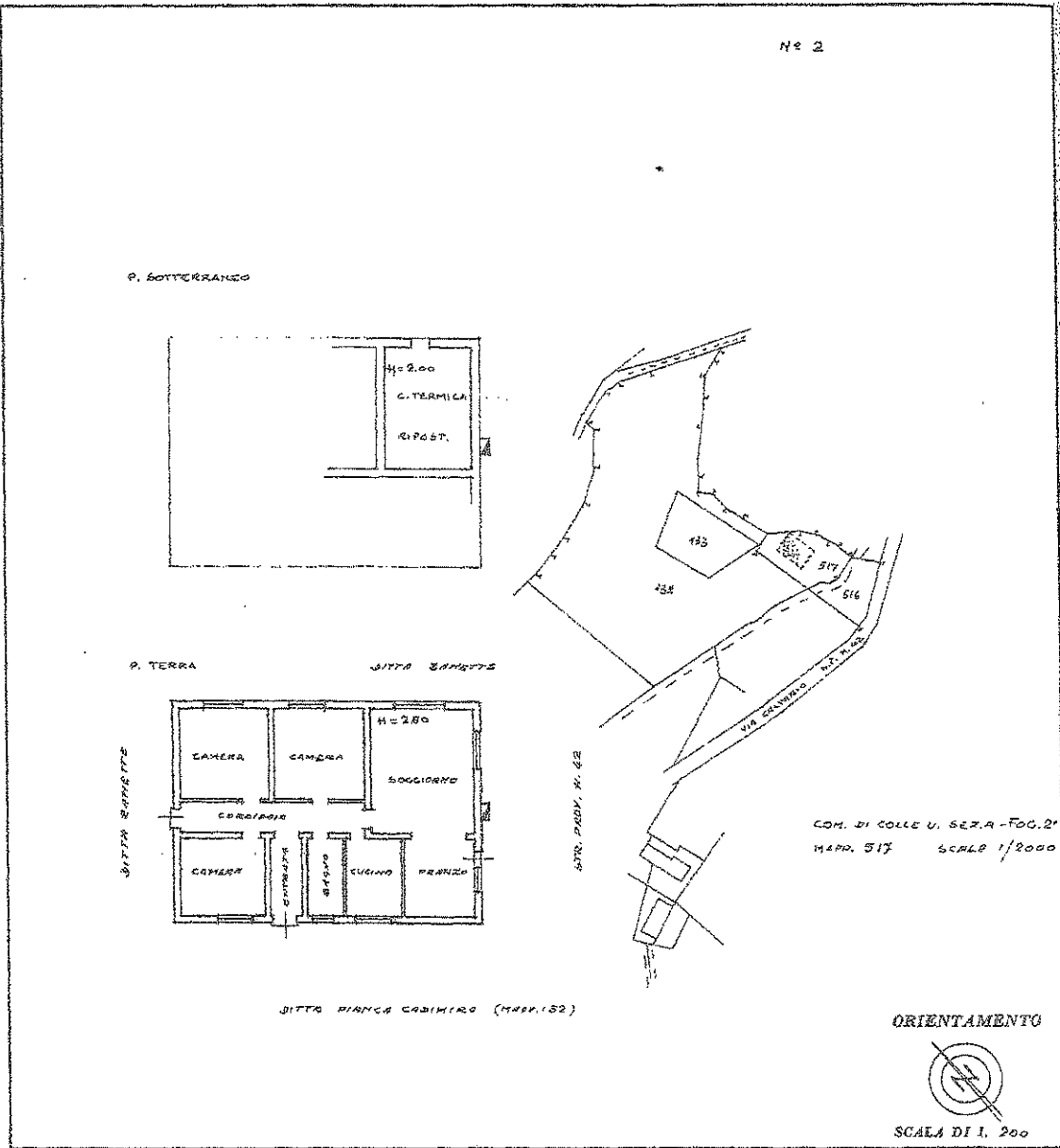
SONO PRESEN

1. TRASCR
Pubblic
ATTO T
Nota di

2. TRASCR
Pubblic
ATTO
Nota d

3. ISCRIZ
Pubbl
IPOTE
Nota

4. TRAS
Pubbl
ATTO
Nota



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N° 5768

A
SRTI
2

Compilato dal GEOM. MARIO BRIZZI
(Titolo, firma e cognome del tecnico)
VIA VITTORIO VENETO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 22. GIUGNO. 1979
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2016 - Comune di COLLE UMBERTO (CS48) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 517 - Subalterno: 2 - VIA CALVARIO piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti