

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 382/2010 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

e da

ITALFONDIARIO S.p.a. in qualità di procuratrice della CASSA DI RISPARMIO

DEL VENETO S.p.a. con l'avv.to [REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 19.06.2015 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, nato a Miane il 08/02/1968, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 15, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione di comparire innanzi al Giudice delle esecuzioni dott. ANTONELLO FABBRIO all'udienza del 09.07.2015, per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

Lo scrivente ausiliario del Giudice ha eseguito presso le P.A. le verifiche

del caso sia direttamente allo sportello sia on-line, richiedendo copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel proseguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

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

Nel corso del primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione, effettuato il 28.09.2015 congiuntamente con il sig. Luca Annibal dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, custode nominato, non essendovi le condizioni per eseguire tutti i rilievi, anche metrici, è stato concordato di completare l'ispezione in una successiva data. Quindi con l'accesso ai luoghi del 23.12.2016 l'accertamento ha potuto avere pienamente corso, rilevando le consistenze e le caratteristiche dell'unità pignorata nonché eseguendo riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

Nelle date sopra indicate gli immobili erano occupati dagli esecutati signori [redacted] e [redacted] nonché dai loro figli, tutti ivi residenti come risulta dalla comunicazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Refrontolo e della Polizia Locale (vedi doc. n. 7).

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da abitazione al piano primo con pertinenziale lastrico solare e garage seminterrato su corpo staccato.

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile è sito nel Comune di Refrontolo in via Liberazione al civ. n. 11/a, nella prima periferia del paese.

E' accessibile direttamente dalla strada pubblica attraverso un breve passaggio privato, carrabile.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono così allibrate agli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di REFRONTOLO

Sezione / – Foglio 5

particella n. **577 sub.6** – **area urbana** di mq. 122 - rendita catastale € ---

via Liberazione n. 11 – p. T.

particella n. **577 sub.7** – **in corso di definizione** - rendita catastale € ---

via Liberazione n. 11 – p. 1

Intestazione

[REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
TOIGO FIORELLA;

[REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010
è stato verificato che le unità immobiliari eseguite pur essendo unità utilizzabili,
ai fini fiscali, *non risultano ancora debitamente censite.*

Laddove catastalmente risultano iscritte l'area urbana e l'unità in corso di
definizione vi sono di fatto rispettivamente il garage interrato con sovrastante
lastrico solare e scoperto, pertinenziali, e l'abitazione con lastrico solare pure
pertinenziale.

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato sopra descritto al C.F. è
identificata al C.T. del Comune di Refrontolo, assieme a maggiore consistenza,
al foglio 5 con il m.n. 577, ente urbano di mq. 640.

Sono pertinenziali alle suddette unità, secondo l'atto di provenienza, le
parti comuni condominiali ai sensi di legge, per i diritti di spettanza, ed in
particolare:

- particella m.n. **577 sub 8**, area scoperta della superficie di mq 188, bene non
censibile comune ai subalterni nn. 4, 5, 6 e 7 del m.n. 577.

(Estratti di mappa vedi documento n. 1)

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

4 – CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. delle unità immobiliari pignorate:

a nord-est con il mn. **528**, a sud-est con il mn. **529**, a sud-ovest con il m.n. **1302**

e la strada comunale **via Liberazione** e ad nord-ovest con i mn. **644, 642, 640** e

1206.

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile come sopra catastalmente individuato è pervenuto agli
esecutati in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Anna Favarato di
Follina, rep. n. 11494 del 08.08.2008, registrato a Vittorio Veneto il 13.08.2008 al
n. 2085 serie 1T, trascritto a Treviso il 18.08.2008 - Registro Particolare n. 21290
Registro Generale n. 33743 (**documento n. 8**).

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui
prodotta la copia del predetto atto di acquisto, in quanto non già allegata alle
note di deposito dell'esecutante

6 – SERVITU'

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Anna Favarato citato al precedente
punto, riporta all'art.2 :

“ Quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni accessione, accessorio,
pertinenza, servitù attiva e passiva, con ogni parte comune, anche condominiale,
accessione, accessorio, pertinenza, *servitù attiva e passiva, apparente e non
apparente*, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente; nonché con tutti i
diritti, gli obblighi e *le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti
parte di un medesimo fabbricato.* “

In particolare si fa espresso richiamo alla servitù di passaggio richiamata nell'atto

di compravendita a rogito del notaio Enrico Sartorio, rep.25866 del 10/08/1966,

così ivi descritta :

“ Il mn. 528/b. (ora mn.577 - ndr), lungo il confine Sud/Est, per una fascia larga metri sei (M.6=) è gravato di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo a favore del mn. 528/a. (ora mn.528 – ndr), per l'accesso e recesso dalla strada del Cimitero (ora via Liberazione – ndr).”

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

OBBLIGHI

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma, C.P.C. formata: certificati catastali ed ipotecari storici, al ventennio (iscrizioni e trascrizioni contro) risultanti al 18.08.2008 per i danti causa e al 02.11.2010 per l'esecutato [REDACTED] da un estratto di mappa. Da Certificazione notarile della dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, alla data del 30.10.2014.

Tale documentazione è stata aggiornata con le verifiche eseguite dallo scrivente, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio; con l'ispezione ipotecaria eseguita il 13.03.2016 è stato accertato che, a tale data **non risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, oltre a quelle raccolte nella citata documentazione agli atti (vedasi **documento n. 4**).

All'art. 3 dell'atto notarile rep. 11494 del 08.08.2008 ai rogiti del Notaio Favarato di Follina, Trascritto a Treviso il 18.08.2008 ai nn. 33743/21290, i venditori dichiarano, fra altro, che quanto forma oggetto del citato atto è libero da gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, oneri e contributi condominiali, diritti di terzi anche di prelazione. Ad eccezione

dell'ipoteca iscritta a Treviso in data 16 luglio 2008 al numero 28250 del registro generale e al numero 6229 del registro particolare; nascente da mutuo ipotecario di cui all'atto a rogito del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo in data 3 luglio 2008, rep. n. 30217, reg. a Conegliano il 15.07.2008 al n. 3962 serie 1T, atti pubblici; formalità che gli acquirenti (attuali esecutati) dichiarano di ben conoscere, prendendone atto a tutti gli effetti di legge.

E' stata inoltrata istanza al Comune di Refrontolo – Ufficio Tributi col fine di conoscere se vi sono pendenze inevase riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione. Alla data odierna si è ancora in attesa di ogni riscontro (vedi doc. n. 10)

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

Il provvedimento de quo ha per oggetto un fabbricato residenziale ubicato in zona collinare semi periferica del Comune di Refrontolo, e precisamente un alloggio al primo piano con lastrico solare ad uso esclusivo e un garage seminterrato su corpo staccato, con soprastante lastrico solare pure ad uso esclusivo.

Il fabbricato principale si sviluppa su tre livelli, progettualmente indicati come seminterrato, terra e primo, ma solo il piano primo interessa la presente relazione. Il garage è sviluppato interamente al piano seminterrato.

L'accesso avviene dalla strada comunale di via Liberazione tramite viabilità privata sul lato sud del lotto, altresì gravata da servitù in favore della confinante proprietà a nord m.n. 528.

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

La sopraelevazione ed il nuovo garage interrato di cui si parla sono riconducibili agli anni 2008-2010.

La costruzione dell'alloggio residenziale è di tipo prefabbricato (tipo ██████████) costituito da struttura perimetrale portante in legno e le pareti stratificate, con coibentazione, pannelli lignei, lastre di cartongesso, per uno spessore complessivo di cm 40. I divisori interni sono pure di tipo prefabbricato con finitura a lastre di cartongesso. La pavimentazione dell'intero alloggio è in parquet di legno. I serramenti esterni sono di legno, con doppio vetro e avvolgibili in plastica; le porte interne sono in PVC a soffietto. Il tetto è a due falde ed è costituito da struttura lignea tipo lamellare con sovrastante pacchetto isolate ventilato. Il manto di copertura è in coppi tradizionali.

L'abitazione è finita all'interno e da completare parzialmente all'esterno.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento ma solo predisposto, attualmente non funzionante. L'abitazione è dotata di pannelli solari che però non sono ancora collegati all'impianto. Il riscaldamento avviene con una stufa a legna collocata nella zona giorno. Esiste un impianto di raffrescamento mono split.

Lo stato di conservazione è normale.

Il garage è in c.a., al grezzo, privo di ogni finitura. Si rilevano infiltrazioni d'acqua non risolte sia dal solaio di copertura che dalla parete nord contro terra.

L'accesso avviene tramite una rampa cementata, non comoda in considerazione dell'elevata pendenza e della forma non rettilinea.

Appare, da una sommaria ricostruzione, che il passaggio costituito con atto notarile ai rogiti del notaio Sartorio Enrico, meglio specificato al precedente punto 6, non possa essere garantito nell'estensione ivi indicata, essendovi porzioni accessorie agli immobili, eseguiti e terzi, ricadenti sul ridetto sedime.

Le indicazioni contenute nella presente relazione sono derivate dai documenti catastali e progettuali, e non è stata eseguita nessuna verifica dei confini.

Le strutture sono state ispezionate solo a vista.

Consistenza.

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

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

Calcolo delle superfici.

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

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Cucina/Soggiorno p. I	31
Ripostiglio p. I	2
bagno p. I	5
Camera p. I	9
w.c. p. I	4
Camera matrimoniale p. I	15
Camera p. I	9
Corridoio p. I	4
SOMMANO	79

Lastrico solare p.l adiacente abitazione	77
Lastrico solare su garage	67
SOMMANO	144

Garage p.T	66
SOMMANO	66

SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione":

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p.1	101	1	101
Lastrico solare fino al 30% sup. abitazione	30	0,25	7,5
Lastrico solare oltre il 30% sup. abitazione	56	0,1	5,6
Lastrico solare garage oltre 30% sup. abit.	80	0,1	8
Garage	78	0,5	39
SOMMANO	345		161,1

La superficie commerciale (o convenzionale) degli immobili ai quali verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al mq, di **mq. 161,00**

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

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

Il vigente strumento urbanistico P.R.G. definisce la destinazione di zona come "**C1 residenziale**". Per una puntuale lettura delle norme richiamate si rimanda integralmente al **documento n. 5-1** qui allegato, estratto da documenti pubblicati sul sito ufficiale del Comune di Refrontolo.

CONFORMITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Refrontolo accertando la sussistenza delle sotto elencate autorizzazioni amministrative alle opere realizzate (vedi **documenti n. 5-3** rel. alle unità di cui alla presente esecuzione e **doc. 5-4** per lo stato antecedente):

- 1) **Nulla Osta** per una casa di abitazione del **18.10.1965**;
- 2) **Licenza Edilizia n. 52/74** del **02.12.1974** per la recinzione della proprietà;
- 3) **Licenza di costruzione n. 16/75** del **07.03.1975** per la recinzione della proprietà;
- 4) **Concessione Edilizia n. 15/91** del **26.04.1991** per la costruzione di portico aperto su tre lati;
- 5) **Concessione Edilizia in sanatoria n. 4/95** del **20.03.1995** per la costruzione di muretto e parapetto in c.a.;
- 6) **Permesso di abitabilità n. 30/95-52/74** del **07.04.1982** per fabbricato di civile abitazione;
- 7) **Permesso di costruire n. 23/08** del **04.08.2008** prot. **1548** - per ampliamento fabbricato residenziale per ricavo seconda unità abitativa;

8) **Trasferimento di Permesso di costruire n. 23/08 del 04.08.2008 prot. 1548**

– da [redacted] e [redacted] a [redacted] e [redacted] del

22.08.2008 prot. 4575/R;

9) **D.I.A. in data 22.10.2009** per modifiche interne e spostamento rampa e scala di accesso;

10) **Permesso di costruire in variante n. 65/09 del 11.01.2010 prot. 5861** - per realizzazione pompeiana.

Risulta il collaudo statico delle opere eseguite a firma dell'Ing.

[redacted] in data 05/10/2009, depositato in Comune di Refrontolo il 09.10.2009 al n. 09/08 di reg. ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e L.R. 13/2004, vedi **documento 5-2**.

Si precisa che la pompeiana di cui al P.C. richiamato al punto 4) non è stata realizzata.

Non risulta richiesto, rilasciato o formato il certificato di agibilità.

DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

Per quanto sopra, lo stato rilevato rispecchia i grafici di progetto sopracitati, considerato che le opere per talune parti risultano ancora al grezzo.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

E' in ogni caso opportuno che l'interesse verso la consistenza immobiliare sia preceduto da un nuova ed ulteriore verifica della regolarità urbanistica sotto ogni profilo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma le caratteristiche costruttive dell'alloggio collocano l'unità immobiliare presumibilmente tra le più buone classi energetiche sotto il profilo

della qualità abitativa e del risparmio energetico.

10 – DIVISIBILITA'

Si ritiene la consistenza immobiliare pignorata non divisibile.

11 – DISPONIBILITA'

Stato dei possessi e delle occupazioni.

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto è attualmente occupato dagli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] unitamente ai loro figli, come si apprende dal certificato rilasciato dall'Ufficio dell'anagrafe comunale (**documento n. 7**).

L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che non risultano registrati contratti di affitto a nome degli esecutati per le unità pignorate (**documento n. 6**).

12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

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

Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla

diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché in comparazione con le banche dati dei valori immobiliari di NOMISMA, società di studi economici, le cui risultanze sono state, dallo scrivente, opportunamente valutate.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, qui prese in considerazione quelle di Nomisma e Centro Studi Gabetti, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Particolarmente l'assetto dell'immobile esecutato è improntato a scelte derivate da una ripartizione condominiale nell'ambito familiare, che però non trova piena rispondenza alle caratteristiche medie ordinarie per tipologia analoga, di talchè l'appetibilità sul mercato immobiliare appare improbabile.

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

Superficie commerciale immobiliare mq.	161
Valore unitario a mq	€ 850,00
Valore complessivo	€ 136.850,00
a detrarre costo completamento pratiche edilizie*	€ 3.000,00
a detrarre costo pratiche catastali*	€ 2.400,00
Valore immobiliare	€ 131.450,00

* al netto di IVA ed accessori

Valore dell'immobile stimato, per leggero eccesso, in **€ 131.500,00**

(diconsi Euro centotrentunomilacinquecento/00).

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di non completa ultimazione e di conservazione, della dotazione di accessori, delle finiture e della necessità di interventi edili, tenuto anche conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, considerato anche che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 80% del valore in comune commercio.

€ 131.500,00 x 0,80 = € **105.200,00** (diconsi euro centocinquemiladuecento)

14 – RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Unico lotto costituito da abitazione al piano primo con pertinenziale lastrico solare e garage seminterrato su corpo staccato.

2. Ubicazione:

Comune di Refrontolo in via Liberazione al civ. n. 11/a, nella prima periferia del paese.

E' accessibile direttamente dalla strada pubblica attraverso un breve passaggio privato, carrabile.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati - Comune di REFRONTOLO - Foglio 5

1) particella n. **577 sub.6** – area urbana di mq. 122 - rendita catastale € ---

via Liberazione n. 11 – p. T.

2) particella n. **577 sub.7** – in corso di definizione - rendita catastale € ---

via Liberazione n. 11 – p. 1

Sono pertinenziali alle suddette unità, secondo l'atto di provenienza, le parti comuni condominiali ai sensi di legge, per i diritti di spettanza, ed in particolare la particella m.n. **577 sub 8**, area scoperta della superficie di mq 188, bene non censibile comune ai subalterni nn. 4, 5, 6 e 7 del m.n. 577.

4. Confini:

Confini in mappa del C.T. :

a nord-est con il mn. **528**, a sud-est con il mn. **529**, a sud-ovest con il m.n. **1302** e la strada comunale **via Liberazione** e ad nord-ovest con i mn. **644, 642, 640 e 1206**.

5. Intestazione:

[redacted] c.f.

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted]

[redacted] c.f. [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

6. Servitù:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Anna Favarato citato al precedente punto, riporta all'art.2 :

“ Quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva, con ogni parte comune, anche condominiale, accessione, accessorio, pertinenza, *servitù attiva e passiva, apparente e non apparente*, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente; nonché con tutti i

diritti, gli obblighi e le servitù nascenti dalla vendita frazionata di unità facenti parte di un medesimo fabbricato. “

In particolare si fa espresso richiamo alla servitù di passaggio richiamata nell'atto di compravendita a rogito del notaio Enrico Sartorio, rep.25866 del 10/08/1966, così ivi descritta :

“ Il mn. 528/b. (ora mn.577 - ndr), lungo il confine Sud/Est, per una fascia larga metri sei (M.6=) è gravato di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo a favore del mn. 528/a. (ora mn.528 – ndr), per l'accesso e recesso dalla strada del Cimitero (ora via Liberazione – ndr).”

7. Trascrizione ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del **18.08.2008** - Registro Particolare 21290 - Registro Generale 33743

Atto di compravendita in data 08.08.2008, rep. N. 11494/2594, notaio Anna Favarato di Follina.

TRASCRIZIONE CONTRO

- del **11.06.2010** - Registro Particolare 12843 - Registro Generale 20986

Verbale pignoramento immobili in data 01/06/2010 rep. N. 1192 Tribunale di Treviso.

TRASCRIZIONE CONTRO

- del **30.10.2014** - Registro Particolare 21606 - Registro Generale 29248

Verbale pignoramento immobili in data 25/09/2014 rep. N. 7513/2014 Ufficiale Giudiziario.

Toigo Fiorella

Nessuna trascrizione.

Per entrambe gli esecutati.

All'art. 3 dell'atto notarile rep. 11494 del 08.08.2008 ai rogiti del Notaio Favarato di Follina, Trascritto a Treviso il 18.08.2008 ai nn. 33743/21290, i venditori dichiarano, fra altro, che quanto forma oggetto del citato atto è libero da gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, oneri e contributi condominiali, diritti di terzi anche di prelazione. Ad eccezione dell'**ipoteca iscritta** a Treviso in data **16 luglio 2008** al numero 28250 del registro generale e al numero 6229 del registro particolare; nascente da mutuo ipotecario di cui all'atto a rogito del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo in data 3 luglio 2008, rep. n. 30217, reg. a Conegliano il 15.07.2008 al n. 3962 serie 1T, atti pubblici; formalità che gli acquirenti (attuali esecutati) dichiarano di ben conoscere, prendendone atto a tutti gli effetti di legge.

8. Breve descrizione:

Abitazione al piano primo con pertinenziale lastrico solare e garage seminterrato su corpo staccato.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p.1	101	1	101
Lastrico solare fino al 30% sup. abitazione	30	0,25	7,5
Lastrico solare oltre il 30% sup. abitazione	56	0,1	5,6
Lastrico solare sopra garage	80	0,1	8
Garage	78	0,5	39
SOMMANO	345		161,1

complessivamente mq 161 lordi commerciali.

9. Destinazione urbanistica – conformità:

Il vigente strumento urbanistico P.R.G. definisce la destinazione di zona come "C1 residenziale".

10. Divisibilità:

La consistenza immobiliare pignorata non è divisibile.

11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile **attualmente occupato** dagli esecutati e dalla di loro famiglia. Non risultano registrati contratti di affitto a nome degli esecutati per le unità pignorate.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 131.500,00 (diconsi Euro centotrentunomilacinquecento/00).

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 105.200,00 (diconsi euro centocinquemiladuecento)

14. Prestazione energetica:

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica.

14 – ELENCO ALLEGATI

1 – estratto di mappa

2 – visure catastali

3 – planimetrie catastali e di rilievo

4 – Ispezione ipotecaria

5 – Documenti urbanistici , collaudo statico, permessi, concessioni, licenze

6 – Comunicazione Agenzia Entrate

7 – Comunicazione del Comune di Refrontolo – Uffici anagrafe e Polizia Locale

8 – Atto notarile di provenienza

9 - Documentazione fotografica

10 – Richiesta accesso atti Comune di Refrontolo – Ufficio Tributi

11 - Attestazione di invio alle parti

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica o lettera raccomandata, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

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

Follina, 13.03.2016

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

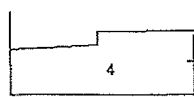
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Mazzero Ivan Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Treviso N. 1789	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Treviso

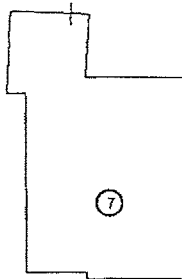
Comune di Refrontolo Sezione: Foglio: 5 Particella: 577	Protocollo n. TV0232393 del 28/07/2008 Tipo Mappale n. del
--	---

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

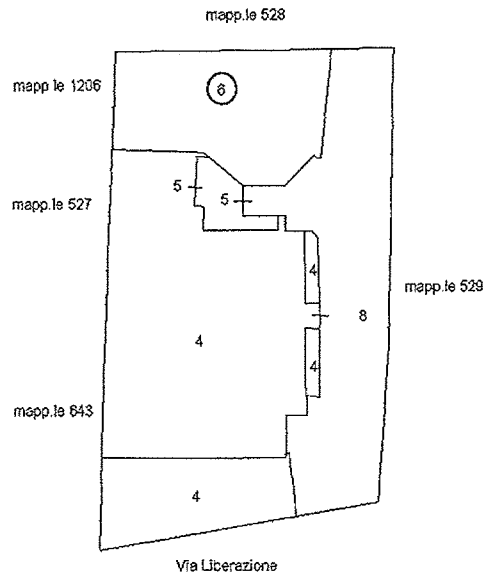
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2015 - Comune di REFRONTOLO (H220) - < Foglio: 5 - Particella: 577 - Elaborato planimetrico >



pianta piano seminterrato



pianta piano primo



pianta piano terra



Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2015 - n. T9707 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

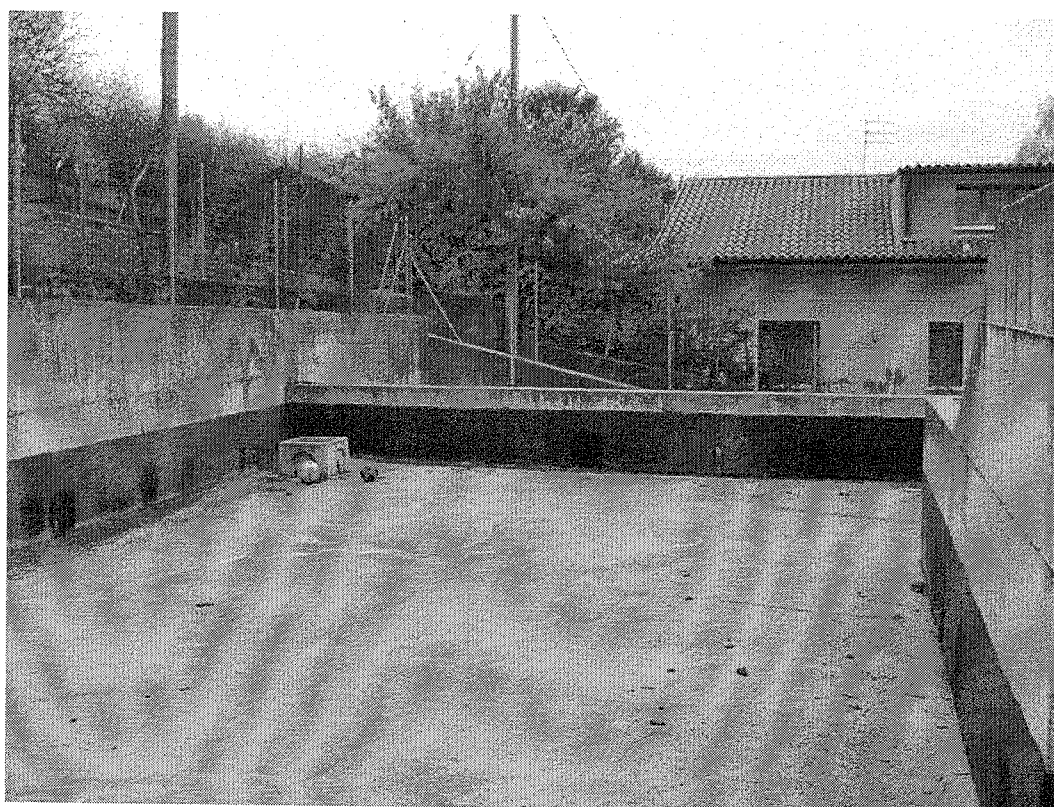


Foto 15

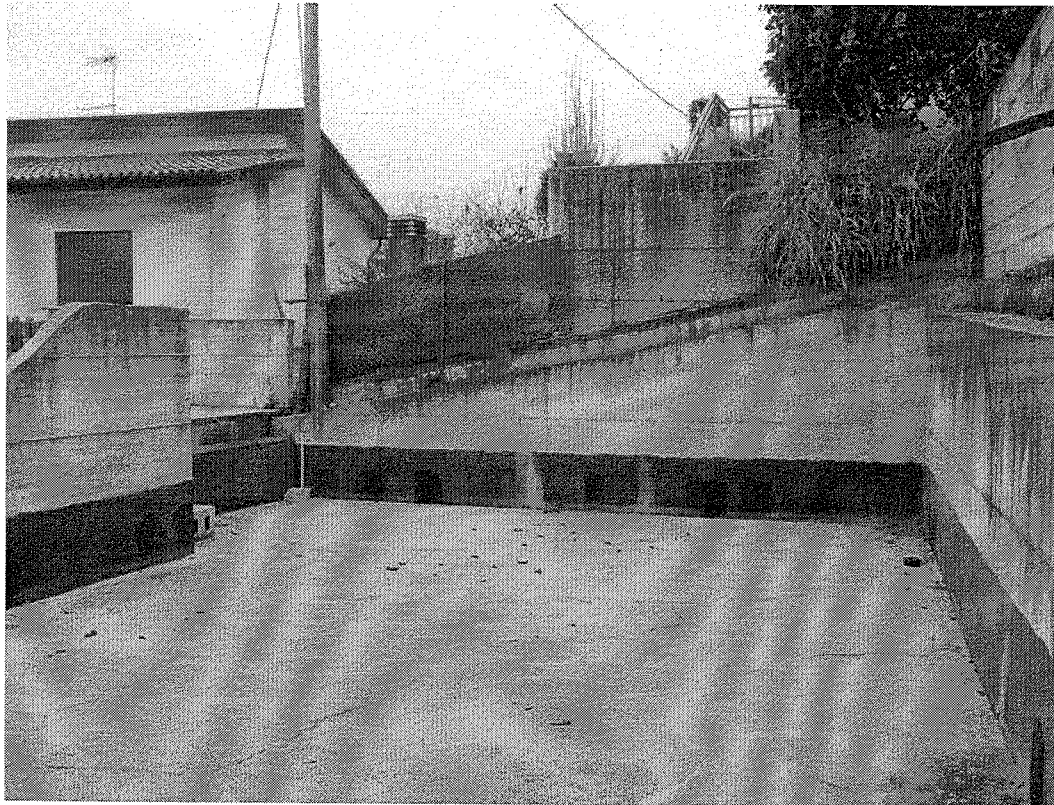


Foto 16

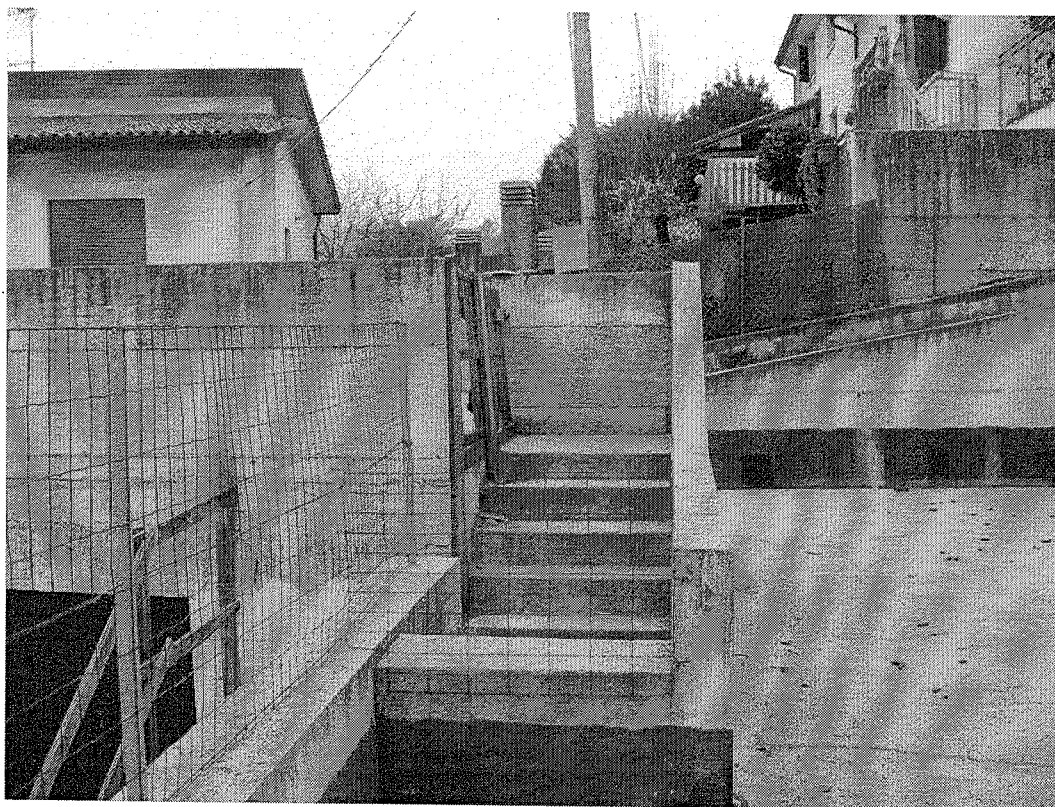


Foto 17

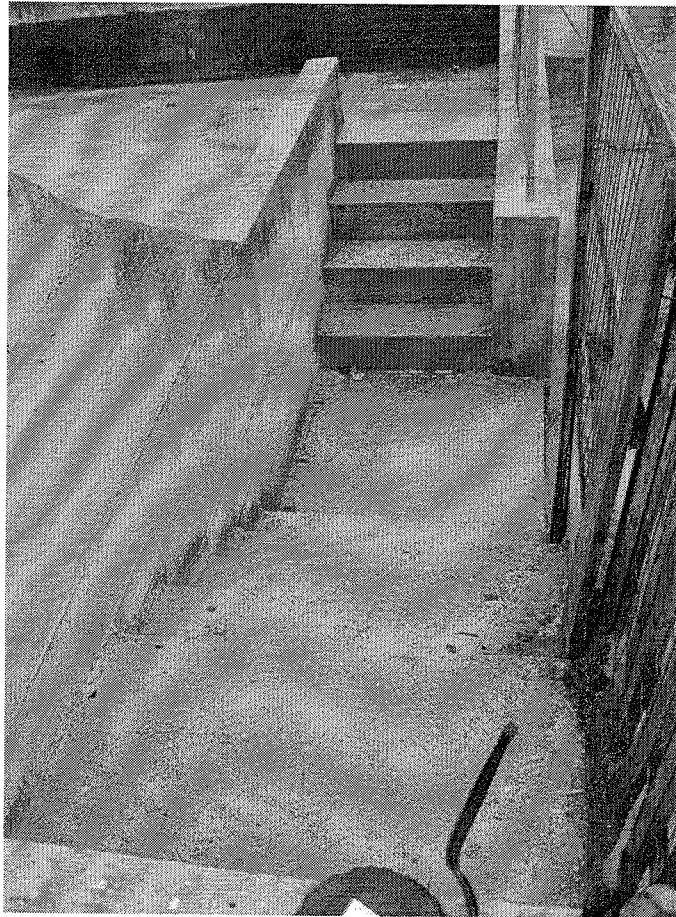


Foto 18

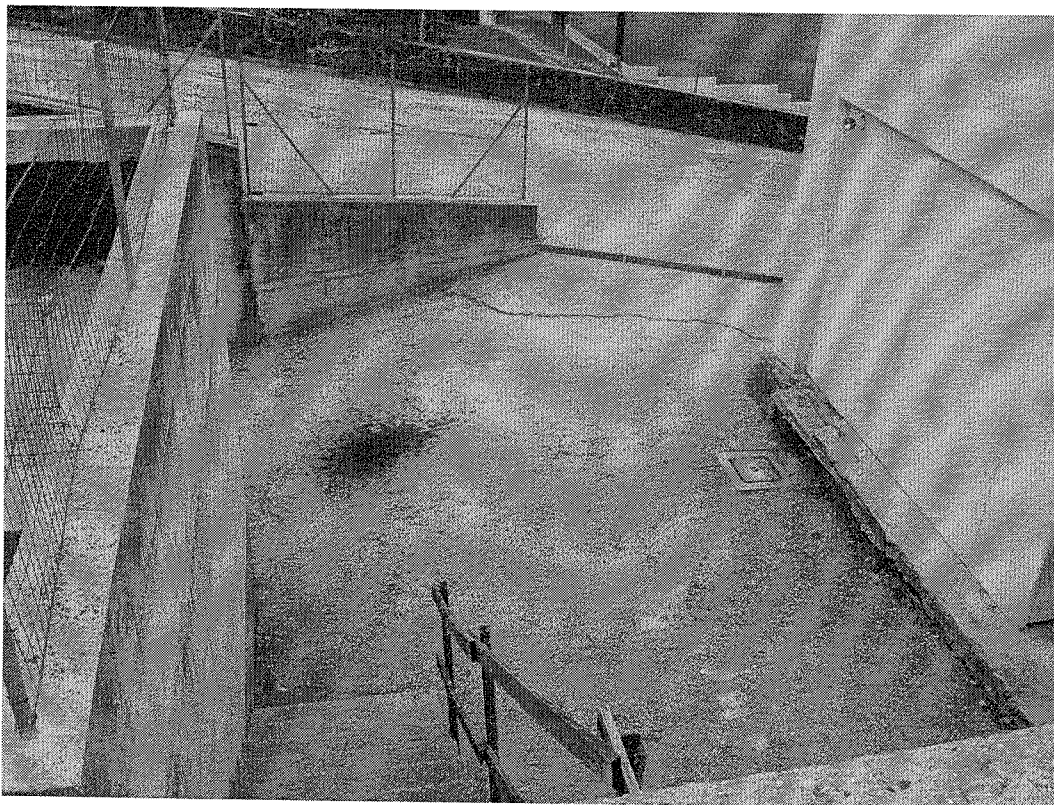


Foto 23

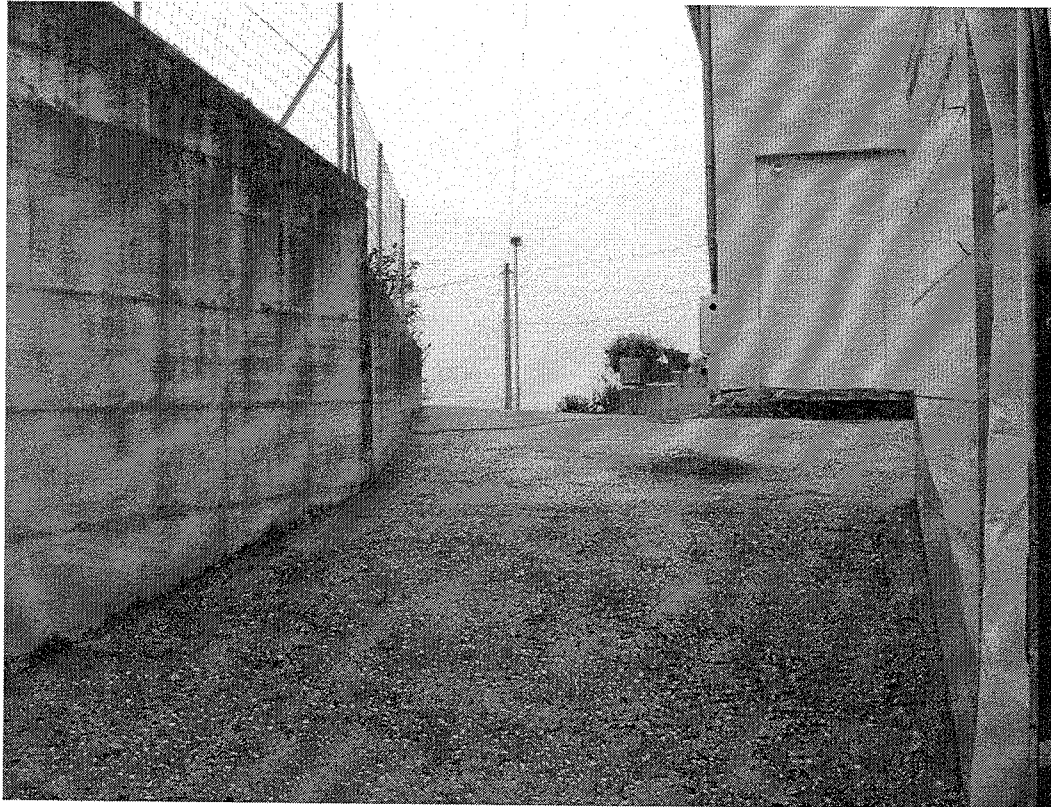


Foto-24

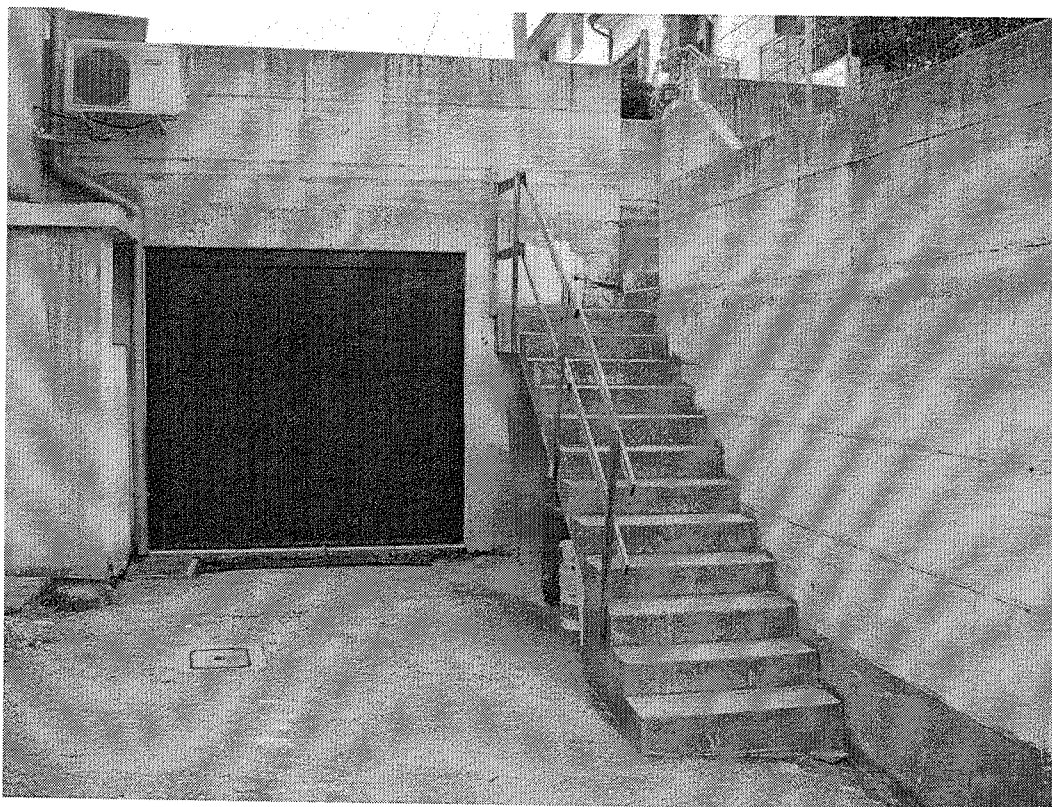


Foto 25

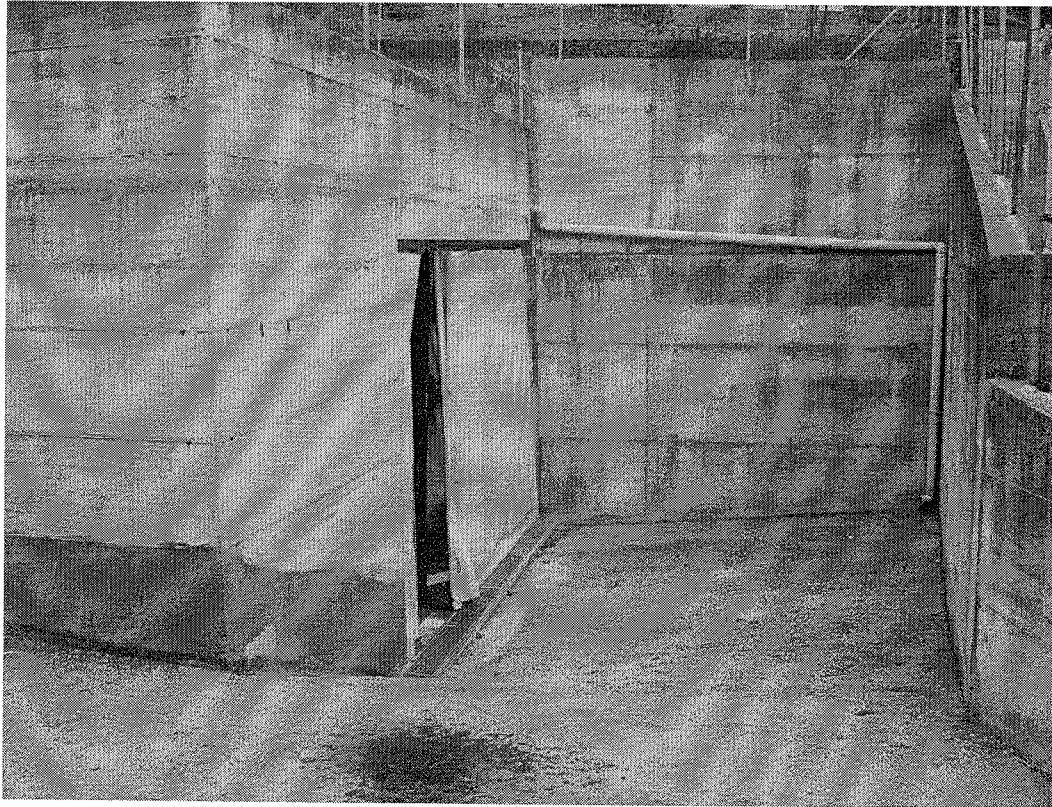


Foto 26



Foto 27

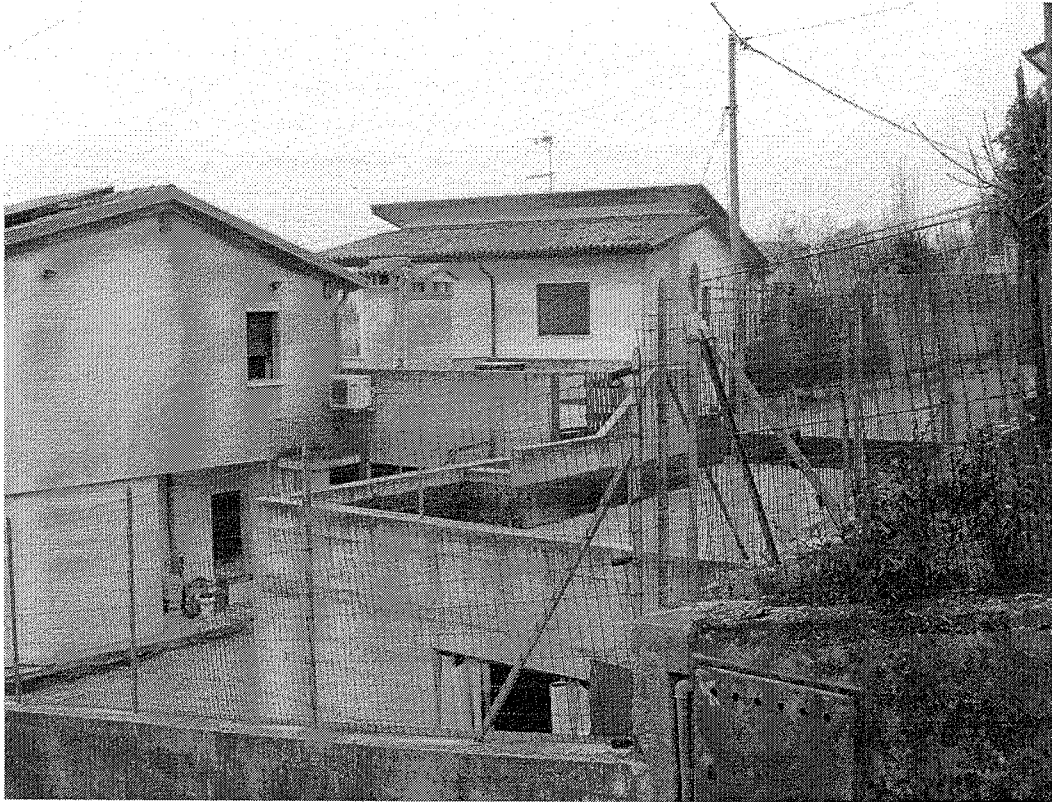


Foto 28



Foto 29

