

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 134/2013
(e riunita 378/2016)

G. E. dott. ANTONELLO FABBRO

prossima udienza in data 20.09.2017

promossa da

[REDACTED]

e

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra GINO FARAON 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 07.11.2016, veniva nominato Consulente esperto stimatore nell'esecuzione in corso. Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in data 15.12.2016.

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, per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali, nonché per presentare rettifiche e aggiornamenti catastali;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Sarmede al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa, nonché il certificato di destinazione urbanistica;
- Ufficio dello Stato Civile di Sarmede per richiedere i certificati di morte dei genitori degli esecutati;

Previo accordo con il custode nominato - ASTE 33 - ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 01 marzo 2017 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.

La documentazione depositata ai sensi del art. 567, 2° comma c.p.c. consiste nell'estratto del catasto e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Documentazione completa e aggiornata alla data del 01/08/2013 ed integrata con ulteriore certificazione aggiornata al 29/08/2016. Lo scrivente, dopo aver analizzato la situazione catastale e la documentazione depositata agli atti, ha rilevato alcune incongruenze in merito ai diritti pignorati e, come si dirà in seguito, alla situazione catastale di alcuni beni ricompresi al **Lotto 1**. Precisamente, per quanto riguarda l'abitazione e l'area pertinenziale alla stessa, mapp.461 ex sub.3 (ora mapp. graffati 287 sub.8 e 461 sub.6), mapp.461 sub.4 ed ex mapp.461 sub.5 (ora mapp. graffati mapp.287 sub.9 e 461 sub.7) - oggetto esclusivamente del primo pignoramento trascritto il 13/03/2013 ai n.ri 8245/5263 - la procedura esecutiva ha colpito il diritto dell'intera nuda proprietà in capo all'executato 1. Si evidenzia, però, che in data antecedente alla trascrizione del suddetto pignoramento, il complementare diritto di usufrutto - che sussisteva a favore dal padre dell'executato, con riserva ex art.796 c.c. nei confronti del coniuge e madre dell'executato - si era già estinto per riunione con la nuda proprietà. Nel merito si allegano i certificati di morte di entrambi i genitori dai quali si evince che il padre è deceduto in data 16.06.2012; la madre in data 09.11.2005. L'executato 1 pertanto risulta essere titolare per l'intera piena proprietà già in data anteriore alla trascrizione del succitato pignoramento.

Con istanza rivolta all'Ill.mo G.E. in data 02/05/2017, lo scrivente esponeva le criticità sopra emerse rimettendo al medesimo la decisione di integrare o meno il suddetto pignoramento per l'intera piena proprietà. Con medesima istanza, in virtù anche delle occorrenti variazioni catastali, veniva inoltre chiesto un congruo differimento dell'udienza fissata al 31/05/2017. Con successiva comunicazione del 24/05/2017 il G.E. disponeva l'integrazione del pignoramento a carico al creditore procedente, incaricava il sottoscritto a procedere con le rettifiche catastali e rinviava l'udienza al 20/09/2017.

Nulla si evidenzia per i rimanenti immobili in quanto sono stati oggetto anche del secondo pignoramento trascritto il 29.06.2016 ai n.ri 21367/14685, con il quale il procedente ha colpito l'intera piena proprietà.

La documentazione depositata art.567 c.p.c. viene comunque integrata con le visure catastali aggiornate e storiche, con la mappa attuale e con le planimetrie delle unità immobiliari attuali e storiche. Alla presente si allega inoltre copia del titolo di provenienza ultraventennale consistente nell'atto di acquisto da parte degli odierni esecutati.

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 proprietà.

Relativamente alla formazione dei lotti si precisa che gli immobili consistono principalmente in

due proprietà distinte, separate l'una dall'altra da un vecchia strada comunale oramai secondaria e transitabile con piccoli mezzi o a piedi. Le due proprietà risultano prive di reciproca correlazione, per cui risulta possibile ed anche conveniente procedere con le vendite in due lotti distinti. Ogni sezione della presente perizia prevede fin d'ora la loro trattazione in modo autonomo.

Considerati i relativi fattori di consistenza immobiliare, di destinazione urbanistica e di autonoma appetibilità nel mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto congruo procedere alla seguente formazione:

Lotto 1) Abitazione ai piani seminterrato, terra e primo con scoperto pertinenziale, in comune di Sarmede, loc. Montaner via Borgo Martin n.10.

Lotto 2) Negozio al piano terra con magazzino e garage complementari al piano seminterrato e scoperto pertinenziale, in comune di Sarmede, loc. Montaner via Borgo Martin n.12.

Si escludono ulteriori frazionamenti in quanto, nel caso in esame, risulterebbero onerosi e per nulla convenienti. Tali operazioni renderebbero inoltre gli immobili meno appetibili nel mercato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1:

Abitazione ai piani seminterrato, terra e primo con scoperto pertinenziale in località Montaner del comune di Sarmede, via Borgo Martin n.10; immobili così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

a) Comune di **SARMEDE** catasto terreni – Foglio 7

Mapp. **462** Seminativo arborato cl. **3** Ha **0.00.30** R.D.€ **0,14** R.A.€ **0,11**

Terreno pertinenziale all'abitazione mapp.461, occupato per l'intera superficie da una tettoia, già oggetto di istanza di sanatoria mai rilasciata.

b) Comune di **SARMEDE** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 7

Mapp. **461** Sub. **4** Borgo Martin **Area Urbana di mq. 7**

Mapp. **287** Sub. **8** }
Mapp. **461** Sub. **6** } Borgo Martin, 10 **Area Urbana di mq. 30**

(deriva dall'ex mapp.461 sub.3 per rettifica di planimetria e modifica d'identificativo catastale avvenuta con variazione prot.n.TV0060148 del 25/05/2017)

Mapp. **287** Sub. **9** }
Mapp. **461** Sub. **7** } Borgo Martin, 10 p. S1-T-1 Cat. **A/3** cl. **1** vani **7** R.C.€ **289,22**

(deriva dall'ex mapp.461 sub.5 per modifica d'identificativo catastale avvenuta con variazione prot.n.TV0060153 del 25/05/2017)

Unità immobiliari corrispondenti all'intera consistenza del mappale 461 del foglio 7 del Catasto Terreni – Ente Urbano di mq.80 e a porzione dell'adiacente mappale 287 – Ente Urbano di mq.386.

Si dichiara che i dati identificativi dell'immobile mapp.461 sub.4 citato nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali; mentre quelli degli immobili mapp.461 sub.3 e mapp.461 sub.5, pur non corrispondendo a quelli attuali rispettivamente mapp. graffati {287 sub.8 - 461 sub.6} e mapp. graffati {287 sub.9 - 461 sub.7}, hanno in precedenza individuato correttamente gli immobili medesimi.

Al fine di rappresentare la correlazione degli identificativi del compendio pignorato con quelli attuali, si ritiene doveroso esporre il percorso di aggiornamento portato a termine.

Nell'analizzare la situazione catastale degli immobili, lo scrivente ha riscontrato un disallineamento di identificativi fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati. In sostanza porzione del fabbricato urbano ex mapp.461 sub.5 e porzione dell'area urbana ex mapp.461 sub.3 citati in pignoramento ricadevano sull'adiacente mappale 287 del Catasto Terreni.

Inoltre, relativamente alla planimetria dell'area scoperta ex mapp.461 sub.3, veniva accertato anche un errore di rappresentazione grafica. Suddetta planimetria, infatti, si limitava a rappresentare l'area ricadente nel mapp.461 del Catasto Terreni anziché l'intera consistenza di proprietà, ossia quella ricadente anche in parte nel mapp.287. Tale incongruenza è stata appurata sia per raffronto con l'originaria consistenza della planimetria presentata con il primo censimento del 1976, ex mapp.461 sub.1 (dalla quale, per frazionamento, sono appunto derivate le aree urbane pignorate sub.3 e sub.4), sia nella mappa del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in cui si evince chiaramente che parte del confine del mapp.461 del Catasto Fabbricati veniva accertato dall'ex Ufficio Tecnico Erariale traslato di circa 2,5 m verso l'adiacente mappale 287 del Catasto Terreni.

A fronte di quanto sopra rilevato, in data 26/04/2017, il sottoscritto accedeva personalmente presso gli uffici del Tribunale per un incontro con l'Ill.mo Giudice al fine di illustrare al meglio la situazione emersa e chiedere contestualmente se fosse opportuno o meno procedere alle rettifiche catastali del caso. Lo stesso giorno, il Sig. Giudice prendeva atto della situazione esposta e autorizzava verbalmente il sottoscritto a procedere con gli occorrenti aggiornamenti catastali.

Per quanto riguarda l'area urbana ex sub.3, l'errore planimetrico è stato risolto rivolgendo all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Treviso un'istanza di rettifica in bollo di cui prot.n.56904 presentata in data 18/05/2017. Con detta istanza si chiedeva sia la correzione grafica, sia la graffatura degli identificativi mapp.461 e mapp.287 per allineamento con il Catasto Terreni. In fase successiva, ad evasione della rettifica suddetta, lo scrivente ha redatto e presentato l'occorrente variazione catastale - prot.n.TV0060148 del 25/05/2017 - allegandovi l'elaborato planimetrico rappresentante l'area conforme allo stato di fatto.

Come dettato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n.4/2009 e successiva nota di chiarimenti della medesima, emessa dalla Direzione Centrale Territorio con prot.n°17471/2010, l'area urbana più sopra costituita rimarrà correlata al lotto edificato, poiché dopo il decreto di trasferimento, dovrà essere assegnata quale Bene Comune Non Censibile a più subalterni urbani ovvero corte esclusiva dell'abitazione. Nel caso in esame, l'eventuale soggetto aggiudicatario del presente lotto dovrà sostenere l'onere di una ulteriore variazione catastale per fusione dell'abitazione con l'area urbana.

Per quanto riguarda invece l'abitazione mapp.461 ex sub.5, il disallineamento d'identificativo è stato risolto con variazione catastale - prot.n.TV0060153 del 25/05/2017 - per mera graffatura dei mapp.461 e mapp.287 in allineamento con il Catasto Terreni, senza necessità di riprodurre la planimetria in quanto già conforme allo stato di fatto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che le planimetrie catastali mapp. graffati {287 sub.8 e 461 sub.6} (area urbana ex 461 sub.3) e mapp. graffati {287 sub.9 e 461 sub.7} (abitazione ex 461 sub.5), allegare rispettivamente alle denunce di variazione catastale prot. n° TV0060148 del 25/05/2017 e prot.n°10073 del 18/03/1988, sono conformi allo stato di fatto.

Diversamente la planimetria dell'area scoperta mapp.461 sub.4 allegata alla denuncia di accatastamento n°10072 del 18/03/1988 non lo è. Parte della superficie della medesima, di fatto, risulta occupata da una tettoia abusiva, già oggetto di richiesta di sanatoria edilizia ex L.47/85 e mai accatastata. In questa fase lo scrivente non ritiene di procedere con l'accatastamento in quanto, come si dirà in seguito, suddetta tettoia non è sanabile e dovrà essere demolita.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Borgo Martin con la quale confinano.

confini:

I mapp.287 sub.8-9, mapp.461 sub.4-6-7 e mapp.462 formano corpo unico che confina a Nord con strada comunale Via Borgo Martin, a Est e a Sud con vecchia strada comunale interna di Borgo Martin e a Ovest con mappale 287.

LOTTO 2:

Negoziio al piano terra con magazzino e garage al piano seminterrato e scoperto pertinenziale in comune di Sarmede, loc. Montaner via Borgo Martin n.12.; così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SARMEDE** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 7

Mapp. 211 Sub. 3	Borgo Martin								
									Area Urbana di mq. 190
Mapp. 211 Sub. 4	Borgo Martin	p. S1-T	Cat. C/1	cl. 3	mq. 179	R.C.€ 2.246,43			
Mapp. 211 Sub. 6	Borgo Martin	p. S1	Cat. C/6	cl. 4	mq. 32	R.C.€ 77,68			

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è eretto sul mappale 211 del catasto terreni al foglio 7– Ente Urbano di mq. 408, giusta Tipo Mappale n.47865 del 22.05.1987 per fusione dei mappali 211, 324, 379 e 451. Il tutto con diritto alle rispettive proporzionali

quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero complesso come previsto dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile. Le planimetrie catastali sono allegare alla denuncia depositata al catasto in data 19/06/1987 ai rispettivi prot. n° 31048, n° 31049 e n° 31051 e sono conformi allo stato di fatto.

Su parte del terreno pertinenziale (area urbana mapp.211 sub.3), precisamente sulla parte dell'area rivolta verso sud-ovest, è stata riscontrata la presenza di una tettoia precaria realizzata in aderenza al fabbricato principale e in assenza di titolo edilizio. Non si ritiene di procedere in questa fase con le relative procedure di accatastamento in quanto, come si dirà al capitolo della conformità urbanistica, detto manufatto non è sanabile ed è pertanto destinato alla demolizione.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale via Borgo Martin con la quale confinano.

confini:

Il mappale 211, confina da Nord in senso orario, con strada comunale Via Borgo Martin, mappale 217 e con vecchia strada comunale interna di Borgo Martin.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà di:

LOTTO 1: ESECUTATO 1 per l'intera piena proprietà.

LOTTO 2: ESECUTATI 1, 2 e 3 per 1/3 ciascuno dell'intera piena proprietà.

Le generalità dei comproprietari vengono descritte nell'allegato 1.

Con precisazione che agli atti catastali, su tutti i beni dei lotti 1 e 2 (ad esclusione del mapp.462), risulta presente il diritto di usufrutto, per l'intera quota, a favore del padre degli esecutati con riserva a favore della di lui moglie ai sensi dell'art.796 del c.c. Entrambi i suddetti soggetti risultano deceduti, il primo in data 16.06.2012, la seconda in data 09.01.2005 e pertanto il relativo diritto si è ricongiunto alla nuda proprietà. La relativa voltura catastale per riunione di usufrutto dev'essere ancora presentata.

Per quanto riguarda il mapp.462, catastalmente ancora intestato in piena proprietà al padre degli esecutati, dev'essere semplicemente evasa agli atti la voltura catastale del titolo di provenienza, oltre la presentazione della successiva riunione d'usufrutto.

PROVENIENZA

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

ENTRAMBI I LOTTI 1 e 2:

- ◆ Atto di donazione a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 06.07.1987 rep.52387, trascritto a Treviso in data 01.08.1987 ai numeri 18996/14402.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalle certificazione delle trascrizioni e iscrizioni aggiornate al **01.08.2013** e **29.08.2016**
Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Beni
13.03.13	8245	5263	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Nuda proprietà	mapp.461 ex sub.3, sub.4 ed ex sub.5 del Lotto 1
					Nuda proprietà per 1/3 dell' esecutato 1	tutti del Lotto 2
29.06.16	21367	14685	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Piena proprietà	mapp.462 del Lotto 1 e tutti del Lotto 2

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Beni
	Reg. Part.			CAPITALE		
30.07.10	28302	IPOTECA VOLONTARIA (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)	[REDACTED]	450.000,00	Piena proprietà	Lotti 1 e 2
	6337			240.000,00		
14.11.12	34088	IPOTECA GIUDIZIALE	[REDACTED]	90.000,00	Nuda proprietà	mapp.461 ex sub.3, sub.4 ed ex sub.5 del Lotto 1
	4950			64.000,00	Nuda proprietà per 1/3 dell' esecutato 1	tutti del Lotto 2

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili comprendono anche un terreno nei confronti del quale sussiste l'obbligo di produrre e allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo scrivente pertanto lo ha richiesto con riferimento a tutti i beni (terreni e fabbricati, lotto 1 e lotto 2) e lo allega alla presente, unitamente agli estratti del P.R.G. vigente, del P.A.T. adottato e delle Norme Tecniche di Attuazione. In sintesi dal suddetto certificato si evince che tutti gli immobili di entrambi i Lotti 1 e 2 ricadono in zona residenziale "Z.T.O. B - zone destinate alla residenza" le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate dall'art.8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Il Piano di Assetto del Territorio adottato in data 08.09.2015 ricomprende il tutto all'interno dell'A.T.O. "ambiti con prevalenza del sistema insediativo residenziale" A.T.O.R10 - Montaner (art.67 delle N.T.A. del P.A.T.); nello specifico gli immobili sono ricompresi in "Aree di urbanizzazione consolidata. Residenza e servizi per la residenza" (art.39 delle N.T.A. del P.A.T.). L'area è esclusa dai vincoli paesaggistici.

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

LOTTO 1:

Trattasi di unità abitativa di vecchia edificazione, probabilmente risalente al 1950-1960; dal titolo di provenienza si rileva comunque che la costruzione del fabbricato è stata iniziata anteriormente il 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarmede è emersa inoltre la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

- Concessione Edilizia n°86/1308 del 22.07.1987 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato ad uso abitazione sito in Borgo Martin Fog.7° Mapp.461-522;
- Concessione Edilizia n°7/5702 del 05.02.1988 - Variante al progetto di ristrutturazione di cui sopra, consistente in: modifica fori interni ed esterni, modifica pareti interne e sostituzione recinzione fronte strada.;
- Permesso di abitabilità prot.n° 1785 del 27.09.1988 rilasciato dal comune a seguito la regolare esecuzione degli interventi di ristrutturazione.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi, lo scrivente ritiene di poter affermare che il fabbricato abitativo identificato dai mappali graffiati {287 sub.9 e 461 sub.7} risulta conforme ai titoli edilizi e pienamente legittimo.

Come già precisato al capitolo dell'identificazione catastale, su parte di area urbana pertinenziale mapp.461 sub.4, nonché sull'adiacente terreno identificato dal mappale 462, insiste una tettoia addossata al lato sud-ovest del fabbricato abitativo, realizzata con struttura in ferro, tamponamento in lamiera ondulata e copertura in eternit. Per tale manufatto in data 31.03.1987 con mod. 47/85-D n. prog.0526268209 è stata presentata una domanda intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 corredata dalla prova dell'avvenuto integrale versamento dell'oblazione dovuta (bolletta n.704 del 31.03.1987). A suddetta istanza

sono succedute da parte del Comune due richieste di integrazione documentale ai fini del rilascio della Sanatoria, di cui una in data 02.08.1990 Prot.n.1558/87, l'altra in data 18.12.1996 Prot.n.10.084 - entrambe con Rif. n.497 di posizione - alle quali, però, la proprietà richiedente non ha più dato risposta. La sanatoria pertanto non è più stata rilasciata.

Oltre al difetto di documentazione, indispensabile alla definizione della sanatoria, lo scrivente, dopo aver messo a confronto mappa e rilievo, precisa di aver riscontrato che la struttura portante e porzione del sedime della tettoia in questione ricadono in parte sulla vecchia strada comunale di Borgo Martin (per circa mq 9,00 di occupazione) e in parte sul fondo confinante di altra ditta mapp.287 sub.3 (per circa mq 7,00). La stessa pertanto non risulta sanabile e dovrà essere demolita (vedasi allegato elaborato grafico redatto dal sottoscritto).

Il costo per la demolizione, compresi oneri accessori e pratiche attinenti allo smaltimento dell'eternit, verrà detratto dal valore di mercato determinato. Presso il Comune di Sarmede non risultano aperte procedure amministrative o sanzionatorie.

LOTTO 2:

Gli immobili del presente lotto riguardano un negozio con autorimessa e area pertinenziale facenti parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale in frazione di Montaner del comune di Sarmede.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico comunale, per i beni in esame, è emersa la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n°294 del 30.08.1967 per l'edificazione di fabbricato ad uso abitazione e negozio e relativo Permesso di Abitabilità n°294 del 23.09.1968;
- Concessione Edilizia n°86/3180 del 29.12.1984 per lavori di ampliamento del fabbricato commerciale ad uso negozio ai sensi dell'art.1 della L.R. 12.1.1982 n°1 che hanno interessato la realizzazione della veranda d'ingresso e dell'autorimessa al piano seminterrato con soprastante terrazza praticabile. Il relativo Permesso di Agibilità è stato rilasciato in data 20.05.1990 con Prot.n°3179;
- Concessione Edilizia n°26/5559 del 28.02.1987 per lavori di ampliamento del fabbricato per ricavo vano ad uso garage. Il relativo Permesso di Agibilità è stato rilasciato in data 20.05.1990 con Prot.n°3180.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale reperita e lo stato dei luoghi, è emerso che le unità immobiliari del fabbricato oggetto della presente sono conformi ai titoli edilizi e pienamente legittime. Per quanto riguarda lo scoperto pertinenziale è stata invece rilevata la presenza di tettoia in precarie condizioni addossata al lato sud dell'autorimessa, priva di titolo edilizio e non sanabile in quanto contrastante con la disciplina urbanistica prevista per la zona. Per detto manufatto è previsto l'onere della totale demolizione il cui costo, compresi oneri accessori e pratiche attinenti, verrà detratto dal valore di mercato determinato. Presso il Comune di Sarmede non risultano aperte procedure amministrative o sanzionatorie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

La proprietà immobiliare in questione è situata in località Borgo Martin, civ.n.10, frazione di Montaner del Comune di Sarmede; trattasi di piccolo paese collocato alle pendici del Monte Pizzoc ad una altitudine di circa 300 metri sul livello del mare. La località dista circa 4 km dal centro di Sarmede.

L'unità abitativa in questione è posta in aderenza ad altra unità ad uso commerciale-residenziale sul lato nord-ovest; il fronte principale nord-est, dove avviene l'accesso, affaccia direttamente su strada comunale di Borgo Martin; mentre alle spalle dell'edificio, dal lato sud-ovest della proprietà, scende il versante pedemontano.

Il fabbricato è stato edificato nella metà del secolo scorso, è a due piani fuori terra e un piano seminterrato; si presenta con struttura portante in muratura di consistente spessore, solai misti in latero-cemento e in legno, copertura in orditura lignea di tipo a padiglione con sovrastante manto in coppi, facciate intonacate "a civile" e tinteggiate e serramenti esterni in scuretti di legno verniciato.

Nella metà degli anni '80 del secolo scorso l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione generale che hanno interessato la realizzazione di un nuovo servizio igienico al piano terra (in luogo della cottura) e uno al piano primo, il ricavo di una cucina abitabile, modifiche distributive interne e ai fori porta/finestra, nonché l'adeguamento dell'impiantistica idrosanitaria, di riscaldamento ed elettrica.

La parte abitativa è formata al piano terra da un soggiorno, una cucina e un bagno; al piano primo da un corridoio, un ripostiglio, due camere matrimoniali e una camera singola; al piano seminterrato da una cantina, una lavanderia e un locale centrale termica. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 168 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e vano scala pari a circa 230 mq. Al piano primo, inoltre, sono presenti due terrazze, una della superficie di circa 13 mq, in aggetto all'angolo nord-est / sud-est del fabbricato ed una, della superficie di circa 4 mq, in aggetto al prospetto sud-ovest.

I piani terra e primo sono collegati da una scala interna, mentre il piano seminterrato ha accesso autonomo dall'esterno, attraverso il terreno di proprietà mapp.462.

Dalla camera matrimoniale del piano primo, transitando per il terrazzino presente sul lato sud-ovest, si può accedere al sottotetto dell'abitazione. Quest'ultimo risulta impraticabile per le ridotte altezze interne e consente unicamente l'accesso alla copertura per gli interventi di manutenzione necessari.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono in prevalenza quelle dell'epoca della ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nei servizi, in parquet nella zona notte al piano primo; finestre in legno massello con pacchetto vetrocamera; porte interne in legno tamburato. La scala che collega i piani è in cemento armato con finitura in piastrelle di cotto smaltato.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, riservato ai vani accessori, lo stesso è rimasto alle condizioni dell'epoca della costruzione avvenuta circa sessant'anni fa, con serramenti dell'epoca, pavimento in getto di cemento al grezzo, assenza di intonaco a soffitto e canalizzazioni dell'impiantistica a vista.

L'impianto di riscaldamento è sottotraccia, con linee di distribuzione realizzate contestualmente alla ristrutturazione e scambiatori in radiatori d'acciaio a lamelle. La caldaia presente al piano seminterrato è alimentata a gasolio ed è risultata dismessa e scollegata dall'impianto di distribuzione.

Lo stato di manutenzione e conservazione può nel complesso definirsi NORMALE.

Si precisa che in sede di sopralluogo, sono state rilevate delle infiltrazioni d'acqua presenti nel soffitto del bagno al pian terreno. Con buona probabilità suddette infiltrazioni provengono dalla soprastante terrazza del piano primo e possono essere risolte tramite il rifacimento localizzato dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione del terrazzo stesso; l'intervento prevede inoltre il risanamento delle parti di soffitto deteriorato con utilizzo di prodotti specifici. Al piano seminterrato, invece, lungo il muro portante posto a confine con la strada comunale, si notano internamente segni diffusi d'umidità dovuti al diretto contatto del muro stesso con il retrostante terreno. Trattandosi di ambienti accessori, tale difetto può essere semplicemente mascherato mediante la realizzazione di una contro parete interna, distaccata da quella vecchia contro terra, in modo tale da costituire un'intercapedine ventilata.

La pertinenza scoperta, avente superficie complessiva pari a mq 67, è composta da due porzioni nettamente separate e distinte: una porzione, identificata dai mapp.{287 sub.8 - 461 sub.6}, consiste in un vialetto d'ingresso pavimentato di circa 30 mq, aderente ai lati nord ed est del fabbricato e recintato con muretto in cemento lungo il confine con la strada; mentre l'altra porzione, identificata dal mapp.461 sub.4 e dal mapp.462, consiste in un'area di forma triangolare con giacitura in lieve pendenza di circa mq 37, situata a sud-ovest del fabbricato e pavimentata con cemento grezzo.

Come precisato nel capitolo della conformità urbanistica, l'intera superficie di quest'ultima porzione di pertinenza è occupata da una tettoia priva di titolo edilizio, realizzata con struttura in ferro, tamponamenti in lamiera ondulata e copertura in eternit. Nonostante sia già stata rivolta istanza per la relativa concessione in sanatoria (ad oggi non ancora rilasciata), suddetta tettoia non può essere sanata in quanto parte della struttura portante, e quindi anche del sedime di occupazione, ricade sia su suolo pubblico (vecchia strada comunale), sia su proprietà confinante di altra ditta (mapp.287 sub.3). Per detto manufatto è prevista la demolizione.

Certificati di conformità

Presso il comune di Sarmede non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta

ristrutturato 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 Sarmede 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 dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga alla classe energetica F.

LOTTO 2

La proprietà immobiliare in questione è situata in località Borgo Martin, civ.n.12, frazione di Montaner del Comune di Sarmede; trattasi di piccolo paese collocato alle pendici del Monte Pizzoc ad una altitudine di circa 300 metri sul livello del mare. La località dista circa 4 km dal centro di Sarmede.

I beni oggetto della procedura esecutiva riguardano un negozio al piano terra con annessi magazzino e garage al piano seminterrato facenti parte di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato a destinazione mista commerciale/residenziale. La parte residenziale, che riguarda la porzione di fabbricato al piano primo, risulta esclusa dalla procedura.

Il complesso è posto in aderenza ad un altro fabbricato sul lato sud-est; il fronte principale nord-est, dal quale avviene l'accesso, affaccia direttamente su strada comunale di Borgo Martin; mentre alle spalle dell'edificio, dal lato sud-ovest della proprietà, scende il versante pedemontano.

La costruzione, come desumibile dalla documentazione progettuale rinvenuta in Comune, risale al 1967; si presenta con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura di tipo a capanna con sovrastante manto in coppi, facciate intonacate "a civile" e tinteggiate e serramenti esterni in alluminio verniciato.

Verso la fine degli anni '80 del secolo scorso l'immobile è stato oggetto di interventi di ampliamento che hanno riguardato la realizzazione di un porticato d'ingresso al negozio del piano terra, il ricavo di un garage al piano sotto strada e la realizzazione di una soprastante terrazza a servizio del negozio.

L'unità è formata al piano terra da un ambiente "open-space" ad uso negozio, di superficie utile calpestabile pari a circa mq 120 e lorda pari circa mq 145, un porticato antistante all'ingresso di circa 23 mq e una terrazza esclusiva di circa mq 50; al piano seminterrato da un magazzino e un locale centrale termica, aventi rispettivamente superficie utile pari a circa mq 101 e mq 6 e superficie lorda complessiva pari a circa mq 145, oltre un vano garage di superficie utile di mq 30 e superficie lorda paria a circa mq 35. Le altezze interne misurano m.3,15 nel negozio al piano terra e m.2,95 nel magazzino e nel garage. I piani seminterrato, terra e primo sono collegati da un vano scala ad uso comune interno al fabbricato.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono rimasti quelli dell'epoca della costruzione, con

pavimenti in marmo alla "palladiana" nel negozio e in cemento liscio negli accessori al piano seminterrato; serramenti di porte e finestre in alluminio dotate di serrande estensibili in ferro di tipo a pantografo (solo per le vetrate del negozio).

L'impianto di riscaldamento del negozio è costituito da climatizzatori ad aria collegati all'impianto elettrico; quest'ultimo è di tipo tradizionale con canalizzazioni sottotraccia.

Al piano seminterrato è stata rilevata la presenza di una vetusta caldaia a gasolio a servizio dell'abitazione del piano primo, con condotti di distribuzione dell'acqua calda correnti a soffitto internamente al magazzino. Suddetto impianto, ancorché esistente, risulta di fatto inutilizzato e scollegato dall'abitazione a causa del suo malfunzionamento e, molto probabilmente, delle forti dispersioni termiche e dei consumi elevati che esso stesso comporta.

Lo stato di manutenzione e conservazione può complessivamente definirsi SUFFICIENTE.

Il fabbricato gode di un'area pertinenziale avente superficie complessiva pari a mq 190 che in parte risulta pavimentata (sul lato nord fronte strada) e, per la rimanente maggior consistenza, è a verde e camminamenti (lati sud-ovest). Come precisato nel capitolo della conformità urbanistica, è stata rilevata la presenza di una tettoia in precarie condizioni addossata al lato sud dell'autorimessa e aderente al confine con altra ditta, priva di titolo edilizio. Detto manufatto non risulta sanabile in quanto contrastante con la disciplina urbanistica e pertanto ne viene prevista la totale demolizione.

Certificati di conformità

Presso il comune di Sarmede non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato 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 Sarmede 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 dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1:

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dall'esecutato 1.

LOTTO 2:

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati liberi.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per

reperire eventuali contratti di locazione registrati ma, dalla banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria, nulla è emerso. 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

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 metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo che segue.

LOTTO 1:

la superficie commerciale è rappresentata dai vani principali abitabili e dagli accessori diretti dell'abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze e agli accessori complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale. Alla porzione di area occupata dalla tettoia (mapp.461 sub.4 e mapp.462) viene attribuito un rapporto pari a 0,1 come quello normalmente attribuito alle pertinenze scoperte, per il fatto che la tettoia stessa, essendo soggetta a demolizione, ai fini della stima non ha alcun valore e, anzi, comporta un costo per il suddetto adempimento.

Determinazione superficie commerciale:

identificativi catastali	tipologia superficie	superficie	rapporto mercantile		superficie commerciale
287 sub.9 } 461sub.7 }	Abitazione p.T-1	mq 150,00	x	1,00	= mq 150,00
	Terrazze p.1	mq 17,00	x	0,25	= mq 4,25
461 sub.4 e 462	Cantina, lavanderia e c.t. p.INT	mq 80,00	x	0,50	= mq 40,00
287 sub.8 } 461 sub.6 }	Area scoperta occupata da tettoia	mq 37,00	x	0,10	= mq 3,70
	Area scoperta di pertinenza	mq 30,00	x	0,10	= mq 3,00
sommano mq					200,95

LOTTO 2:

la superficie principale è rappresentata dal negozio che pertanto assume un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze e agli accessori complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che sia al garage, sia al magazzino situati al piano seminterrato viene attribuito uguale rapporto (pari a 0,5) in quanto aventi simili caratteristiche intrinseche.

Determinazione superficie commerciale:

identificativi catastali	tipologia superficie	superficie	rapporto mercantile		superficie commerciale
211 sub.4	Negozi p.T	mq 145,00	x	1,00	= mq 145,00
	Portico d'ingresso al negozio p.T	mq 23,00	x	0,30	= mq 6,90
	Terrazza p.T	mq 50,00	x	0,25	= mq 12,50
	Magazzino-c.t. p.INT	mq 145,00	x	0,50	= mq 72,50
211 sub.6	Garage p.INT	mq 35,00	x	0,50	= mq 17,50
211 sub.3	Area scoperta di pertinenza	mq 190,00	x	0,05	= mq 19,00
sommano mq					273,40

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in due fabbricati con relative pertinenze e accessori dei quali, uno ad uso residenziale e l'altro ad uso commerciale, entrambi situati lungo la strada principale che collega la frazione di Montaner con il centro del Comune di Sarmede. Con precisione i beni si collocano vicino il centro storico di Borgo Martin.

Di certo gli immobili appartengono ognuno ad un proprio segmento di mercato ben identificato, ma la domanda per suddette tipologie immobiliari è pressoché scarsa per cui è risultato difficile il confronto con immobili simili, mancando appunto recenti comparabili di riferimento.

Nonostante la zona di Montaner sia particolarmente suggestiva dal punto di vista paesaggistico e panoramico (in quanto domina sulla pianura trevigiana), purtroppo ha lo svantaggio di essere una zona isolata e poco servita dai pubblici servizi rispetto alle frazioni circostanti e dove il mercato immobiliare risulta stagnante. Si aggiunga il fatto che negli ultimi anni la zona è stata interessata dalla realizzazione di recenti costruzioni che hanno ulteriormente frazionato il mercato immobiliare. Ciò ha penalizzato per l'appunto quelle delle vecchie costruzioni - come quelle in esame - strettamente connesse con il tessuto urbano del centro storico e caratterizzate mediamente da inferiori caratteristiche prestazionali energetiche ed impiantistiche. Si può inoltre definire, il mercato della frazione di Montaner, un mercato ristretto, dove la maggior parte delle contrattazioni avvengono fra i residenti del luogo anche per quanto riguarda gli immobili commerciali, generalmente condotti da una gestione di tipo familiare.

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima, definito dagli standard di valutazione internazionale (IVS), del confronto di mercato (MCA), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in

recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti immobiliari, ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale avvalendosi del supporto fornito da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo e suscettibile di variazione. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi in aumento o in diminuzione sulla base delle caratteristiche immobiliari, di vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché sulla base dei vincoli dettati dalla normativa urbanistica e della situazione della conformità degli immobili.

LOTTO 1:

Fabbricato d'abitazione unifamiliare, con piccolo scoperto pertinenziale, edificato fra il 1950-1960 e oggetto di interventi di ristrutturazione ultimati nel 1988.

Per quanto riguarda le caratteristiche di conservazione e di manutenzione dell'immobile, le stesse possono considerarsi normali, tuttavia le dotazioni impiantistiche risalgono a trent'anni fa e le caratteristiche prestazionali energetiche sono alquanto scadenti.

Le dimensioni sono buone e apprezzate nel mercato (circa 200 mq commerciali), adatte per una famiglia media. Ciò non trova proporzione con le dimensioni del terreno pertinenziale di mq 67, decisamente contenute rispetto alle necessità richieste da un'abitazione di queste dimensioni ma comunque apprezzabili visto il contesto locale caratterizzato da scarsa presenza di aree a parcheggio. Per gli immobili in esame viene assunto quale congruo valore di riferimento per la stima, quello medio unitario pari a 650 €/mq.

Come precisato nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica si dovrà procedere alla demolizione della tettoia abusiva posta a ridosso del lato sud-ovest del fabbricato principale. Ancorché per essa sia già stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, la stessa non risulta sanabile in quanto ricadente in parte su suolo pubblico e in parte su terreno di altra ditta. Si precisa inoltre che, successivamente all'aggiudicazione dei beni, il futuro acquirente dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Treviso una variazione catastale per fusione dell'abitazione con l'area scoperta, in ottemperanza alla normativa catastale. I costi per gli adempimenti relativi alla demolizione del manufatto (comprensivi dello smaltimento dell'eternit) e quelli relativi agli atti di aggiornamento catastale, vengono complessivamente stimati a corpo in € 2.000,00. Gli stessi verranno detratti dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 2:

Negoziante facente parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale-residenziale realizzato nel 1968, con annesso garage e piccolo scoperto di contorno. È una tipologia di immobile non molto ricercata nel mercato, soprattutto per quanto riguarda il contesto penalizzante di Montaner. Per di più il periodo di crisi del settore che perdura da alcuni anni non incoraggia potenziali imprenditori disposti a rischiare in attività commerciali, specialmente in zone marginali ed isolate come quella in esame. L'immobile necessita inoltre di interventi di ammodernamento e di adeguamento integrale dell'impiantistica. Per gli immobili in esame viene assunto quale congruo valore di riferimento per la stima, quello medio unitario pari a 500 €/mq.

Come precisato nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica è necessario procedere alla demolizione di tettoie precarie realizzate abusivamente a ridosso del garage (lato sud-ovest del fabbricato). Per tali manufatti è prevista la demolizione il cui costo viene stimato a corpo in € 500,00. Gli stessi verranno detratti dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso 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.

LOTTO 1:

Valutazione

descrizione	superficie commerciale	prezzo unitario	Valore di Mercato
Abitazione con scoperto di pertinenza	mq 200,95 x	€ 650,00	= € 130.617,50
A dedurre costo per demolizione tettoia non sanabile e aggiornamento catastale			= € - 2.000,00
VALORE TOTALE			= € 128.617,50

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 128.617,50 – 20% = arrotondati € 103.000,00

(diconsi Euro centotremila/00).

LOTTO 2:

Valutazione

descrizione	superficie commerciale		prezzo unitario	Valore di Mercato	
	mq			= €	
Negozi con garage e scoperto di pertinenza	mq	273,40 x	€ 500,00	= €	136.700,00
A dedurre costo per demolizione di tettoia priva di titolo				= €	- 500,00
VALORE TOTALE				= €	136.200,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 136.200,00 – 20% = arrotondati € 109.000,00

(diconsi Euro centonovemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 25 maggio 2017

Il Consulente esperto stimatore
geometra GINO FARAON
(Documento munito di firma digitale)

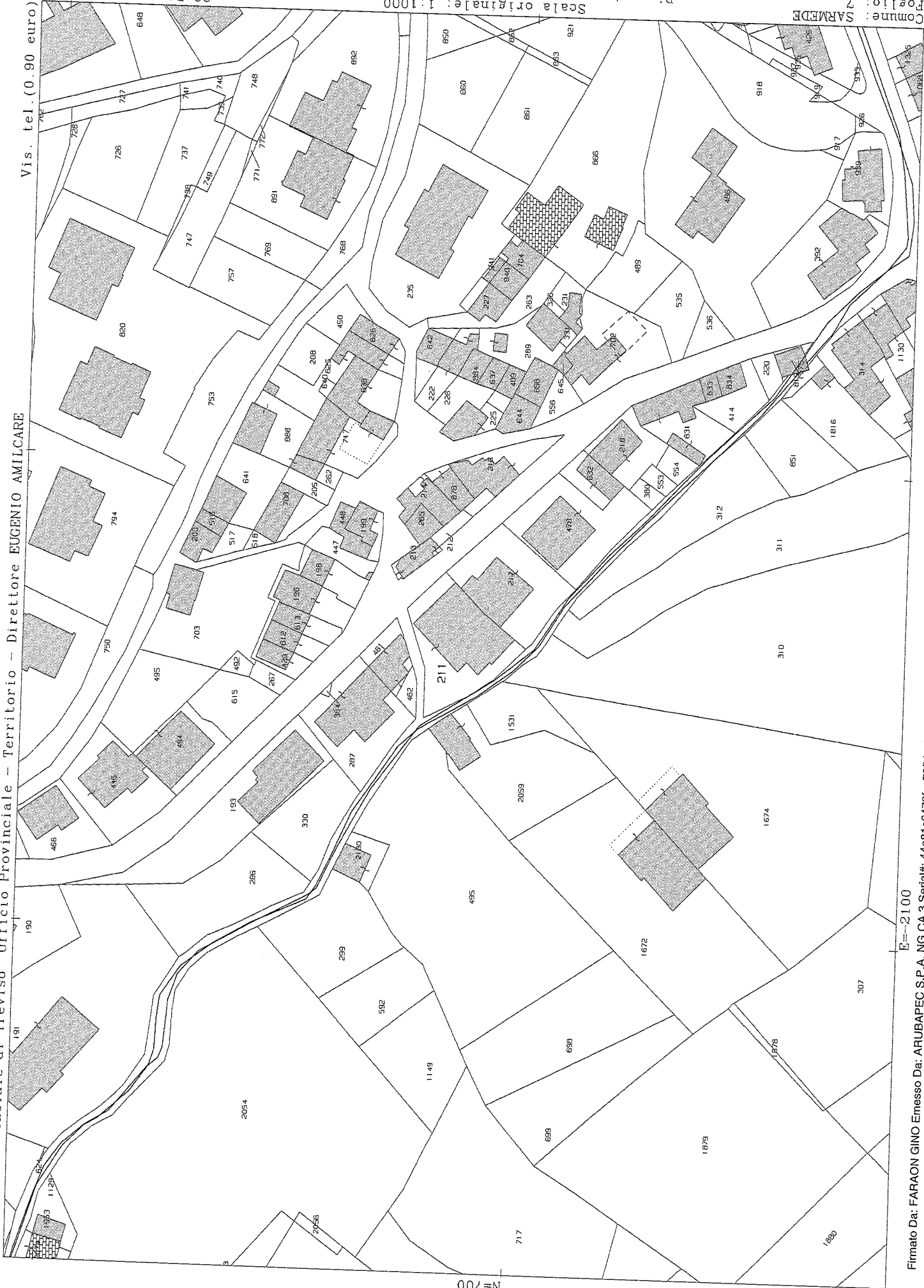
Documentazione allegata:

Lotto 1

- 1.1. elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
- 1.2. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 1.3. avviso d'asta;
- 1.4. documentazione fotografica;
- 1.5. visure catastali;
- 1.6. estratto di mappa;
- 1.7. planimetrie catastali storiche;
- 1.8. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico attuali;
- 1.9. rettifica in bollo presentata al Catasto Fabbricati prot.n.TV56904 del 18/05/2017;
- 1.10. variazione catastale per rettifica area urbana del 25/05/2017 prot.n.TV0060148
- 1.11. variazione catastale per mod. identif. abitazione del 25/05/2017 prot.n.TV0060153;
- 1.12. elaborato grafico in scala 1:200 raffigurante la situazione immobiliare;
- 1.13. titolo di provenienza;
- 1.14. certificato di Destinazione Urbanistica;
- 1.15. estratto del P.R.G. vigente e delle N.T.A.;
- 1.16. estratto del P.A.T. adottato e delle N.T.A.;
- 1.17. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 1.18. certificati di morte di entrambi i genitori dell'esecutato;
- 1.19. istanza rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta negativa della stessa.

Lotto 2

- 2.1. elenco ed estremi dei soggetti della procedura;
- 2.2. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2.3. avviso d'asta;
- 2.4. documentazione fotografica;
- 2.5. visure catastali;
- 2.6. estratto di mappa;
- 2.7. planimetrie catastali attuali;
- 2.8. titolo di provenienza;
- 2.9. estratto del P.R.G. vigente e delle N.T.A.;
- 2.10. estratto del P.A.T. adottato e delle N.T.A.;
- 2.11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 2.12. certificati di morte di entrambi i genitori degli esecutati;
- 2.13. istanza rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta negativa della stessa.





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1977, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

SARMEDE

BERGO MARTIN

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

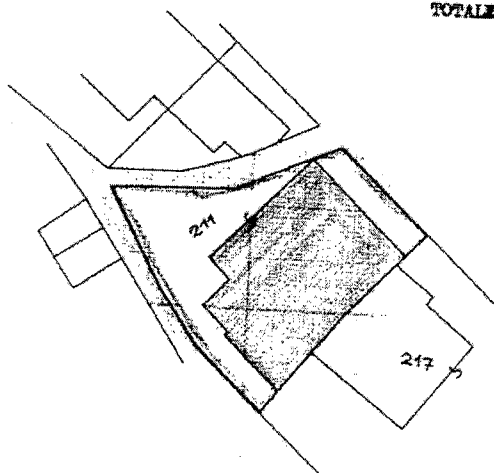
Scheda N.° 1

Riferimento tipo mappale n° 47864 del 22.05.1987

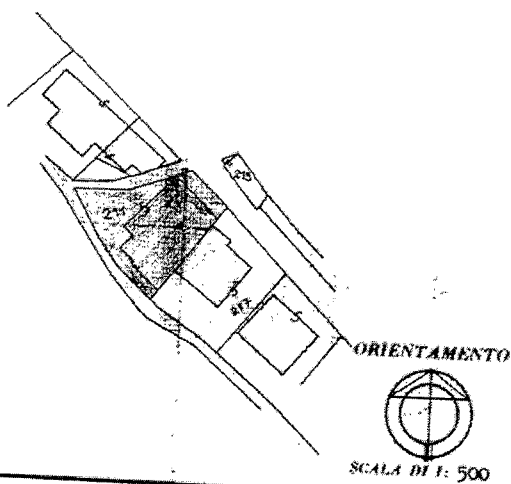
AREA COPERTA MQ. 218

AREA SCOPERTA MQ. 190

TOTALE MQ. 408



Comune di Sarmede
Ses. A Fog. 7° (ora 7°) M.N. 211



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

3000

V87
Zanette

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ZANETTE FAUSTO

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Treviso

DATA 15 giugno 1986

Firma:



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1968, N. 652)

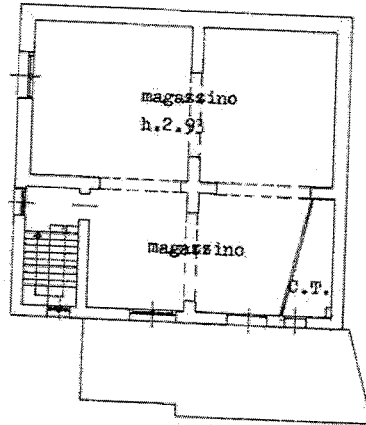
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARMEDE

Via BORGO MARTIN

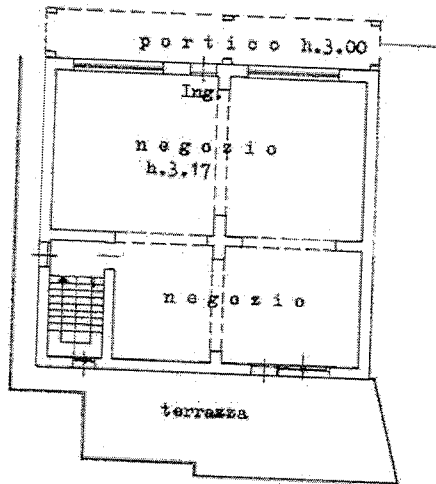
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.° 2



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di Sarmeide
Sez. A fog. 7° (ora 7°) M.N. 211.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

V81
21/12/87

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ZANETTE FAUSTO

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Treviso

DATA 15 giugno 1987

Firma:



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1979, N. 452)

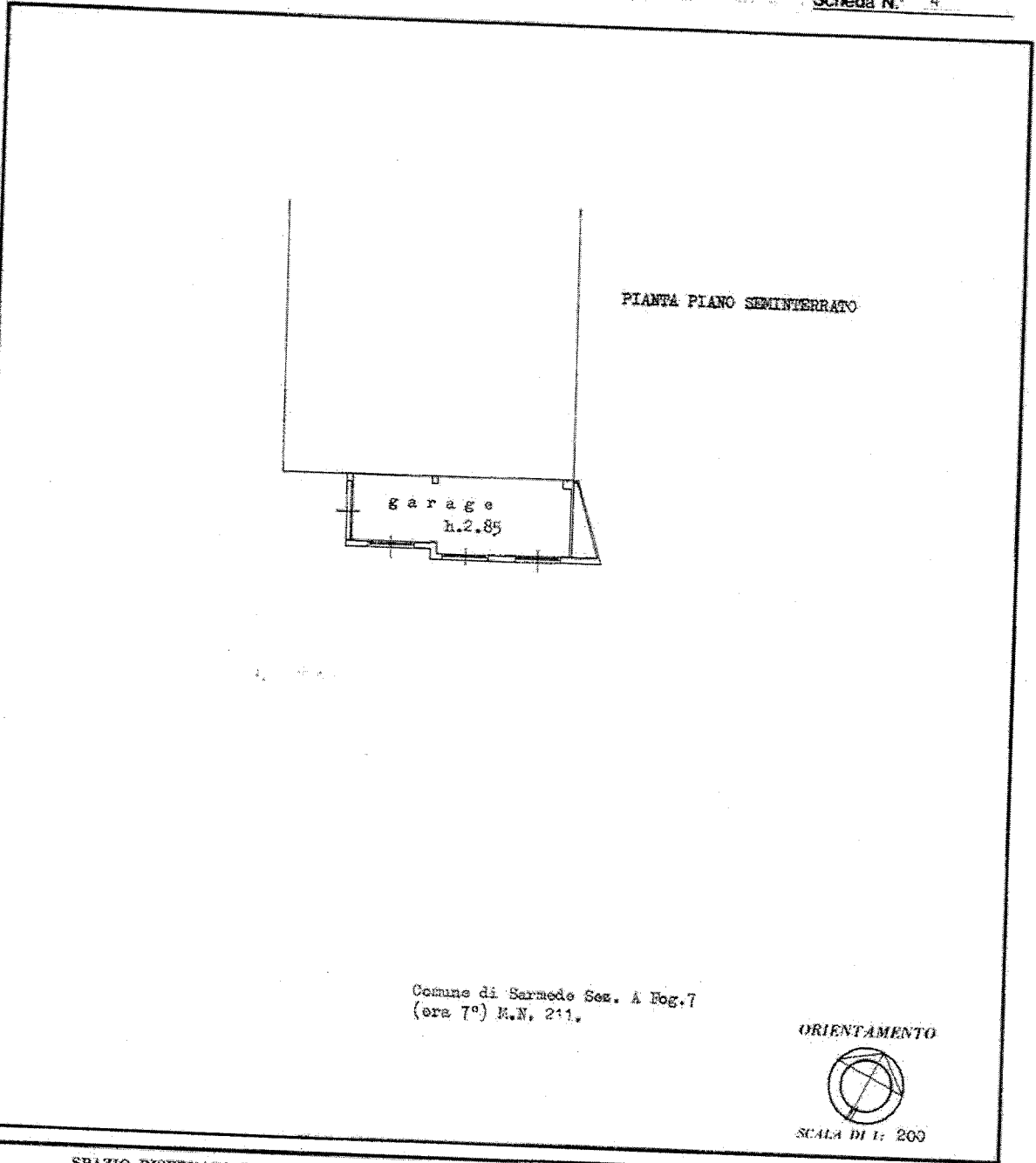
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARMEDE

Via BORGO MARTIN

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N. 4



Comune di Sarmede Sez. A Fog. 7
(ora 7°) R.N. 211.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROG. N°	

Compilato dal REGISTRAR
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LANETTE FAUSTO
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di Treviso
 DATA 15 giugno 1987
 Firma: *[Signature]*

MODULINO
P. 45 mod. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

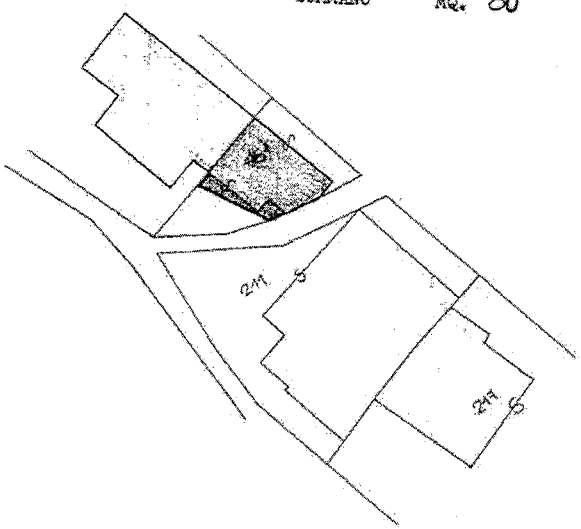
Lire
200

(L. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 662)

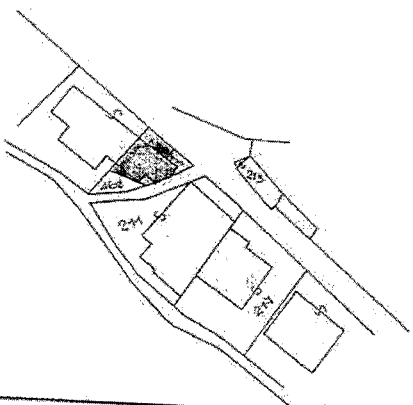
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARMEDE Via BORGO MARTIN
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

N. 2

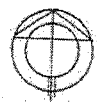
AREA SCOPERTA MQ. 7
AREA COPERTA MQ. 73
SOMMARIO MQ. 80



COMUNE DI SARMEDE
Sez. A Fog. 7° M.K. 461.
Estratte catastale scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	V. 22 100/172
PROT. N°	

Compilata dal GEOMETRA ZANETTE PAUST
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Isritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviŕo

DATA 17 marzo 1988

Firma:

MOD. B
F. 497



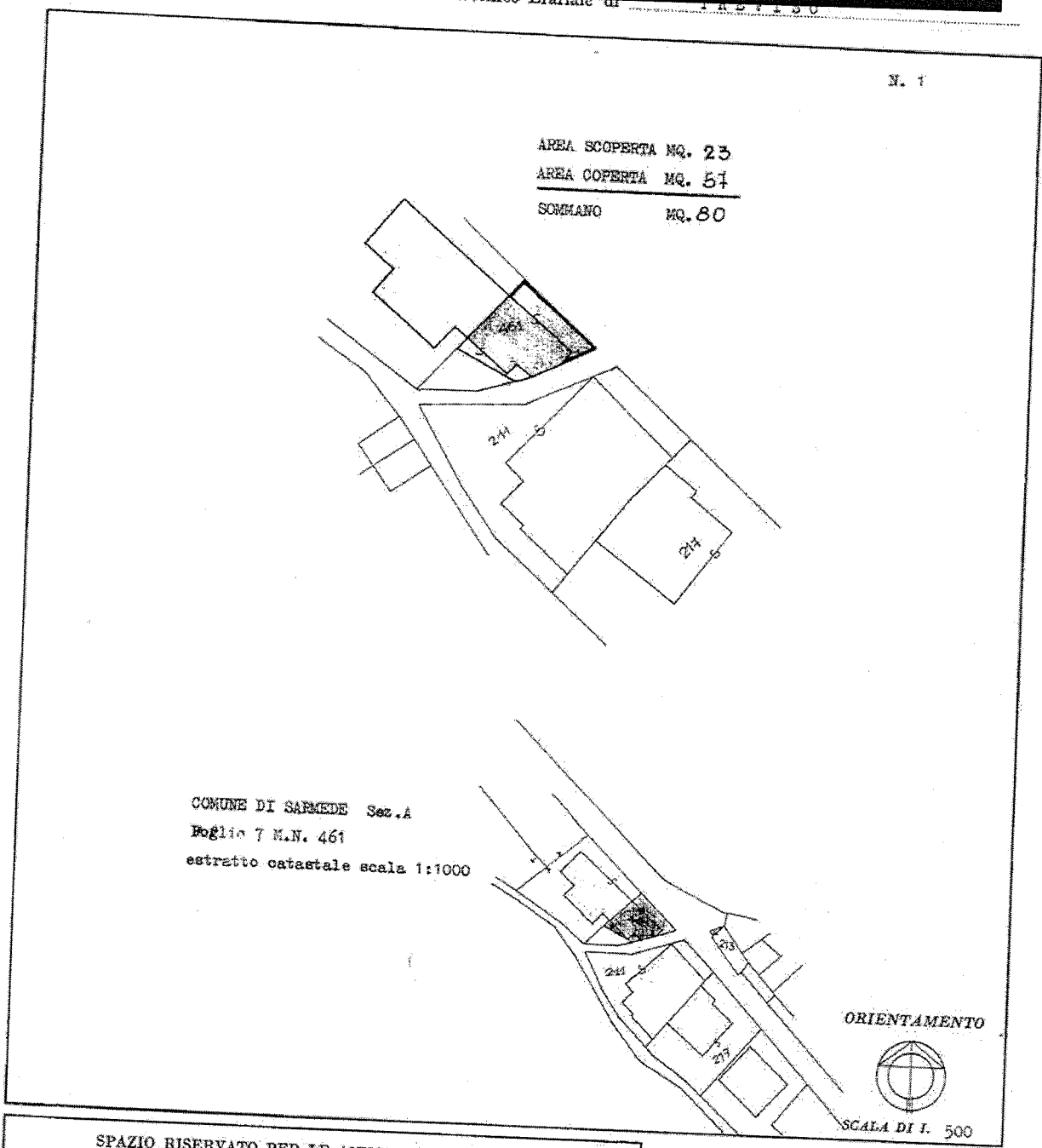
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARMEDE Via BORGO MARTIN
Ditta [REDACTED]
Allegata [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	V88 100812

Compilata dal GEOMETRA
ZANETTE RAUSTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso
DATA 17 marzo 1988
Firma: [Signature]



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 459)

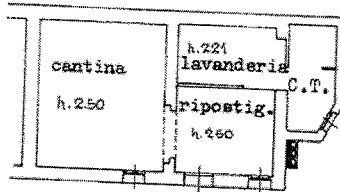
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARMEDE

Via BORGO MARTIN

Ditta [redacted]

Allegata alla circoscrizione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

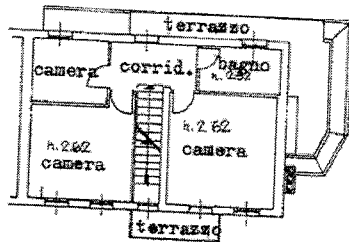
N.3



PIANTA PIANO SEMINTERREATO



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO

Comune di Sarmede
Sez. A Fog. 7° M.N. 461

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2003

UB

100/30

Compilata dal GEOMETRA

ZANETTE FAUSTO

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Treviso

DATA 17 marzo 1988

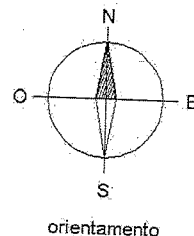
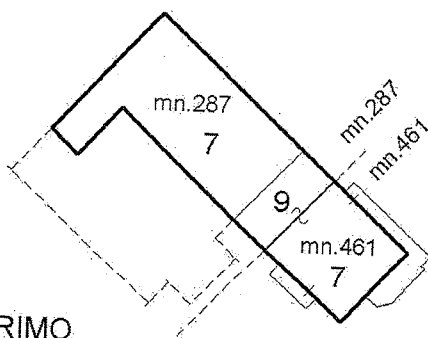
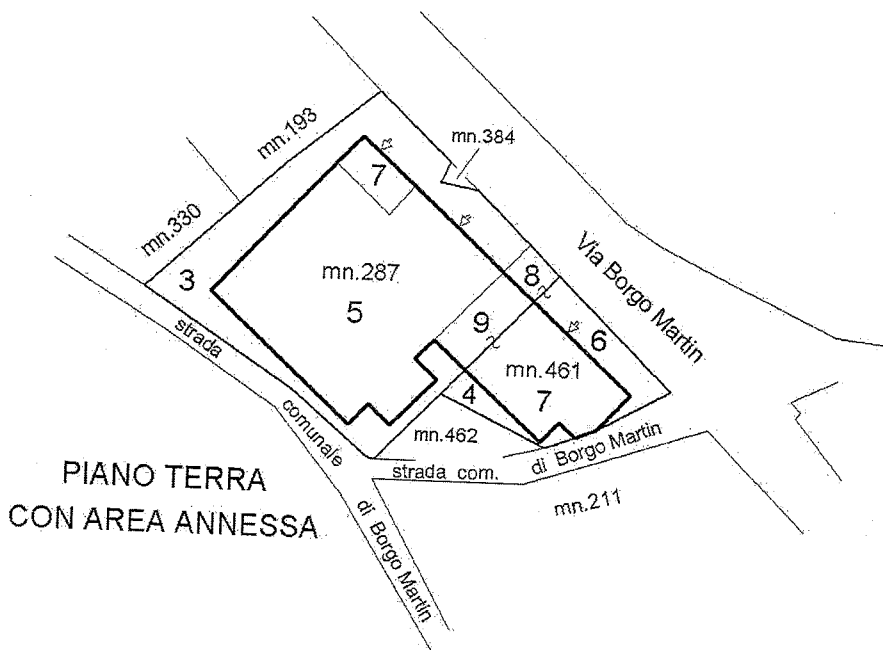
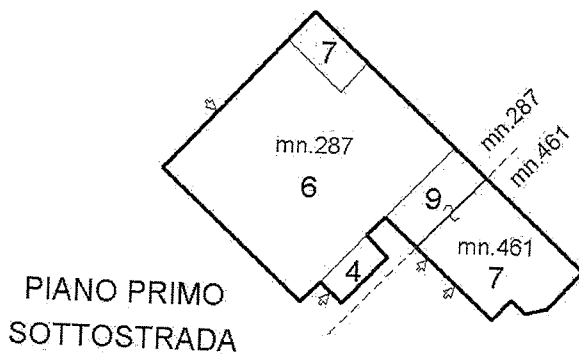
Firma:

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Faraon Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 01158

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di sarmeda
Sezione: A Foglio: 7 Particella: 287 Protocollo n. TV0060148 del 25/05/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del
Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2017 - Comune di SARMEDE (I435) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 287 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: FARAON GINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44a81c6479fec70bb9c5a5815b71b7