

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 1000/2011

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

(prossima udienza in data 14.09.2016)

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP.

contro

UN ESECUTATO

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra FARAON GINO di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 16.02.2016, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati all'udienza del 24.03.2016.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – conservatoria dei registri immobiliari, per effettuare ispezioni ipotecarie, nonché per richiedere e ritirare l'elenco delle formalità e le trascrizioni successive alla data del decesso dell'esecutato al fine di individuare l'attuale proprietà dei beni pignorati;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti ed eventualmente richiederne copia;
- Ufficio Tecnico del Comune di Refrontolo al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa, nonché chiedere e ritirare copia dello stato di famiglia dell'esecutato deceduto;
- Studio del Notaio dott. Nicola Maffei di San Martino di Lupari per richiedere l'ultimo atto di provenienza con il quale l'esecutato ha acquisito il diritto di proprietà sui beni pignorati;



- Studio del Notaio dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto al fine di richiedere l'atto con il quale è stata costituita servitù di transito gravante sui beni pignorati.
- Studio del Notaio dott.ssa Laura Madaro di Treviso al fine di richiedere copia dell'atto di accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore degli eredi legittimi dell'esecutato.

Previo accordo con il custode nominato Aste 33 ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 29 Aprile 2016 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.

La documentazione depositata ai sensi del art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nella relazione notarile ventennale e nell'integrazione della stessa per intervenuta trascrizione di accettazione tacita dell'eredità relativamente all'avvenuta successione legittima in morte della madre dell'esecutato.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali attuali e storiche, con la mappa attuale e con le planimetrie delle unità immobiliari.

Come da quesito viene allegata la copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di divisione con il quale venne assegnata l'intera proprietà degli immobili pignorati all'odierno esecutato.

Si precisa che, successivamente alla trascrizione del pignoramento, in data 02/02/2015 è deceduto l'esecutato e che gli attuali proprietari risultano essere i due figli EREDI, i quali hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario con Atto Notarile a rogiti della dott.ssa Laura Madaro Rep. n°1.014 del 22/04/2015, trascritto a Treviso in data 28/04/2014 ai numeri 11433/8400. Alla presente si allega copia del suddetto atto e della relativa trascrizione.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Sia urbanisticamente, sia catastalmente trattasi di due unità abitative e di un'unità ad uso magazzino di medio-grandi dimensioni con annesso scoperto pertinenziale. Di fatto, però, viste le caratteristiche e le potenzialità dei beni e analizzando il contesto urbano e paesaggistico di riferimento, l'intero compendio immobiliare pignorato meglio si configura come unico fabbricato e annessi accessori pertinenziali, il tutto non comodamente frazionabile in lotti. L'eventuale formazione di lotti comporterebbe soluzioni sconvenienti per la procedura esecutiva in quanto verrebbero a generarsi situazioni di promiscuità e costituzione di ulteriori servitù dannose. Così facendo gli immobili diverrebbero poco appetibili per il mercato e subirebbero importanti svalutazioni.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Abitazioni e magazzino al piano terra e primo con scoperto pertinenziale in comune di Refrontolo via Colvendrame n° 40, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **REFRONTOLO** catasto dei fabbricati – Foglio 11

Mapp. 762 Sub. 2	Via Colvendrame, 40	p. T-1	Cat. A/3	cl. 1	vani 5,5	R.C.€ 278,37
Mapp. 762 Sub. 3	Via Colvendrame, 40	p. T-1	Cat. A/3	cl. 1	vani 3,5	R.C.€ 177,14
Mapp. 762 Sub. 4	Via Colvendrame, 40	p. T-1	Cat. C/2	cl. 1	mq. 170	R.C.€ 263,39
Mapp. 762 Sub. 1	Via Colvendrame, 40	Bene Comune non Censibile ai sub.2, 3 e 4 - area scoperta di mq 1.025				

Il fabbricato sopra descritto corrisponde all'intera consistenza del mappale 762 del catasto terreni al foglio 11 – Ente Urbano di mq 1459, derivante dalla fusione degli ex mappali 3, 70, 762 e 764 giusta Tipo Mappale del 11/04/2002 n.3002.2/2002 (prot.n.345458).

Comune di **REFRONTOLO** catasto dei terreni – Foglio 11

Mapp. 773	Pascolo	cl. 1	Ha 0.00.22	R.D. 0,03 €	R.A. 0,01 €
Mapp. 775	Prato Arborato	cl. 4	Ha 0.04.27	R.D. 1,21 €	R.A. 1,10 €
Mapp. 776	Seminativo Arborato	cl. 3	Ha 0.00.85	R.D. 0,35 €	R.A. 0,26 €

Le planimetrie delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati di cui alla particella 762 sub.2, 3 e 4 allegate alla denuncia di accatastamento prot. n.253745 del 25/07/2002, sono risultate conformi allo stato di fatto. Per quanto riguarda l'unità magazzino - sub.4, va precisato che nella porzione a due livelli situata nell'appendice più a Ovest del fabbricato è stata riscontrata l'esistenza di un solaio interpiano che, rispetto a quanto rappresentato in planimetria, non dovrebbe esistere. Detto solaio, comunque, risulta fatiscente e in fase di collasso, pertanto si ritiene che lo stesso non sia agibile e che non incrementi la superficie utile dell'unità, in conformità a quanto rappresentato catastalmente (ossia vuoto su piano terra).

Si precisa inoltre che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento, come anche nel titolo di provenienza e nella certificazione notarile ex art.567, comma 2, c.p.c., sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene attraverso una strada interpoderale che costituisce una servitù di fatto gravante sui vicini mappali 16, 218 e 18 a favore degli immobili pignorati. La strada suddetta costituisce unico collegamento con la pubblica viabilità di Via Colvendrame posta a circa 300 metri più a Est.

confini:

I mappali 762, 773, 775 e 776 costituiscono corpo unico che confina a partire da Nord, in senso orario con: stesso comune, foglio 9, mappali 715, 714; stesso comune e stesso foglio, mappali



16, 777, 774 e 772.

servitù:

Lungo il lato Est dei mappali 776 e 762 e per la larghezza di circa 4,00 metri, l'area scoperta oggetto di pignoramento è gravata di diritto da una servitù di passaggio con ogni mezzo a favore dei limitrofi mappali n.ri 1, 5, 6, 7, 8, 772, 774 e 777, costituita giusta scrittura privata autenticata nelle firme con atto di compravendita a rogiti del dott. Antonio Gagliardi Notaio di Castelfranco Veneto in data 02/04/2009 Rep. n. 199.418, trascritta a Treviso il 23/04/2009 ai n.ri 14759/8964.

PROPRIETÀ

Come già precisato, l'esecutato è deceduto in data 02/02/2015 e gli eredi legittimi risultano essere i due figli che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario; pertanto i beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà dei DUE FIGLI EREDI per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in proprietà all'esecutato in forza del seguente titolo:

- ◆ Atto di divisione a rogito Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari in data 02.07.2004 rep. 102.639, trascritto a Treviso in data 21.07.2004 ai numeri 30796/19818.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Paolo Broli di Conegliano e aggiornata al **23.03.2012**

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Immobili
29.11.11	40044	25939	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI - società cooperativa c.f. 00254520265 con sede in Tarzo (TV)	Piena proprietà	Tutti

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Immobili
	Reg. Part.			CAPITALE		
26.05.08	20253	IPOTECA	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI - società cooperativa c.f. 00254520265 con sede in Tarzo (TV)		Piena proprietà	Tutti
	4487					
17.06.09	22832	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA NOMOS S.P.A.. con sede in Torino (TO)		Piena proprietà	Catasto Fabbricati Fg.11 Mapp.762 Sub.1-2-3-4
	4993					
30.09.11	33071	IPOTECA GIUDIZIALE	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI- società cooperativa c.f. 00254520265 con sede in Tarzo (TV)		Piena proprietà	Tutti
	6887					



DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di pignoramento comprendono anche un terreno agricolo per il quale sussiste l'obbligo di produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo scrivente, pertanto, ha provveduto ad effettuare la relativa richiesta al Comune di Refrontolo facendo riferimento a tutti i mappali interessati dalla procedura (sia terreni, sia fabbricati). Originale del certificato rilasciato, completo e dettagliato della normativa tecnica, viene allegato alla presente unitamente ad un estratto dello strumento urbanistico adottato (Piano degli Interventi).

In sintesi l'intera proprietà ricade in Area agricola naturalistico - produttiva (Art.44 NTO) e Area di connessione naturalistica - buffer zone (Art.60 NTO). In queste zone è consentito l'impianto e l'esercizio di tutte le attività connesse con l'agricoltura e relazionate alla conduzione del fondo, con l'esclusione di ogni nuovo insediamento o attività di tipo diverso. E' consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali non più funzionali al fondo o dismessi e per i quali deve essere privilegiata la funzione residenziale stanziale o stagionale, in subordine le attività di agriturismo ed eventualmente le attività connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo agricolo, nonché quelli di artigianato locale.

Per gli edifici esistenti è consentito il restauro e la ristrutturazione; è inoltre consentito l'ampliamento di edifici da destinarsi ad abitazione nel limite di 800 mc.

La carta dei vincoli del P.I. prevede per l'area in questione il vincolo paesaggistico di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art.136 del D.Lgs 42/2004 (Art.56 NTO del PI), inoltre i mappali 773, 775 e parte dei mappali 762 e 776 sono soggetti alla fascia di tutela dell'idrografia ex L.R.11/2004 art.41 (Art.55 NTO).

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Trattasi di fabbricato il cui impianto è certamente di antica costruzione (come lo dimostra la vecchia mappa catastale d'impianto formata nei primo anni del '900) al quale, in epoca più recente, sono state apportate modifiche e trasformazioni che hanno portato l'intero organismo edilizio totalmente diverso dall'impianto originario.

Ciò che è emerso dalla consultazione degli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Refrontolo consiste in una domanda di condono edilizio effettuata in data 28.08.1986 - prot. n° 2983 alla quale è stato dato positivo riscontro dalla Commissione Edilizia con rilascio della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n°114/S/85 in data 21/01/2003. Tale sanatoria ha riguardato l'esecuzione di opere di ampliamento del vecchio fabbricato e consistono nella realizzazione di: una scala esterna coperta terminante su poggiolo in legno addossati al lato Est del fabbricato (quale accesso all'unità abitativa più piccola del piano primo); tre porticati in legno addossati ai fronti Sud, Ovest e Nord; un ripostiglio; un locale ad uso centrale termica con soprastante granaio e un gazebo ad uso caminetto.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale depositata e lo stato dei luoghi, è risultato che gli immobili oggetto della presente sono sostanzialmente legittimi e conformi al titolo in sanatoria, fatta eccezione per alcune minime difformità riguardanti la realizzazione di un



parziale tamponamento del fronte Sud del portico posto sull'appendice più a Ovest e la demolizione di una parete divisoria fra l'abitazione più piccola del piano primo e parte dell'unità ad uso magazzino a Nord. Tali difformità risultano comunque facilmente sanabili con una semplice richiesta in sanatoria, tuttavia lo scrivente ritiene soluzione più conveniente provvedere al ripristino della situazione attualmente sanata, precisando che i relativi costi sono stati debitamente considerati nel relativo capitolo di stima.

Oltre a quanto sopra emerso, presso il Comune di Refrontolo non risultano in itinere procedure amministrative o sanzionatorie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato isolato ad uso abitazione e annesso magazzino con scoperto pertinenziale in Comune di Refrontolo, via Colvendrame 40. Gli immobili in esame sono immersi in una caratteristica zona collinare del Prosecco, area agricola caratterizzata da un contesto paesaggistico particolarmente suggestivo e di notevole interesse pubblico dove la coltivazione predominante è destinata a vigneti con presenza di case rurali sparse a servizio dei fondi. L'accesso alla proprietà avviene attraverso una strada bianca interpodereale che, diramandosi dalla viabilità pubblica comunale di Via Colvendrame, discende il versante collinare in cui si collocano gli immobili, intersecando prima dei terreni limitrofi di altra ditta e per ultima la proprietà in esame che si trova più a valle.

Gli immobili in oggetto, sia urbanisticamente, sia catastalmente si dividono in tre corpi distinti, ossia due unità residenziali e un annesso rustico ad uso magazzino ognuno dei quali si differenzia per epoca di edificazione, caratteristiche costruttive e grado di finitura. Per semplicità di seguito si procede alla descrizione degli immobili avendo riguardo nel distinguere le unità così come identificate e rappresentate catastalmente.

A) Unità residenziale principale - particella 762 sub.2

Trattasi dell'unità residenziale principale. E' di più antica origine, è a due piani fuori terra ed è orientata completamente a Sud, con asse principale sviluppato lungo la direttrice Est-Ovest; i fronti Nord e Ovest sono posti in aderenza con le altre unità del medesimo fabbricato. La struttura portante è in muratura di consistente spessore, tetto a capanna e copertura in coppi tradizionali, solai e tetto in legno, finitura esterna con intonaco a pezzatura grossolana "di tipo sbruffato" tinteggiato bianco e serramenti esterni in scuri di legno massiccio.

All'unità in questione si accede dallo scoperto pertinenziale attraverso un grande porticato addossato al fronte principale sud e costituito da una massiccia struttura in legno; proseguendo all'interno il piano terra è formato da un soggiorno con angolo caminetto e una cucina; il piano primo da un corridoio, due camere matrimoniali, un ripostiglio e un bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq 98 ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa mq 125 oltre mq 35 di porticato esterno. Le altezze interne al piano terra sono ridotte e misurano m 2,40, al piano primo invece risultano più generose e misurano di media circa m 3,00. Collega i piani una scala in legno.



Le finiture e gli accessori degli impianti sono in mediocre stato conservativo e risalgono all'ultimo intervento di manutenzione presumibilmente avvenuto negli anni '80 del secolo scorso, con pavimenti in piastrelle per la zona giorno e per il bagno ed in parchetti di legno per le camere, le porte interne sono in legno massiccio verniciato e le finestre sono in legno massello con vetrocamera. Internamente le pareti al piano terra sono finite con intonaco di tipo graffiato e in parte rivestite con perline dall'effetto tipicamente rustico, quelle al piano primo intonacate a classico grezzo e fino. L'impianto elettrico è quello tipico sottotraccia; quello di riscaldamento è costituito da una centrale termica alimentata presumibilmente a gasolio che trova sede in una stanza dell'adiacente unità magazzino con condotti di distribuzione sottotraccia e radiatori di tipo classico in acciaio lamellare presenti in tutti gli ambienti. In entrambe le camere inoltre vi è la predisposizione di condotti fumari adatti al collegamento di caminetti o stufe a legna.

Strutturalmente l'unità appare in buono stato e non accusa particolari difetti fatta eccezione della presenza estesa di infiltrazioni d'acqua sulla parete nord del piano primo provenienti, molto probabilmente, dal tetto dell'unità abitativa adiacente la cui linea di gronda risulta addossata alla suddetta parete. Tali vizi sono rimediabili mediante opere di pulizia e impermeabilizzazione del tetto dell'unità residenziale adiacente, oltre il risanamento delle murature deteriorate dalle infiltrazioni con utilizzo di prodotti specifici.

Sulla parte di scoperto a Sud-Ovest della proprietà si erige inoltre un grazioso gazebo con grande caminetto centrale dal basamento in mattoni a vista. Il manufatto è sorretto da quattro pilastri in legno, contornato al piede da un muretto dell'altezza di circa 60-70 cm, il tetto è di tipo a padiglione con struttura in travi di legno e manto di copertura in coppi tradizionali. Le dimensioni in pianta misurano circa m 3,50 x 4,00, per una superficie lorda coperta di circa mq 14 e un'altezza media di circa m 2,50.

B) Unità residenziale piccola - particella 762 sub.3

La seconda unità residenziale si sviluppa interamente al piano primo e si interpone fra l'unità residenziale precedentemente descritta sub.2 (a Sud) e l'unità magazzino sub.4 (a Nord e Ovest). L'epoca della costruzione, desumibile dalla tipologia delle strutture e dalle finiture, risale presumibilmente agli anni '60-'70 del secolo scorso.

La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento; solaio in latero-cemento con travetti "tipo varese"; tetto con struttura in travi di legno in parte a una falda inclinata con manto di copertura in coppi tradizionali, in parte a capanna con manto in lastre di fibrocemento-amianto (eternit); finitura esterna con intonaco a pezzatura grossolana "di tipo sbruffato" tinteggiato bianco e serramenti esterni in scuri di legno ormai vetusti e in parte addirittura assenti.

L'accesso avviene sempre dallo scoperto pertinenziale attraverso una scala esterna in ferro terminante su poggiolo in legno, entrambi contenuti da una struttura realizzata con pilastri e copertura in legno in aderenza al lato Est del fabbricato.

L'unità è composta da una cucina, un bagno, una camera e una terza stanza attualmente ad uso



laboratorio, quest'ultima collegata con la retrostante unità ad uso magazzino per demolizione di una parete divisoria. Complessivamente la superficie utile calpestabile è pari a circa mq 42, quella lorda, compresi muri, è pari a circa mq 52, oltre mq 7 di poggiolo con scala coperti; le altezze interne misurano di media circa m 2,50. Le finiture e gli accessori degli impianti risalgono all'epoca della costruzione, con pavimenti in piastrelle anche per la zona notte, le porte interne sono in legno tamburato verniciato e le finestre sono in legno massello con vetro singolo; internamente è finita con tradizionale intonaco a grezzo e fino e tinteggiata. L'impianto elettrico è quello tipico sottotraccia; quello di riscaldamento è costituito dalla medesima centrale termica che serve anche l'altra unità residenziale, con condotti di distribuzione sottotraccia e radiatori di tipo classico in acciaio lamellare presenti in tutti gli ambienti.

Le strutture appaiono in uno stato conservativo appena sufficiente, lo stesso non si può dire per il grado di conservazione delle finiture che risultano invece vetuste e in pessimo stato conservativo; inoltre, come per l'unità residenziale confinante, sulla parete in comune si notano le infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto descritte precedentemente.

C) Unità magazzino - particella 762 sub.4

L'unità ad uso magazzino si presenta come un insieme di corpi accessori di varie tipologie costruttive, in parte già oggetto di condono edilizio L.47/85, che abbraccia entrambe le sopradescritte unità residenziali sui lati Nord e Ovest.

Il corpo di fabbricato principale, che si sviluppa a Nord, è costituito da due parti ben distinte: una prima parte si pone a ridosso del muro nord dell'abitazione più piccola sub.3 (alla quale risulta unita di fatto) ed è composta al piano primo da porzione di magazzino di circa 26 mq lordi già oggetto di recenti interventi di ristrutturazione al tetto e al piano terra da una cantina di circa 44 mq lordi situata al di sotto dell'abitazione predetta; la seconda parte del corpo principale è costituita dalla rimanente porzione di magazzino del piano primo di circa mq 77 che di fatto risulta pericolante e fatiscente. L'altezza media interna del magazzino al piano primo misura circa 3,50 m, quella della cantina al piano terra misura circa 2,40 m. L'epoca di costruzione è presumibilmente la stessa della seconda unità residenziale collegata (essendo il proseguimento del medesimo corpo di fabbrica), ossia risalente agli anni '60-'70.

La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di cemento e solai in latero-cemento con travetti di tipo "varese"; tetto di tipo a capanna con struttura in travi di legno in parte recentemente rifatto con orditura di consistente spessore e ancora in buono stato di conservazione, in parte vetusto e degradato dove si notano porzioni scoperte soggette ad abbondanti infiltrazioni; manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento-amianto (eternit); finitura esterna con intonaco tradizionale applicato grezzo "a punta di cazzuola" con singolare effetto squamato e portoni d'accesso in ferro verniciato. Internamente è tutto allo stato grezzo con pareti parzialmente intonacate e pavimenti in cemento; quanto all'impiantistica è presente solo l'impianto elettrico con obsolete canalizzazioni a vista



applicato esterno muro.

Un secondo blocco di accessori si sviluppa in appendice sul lato Ovest ed è composto al piano terra da un ripostiglio, un magazzino e un locale ad uso centrale termica a servizio delle abitazioni per complessivi 48 mq, oltre un piccolo portico di circa mq 22; al piano primo da un granaio di circa mq 19. Come già precisato all'identificazione catastale, nel locale magazzino adiacente all'abitazione principale, è stata riscontrata l'esistenza di un solaio interpiano che, rispetto a quanto rappresentato in planimetria, non dovrebbe esistere. Detto solaio, comunque, risulta pericolante e in fase di collasso per cui in sede di stima la relativa superficie utile al piano primo non verrà presa in considerazione. Questa parte di unità immobiliare presenta struttura portante mista, con muratura di laterizi per la zona ripostiglio-magazzino-centrale termica e con pilastri in legno per il portico e il granaio; tetto in legno con manto di copertura in coppi e finiture esterne in parte con intonaco al grezzo e in parte con rivestimento in tavolato. Le aperture sono prive di serramenti e internamente i locali sono allo stato grezzo con pavimenti misto in cemento e piastre in ghiaio lavato.

Completa l'unità un grande porticato a uso tettoia di circa 67 mq dell'altezza media di circa 3,75 m, edificato in epoca più recente e anch'esso oggetto di condono edilizio dell'85. La struttura portante è costituita da pilastri e copertura in legno ancora in buone condizioni conservative ed è addossato al lato Nord-Ovest del magazzino principale.

Complessivamente la superficie utile dell'unità immobiliare è di circa mq 175, quella lorda è di circa mq 214, più mq 89 di portici e tettoie.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato una situazione di abbandono e trascuratezza generale, fattori che indubbiamente hanno contribuito in modo sostanziale ad accelerare il naturale corso di deperimento del fabbricato rispetto a quello che avverrebbe normalmente se lo stesso fosse utilizzato e soggetto a periodica manutenzione. Inoltre, l'unità in questione è attualmente utilizzata come deposito di rifiuti di vario genere, quali: ingombranti, materiale derivante da attività di laboratorio per lavorazione di generi alimentari, elementi di impiantistica e accessori per cucine industriali (si presume residui di attività esercitata dall'esecutato fino a qualche anno fa).

Nel complesso l'unità si presenta vetusta ed in pessimo stato conservativo. L'immobile, per essere agibile, necessita di consistenti lavori di ristrutturazione e risanamento, soprattutto per quanto riguarda la porzione di tetto marcescente del magazzino principale, nonché necessita di essere liberato dall'infestante materiale di rifiuto. Oltre allo smaltimento dei suddetti rifiuti, si dovrà provvedere al rifacimento di parte della struttura del tetto e alla sostituzione dell'intero manto di copertura in eternit con altro materiale idoneo (tipo ondulati in pvc o fibrocemento, lamiera aggraffata, ecc.). I costi per la sostituzione e lo smaltimento della copertura e del materiale ingombrante a discarica autorizzata verranno debitamente considerati in sede di stima a decurtazione del valore di mercato degli immobili.



D) Scoperto pertinenziale – particelle 762 sub.1, 773, 775 e 776

Quanto allo scoperto pertinenziale è risultato anch'esso in condizioni di abbandono, sommerso dalla vegetazione spontanea e con presenza diffusa di rifiuti di vario genere. Detto scoperto circonda il fabbricato estendendosi principalmente nella parte Sud, presenta forma trapezoidale e giacitura di modesta pendenza. Complessivamente misura circa 1.559 mq dei quali una parte, in prossimità dell'ingresso a Est, è pavimentata con lastroni di porfido, mentre il resto del fondo è misto prato e boscaglia. Come già detto, a partire dall'imbocco d'accesso alla proprietà, lungo il lato Est dei mappali 776 e 762 e per la larghezza di circa m 4,00, il terreno è gravato da una servitù di passaggio con ogni mezzo a favore dei limitrofi mappali n.ri 1, 5, 6, 7, 8, 772, 774 e 777 di altra ditta.

Certificati di conformità

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano edificati anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Refrontolo non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza degli immobili e gli elementi costitutivi degli stessi come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che tutte le unità immobiliari abbiano costi di gestione alti e che i beni appartengano tutti alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati liberi. Si precisa inoltre che il custode nominato "Aste 33" ha comunque preso pieno possesso del fabbricato provvedendo, tramite un suo incaricato, alla sostituzione delle serrature delle porte di accesso.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche e richieste all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle



che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare e metodo di misurazione

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché ½ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari. Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie per ogni unità, in ragione dei rapporti mercantili. Relativamente alla sola porzione di magazzino fatiscente, identificato dalla particella 762 sub.4, si ritiene più congruo adottare un diverso criterio di misurazione, ossia quello del volume edificato al quale applicare in sede di stima un valore deprezzato che tiene conto delle condizioni di vetustà dell'edificio, delle obsolescenze e dell'incidenza del terreno agricolo occupato dal sedime. Il risultato viene ottenuto dal prodotto della Superficie Esterna Lorda per l'altezza media del fabbricato misurata da quota del terreno fino all'intradosso della copertura.

Per diretta corrispondenza con quanto descritto precedentemente, si prosegue con il calcolo delle consistenze convenzionali in modo specifico e separato per ogni unità o porzione di unità catastale, ritenendo tale suddivisione coerente ai fini della valutazione nel modo che segue.

A) Unità residenziale principale - particella 762 sub.2

descrizione	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione principale p.T-1	mq.	125	x	1,00	= mq.	125,00
porticato abitazione principale p.T	mq.	35	x	0,50	= mq.	17,50
gazebo-caminetto esterno p.T	mq.	14	x	0,50	= mq.	7,00
sommano mq.						149,50

B) Unità residenziale piccola - particella 762 sub.3

descrizione	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione p.1	mq.	52	x	1,00	= mq.	52,00
scala e poggiolo coperto	mq.	7	x	0,25	= mq.	1,75
sommano mq.						53,75

C.1) Porzione di unità magazzino agibile - particella 762 sub.4

descrizione	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
porzione di magazzino agibile p.1	mq.	26	x	1,00	= mq.	26,00
cantina p.T	mq.	44	x	0,50	= mq.	22,00
magazzino, ripostiglio centrale termica p.T	mq.	48	x	0,50	= mq.	24,00
granaio p.1	mq.	19	x	0,35	= mq.	6,65
portico piccolo lato Ovest p.T	mq.	22	x	0,30	= mq.	6,60
porticato grande lato Nord p.T	mq.	67	x	0,70	= mq.	46,90
sommano mq.						132,15



C.2) Porzione di unità magazzino fatiscente - particella 762 sub.4

descrizione	superficie	altezza	Volume
porzione di magazzino fatiscente p.1	mq. 77 x	3,50	= mc. 269,50

D) Scoperto pertinenziale – particelle 762 sub.1, 773, 775 e 776

descrizione	superficie commerciale
Scoperto comune - Catasto Fabbricati mapp.762 sub.1	= mq. 1.025,00
Terreno agricolo - Catasto Terreni mapp.773	= mq. 22,00
Terreno agricolo - Catasto Terreni mapp.775	= mq. 427,00
Terreno agricolo - Catasto Terreni mapp.776	= mq. 85,00
sommano	mq. 1.559,00

valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato composito a prevalente destinazione abitativa con annessi accessori ad uso magazzino e cantina, situati in una suggestiva zona agricola collinare di particolare pregio paesaggistico. L'accesso agli immobili avviene imboccando una servitù interpodereale che, diramandosi dalla pubblica viabilità, discende il versante collinare in cui gli immobili stessi si collocano. Detta servitù grava, per una fascia di terreno larga 4 metri, anche su parte dello scoperto in questione a favore del fondo confinante situato più a valle.

La zona in argomento è periferica, scarsamente servita da attività commerciali e pubblici esercizi e contraddistinta dalla sola presenza di attività rurali e unità residenziali sparse. Detti elementi identificano il segmento di mercato immobiliare predominante della zona, ossia quello dei rustici di collina con annessi accessori e circondati da congruo scoperto pertinenziale, nel quale gli immobili in questione si collocano abbastanza bene.

Nonostante ciò, nel mercato non sono stati reperiti comparabili da poter prendere a riferimento, ovvero non sono stati reperiti comparabili sufficientemente simili per tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima, affinché possa essere applicato il metodo del confronto di mercato con modalità analitiche. Immobili troppo diversi, infatti, richiederebbero l'applicazione di una serie di coefficienti correttivi arbitrari che non trovano riscontro nel mercato.

Per le unità residenziali e parte del magazzino agibile risulta possibile utilizzare un metodo sintetico comparativo ed applicare un valore medio per l'unità di superficie commerciale fra quei pochi riferimenti reperiti nel mercato e i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona ponderati sulle caratteristiche degli immobili in argomento. I valori unitari applicati nelle valutazioni non sono altro che le risultanze mediate delle predette possibili metodologie applicabili. I valori determinati andranno poi corretti dalle condizioni straordinarie riscontrate. Per quanto riguarda invece la determinazione del valore di mercato della porzione di



magazzino fatiscente, considerando le precarie condizioni strutturali in cui versa, non risulta possibile il confronto con immobili simili nel mercato e pertanto viene stimato un valore medio unitario riferito al volume dell'edificato che tiene già conto del deprezzamento per vetustà della costruzione, dei costi relativi alla ristrutturazione del tetto e dell'incidenza dell'area agricola di sedime.

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, il grado di vetustà, lo stato di trascuratezza generale e il livello di obsolescenza influiscono negativamente sull'appetibilità dei beni e conseguentemente sul loro valore, così come influisce negativamente la presenza di coperture sdrucite in eternit e la quantità notevole di rifiuti accumulati che dovranno essere smaltiti in discarica autorizzata.

Per quanto riguarda la sostituzione del manto di copertura in eternit, compresi rimozione dell'esistente, conferimento del materiale a discarica autorizzata, fornitura e posa di nuovo manto di copertura idoneo alla tipologia di costruzione (tipo lastre in lamiera grecata accoppiata a strato poliuretano da cm 4-6 - serie "monopanel" o lastre in fibrocemento) viene stimato un costo complessivo pari a circa €/mq 40,00. Quanto agli oneri per la messa in sicurezza del sito (autogru con cesta o ponteggi) viene stimato un costo a corpo pari a circa € 2.500,00. Considerando una superficie in falda di copertura oggetto di rifacimento, interessante porzione di magazzino agibile e parte dell'abitazione piccola, pari a circa 46 mq, ne deriva un costo d'intervento complessivo pari a circa: $(mq\ 46 \times €/mq\ 40,00) + €\ 2.500 = €\ 4.340,00$.

A detta somma andranno inoltre aggiunte le spese tecniche necessarie per lo svolgimento delle pratiche edilizie e direzione lavori, stimate in circa € 700,00.

Quanto invece allo smaltimento del materiale di rifiuto a discarica autorizzata, vista la posizione del sito, la presenza di rifiuti speciali e la notevole quantità di ingombranti viene stimato un costo complessivo pari a circa € 12.000,00.

Oltre ai suddetti interventi, dovranno essere presi in considerazione i lavori necessari alla regolarizzazione delle difformità riguardanti il parziale tamponamento del portico più a Ovest e la demolizione del divisorio interno fra l'abitazione piccola del piano primo sub.3 e l'unità ad uso magazzino sub.4. A parere dello scrivente, la soluzione più conveniente risulta quella di mettere in pristino la situazione conformemente all'ultimo titolo edilizio in sanatoria. Si stima un costo a corpo pari ad € 400,00 per la demolizione del tamponamento del portico ed € 1.000,00 per la costruzione del muro divisorio fra le unità sub.3 e sub.4, avendo tenuto conto dei ponteggi e del conferimento in discarica del materiale di risulta. Tutti i costi sopra elencati s'intendono comprensivi di IVA e andranno detratti dal valore di mercato determinato.

Sulla base di quanto sopra esposto e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e



conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue:

Determinazione del valore di mercato

Id Catastali	descrizione	Consistenza commerciale		valore unitario	VALORE DI MERCATO
762 sub.2	A) Unità residenziale principale	mq	149,50	x	€ 550,00 = € 82.225,00
762 sub.3	B) Unità residenziale secondaria	mq	53,75	x	€ 400,00 = € 21.500,00
762 sub.4	C.1) porzione di unità magazzino agibile	mq	132,15	x	€ 250,00 = € 33.037,50
	C.2) porzione di unità magazzino fatiscente da ristrutturare	mc	269,50	x	€ 50,00 = € 13.475,00
762 sub.1, 773, 775, 776	D) scoperto pertinenziale gravato da servitù di transito con ogni mezzo	mq	1.559,00	x	€ 25,00 = € 38.975,00
sommano					€ 189.212,50
a dedurre					
Costo per sostituzione della copertura in fibrocemento-amianto di porzione dell'unità magazzino agibile sub.4 e parte dell'unità abitativa piccola sub.3, realizzazione di nuovo manto in pannelli di lamiera coibentata completo di grondaie					= -€ 4.340,00
Spese tecniche (pratica edilizia e direzione lavori)					= -€ 700,00
Costo per demolizione tamponamento parziale del portico all'appendice Ovest del fabbricato					= -€ 400,00
Costo per la realizzazione del muro divisorio fra unità residenziale sub.3 e unità magazzino sub.4					= -€ 1.000,00
Costo per lo smaltimento dei rifiuti ingombranti e speciali a discarica autorizzata					= -€ 12.000,00

totale Valore di Mercato € 170.772,50

Valore di Mercato arrotondato € 171.000,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene di applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato, avuto riguardo dell'andamento delle vendite forzate per immobili della zona.

Valore di vendita forzata = € 171.000,00 – 20% = arrotondati € 137.000,00

(diconsi Euro centotrentasettemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 20 Luglio 2016

Il Consulente esperto stimatore
geometra GINO FARAON
Documento firmato digitalmente



Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. avviso d'asta;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali attuali e storiche del catasto terreni e del catasto fabbricati;
5. mappa catastale attuale;
6. planimetrie catastali;
7. ispezioni ipotecarie (elenco formalità e nota di trascrizione)
8. titolo di provenienza (Atto di Divisione del dott. Nicola Maffei del 02/07/2004 Rep. n°102.639);
9. atto con il quale è stata costituita servitù di transito gravante sui beni pignorati (scrittura privata autenticata nelle firme con Atto di Compravendita del dott. Antonio Gagliardi del 02/04/2009 Rep. n°199.418);
10. Accettazione di eredità con beneficio d'inventario (Atto della dott.ssa Laura Madaro del 22/04/2015 Rep. n°1.014);
11. certificato di residenza dell'esecutato rilasciato dal comune di Refrontolo, con riferimento alla data e luogo del decesso;
12. certificato di stato famiglia anagrafica pregresso dell'esecutato;
13. documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;
14. Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto del P.I.;
15. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'assenza di contratti di locazione;
16. elenco nominativi dei soggetti (esecutato ed eredi legittimi).



TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 1000/2011
(prossima udienza in data 14.09.2016)

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

promossa da
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP.

contro
UN ESECUTATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIPRESE ESTERNE

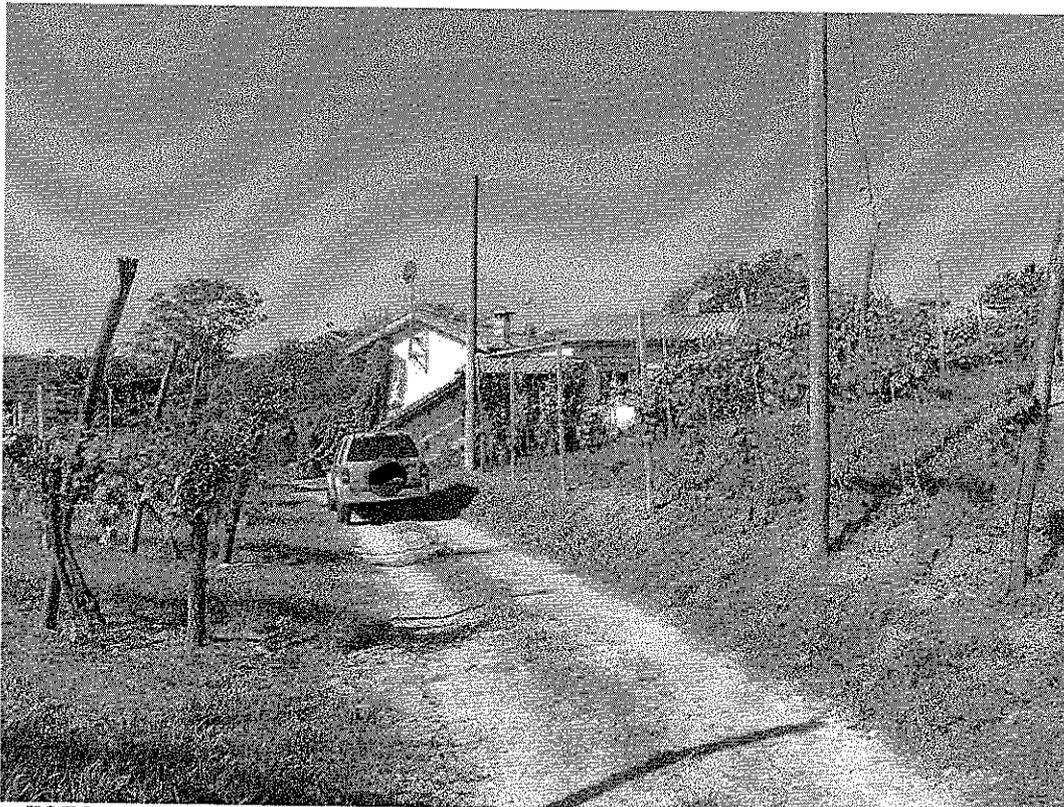


FOTO 1 – stradina interpodereale di accesso (servitù di fatto gravante su beni di altra ditta)



FOTO 2 – accesso al fondo

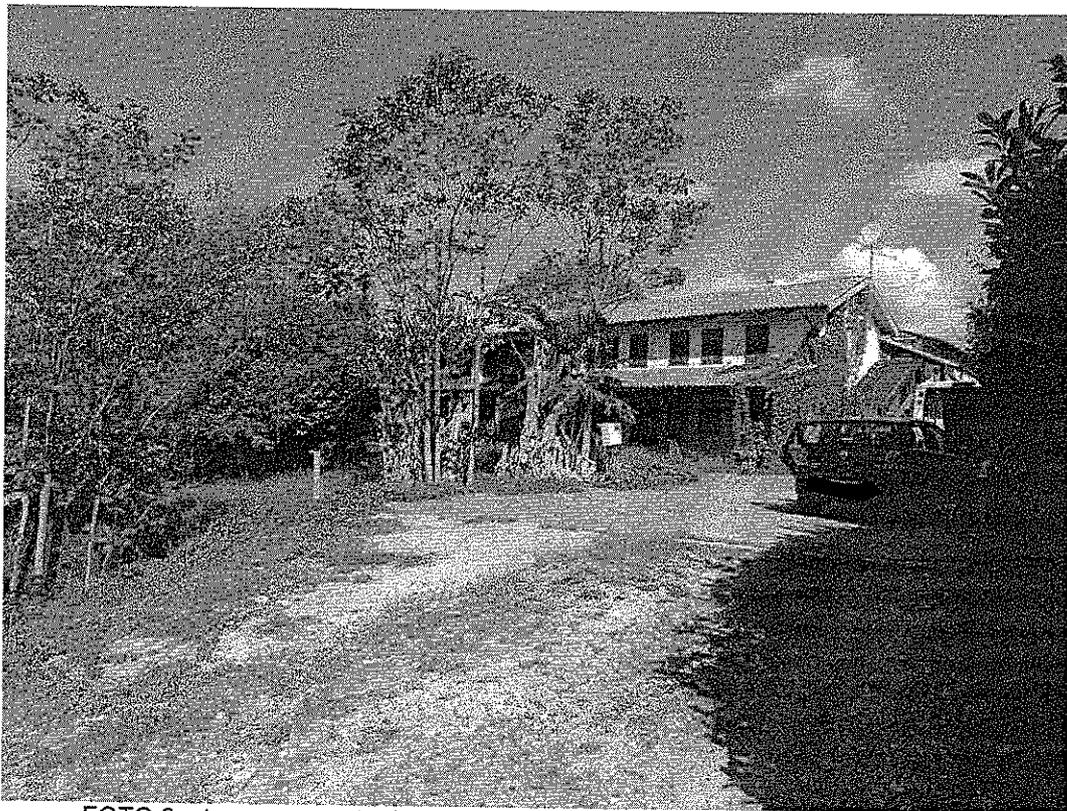


FOTO 3 – terreno gravato da servitù di transito larga 4 metri – lungo confine Est



FOTO 4 – terreno gravato da servitù di transito larga 4 metri – lungo confine Est

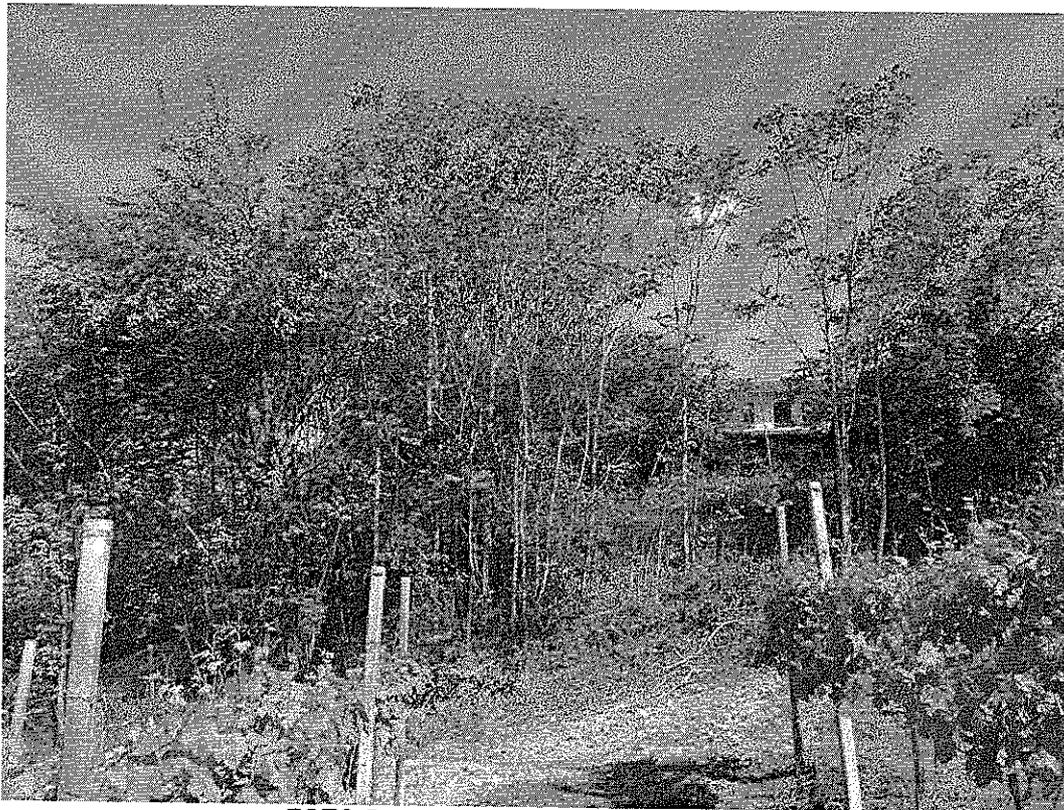


FOTO 5 – confine Sud terreno di pertinenza

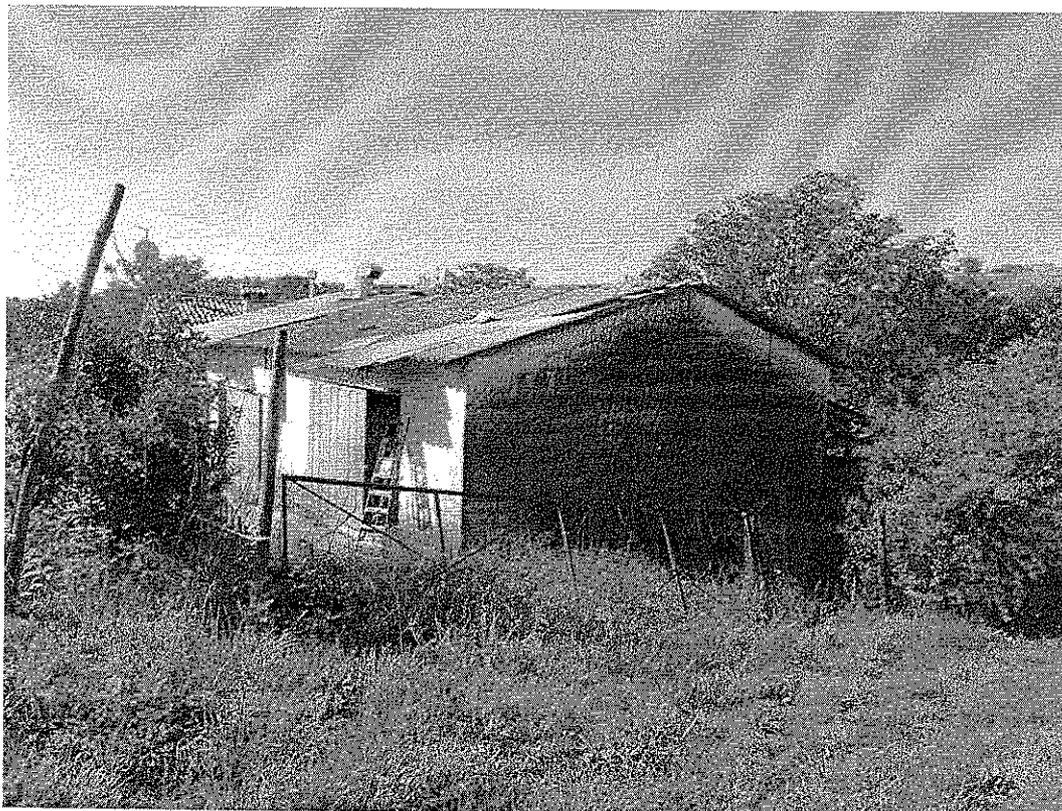


FOTO 6 – prospetto e confine Nord – magazzino principale con tetto in eternit

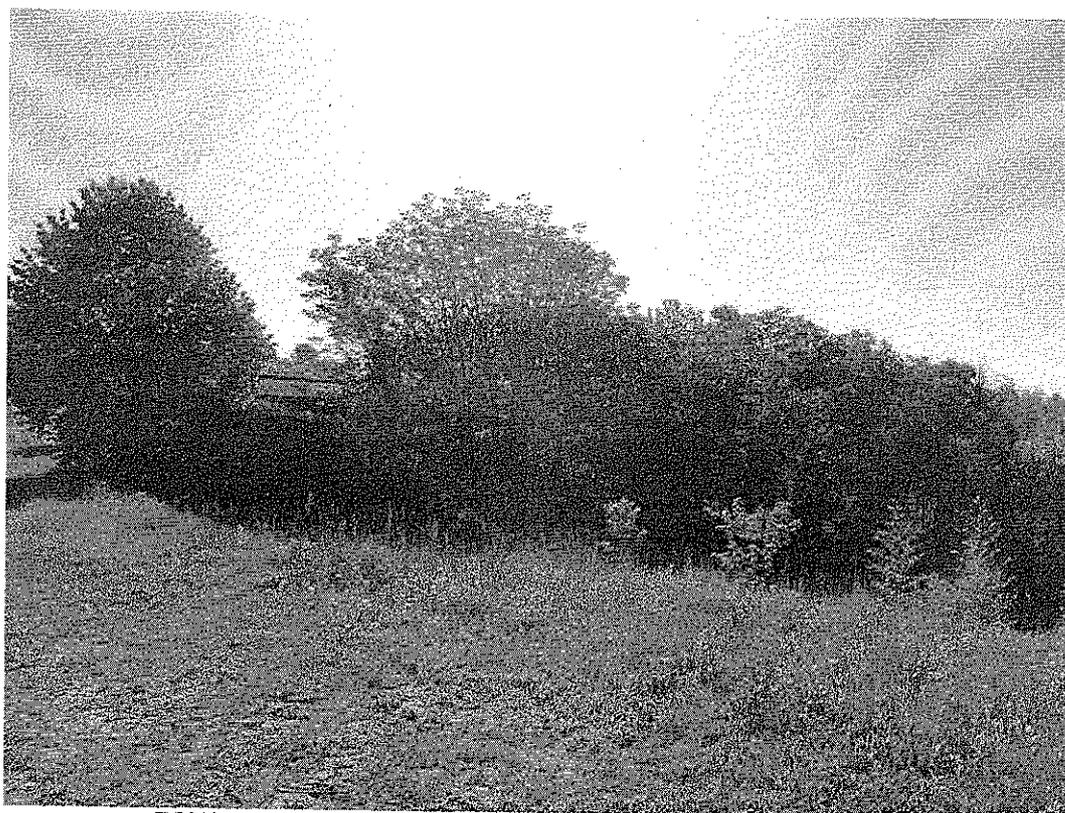


FOTO 7 – confine Ovest - terreno di pertinenza con boscaglia mista

A) Unità residenziale principale – particella 762 sub.2



FOTO 8 – prospetto Sud (principale)

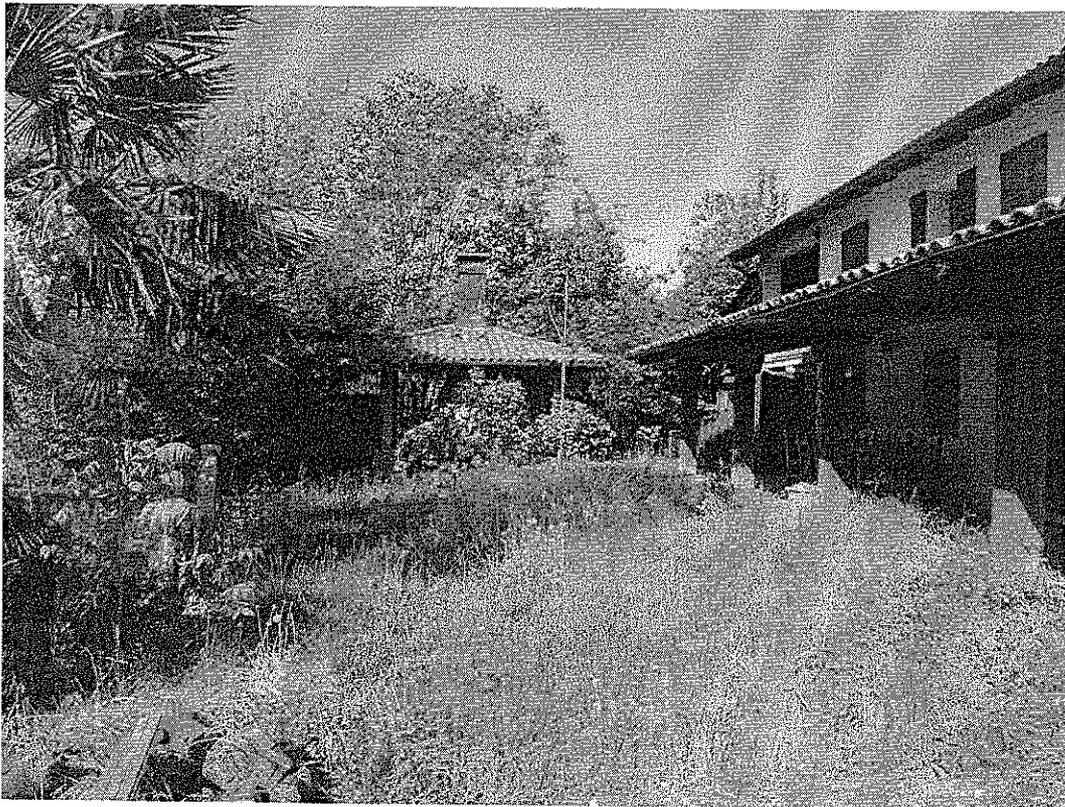


FOTO 9 – cortile fronte ingresso



FOTO 10 – gazebo esterno con caminetto

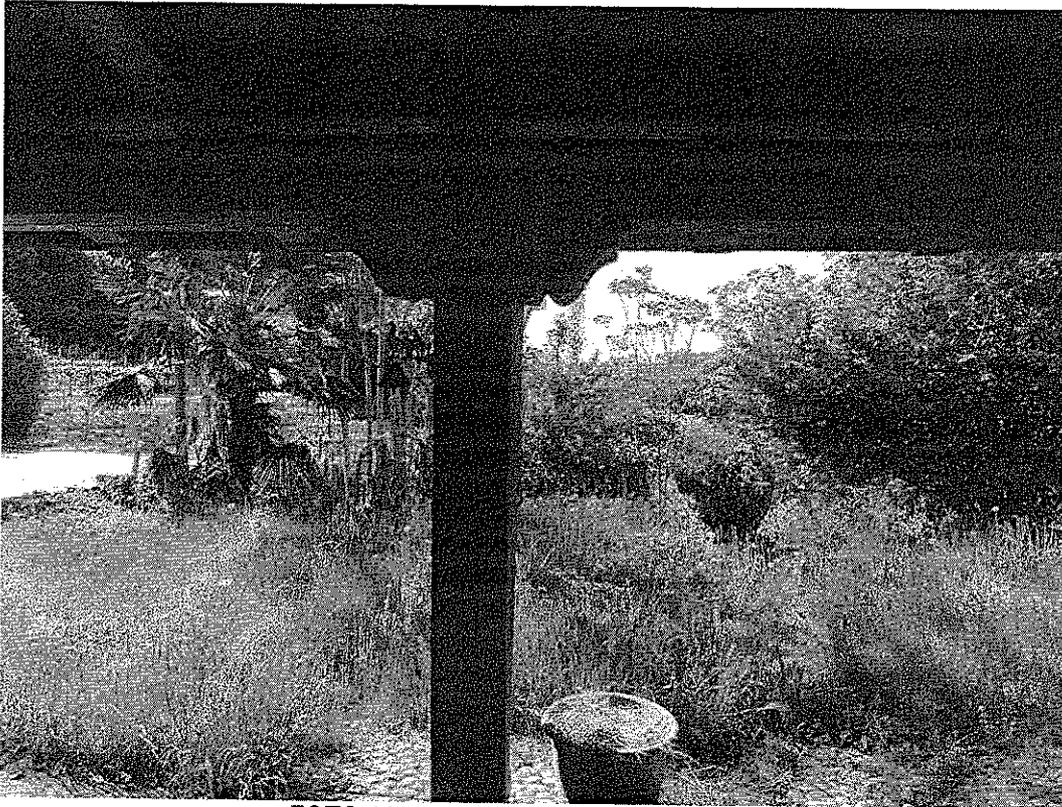


FOTO 11 – scorcio dal porticato d'ingresso

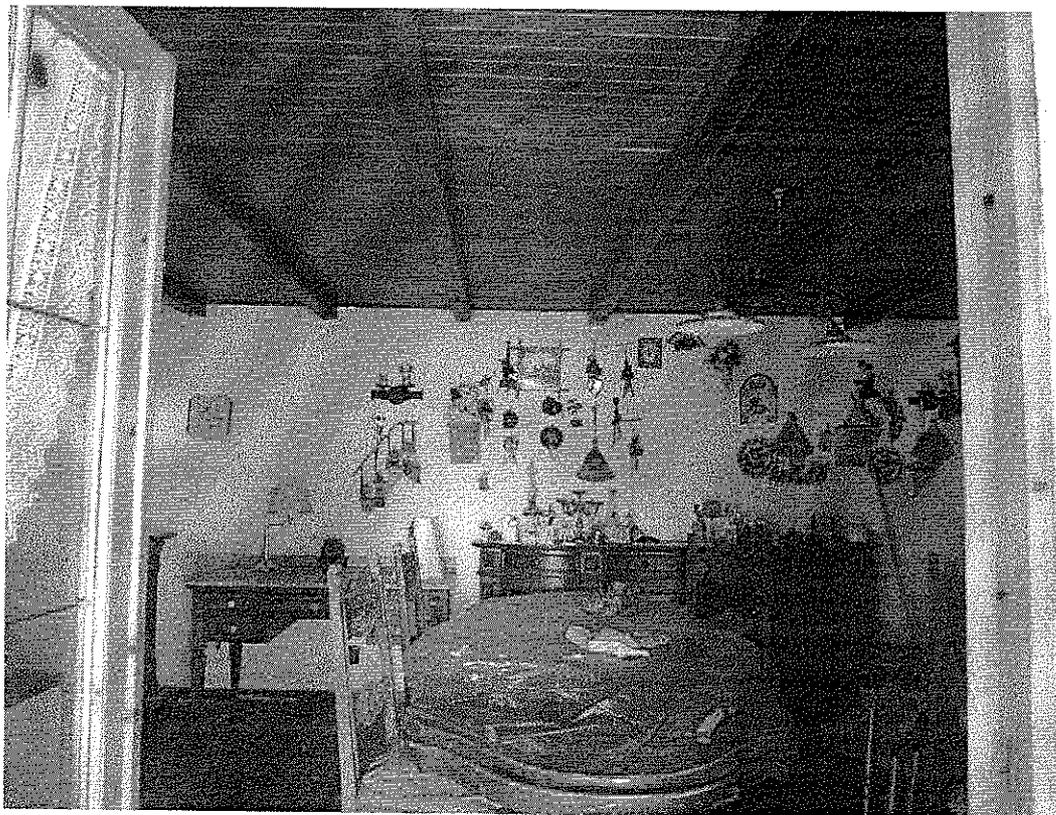


FOTO 12 – ingresso – soggiorno piano terra

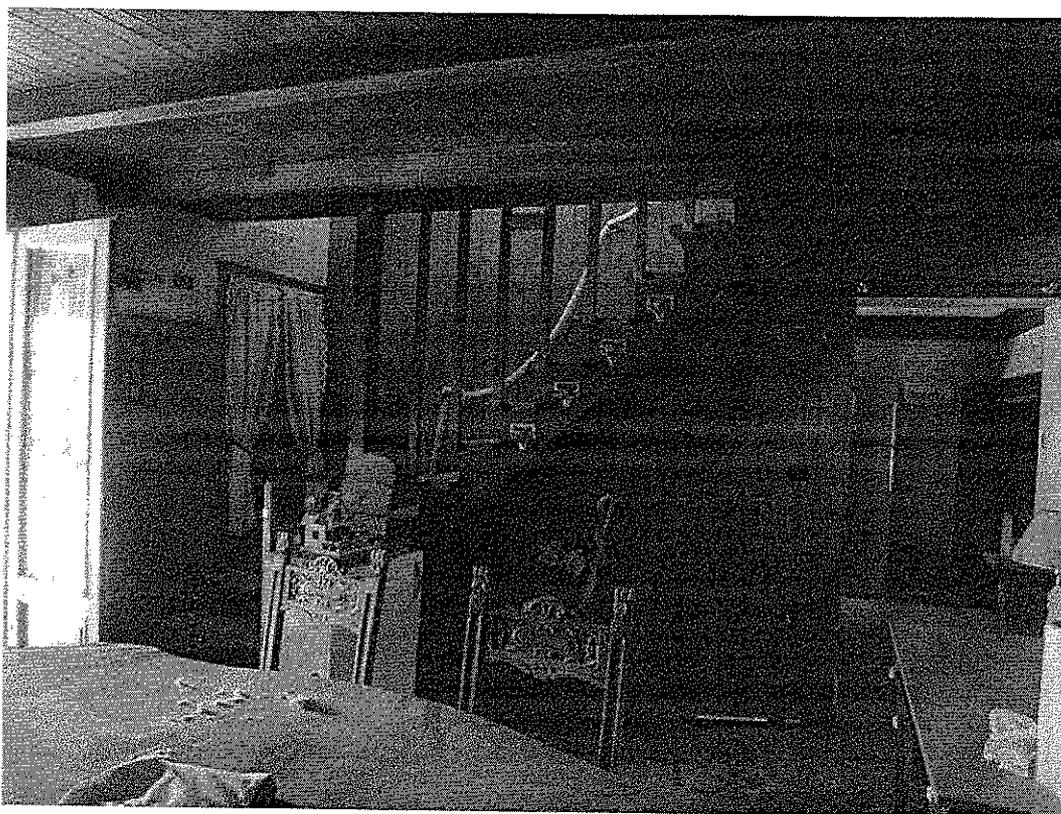


FOTO 13 – soggiorno piano terra

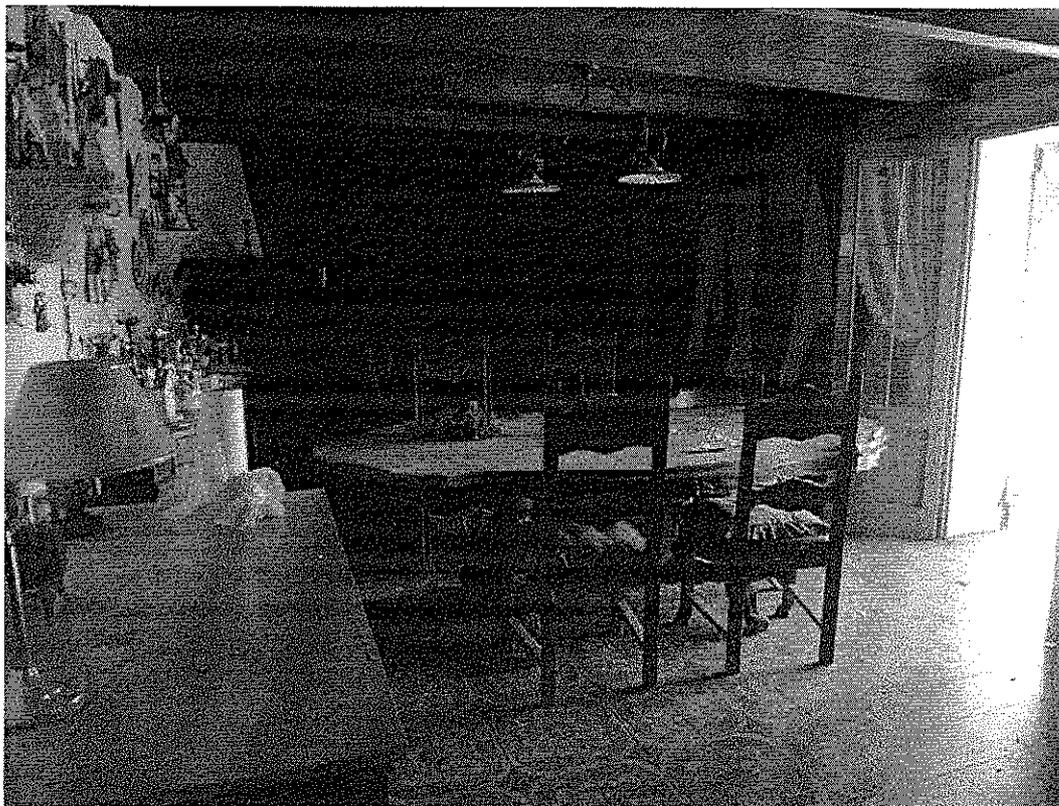


FOTO 14 – soggiorno piano terra

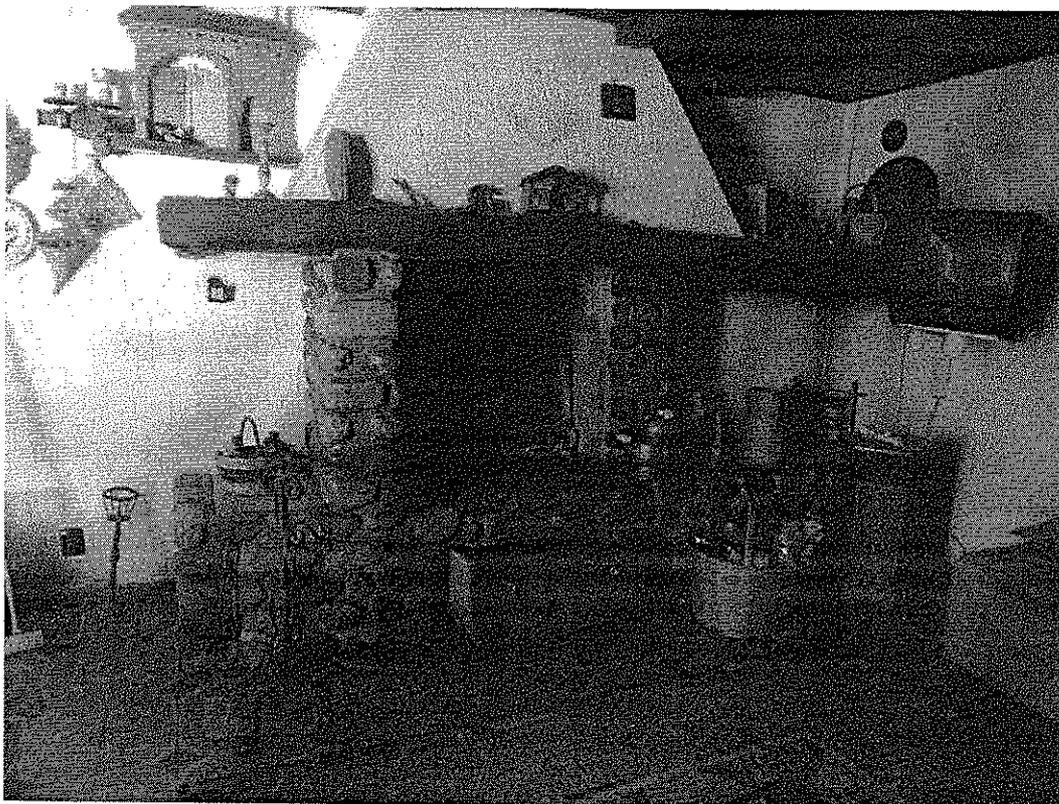


FOTO 15 – caminetto in soggiorno al piano terra



FOTO 16 – cucina al piano terra



FOTO 17 – particolare serramenti al piano terra

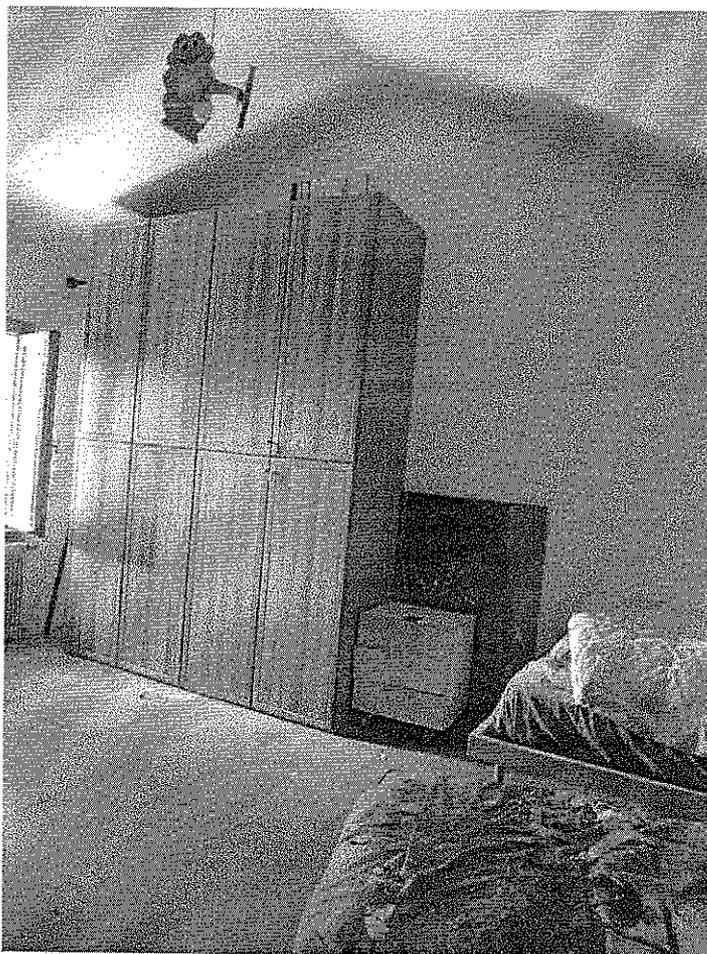


FOTO 20 – camera matrimoniale Ovest al piano primo

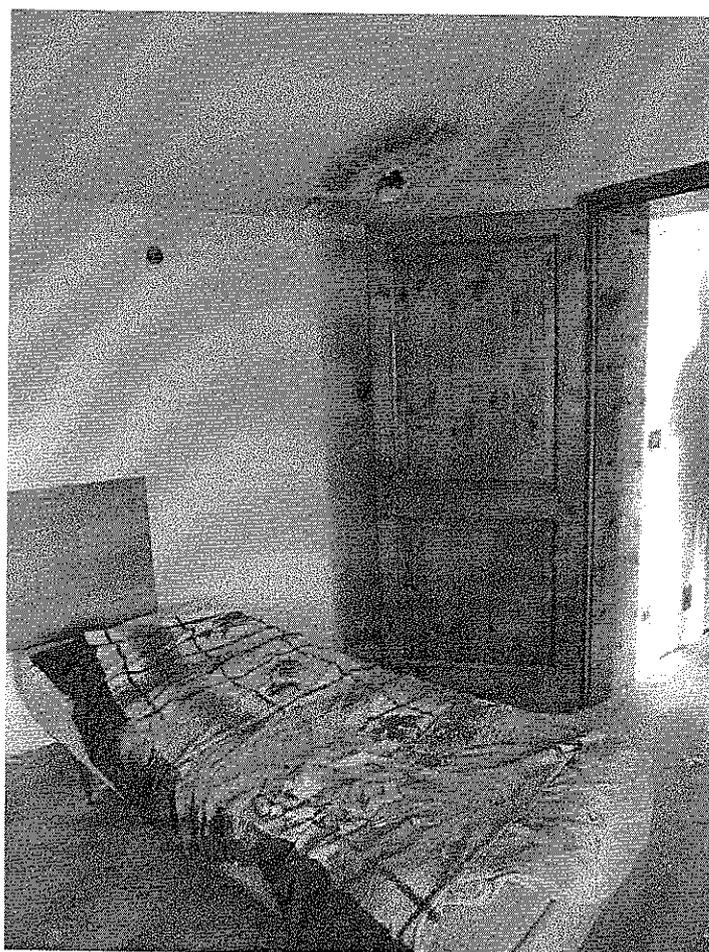


FOTO 21 – camera matrimoniale Ovest al piano primo



FOTO 22 – bagno al piano primo

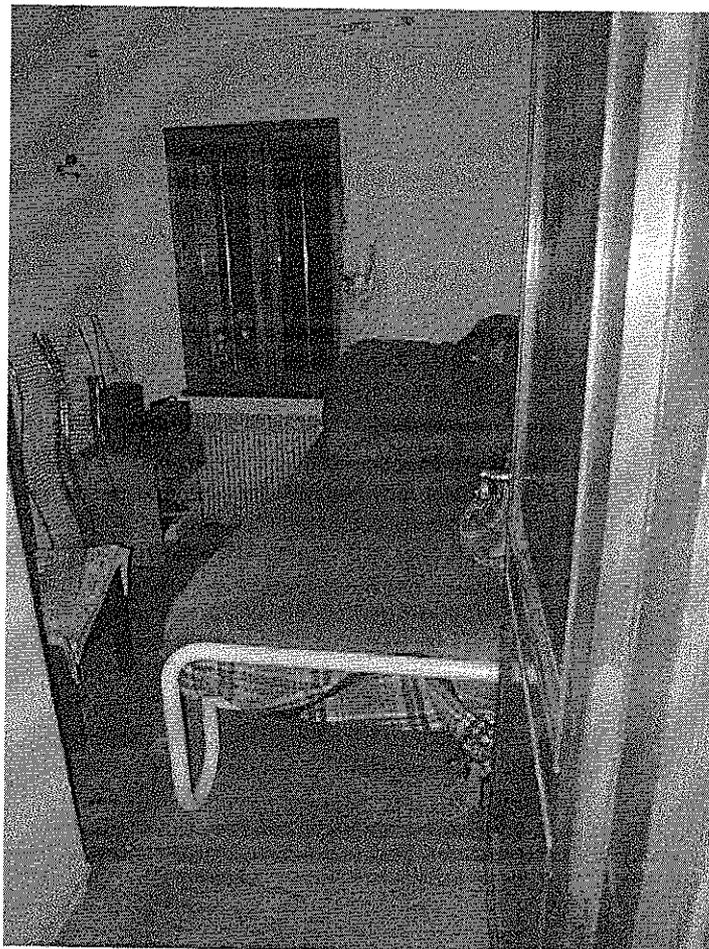


FOTO 23 – ripostiglio al piano primo

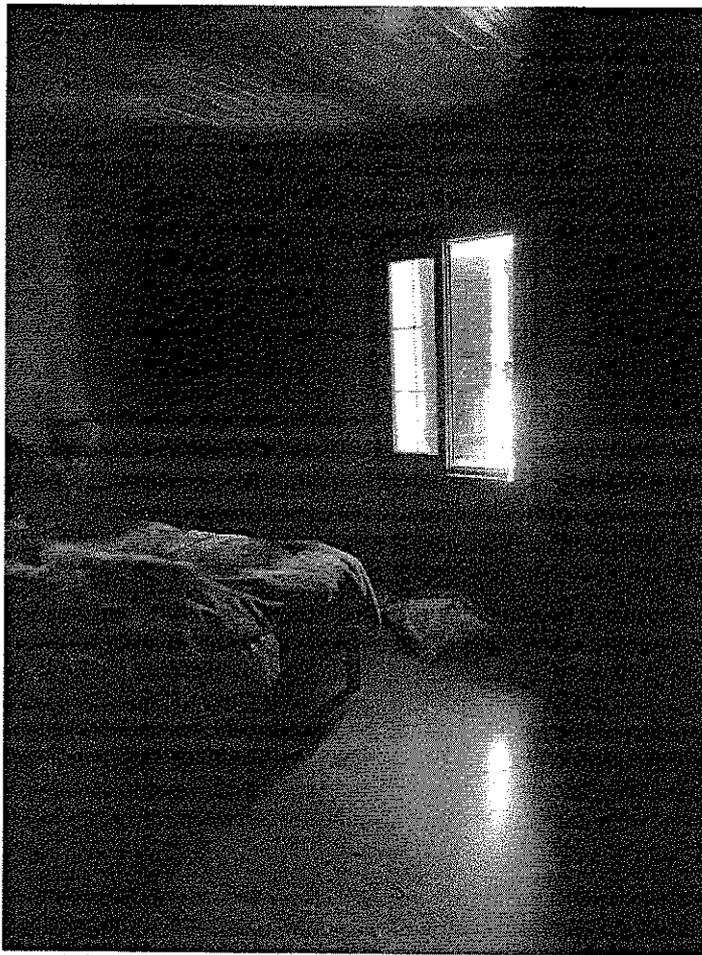


FOTO 24 – camera matrimoniale Est al piano primo

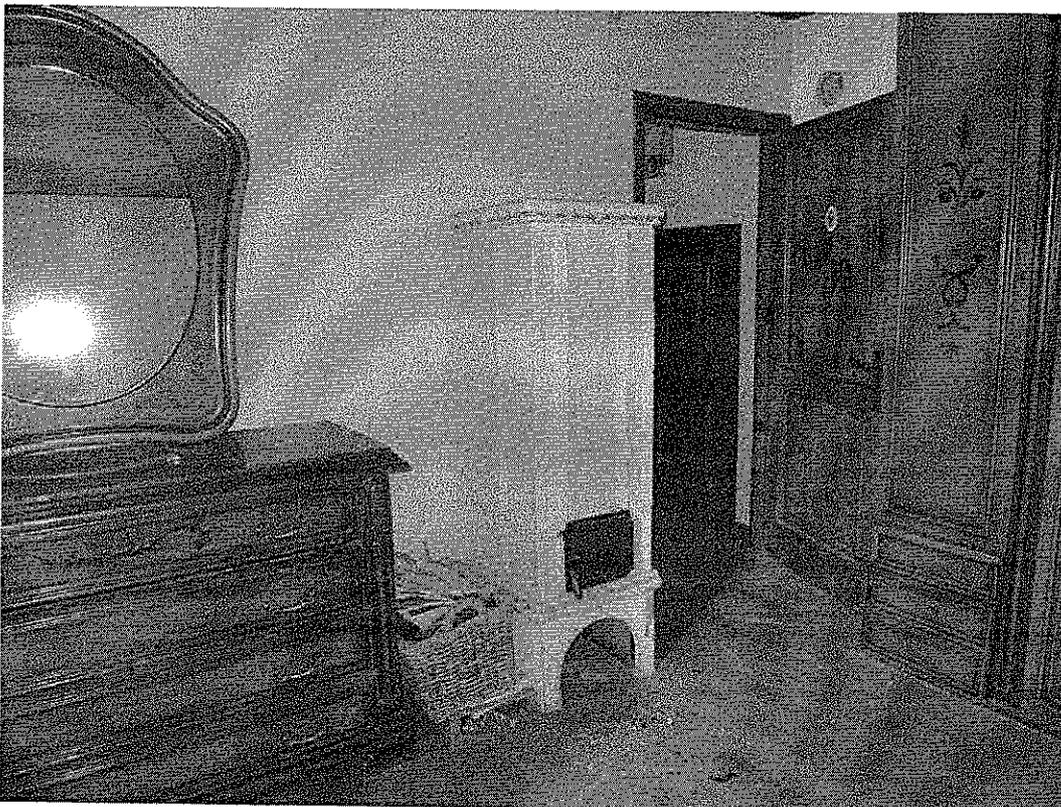


FOTO 25 – camera matrimoniale Est al piano primo



FOTO 26 – particolare serramento e davanzale al piano primo

B) Unità residenziale piccola – particella 762 sub.3



FOTO 27 – prospetto Est, accesso abitazione piccola al piano primo

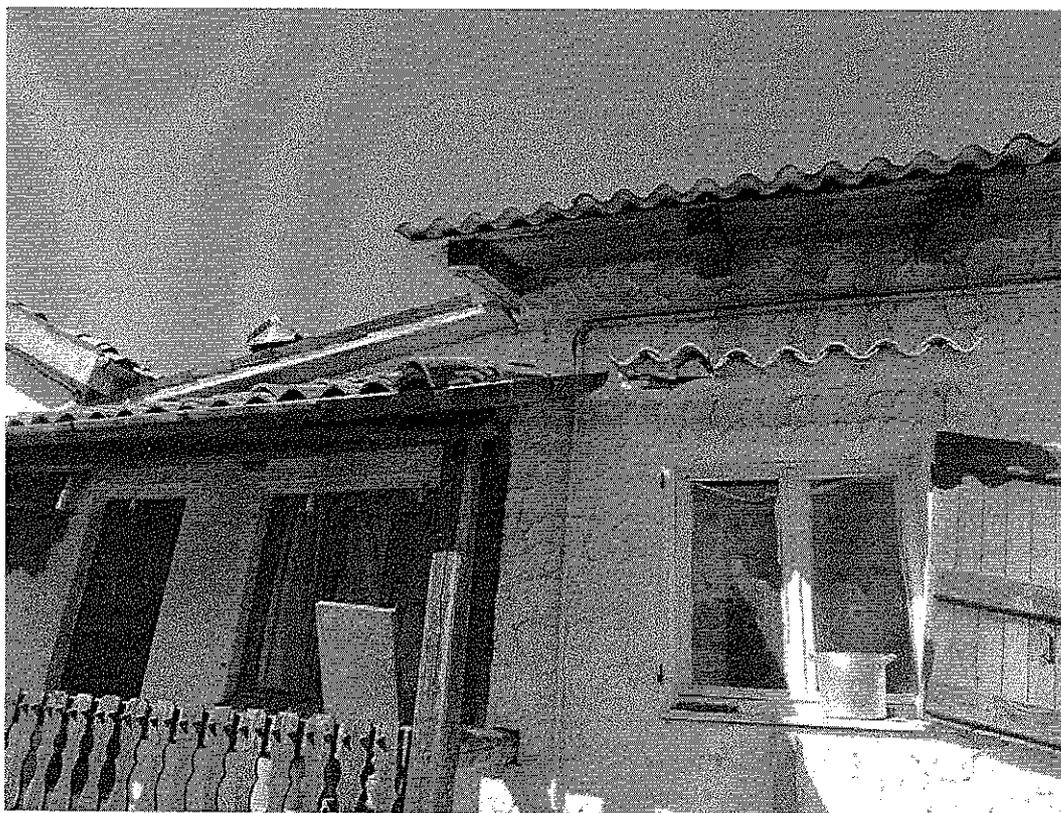


FOTO 28 – prospetto Est

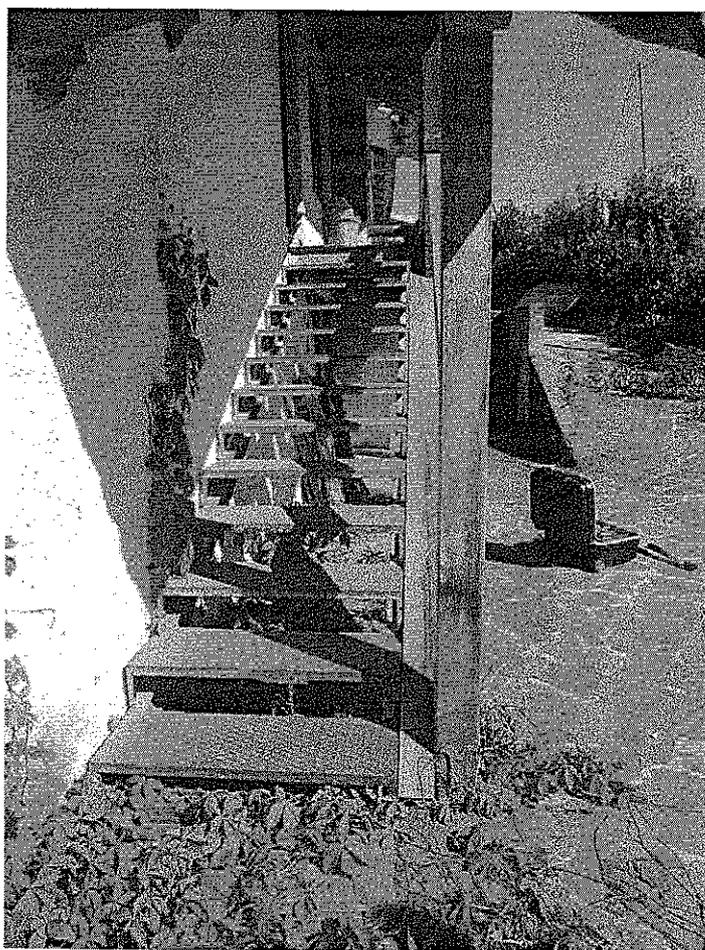


FOTO 29 – scala di accesso all'unità residenziale



FOTO 30 – ingresso / cucina



FOTO 31 – camera

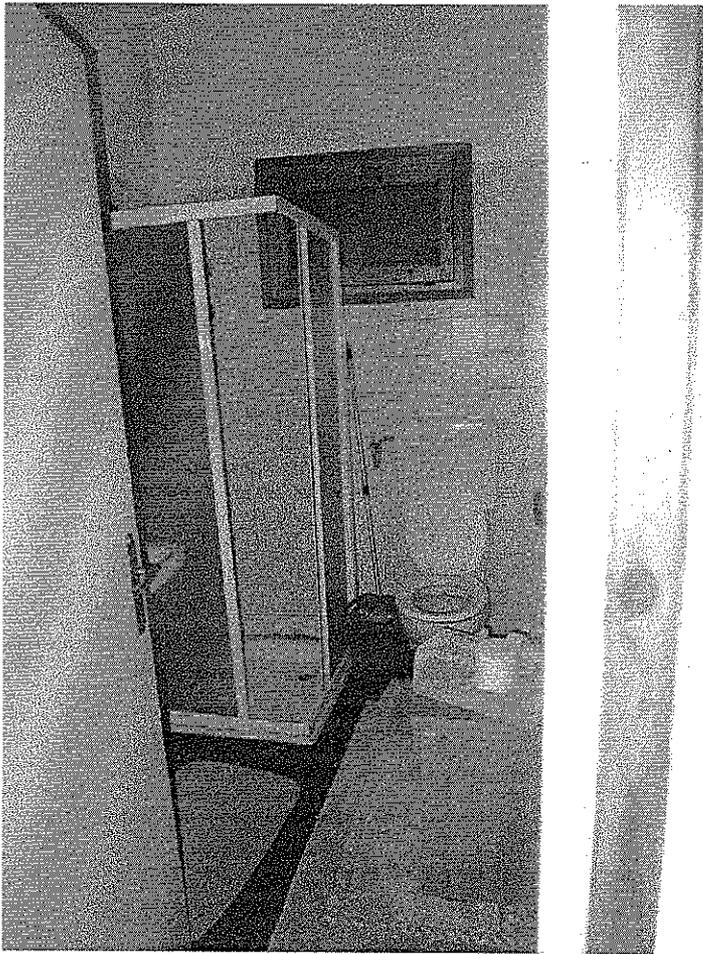


FOTO 32 – servizio



FOTO 33 – particolare serramenti



FOTO 34 – particolare stanza dell'abitazione unita di fatto con magazzino adiacente sub.4 (parete demolita)

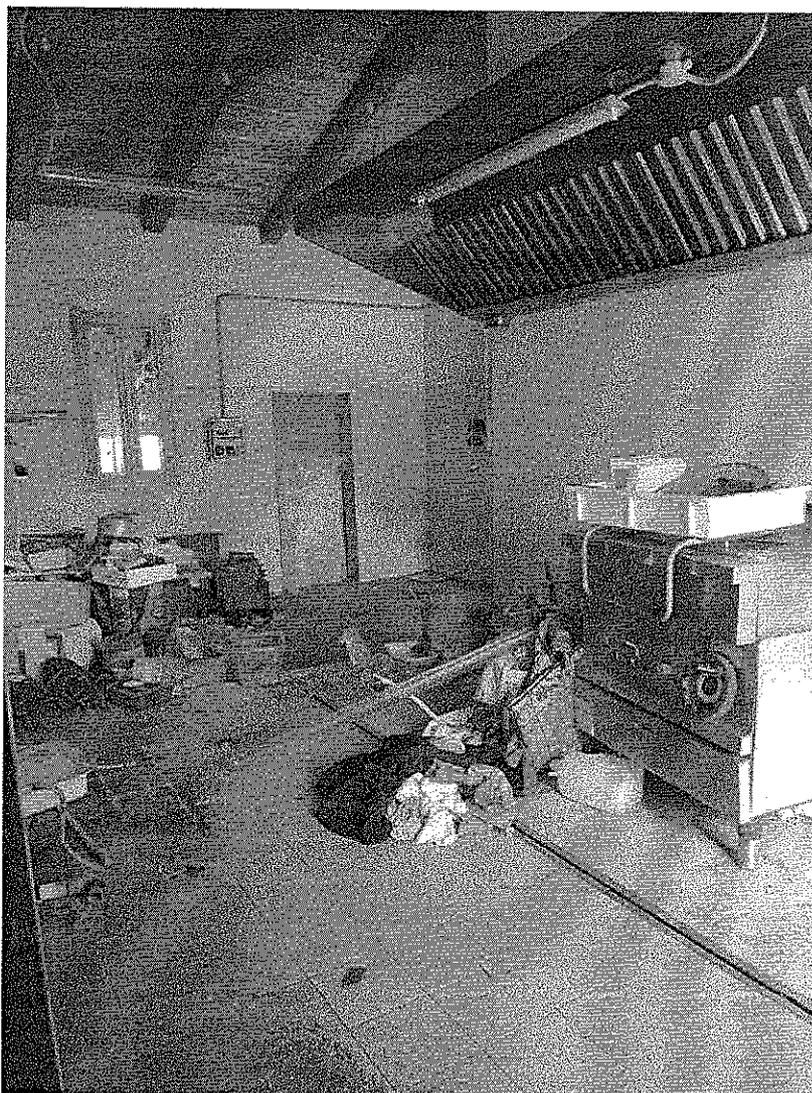


FOTO 35 – particolare stanza dell'abitazione unita di fatto con magazzino adiacente sub.4 (parete demolita)

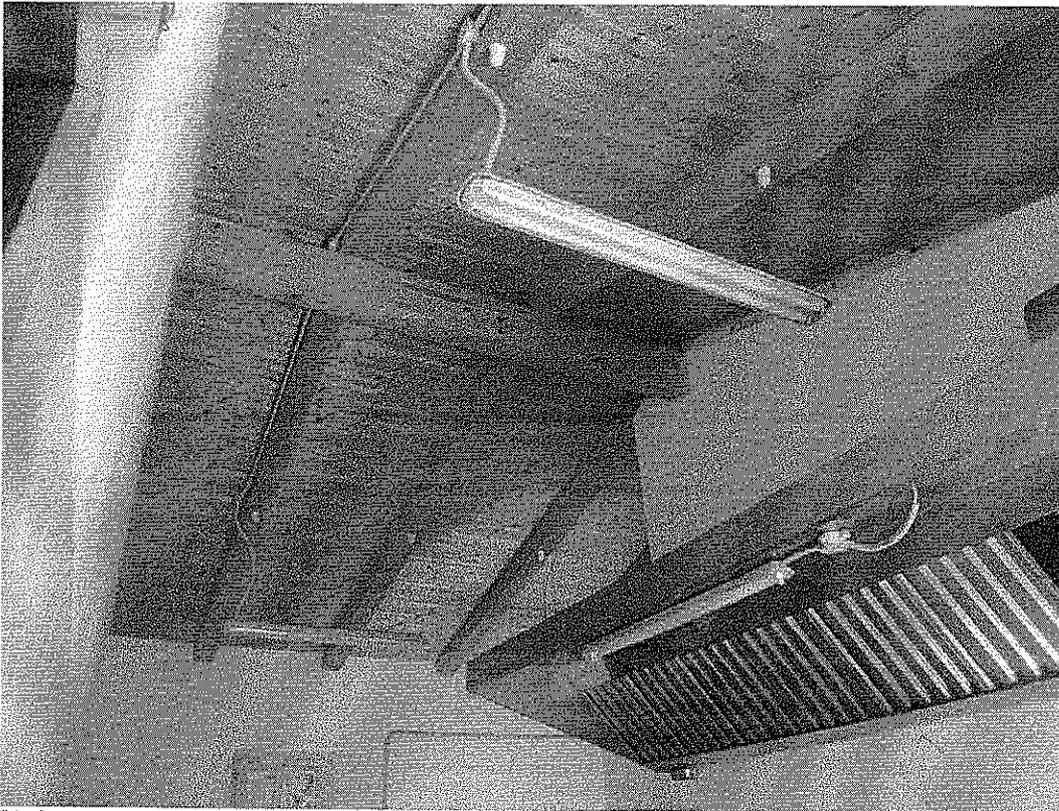


FOTO 36 – particolare porzione di tetto ristrutturato (abitazione sub.3 e parte di magazzino sub.4)

C) Unità magazzino – particella 762 sub.4

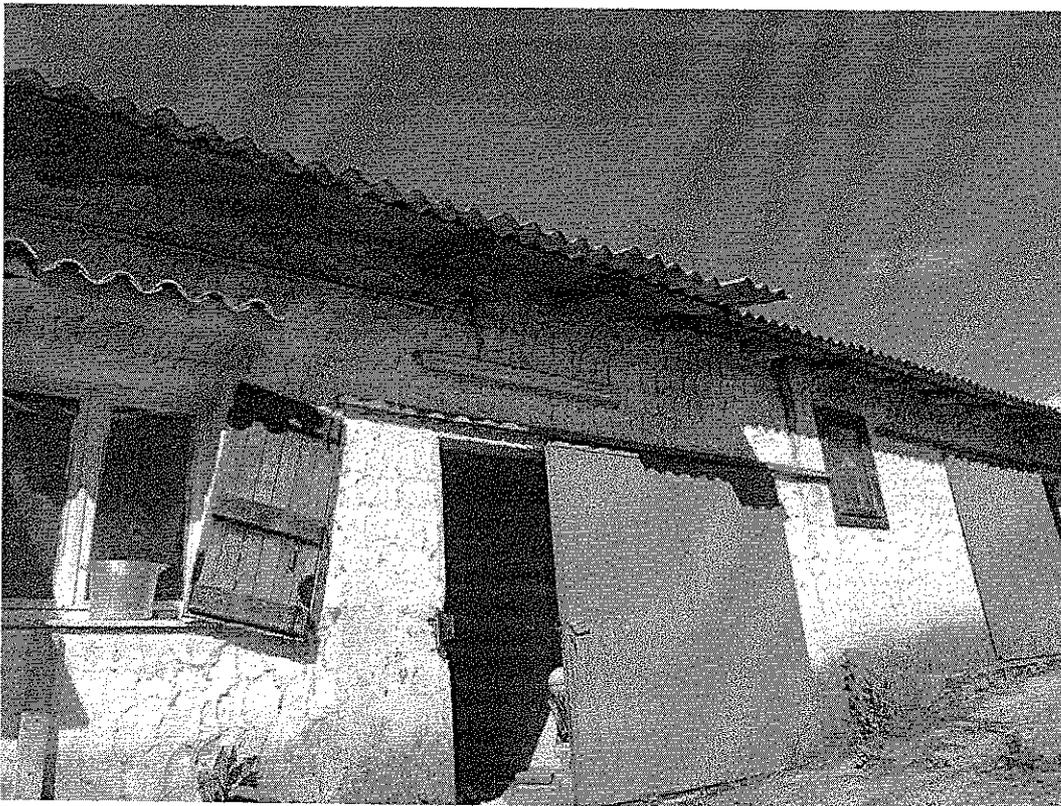


FOTO 37 – prospetto Est – accesso al magazzino principale

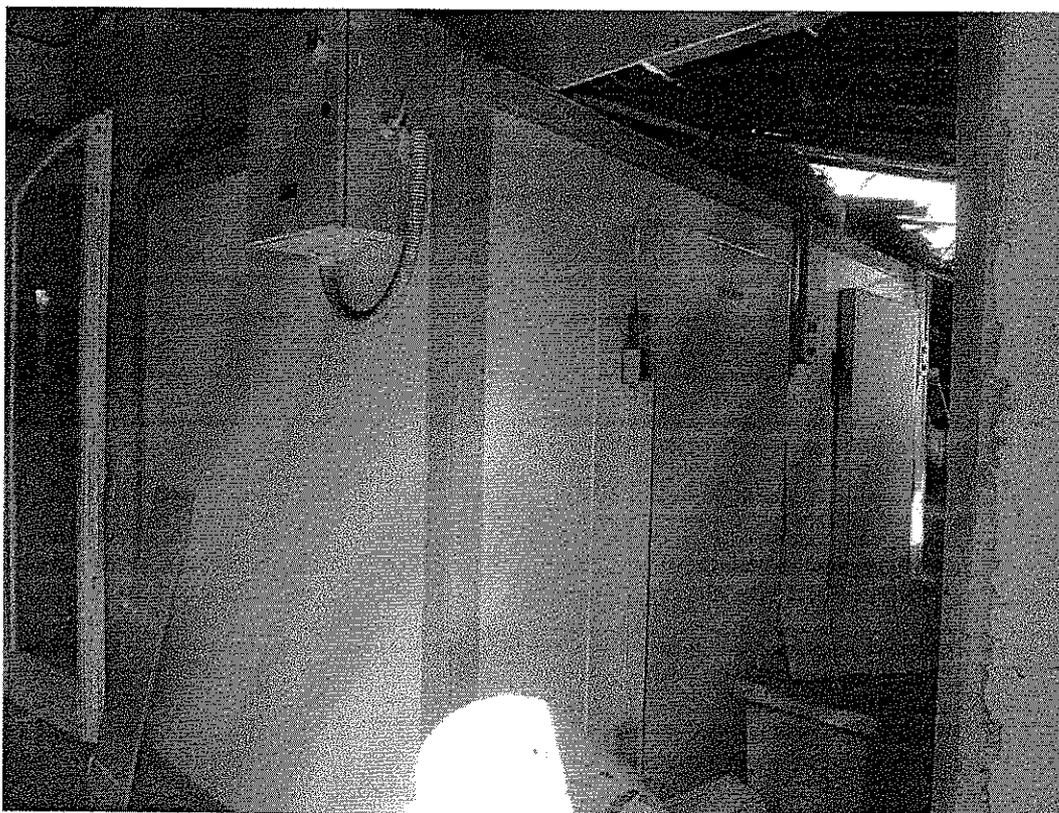


FOTO 38 – magazzino principale

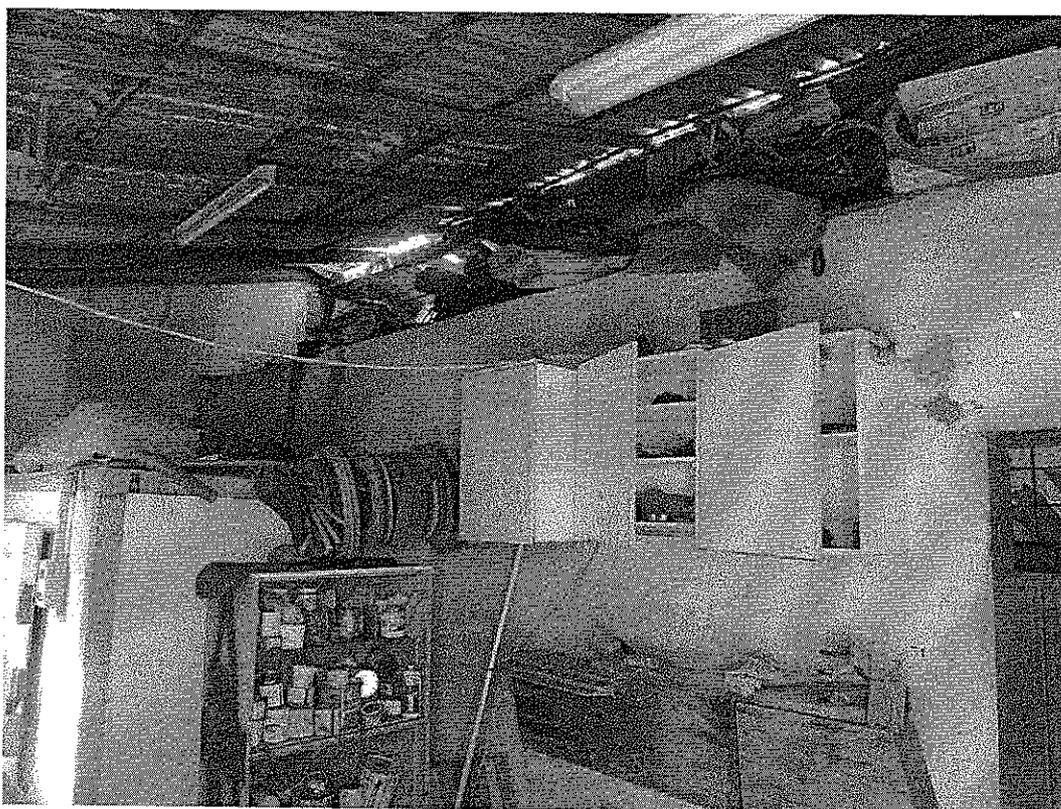


FOTO 39 – magazzino principale fatiscente con tetto in eternit

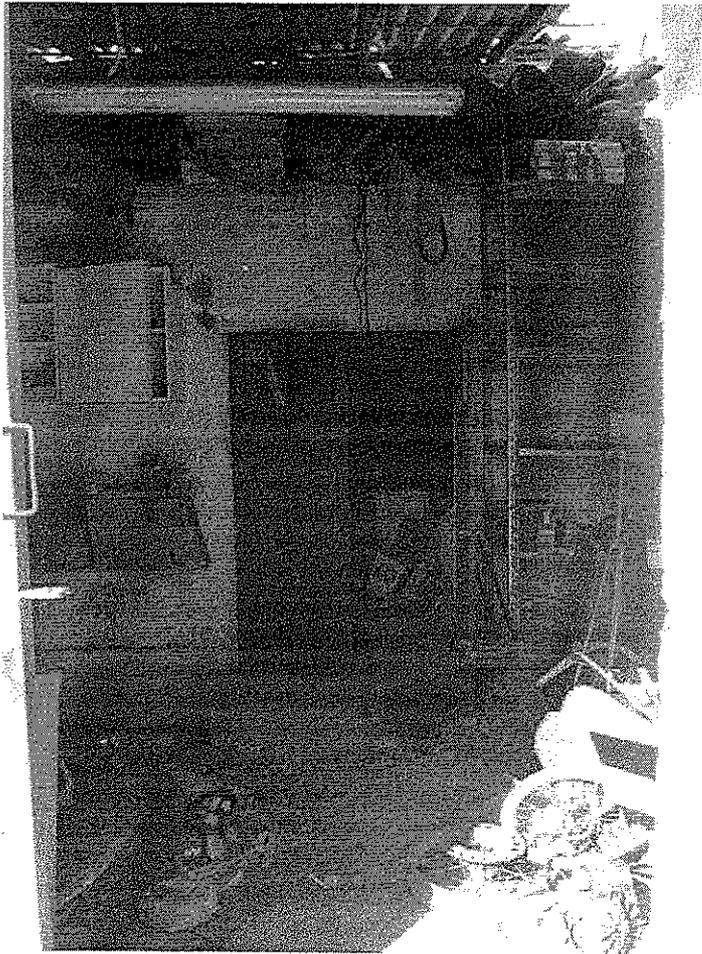


FOTO 40 – magazzino principale fatiscente con tetto in eternit

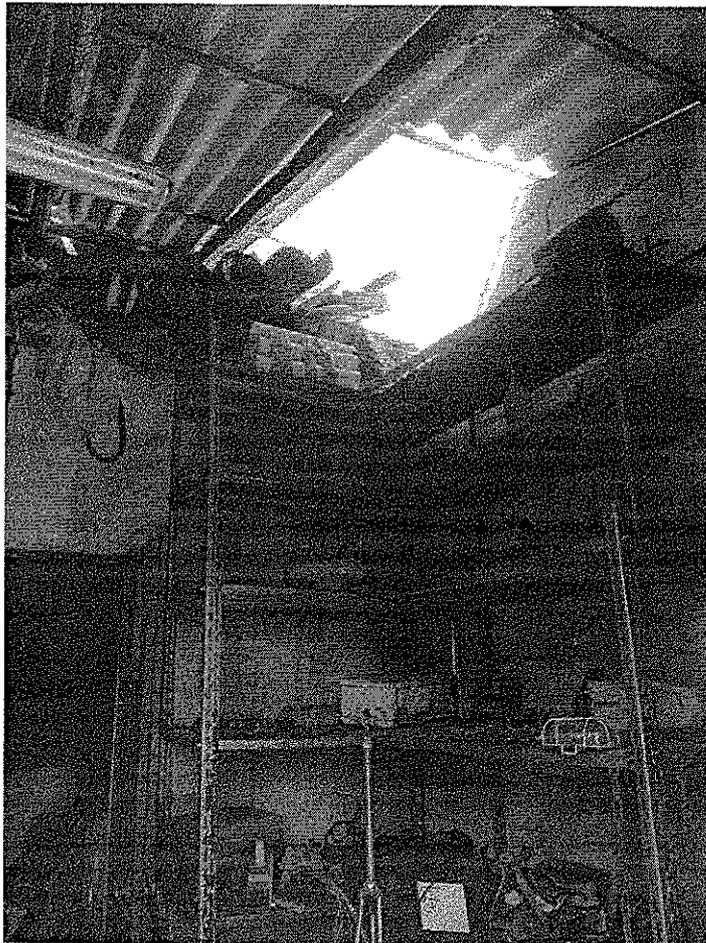


FOTO 41 – particolare tetto in pessimo stato conservativo

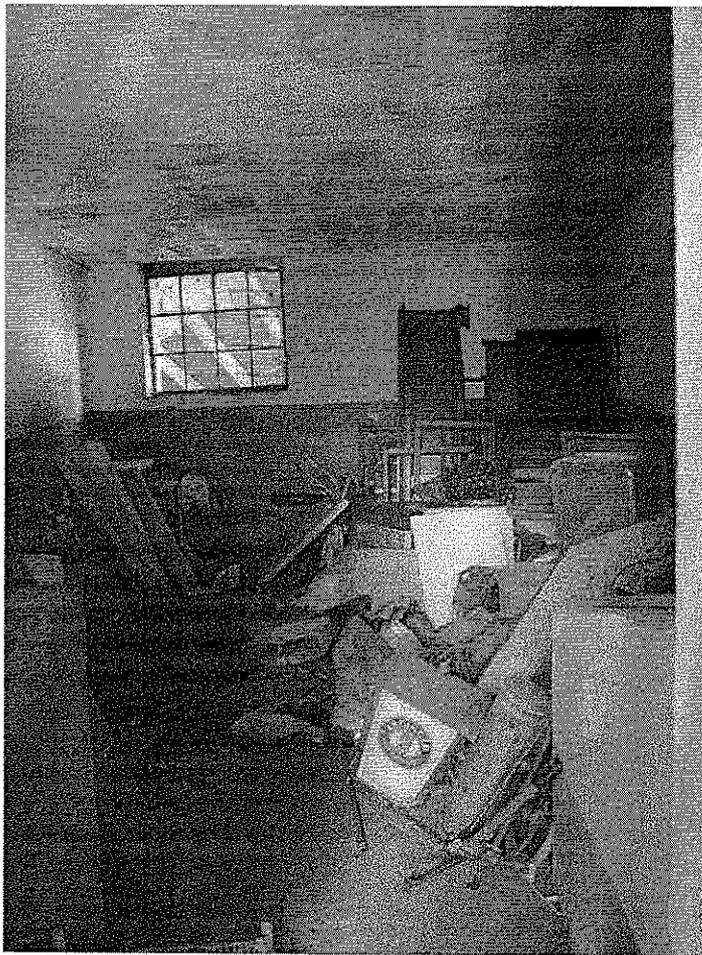


FOTO 42 – magazzino principale con presenza di rifiuti



FOTO 43 – magazzino principale con presenza di rifiuti



FOTO 44 – magazzino principale con presenza di rifiuti



FOTO 45 – cantina al piano terra

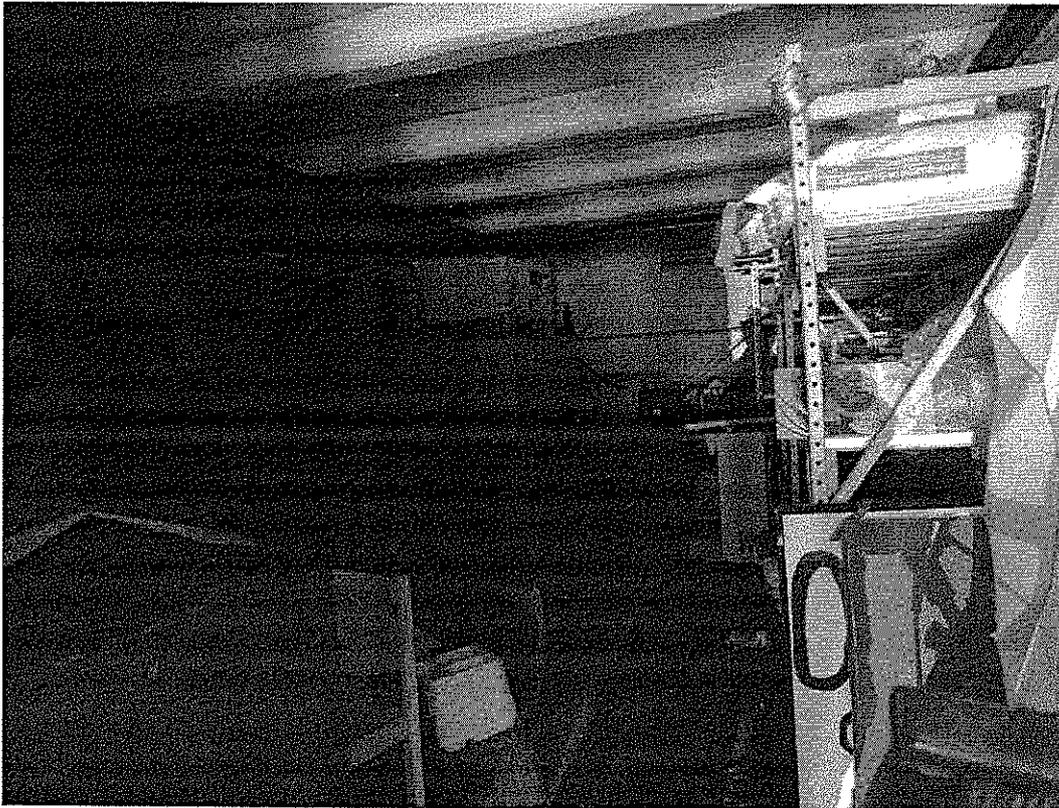


FOTO 46 – cantina al piano terra

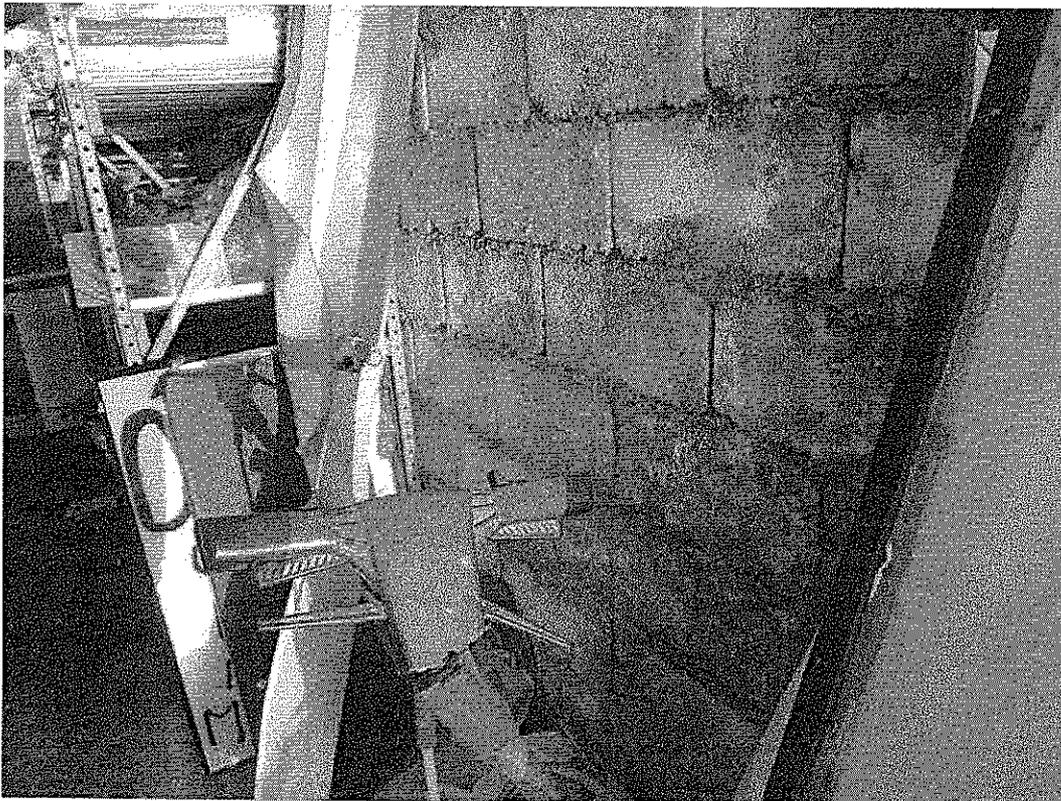


FOTO 47 – cantina al piano terra

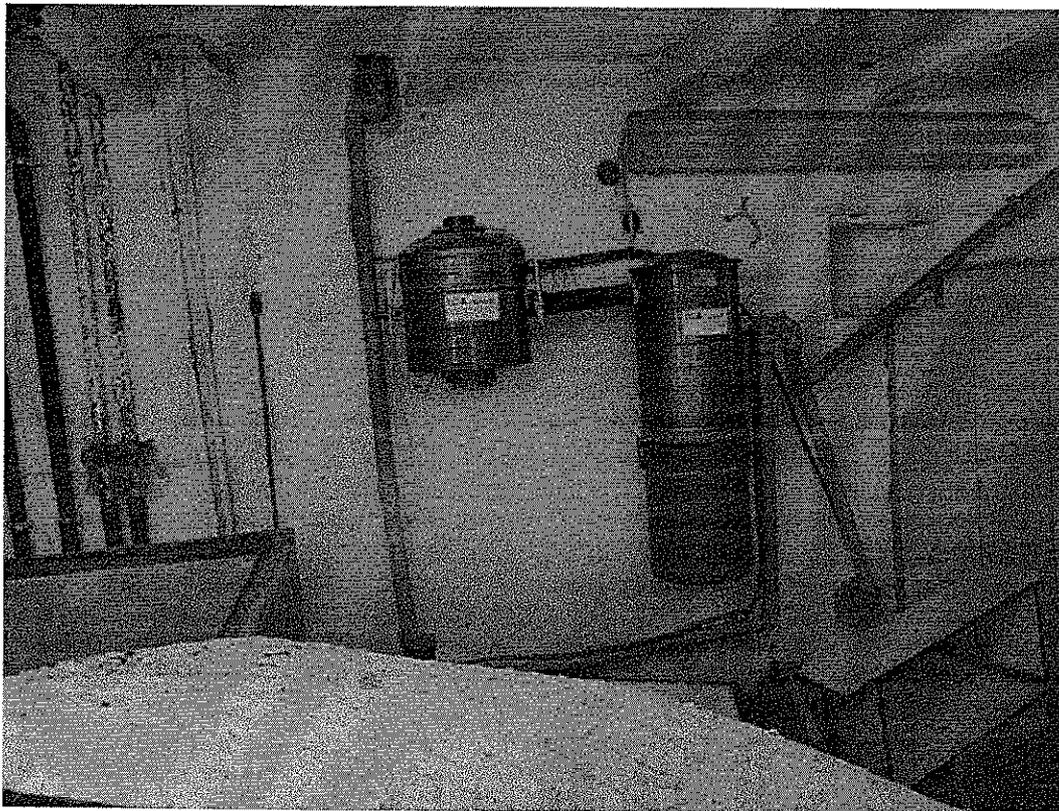


FOTO 48 – particolare impiantistica in cantina al piano terra

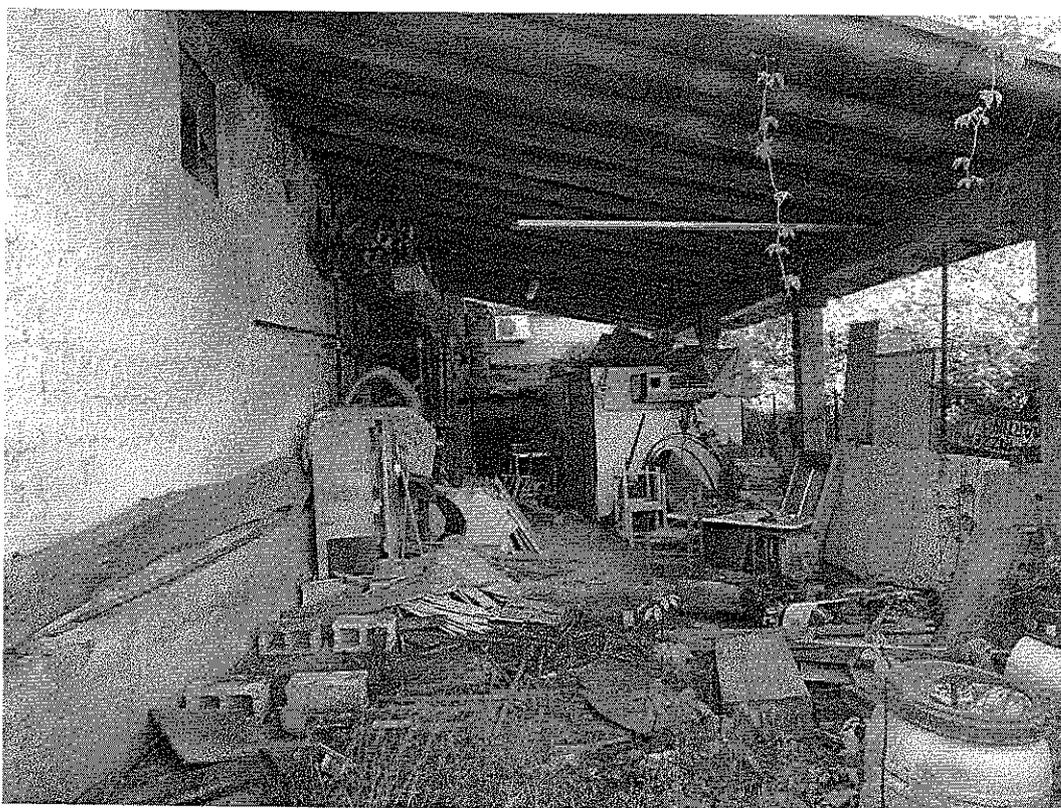


FOTO 49 – porticato in legno di mq 67 addossato ai prospetti Nord-Ovest del magazzino

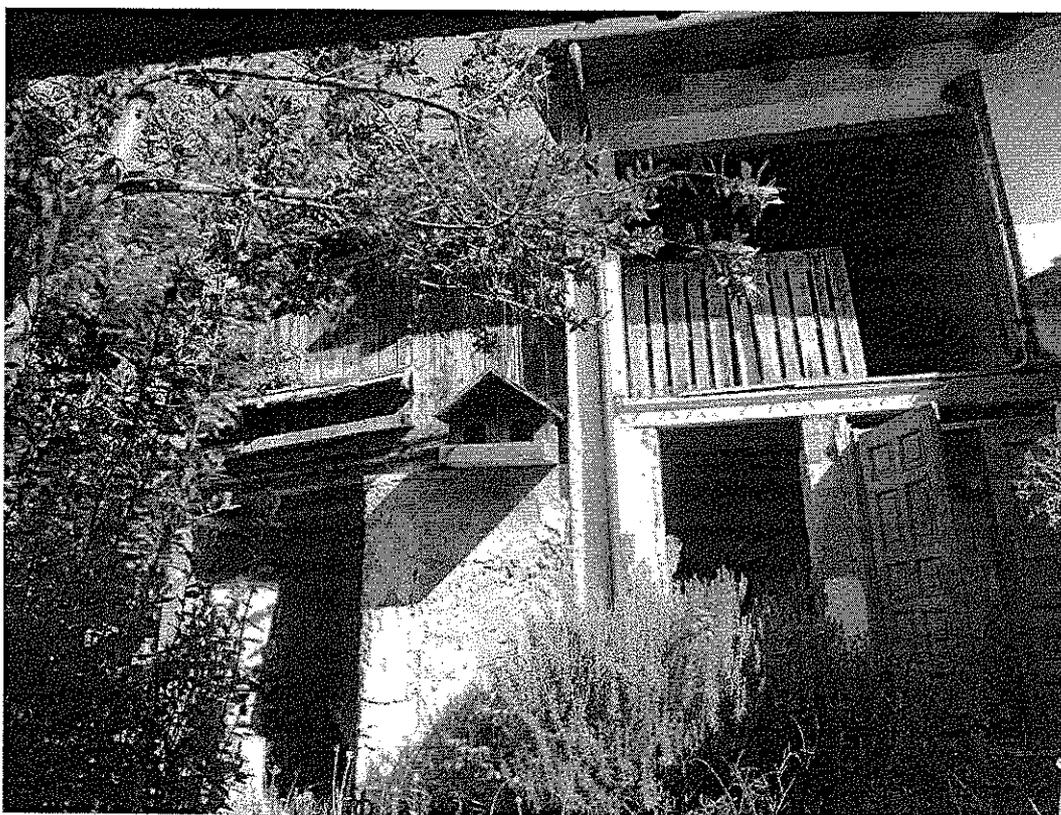


FOTO 50 – accessori in appendice al lato Ovest: ripostiglio/centrale termica con granaio al piano primo



FOTO 51 – portico con accesso alla centrale termica al piano terra e granaio al piano primo



FOTO 52 – particolare interno al portico piccolo lato Ovest – accesso alla centrale termica



FOTO 53 – particolare interno al magazzino piccolo lato Ovest con solaio interpiano fatiscente

D) Scoperto pertinenziale – particella 762 sub.1, particelle 773, 775 e 776



FOTO 54 – scoperto pertinenziale lato Sud



FOTO 55 – scoperto pertinenziale lato Sud



FOTO 56 – scoperto pertinenziale lato Sud-Ovest



FOTO 59 – particolare presenza di rifiuti



FOTO 60 – particolare lastre di eternit ammassate



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2016

Data: 24/03/2016 - Ora: 16.52.59

Segue

Visura n.: T254031 Pag: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di REFRONTOLO (Codice: H220) Provincia di TREVISO

1. Unità Immobiliari site nel Comune di REFRONTOLO(Codice H220) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		11	762	2				A/3	1	5,5 vani	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte** : 133 m ²	Euro 278,37	VIA COLVENDRAME n. 40 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	762	3				A/3	1	3,5 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte** : 57 m ²	Euro 177,14	VIA COLVENDRAME n. 40 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		11	762	4				C/2	1	170 m ²	Totale: 228 m ²	Euro 263,39	VIA COLVENDRAME n. 40 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 m² 170 Rendita: Euro 718,90





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2016

Data: 24/03/2016 - Ora: 16.52.59

Segue

Visura n.: T254031 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2004 Trascrizione n. 19818.1/2004 in atti dal 22/07/2004 Repertorio n.: 102639 Rogante: MAFFEI NICOLA Sede: SAN MARTINO DI LUPARI Registrazione: Sede: DIVISIONE			

2. Immobili siti nel Comune di REFRENTOLO(Codice H220) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	773		-	PASCOLO 1	00 22		Dominicale Euro 0,03	Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 04/03/2009 n. 77924.1/2009 in atti dal 04/03/2009 (protocollo n. TY0077924)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2016

Data: 24/03/2016 - Ora: 16.52.59

Segue

Visura n.: T254031 Pag: 3

3. Immobili siti nel Comune di REFRONTOLO(Codice H220) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	11	775		-	PRATO ARBOR	04 27		Dominicale Euro 1,21	Agrario Euro 1,10	FRAZIONAMENTO del 04/03/2009 n. 77924.1/2009 in atti dal 04/03/2009 (protocollo n. TV0077924)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
	[REDACTED]			
1	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]

4. Immobili siti nel Comune di REFRONTOLO(Codice H220) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	11	776		-	SEMIN ARBOR	00 85		Dominicale Euro 0,35	Agrario Euro 0,26	FRAZIONAMENTO del 04/03/2009 n. 77924.1/2009 in atti dal 04/03/2009 (protocollo n. TV0077924)	





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2016

Data: 24/03/2016 - Ora: 16.52.59

Fine

Visura n.: T254031 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 9 m² 170 Rendita: Euro 718,90

Totale Generale: Superficie 05.34 Redditi: Dominicale Euro 1,59 Agrario Euro 1,37

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2016 - Ora: 16.55.30 Fine
Visura n.: T255374 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REFRONTOLO (Codice: H220)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO
	Foglio: 11 Particella: 762 Sub.: 1

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	762	1								
Indirizzo VIA COLVENDRAME n. 40 piano: T;												

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2016 - Ora: 16.56.39 Fine
Visura n.: T255925 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REFRONTOLO (Codice: H220)		
	Provincia di TREVISO		
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 762		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz
1	11	762		-	ENTE URBANO	14 59		Agrario
Notifica						Partita	1	
Annotazioni								
comprende il fg. 11 n. 764,70,3								

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

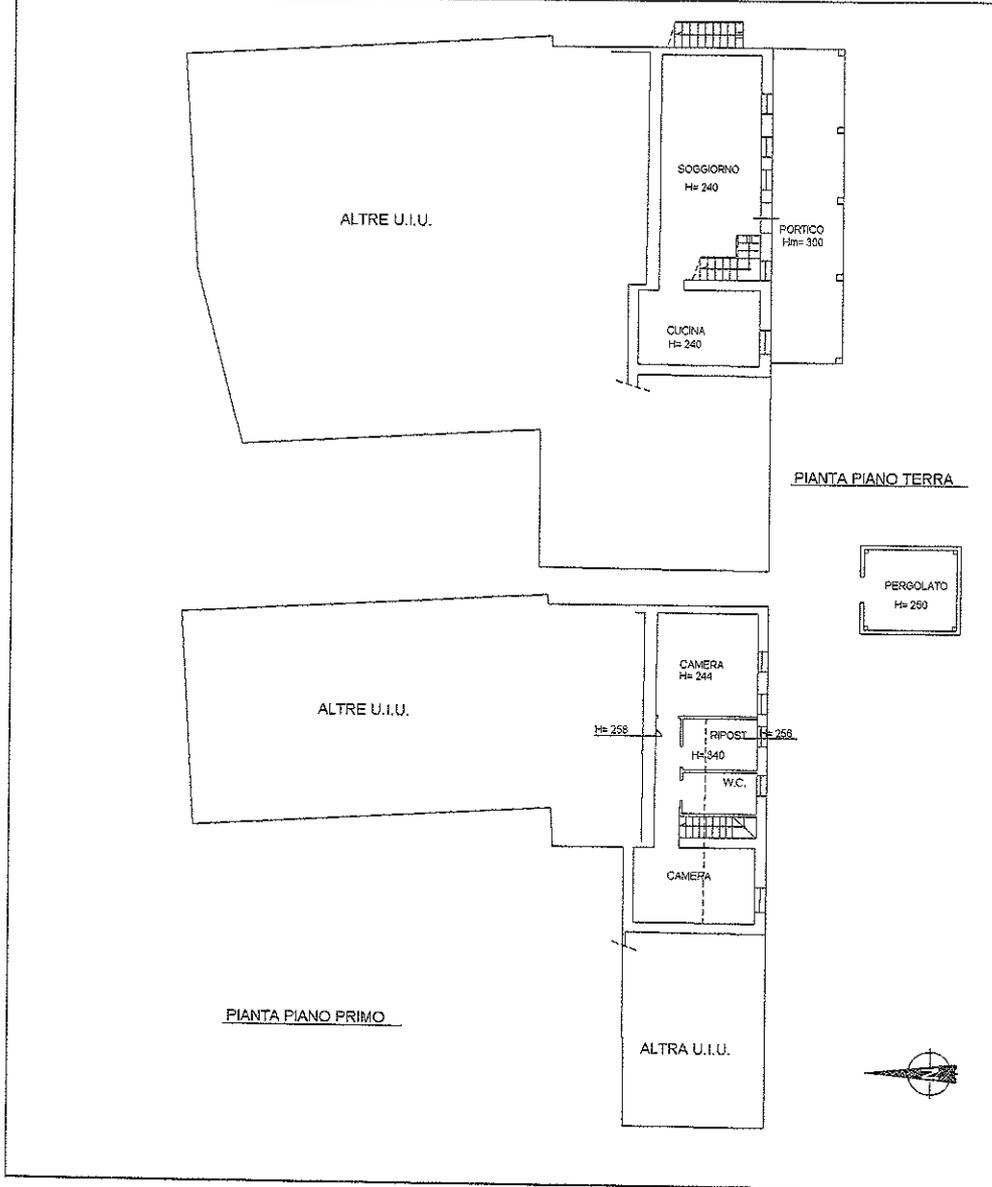




**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000253745 del 25/07/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Refrontolo	
Via Colvendrame civ. 40	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Miero Massimo
Sezione: U	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 11	Prov. Venezia
Particella: 762	N. 1569
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Situazione del fabbricato - Comune di REFRONTOLO (HZ20) - < Foglio: 11 - Particella: 762 - Subalterno: 2 >
COLVENDRAME n. 40 piano: 1-1;

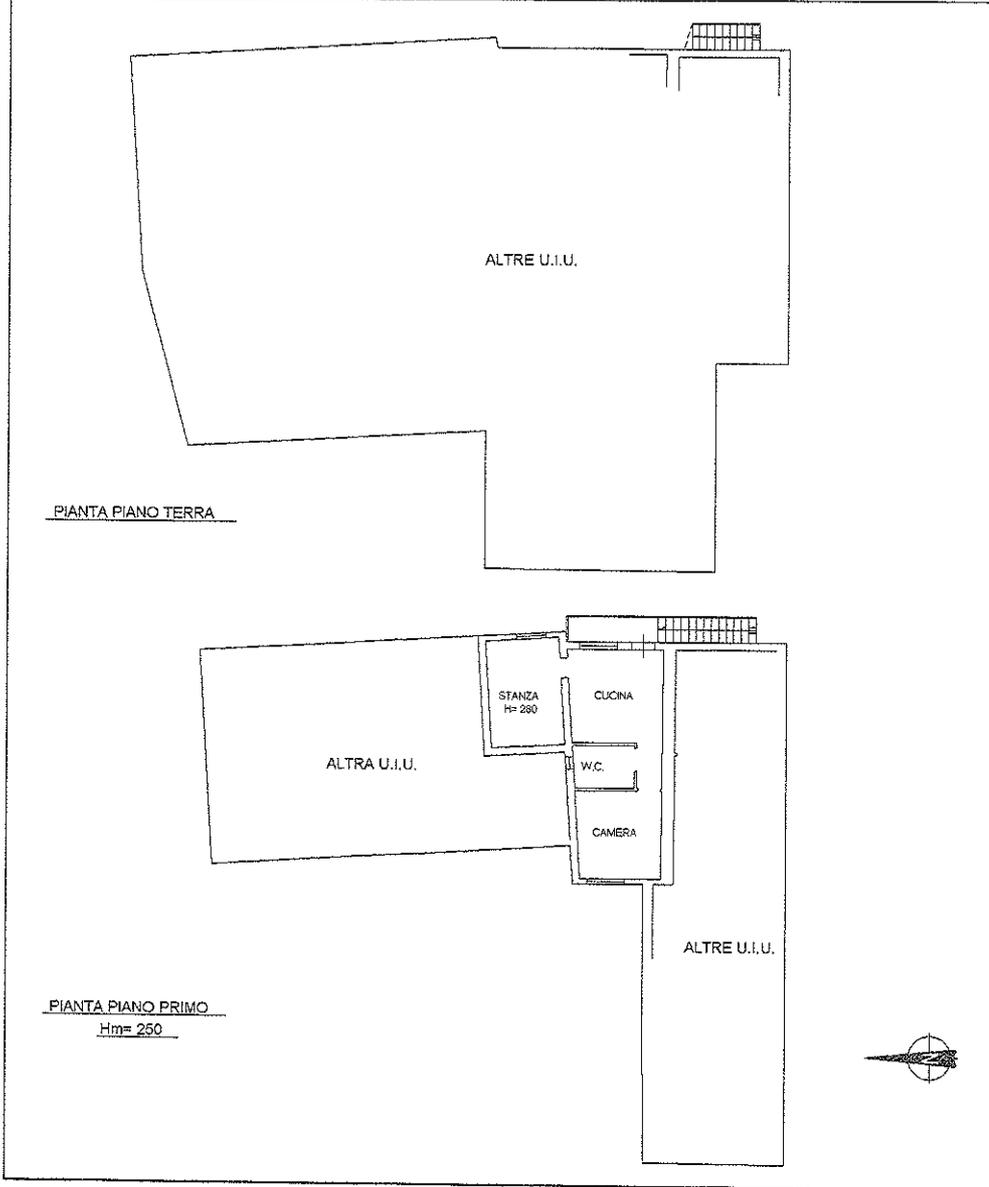
ipm 01



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000253745 del 25/07/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Refrontolo	
Via Colvendrame civ. 40	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: U	Niero Massimo
Foglio: 11	Iscritto all'albo:
Particella: 762	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Venezia N. 1569

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2016 - Comune di REFRONTOLO (H220) - < Foglio: 11 - Particella: 762 - Subalterno: 3 >
Via COLVENDRAME n. 40 piano: T-1;

ipam 01

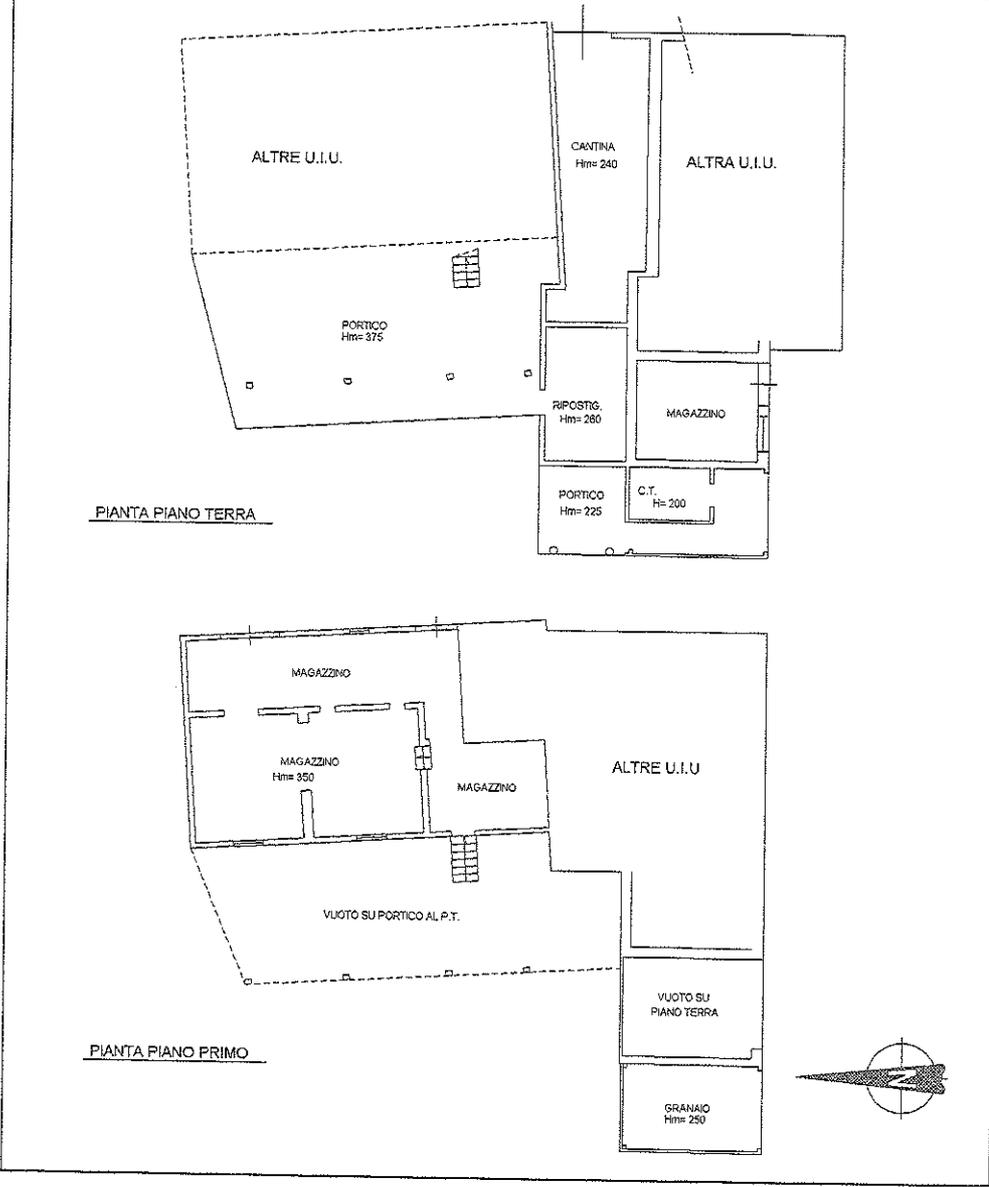
Firmato Da: FARION GINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e81c64791ec701ba9c566815b71b7



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

Dichiarazione protocollo n. 000253745 del 25/07/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Refrontolo	
Via Colvendrame civ. 40	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Niero Massimo
Sezione: U	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 11	Prov. Venezia
Particella: 762	N. 1569
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Sheet 01

Comune di REFRONTOLO (H220) - Foglio: 11 - Particella: 762 - Subalterno: 4 >

