

G.E. dr. Fabbro
R.G. Esec. Imm. 126/2014
Esperto Estimatore Ing. Claudio Rossi

Ing. Rossi Claudio
Via Della Resistenza n. 2
31038 PAESE (TV)
TEL. 3482268495
Ordine Ing. TV n. A3752
Coll. Geom. TV n. 2297
mail:claudiorossi2066@mail.com
pec:claudio.rossi2@geopec.it
claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297 con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 19 maggio 2017 del Sig. G. E. dott. Antonello Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 6 luglio 2017 alle ore 10,00.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 30 ottobre 2017 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente. (all. doc. 16)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

il giorno 02 agosto 2017 e 10/10/2017 ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.



Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

In loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti; presso il Municipio di CASTELFRANCO VENETO (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

VERIFICA CONGRUENZA CATASTALE

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti: (all. doc. 2,3)

- COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

CATASTO FABBRICATI per l'intero della piena proprietà

- Sez. G fg. 4 mapp. 213 sub. 1 - congruente con l'attuale situazione agli

atti catastali;

- Sez. G fg. 4 mapp. 214 sub. 2 - congruente con l'attuale situazione agli

atti catastali;

CATASTO TERRENI per l'intero della piena proprietà



- fg. 48 mapp. 227: congruente con l'attuale situazione agli atti catastali;

CATASTO FABBRICATI per la quota di 45/90 del diritto di proprietà

- Sez. G fg. 4 mapp. 214 sub. 1 - **Incongruente con l'attuale situazione agli atti catastali per le seguenti motivazioni:** con variazione protocollo TV0096000 del 10/05/2013 il subalterno 1 è stato soppresso e sostituito dai subalterni 6, 8, 9, 10; Con successiva variazione protocollo TV0008163 del 26/01/2017 il subalterno 8 è stato soppresso e sostituito dai subalterni 11, 12.

- Sez. G fg. 4 mapp. 214 sub. 5 - **incongruente con l'attuale situazione agli atti catastali per le seguenti motivazioni:** con variazione protocollo TV0096000 del 10/05/2013 il subalterno 5 (*insieme al sub. 4 Centrale termica comune al piano interrato - e quindi al sub 5, pertanto a questo collegato - come ben visibile nell'elaborato planimetrico del 12/07/1988*) è stato soppresso e sostituito dai subalterni 7, 8; Con successiva variazione protocollo TV0008163 del 26/01/2017 il subalterno 8 è stato soppresso e sostituito dai subalterni 11, 12.

Pertanto attualmente gli ex sub. 1 e sub. 5 del mapp. 214 come sopra identificati, insieme al sub. 4 (non citato in pignoramento in quanto sub. comune al piano interrato ex sub. 5, quindi a questo legato) sono attualmente identificati dai sub. 6 BCNC. 9, 10, 11, 12, pertanto nel prosieguo della presente verranno indicati con tale identificazione catastale.

CATASTO FABBRICATI per la quota dell'intero diritto di usufrutto

- Sez. G fg. 4 mapp. 142 sub. 2 - **congruente con l'attuale situazione agli atti catastali;**
- Sez. G fg. 4 mapp. 142 sub. 4 - **congruente con l'attuale situazione agli**



atti catastali;

FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante la natura e la localizzazione dei beni in oggetto, si predispose la presente relazione per la vendita in **3 LOTTI** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti, al fine di aumentare così la platea dei possibili acquirenti.

Ciò premesso si individuano i seguenti LOTTI:

- **LOTTO 1:** Appartamento al piano primo con area scoperta per l'intero diritto di proprietà, di cui ai mapp. 213 sub. 1 e mapp. 214 sub. 2, appartenente ad un più ampio fabbricato, oltre a terrazza e locali accessori in comunione con l'appartamento al piano terra di altra proprietà presente nello stesso fabbricato, per la quota di 45/90 del diritto di proprietà di cui ai mapp. 214 sub. 6, 9, 10, 11, 12;

- **LOTTO 2:** Appezamento di terreno agricolo, per l'intero diritto di proprietà di cui al mapp. 227 fg.48;

- **LOTTO 3:** Casa singola di civile abitazione con annessi area scoperta e garage in corpo di fabbrica separato, per la quota dell'intero diritto di usufrutto di cui al mapp. 142 sub. 2 e sub. 4-5 graffati, sez. G fg. 4.

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni dei vari LOTTI.

Le valutazioni di seguito esposte per ogni LOTTO, sono state sviluppate utilizzando i seguenti sistemi:

- il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe



la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona;

- il sistema sintetico comparativo per i terreni, con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti, attraverso ricerche presso agenzie immobiliari, tecnici ed altri operatori del settore.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo.

E' da escludere l'applicazione di un criterio di stima analitico, in generale, in relazione all'attuale periodo di congiuntura che interessa il settore produttivo agricolo che comporta benefici fondiari trascurabili e, in particolare, alla natura dei terreni in oggetto.



Criteria di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato



Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare



per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Valore di Vendita Forzata

Il Valore di Vendita Forzata si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- eventuale maggiore imposta per il trasferimento del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

METODO DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'attribuzione del valore di mercato, per ciascun LOTTO, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla



scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali/catastali a metro quadrato" e come tipologia quanto segue:

- per i fabbricati il valore di "fabbricati a destinazione residenziale";

- per gli appezzamenti di terreno il valore a mq del "terreno agricolo";

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria totale o residua, della classe energetica d'appartenenza nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

LOTTO 1

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Appartamento con relative pertinenze ubicato a Castelfranco Veneto in via Pozzi di San Floriano n. 13; L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica - via pozzi di San Floriano - attraverso cancello carraio e per la parte interrata attraverso rampa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione per l'intero del diritto di proprietà:

□ CATASTO FABBRICATI Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
213	1	area urbana			38 mq			
214	2	S1-T-1	A/2	3	6 vani	123 mq **	Civ. Abit.	€ 619.75

** totale escluse aree scoperte mq 120.

Immobili oggetto di esecuzione per 45/90 del diritto di proprietà:



□ CATASTO FABBRICATI Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
214	7	S1	C/6	4	61 mq	64 mq	garage	€ 187.72
214	9	T	A/2	3	1 vano	2 mq **	Civ. Abit.	€ 103.29
214	10	1	A/2	3	1 vano	2 mq **	Civ. Abit.	€ 103.29
214	11	area urbana			5 mq			
214	12	S1	C/2	4	45 mq	53 mq	magazzini	€ 34.86

** sub. 9 totale escluse aree scoperte mq 1 - sub. 10 totale escluse aree scoperte mq 1.

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende, specificatamente il mapp. 214 sub. 6 B.C.N.C. (RAMPA) stessi comune sezione e foglio, comune ai sub. 7 -11 -12.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 2-3*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento, le incongruenze negli identificativi catastali e la cronistoria catastale che ha portato agli identificativi attuali è indicata precedentemente nella presente perizia allo specifico punto.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto ed a quanto in atti al Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV).

CONFINI

(*all. doc. 4*)

Il mapp. n. 213 confina a nord con mapp. 214, ad est con mapp. 214, a sud con mapp. 216, ad ovest con via Pozzi di San Floriano.



Il mapp. 214 confina a nord con mapp. 142, ad est con mapp. 215, a sud con mapp. 217, ad ovest con mapp. 213, 216.

Fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di fabbricato a più alloggi, sono state di fatto costituite le reciproche servitù tecnologiche e per la comunione di muri e solai di piano con altra proprietà.

Si rileva servitù di fatto per l'accesso al garage di cui al mapp. 142 sub. 2 sez. G fg. 4 (vedi LOTTO 3 del presente elaborato) a carico del mapp. 214 sub. 6 BCNC (RAMPA) stesso Comune e sezione e foglio;

Si rileva inoltre, servitù di fatto per l'accesso ai magazzini di cui al mapp. 214 sub. 12 sez. G fg. 4 a carico del mapp. 142 sub. 2 garage (vedi LOTTO 3 del presente elaborato) stesso Comune e sezione e foglio;

Non trattandosi di condominio, non risultano spese condominiali ed oneri condominiali.

PROVENIENZA

(all. doc. 5 - all. doc. 6)

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 30/04/2014;

I beni sono pervenuti agli esecutati con i seguenti atti:

- Per quanto riguarda i beni di cui a Sez. G fg. 4 mapp. 213 sub. 1 - 214 sub. 2

in proprietà dell'esecutato per l'intero:

- atto di cessione di quote di comproprietà - divisione del Notaio Tassitani Luigi del 25/07/1990 rep. 87844 trascritto a Treviso il 23/08/1990 ai nn.



22154/16555 - con tale atto l'Esecutato si attribuisce la quota di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 della nuda proprietà;

- riunione di Usufrutto alla nuda proprietà in morte della Madre dell'esecutato in data 27/01/2011.

- Per quanto riguarda i beni di cui a Sez. G fg. 4 mapp. 214 sub. 6-7-9-10-11-12 in proprietà dell'esecutato per la quota di 45/90:

- atto di divisione del Notaio Tassitani Luigi del 25/07/1990 rep. 87844 trascritto a Treviso il 23/08/1990 ai nn. 22154/16555 - con tale atto l'Esecutato si attribuisce la quota di 2/6 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 della nuda proprietà;
- riunione di Usufrutto alla nuda proprietà in morte della Madre dell'esecutato in data 27/01/2011.

In merito alla successione registrata a Castelfranco Veneto (TV) trascritta a Treviso il 08/04/1969 ai nn. 6358/5508 citata nel certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 30/04/2014, per la quale non risulta trascritto atto d'accettazione di eredità dei beni del de cuius da parte degli eredi, si precisa che per quanto riguarda i beni oggetto della presente sono oggetto di accettazione tacita di eredità in quanto gli esecutati sono in possesso dei beni fin dall'apertura della successione stessa.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (all. doc. 6)

NOTA: in data 20/03/2014 **RG 5267 RP 7118**

TITOLO: verbale di pignoramento

Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 567 del 17/02/2014

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA



BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 213 sub. 1

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 2

DIRITTO: proprietà QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 1

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 5

DIRITTO: proprietà QUOTA: 45/90 CONTRO: ESECUTATO

ISCRIZIONI

NOTA: in data 25/01/2013 **RG 293 RP 3454**

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Publico Ufficiale del Tribunale Rep. 12 del 08/01/2013

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 213 sub. 1

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 2

DIRITTO: proprietà QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 1

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 5

DIRITTO: proprietà QUOTA: 45/90 CONTRO: ESECUTATO

NOTA: in data 10/07/2017 **RG 23618 RP 4061**

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario - Tribunale di Vicenza Rep. 3361 del 01/06/2017

A FAVORE: SOGGETTO 1

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 213 sub. 1

DIRITTO: proprietà QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 10



CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 9

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 7

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 11

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 12

DIRITTO: proprietà QUOTA: 45/90 CONTRO: ESECUTATO

NOTA: in data 10/07/2017 **RG 23625 RP 4063**

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario - Tribunale di Vicenza Rep. 3359 del 30/05/2017

A FAVORE: SOGGETTO 2

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 213 sub. 1

DIRITTO: proprietà QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 10

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 9

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 7

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 11

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 214 sub. 12

DIRITTO: proprietà QUOTA: 45/90 CONTRO: ESECUTATO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc.8-10-12)

Trattasi di appartamento a tre camere, al piano primo di un più ampio fabbricato a 4 alloggi, con area scoperta ed accessori al piano interrato. L'accesso all'appartamento è diretto dalla via pubblica attraverso cancello pedonale ed area in proprietà, con scala esterna collegante il piano primo. L'accesso al piano interrato avviene attraverso rampa garage.



La composizione dell'unità come risulta dalle schede catastali allegata è la seguente:

PIANO INTERRATO mapp. 214 sub. 6, sub. 7, sub. 11 e sub. 12

SUPERFICIE COMMERCIALE 35.58 MQ

Rampa d'accesso, garage mq 101.50, lavanderia mq 7.34, cavedio mq 7.36, magazzino mq 29.69, c.t. mq 3.50, magazzino mq 12.34, rampa d'accesso.

Il tutto per una superficie lorda commerciale di:

$$1/2 \times 11.30 \times 11.05 - 1/2 \times (6.60 \times 0.80 + 1.80 \times 5.00) + 1/2 \times 1/20 \text{ sup. rampa} \\ (12.40 \times 4.90 + 0.80 \times 3.80) =$$

mq 71.16 che rapportata alla quota in esecuzione di 45/90 risulta pari a mq commerciali $71.16 \times 45/90 = 35.58$ mq;

PIANO TERRA mapp. 213 sub. 1 e mapp. 214 sub. 9

SUPERFICIE COMMERCIALE 1.9+1.82 = 3.72 MQ

Mapp. 213 sub. 1, area scoperta di mq 38 per una superficie commerciale di $1/20 \times 38 = 1.9$ mq (in esecuzione intero diritto di proprietà).

Mapp. 214 sub. 9 porzione di abitazione costituita da terrazza di mq 9.68 oltre ad aree scoperte esclusive di mq 8, per una superficie commerciale di $9.68 \times 1/3 + 8 \times 1/20 = 3.63$ mq commerciali che rapportata alla quota in esecuzione di 45/90 risulta pari a mq commerciali $3.63 \times 45/90 = 1.82$ mq

PIANO PRIMO mapp. 214 sub. 2 e sub. 10

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 125.89+1.07 = 126.96

Mapp. 214 sub 2, Terrazzo/scala mq 17.28, ingresso mq 17.91, soggiorno mq 16.40, cucina mq 15.82, anti mq 5.06, bagno mq 5.50, camera mq 16.40, camera mq 15.24, camera mq 11.86.

Il tutto per una superficie lorda commerciale di:



$11.50 \times 11.05 - 6.60 \times 0.80 + 1/3 \times 12.28 = \text{mq } 125.89;$

Mapp. 214 sub. 10 Terrazza di mq 6.42, per una superficie commerciale di $6.42 \times 1/3$
= 2.14 mq commerciali che rapportata alla quota in esecuzione di 45/90 risulta pari
a mq commerciali $2.14 \times 45/90 = 1.07$ mq

**Pertanto la superficie commerciale totale del LOTTO 1, visti e considerati i
rapporti di proprietà e comproprietà risulta essere la seguente:**

$35.25 + 3.72 + 126.96 = 165.93$ MQ arrotondato a 166 MQ COMMERCIALI

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a muratura.

I Solai sono in C.A./latero C.A..

La copertura è a del tipo a falde con solaio in latero C.A., manto copertura in
tegole/coppi di cotto;

La muratura perimetrale in laterizio non coibentata;

I divisorii interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Interrato garage cemento al grezzo, magazzini in ceramica, appartamento in
ceramica zona giorno e legno zona notte.

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica.

Serramenti interni:

serramenti interni impiallacciato in legno, porte in legno;

Serramenti esterni:

Per l'appartamento vetrocamera;

Davanzali:



Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile tinteggiato.

Tinteggiatura:

Superfici interne appartamento e magazzini interrato in semilavabile, garage non tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico privo dei requisiti di conformità, impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Bagni con sanitari di basso livello. L'approvvigionamento idrico avviene tramite autoclave. Gli impianti sono in comune tra le porzioni in piena proprietà e quelle in comproprietà, escluso il sub. 9.

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in mediocre stato di conservazione, non presenta lesioni visibili.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

(All. doc. 7)

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "E 2.2 - "agricola estensiva della Campagna centuriata postumia". disciplinata principalmente dal titolo XII, artt. dal 51 al 68, e dai titoli I,II,III,IV,V, seguenti delle NTA del PRG.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

(all. doc. 7)



Trattandosi di unità ricomprese in un più ampio compendio condominiale, ai fini delle unità oggetto della presente stima, non rileva eventuale volumetria residua in quanto comunque la stessa andrebbe riferita a tutto il compendio nella sua totalità.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di CASTELFRANCO VENETO in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate.

□ Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità:

Il fabbricato in generale è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti, in grassetto quelli reperiti con accesso atti in Comune:

- Licenza Edilizia in data 22/08/1968 prot. n. 366, rep. 363/68;

- Licenza Edilizia in data 10/05/1971 prot. n. 148, rep. 78/71;

- **Concessione Edilizia in sanatoria del 19/06/1995 prot. n. 11162/Spec. 0338 C. 1111;**

- **Certificato di Agibilità a seguito di sanatoria del 25/10/1995 prot. n. 18920/A95-191 C. 1111;**

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 212 del 29/08/2012;**

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrati difformità od abusi rispetto alla situazione agli atti dell'ultimo titolo edilizio.

DISPONIBILITA'/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE



Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità, si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 13)

Alla data del sopralluogo gli immobili del presente LOTTO 1 risultano OCCUPATI dall'esecutato col proprio nucleo familiare; Il mappale 214 sub. 9 risulta occupato da altri comproprietari con titolo di proprietà pro quota.

AGGIORNAMENTI E VERFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 30/10/2017.

MOTIVI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONI

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;
 - Parti in comproprietà;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestable;

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della



Provincia di Treviso:

- Superficie Catastale/Commerciale MQ 166

Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze: €/mq 460/00.

VALORE MERCATO: MQ 166 x €/mq 460/00 = € 76.360/00

(diconsi settantaseimilatrecentosessanta/zerozero Euro)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuali azioni legali in corso;
- Eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale



percentuale.

VALORE VENDITA FORZATA: 76.360/00x0.75= € 57.270/00

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1 Arrotondato 57.000/00 Euro

(diconsi cinquantasettemila/zerozero Euro)

per l'intera quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui mapp. 213 sub. 1 -

214 sub. 2 sez. G. fg. 4

per la quota di 45/90 del diritto di proprietà sui mapp. 214 sub. 7-9-10-11-12

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge, in particolar modo il mapp. 214 sub. 6 stessi comune sezione e foglio BCNC (RAMPA).



LOTTO 2

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Appezamento di terreno sito in aperta campagna nel Comune di Castelfranco Veneto (TV) lungo via Pozzi di San Floriano con accesso da via pubblica attraverso servitù di passaggio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione **per l'intero del diritto di proprietà:**

- CATASTO TERRENI Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 48

M.n.	Qualità	Classe	Superficie(mq)	R.D.	R.A.
227	Semin. Irrig.	3	15.007	€ 127.88	€ 85.26

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende.

CONFINI

(*all. doc. 4*)

Il mapp. n. 227, confina a nord mappale 46, ad est con mappale 228, a sud con mappali 87,476,475 e ad ovest con mappale 54. Fatti salvi altri o variati.

SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Non trattandosi di condominio, non rileva.

Si rilevano le seguenti servitù, come da atto di provenienza del notaio Dott. Luigi

Tassitani in data 22/11/1991 rep. 98466:



- servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo a favore del mappale 228, a favore ed a carico del mappale 227, ed a carico del mappale 54 e 156, servitù da esercitarsi sulle carrareccie esistenti sul lato nord e sul lato sud dei fondi serventi per permettere ai fondi dominanti l'accesso ed il regresso alla ed dalla strada pubblica.

PROVENIENZA

(all. doc. 5)

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2°comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 30/04/2014;

I beni sono pervenuti agli esegutati con i seguenti atti:

- atto di divisione del Notaio Tassitani Luigi del 22/11/1991 rep. 98466 trascritto a Treviso il 20/12/1991 ai nn. 34291/25689 - con tale atto l'Esecutato si attribuisce la quota di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 della nuda proprietà;
- riunione di Usufrutto alla nuda proprietà in morte della Madre dell'esecutato in data 27/01/2011.

In merito alla successione registrata a Castelfranco Veneto (TV) trascritta a Treviso il 08/04/1969 ai nn. 6358/5508 citata nel certificato notarile ex art. 567 2°comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 30/04/2014, per la quale non risulta trascritto atto d'accettazione di eredità dei beni del de cuius da parte degli eredi, si precisa che per quanto riguarda i beni oggetto della presente sono oggetto di accettazione tacita di eredità in quanto gli esegutati sono in possesso dei beni fin dall'apertura della successione stessa.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (all. doc. 6)

NOTA: in data 20/12/1991 **RG 25690 RP 34292**

TITOLO: atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Notaio dott. Luigi Tassitani del 22/11/1991

servitù di passaggio

NOTA: in data 20/03/2014 **RG 5267 RP 7118**

TITOLO: verbale di pignoramento

Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 567 del 17/02/2014

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 48 m.n. 227

DIRITTO: proprietà **QUOTA:** 1/1 **CONTRO:** ESECUTATO

ISCRIZIONI

NOTA: in data 25/01/2013 **RG 293 RP 3454**

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale del Tribunale Rep. 12 del 08/01/2013

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 48 m.n. 227

DIRITTO: proprietà **QUOTA:** 1/1 **CONTRO:** ESECUTATO

NOTA: in data 10/07/2017 **RG 23618 RP 4061**

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario - Tribunale di Vicenza Rep. 3361 del 01/06/2017

A FAVORE: SOGGETTO 1

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 48 m.n. 227



DIRITTO: proprietà QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

NOTA: in data 10/07/2017 RG 23625 RP 4063

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario - Tribunale di Vicenza Rep. 3359 del 30/05/2017

A FAVORE: SOGGETTO 2

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 48 m.n. 227

DIRITTO: proprietà QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 4-12)

Appezamento di terreno agricolo irriguo della superficie catastale tare comprese di mq 15.007, di forma regolare, giacitura pianeggiante. Le tare sono costituite da carrareccie nord e sud, oltre a metà fossato/siepe sul lato sud. I vertice di confine sono parzialmente individuati da picchetti in ferro e cls e parzialmente non materializzati sul terreno;

ACCERTAMENTI URBANISTICI

(All. doc. 7)

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "E 2.2 - "agricola estensiva della Campagna centuriata postumia". disciplinata principalmente dal titolo XII, artt. dal 51 al 68, e dai titoli I,II,III,IV,V, seguenti delle NTA del PRG.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

(all. doc. 7)

Non rileva trattandosi di appezzamento agricolo.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA



(all. doc. 13)

Non rileva trattandosi di appezzamento agricolo e non essendoci fabbricati e manufatti presenti sui terreni.

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Non rileva trattandosi di appezzamento agricolo e non essendoci fabbricati e manufatti presenti sui terreni.

DISPONIBILITA'/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità, si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 13)

AGGIORNAMENTI E VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 30/10/2017.

MOTIVI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONI

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - servitù di passaggio a favore di altri fondi sulle carrareccie nord e sud;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 2

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in



conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso:

- Superficie Catastale/Commerciale MQ 15.007

Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, anche dati del valore immobiliare come segue, in funzione del valore agricolo:

- appezzamenti agricoli irrigui €/mq 6/00

VALORE DI MERCATO LOTTO 2: MQ 15.007 x €/mq 6/00 = € 90.042/00

(diconsi novantamilaquattrocento/zerozero Euro) per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuali azioni legali in corso;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato applicando al valore di mercato una detrazione percentuale prudenziale del 25%; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di



tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

VALORE VENDITA FORZATA: $90.042/00 \times 0.75 =$ € 67.531/50

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 2 Arrotondato 67.500/00 Euro

(diconsi sessantasettemilacinquecento/zerzero Euro)

per l'intera quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.



LOTTO 3

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Casa singola di civile abitazione con annessi area scoperta e garage in corpo di fabbrica separato, per la quota dell'intero diritto di usufrutto. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla via pubblica via Pozzi di San Floriano, attraverso accesso carraio-pedonale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili oggetto di esecuzione **per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto:**

□ CATASTO FABBRICATI Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
142	2	S1	C/6	5	18 mq	18 mq	garage	€ 63.21
142	4	S1-T-1	A/7	1	11.5 vani	291 mq **	Abit. vill.	€ 801.80
142	5							

** totale escluse aree scoperte mq 264.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 2-3*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto ed a quanto in atti al Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV).

CONFINI

(*all. doc. 4*)

Il mapp. n. 142 confina a nord con mapp. 245, ad est con mapp. 212, a sud con mappali 215,214, ad ovest con via Pozzi di San Floriano. Fatti salvi altri o variati.



SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Si rileva servitù di fatto per l'accesso al garage di cui al mapp. 142 sub. 2 sez. G fg. 4 a carico del mapp. 214 sub. 6 BCNC (RAMPA),(vedi LOTTO 1 del presente elaborato) stesso Comune e sezione e foglio;

Si rileva inoltre, servitù di fatto per l'accesso ai magazzini di cui al mapp. 214 sub. 12 sez. G fg. 4, (vedi LOTTO 1 del presente elaborato), a carico del mapp. 142 sub. 2 garage stesso Comune e sezione e foglio;

Non trattandosi di condominio, non risultano spese condominiali ed oneri condominiali.

PROVENIENZA

(all. doc. 5)

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2°comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 30/04/2014;

I beni sono pervenuti agli esecutati con i seguenti atti:

- atto di cessione di quote di comproprietà - divisione del Notaio Tassitani Luigi del 25/07/1990 rep. 87844 trascritto a Treviso il 23/08/1990 ai nn. 22154/16555 - con tale atto l'Esecutato si attribuisce la quota di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 della nuda proprietà;
- atto di donazione del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) del 25/06/2004 rep. 22872 trascritto a Treviso il 30/06/2004 ai nn. 27059/17141 - con tale atto l'Esecutato riceve in donazione dalla Madre la quota di 1/3;
- atto di vendita del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) del 25/06/2004 rep. 22872 trascritto a Treviso il 30/06/2004 al nn.



27060/17142 - con tale atto l'Esecutato vende la nuda proprietà degli immobili, riservandosi per se l'intero usufrutto (si specifica che nel "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano del 30/04/2014 è erroneamente indicato l'anno 2007 anzichè l'anno 2004 nella data di stipula del presente atto notarile);

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (all. doc. 12)

• **NOTA:** in data 21/03/1991 **RG 6685 RP 8802**

TITOLO: atto di vincolo decennale destinazione d'uso

Notaio Tassitani Luigi del 22/11/1991 rep. 567 del 17/02/2014

A FAVORE: COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 48 m.n. 142

DIRITTO: ---- QUOTA: ---- CONTRO: ESECUTATO

- **NOTA:** in data 20/03/2014 **RG 5267 RP 7118**

TITOLO: verbale di pignoramento

Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 567 del 17/02/2014

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 4-5 graffato

DIRITTO: usufrutto QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

ISCRIZIONI

• **NOTA:** in data 30/06/2004 **RG 6557 RP 27064**

TITOLO: Ipoteca a seguito atto di mutuo

Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) del 25/06/2004

A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TREVIGIANO SCRL



BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 4-5 graffato

DIRITTO: usufrutto QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

NOTA: in data 25/01/2013 RG 293 RP 3454

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale del Tribunale Rep. 12 del 08/01/2013

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 4-5 graffato

DIRITTO: usufrutto QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

NOTA: in data 10/07/2017 RG 23618 RP 4061

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario - Tribunale di Vicenza Rep. 3361 del 01/06/2017

A FAVORE: SOGGETTO 1

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 4-5 graffato

DIRITTO: usufrutto QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO

NOTA: in data 10/07/2017 RG 23625 RP 4063

TITOLO: Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto Giudiziario - Tribunale di Vicenza Rep. 3359 del 30/05/2017

A FAVORE: SOGGETTO 2

BENI: CASTELFRANCO VENETO (TV) sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 2

CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. G Fg. 4 m.n. 142 sub. 4-5 graffato

DIRITTO: usufrutto QUOTA: 1/1 CONTRO: ESECUTATO



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 9-11-12)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, a due piani fuori terra ed un piano interrato, con area scoperta esclusiva e garage su corpo di fabbrica staccato (Fabbricato di cui al LOTTO 1 della presente). L'accesso è diretto dalla via pubblica via Pozzi di San Floriano.

La composizione dell'unità come risulta dalle schede catastali allegate è la seguente:

PIANO INTERRATO H=2.55 ml

Su corpo principale abitazione, scala collegante il piano interrato con piano primo, disimpegno, ripostiglio, cantina, magazzino; Su corpo di fabbrica staccato, garage.

PIANO TERRA H=2.65 ml

Area scoperta di mq catastali 1417, portico esterno, soggiorno cucina, disimpegno e scale colleganti il piano terra ai piani interrato e primo, wc-ct, studio;

PIANO PRIMO H=2.43 media con altezza minima di piano 1.87 ml

Disimpegno e vano scale collegante il piano primo al piano terra, bagno, tre camere e guardaroba.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale-catastale, comprensiva delle aree scoperte è data dalla somma della superficie catastale del garage sub. 2, più la superficie catastale del sub. 4 e 5 graffiati come segue:

18+291 = 309 MQ COMMERCIALI

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a muratura.

I Solai sono in C.A./latero C.A..



La copertura è a del tipo a falde con solaio in latero C.A., manto copertura in tegole/coppi di cotto;

La muratura perimetrale in laterizio coibentata coeva all'epoca di costruzione;

I divisorl interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Interrato garage cemento al grezzo, interrato abitazione privo di pavimenti in quanto i locali sono al grezzo; Piano terra in ceramica, piano primo legno;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica.

Serramenti interni:

serramenti interni in legno, porte in legno;

Serramenti esterni:

In legno dotati di vetrocamera;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

intonaco a civile, tranne interrato al grezzo;

Intonaco esterno:

intonaco al civile tinteggiato.

Tinteggiatura:

Le superfici del garage non sono tinteggiate, le superfici dell'interrato sono al grezzo; Interni tinteggiati con tinteggiatura semilavabile, vano scala e disimpegno piano primo in calce rasata; Esterno tinteggiato presumibilmente a quarzo.

Impianti:



Impianto elettrico a norma, impianto idro-temo-sanitario a norma, con impianto a caldaia e radiatori; I sanitari sono di qualità media. Interrato solo luce elettrica.

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione, non si ravvedono muffe, infiltrazioni o lesioni visibili.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

(All. doc. 7)

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "E 2.2 - "agricola estensiva della Campagna centuriata postumia". disciplinata principalmente dal titolo XII, artt. dal 51 al 68, e dai titoli I,II,III,IV,V, seguenti delle NTA del PRG.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

(all. doc. 7)

E' possibile l'ampliamento ai sensi del vigente "Piano Casa", trattandosi però di potenzialità a termine (scadenza imposta dalla normativa), non rileva ai fini della presente stima.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

(all. doc. 9-11)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di CASTELFRANCO VENETO in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate.

Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità

- Concessione Edilizia del 16/04/1991 prot. n. 02111/0250;
- Concessione Edilizia in variante n. 06271/Spec. 0353 del 28/04/1994



- Agibilità del 06/05/1996 prot. 08497/spec. A96-055

- Domanda di concessione in sanatoria presentata al Comune di Castelfranco Veneto in data 25/06/2004 per la quale risultano versati l'intera oblazione dovuta e gli oneri concessori, ne vi sono vincoli preclusivi al condono edilizio a norma dell'art. 32 comma 27 del DL 269/2003 e dell'art. 33 della L. 47/85 - la domanda di sanatoria di cui trattasi non era dolosamente infedele, inoltre da atto di provenienza tutti gli eventuali oneri connessi e dipendenti dalla sanatoria saranno a carico della proprietaria.

ABUSI EDILIZI E ONERI ADEGUAMENTO

Nel corso del sopralluogo relativamente ai fabbricati in esecuzione non si sono riscontrati difformità od abusi rispetto alla situazione agli atti dell'ultimo titolo edilizio, basandosi sulle schede catastali, in quanto pur avendo eseguito l'accesso atti in Comune non è stata rintracciata documentazione progettuale.

Si rileva però, la presenza di un fabbricato precario in blocchi di cemento e tetto in fibrocemento all'angolo nord est del mappale 142, privo di permesso di costruire, completamente abusivo, a distanza inferiore dai confini (non si rileva la presenza dello stesso nelle pratiche di accatastamento dell'anno 2004, per cui si evince che lo stesso è stato edificato dopo tale data). Tale fabbricato allo stato attuale non può essere sanato e deve essere demolito al fine di ripristinare la regolarità urbanistico - edilizia, mancando la doppia conformità urbanistica e la distanza da confine.

Si stimano in Euro 4.000/00 le spese di demolizione, smaltimento e ripristino fondo.

DISPONIBILITA'/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità, si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". *(all. doc. 13)*



Alla data del sopralluogo gli immobili del presente LOTTO 3 risultano OCCUPATI dalla NUDA PROPRIETARIA col proprio nucleo familiare.

AGGIORNAMENTI E VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 30/10/2017.

MOTIVI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONI

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;
 - piano interrato al grezzo;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 3

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso:

- Superficie Catastale/Commerciale MQ 309

Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore



edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze: €/mq 800/00.

VALORE MERCATO: MQ 309 x €/mq 800/00 = € 247.200/00

(diconsi duecentoquarantasettemiladuecento/zerozero Euro) per l'intero diritto di proprietà.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrano un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuali azioni legali in corso;
- Eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-edilizia e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le altre voci;

Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

VALORE VENDITA FORZATA: $(247.200/00 - 4.000/00) \times 0.75 =$ € 182.400/00



per l'intero diritto di proprietà;

Il valore dell'usufrutto, diritto in esecuzione, viene valutato in base ai coefficienti in uso per l'anno 2017 che per l'età dell'usufruttuario di 69 anni, risulta essere:

USUFRUTTO 45%

NUDA PROPRIETA' 55%

pertanto il valore di vendita forzata dell'usufrutto avrà a tutt'oggi il seguente valore:

$182.400 \times 45\% = 82.080/00$ Euro

VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 3 Arrotondato 82.000/00 Euro

(diconsi Ottandaduemila/zerzero Euro) per l'intera quota di 1/1 del diritto di usufrutto



RIEPILOGO

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 1: 57.000/00 Euro

per l'intera quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui mapp. 213 sub. 1 -
214 sub. 2 sez. G. fg. 4

per la quota di 45/90 del diritto di proprietà sui mapp. 214 sub. 7-9-10-11-12

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 2: 67.500/00 Euro

per l'intera quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

- VALORE VENDITA FORZATA LOTTO 3: 82.000/00 Euro

per l'intera quota di 1/1 del diritto di usufrutto

Treviso, 30 ottobre 2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



INDICE

1.	Incarico	Pag.	1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	1
3.	Verifica congruenza catastale	Pag.	2
4.	Formazione dei lotti	Pag.	4
5.	Metodo di stima degli immobili	Pag.	4
6.	Metodo di valutazione degli immobili	Pag.	8
7.	LOTTO 1	Pag.	9
8.	LOTTO 2	Pag.	22
9.	LOTTO 3	Pag.	29
10.	Riepilogo	Pag.	40
11.	Indice	Pag.	41
12.	Allegati	Pag.	42



ALLEGATI

- doc. 1) Elenco Esecutati e Nominativi
- doc. 2) Visure catasto urbano attuali e storiche sub soppressi
- doc. 3) Visure catasto terreni
- doc. 4) Estratto mappa LOTTO 1-2-3
- doc. 5) Atti di Provenienza
- doc. 6) Ispezione Ipotecaria aggiornata aggiornata
- doc. 7) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 8) Titoli Edilizi - Progetti LOTTO 1
- doc. 9) Titoli edilizi LOTTO 3
- doc. 10) Planimetrie Catastali LOTTO 1 – Elab. Planim. suddivisione subalterni
- doc. 11) Planimetrie Catastali LOTTO 3 – Elab. Planim. suddivisione subalterni
- doc. 12) Documentazione Fotografica
- doc. 13) Verifica Agenzia Entrate - Contratto d’Affitto in essere
- doc. 14) Scheda per l’ordinanza di vendita
- doc. 15) Scheda per l’avviso d’Asta
- doc. 16) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell’udienza



Mod. B (Piano Catastro Edilizio Urbano)


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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO

Via _____

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di TREVISO

Scheda N. _____

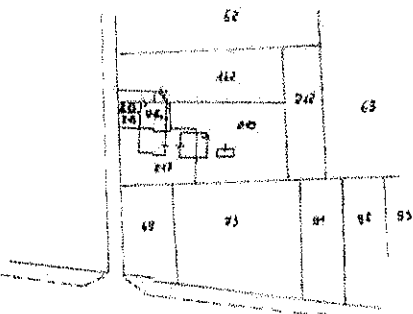
SEDE _____

STESSA DITTA


Via Pozzi 213
Sub 1 STESSA DITTA

STESSA DITTA

PIANTA PIANO TERRA (copie)



Estratto di mappa scala 1:2000
 Comune di Castelfranco Veneto
 Foglio n° 48 mappale n° 213


ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA _____ PROT. N° _____	<div style="font-size: 2em; font-family: cursive;">48</div> <div style="font-size: 2em; font-family: cursive;">213</div> <div style="font-size: 2em; font-family: cursive;">PPPP</div>
Compilata dal <u>AVANTI</u> <small>(Titolo, nome e cognome dell'autore)</small> Iscritta all'Albo dei <u>PERITI</u> della Provincia di <u>TREVISO</u> DATA <u>12/07/88</u> Firma: <u>[Signature]</u>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/07/1988 - Data: 08/07/2017 - n. T9066 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: CASTELFRANCO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELFRANCO VENETO	G	4	213			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA POZZI DI SALVATRONDA					F01 AREA URBANA

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 11/08/1977, n. 349)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

PROV. TV

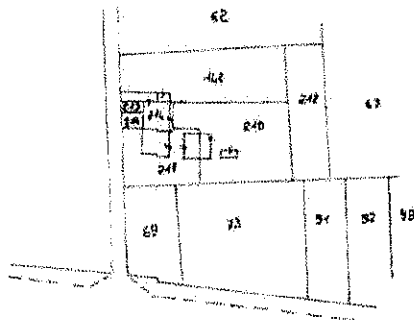
Scheda N.:

SRGUR:



213
Superficie Scoperta
= mq. 30,00

SVILUPPO PLANIMETRICO



Estratto di mappa scala 1:2000
Comune di castelfranco Veneto
Foglio n° 48 mappa n° 213



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

68
213
1

Compilato dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

nava 12/07/88

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2017 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (CH) - Sez. Urb.: G - Foglio: 4 - Particella: 213 - Subalterno: 1 - VIA POZZI DI SALVATRONDA:

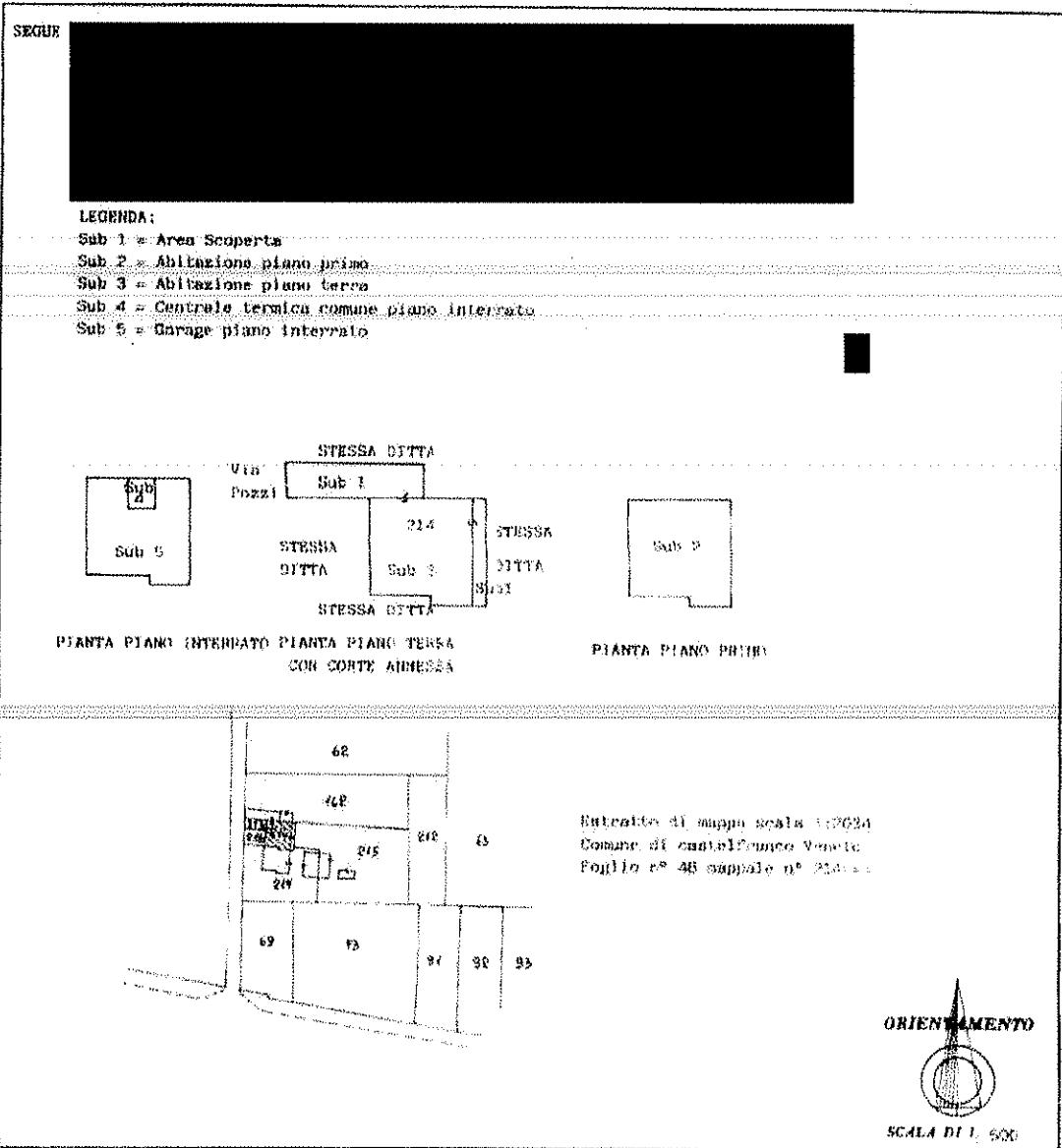
Ultima planimetria in atti



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO
 Via "Pozzi" n. 214
 Ditta [REDACTED]
 Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED] Scheda N. [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

48
214
PPPP

Compilata dal [REDACTED]
 Iscritta all'Albo de [REDACTED]
 della Provincia di [REDACTED]
 DATA [REDACTED]
 Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2017 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez. Urb.: G - Foglio: 4 - Particella: 214 - Elaborato planimetrico

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CASTELFRANCO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELFRANCO VENETO	G	4	214			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						Immobile soppresso
2	VIA POZZI DI SALVATRONDA	13	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	VIA POZZI DI SALVATRONDA	13	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4						Immobile soppresso
5						Immobile soppresso
6	VIA POZZI DI SAN FLORIANO		S1-T			Partita speciale A
7	VIA POZZI DI SAN FLORIANO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
8						Immobile soppresso
9	VIA POZZI DI SAN FLORIANO	11/B	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA POZZI DI SAN FLORIANO	13	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA POZZI DI SAN FLORIANO	SNC	S1			F01 AREA URBANA
12	VIA POZZI DI SAN FLORIANO	SNC	S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: 0,00

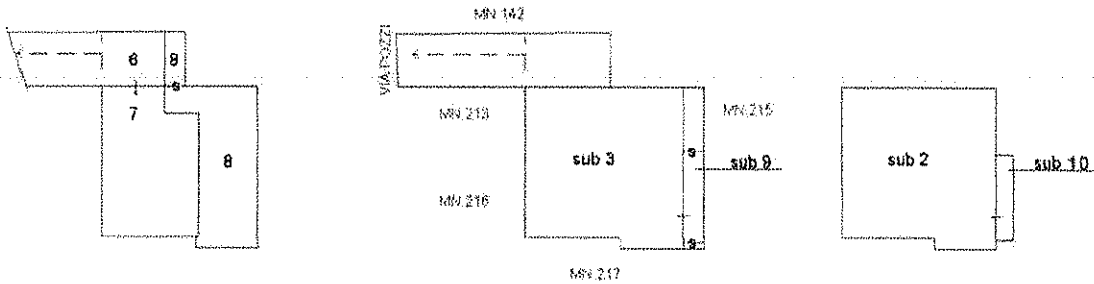
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Filippetto Roberto	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 1728

Comune di Castelfranco Veneto	Protocollo n. TV0096000 del 10/05/2013
Sezione: G Foglio: 4 Particella: 214	Tipo Mappale n. 82157 del 18/04/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
 SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: CASTELFRANCO VENETO

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	de:	
CASTELFRANCO VENETO	G	4	214	82157		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1			S1-T			AREA SCOPERTA DI MQ 122 - SOPPRESSO E SOST. PER AMPLIAMENTO DAI SUB 6-8-9-10.
2	via pozzi di san floriano	13	1			ABITAZIONE.
3	via pozzi di san floriano	11/B	T			ABITAZIONE.
4			S1			BCC (C. TERMICA) - SOPPRESSO E SOST. PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DAI SUB 7-8.
5			S1			GARAGE - SOPPRESSO E SOST. PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DAI SUB 7-8.
6	via pozzi di san floriano		S1-T			BCNC (RAMPA) AI SUB 7-8, DERIVA PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DAL SUB 1.
7	via pozzi di san floriano		S1			GARAGE - DERIVA PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DAI SUB 4-5.
8	via pozzi di san floriano		S1			MAGAZZINO, DERIVA PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DAI SUB 1-4-5.
9	via pozzi di san floriano	11/B	T			PORZIONE DI ABITAZIONE CON C. ESCLUSIVA DI MQ. 8, DERIVA PER AMPLIAMENTO DAL SUB 1 (COSTITUISCE UNITA' IMMOBILIARE CON IL MN.214 SUB 3)
10	via pozzi di san floriano	13	1			PORZIONE DI ABITAZIONE, DERIVA PER AMPLIAMENTO DAL SUB 1 (COSTITUISCE UNITA' IMMOBILIARE CON IL MN.214 SUB 2)

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Filippetto Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 01728

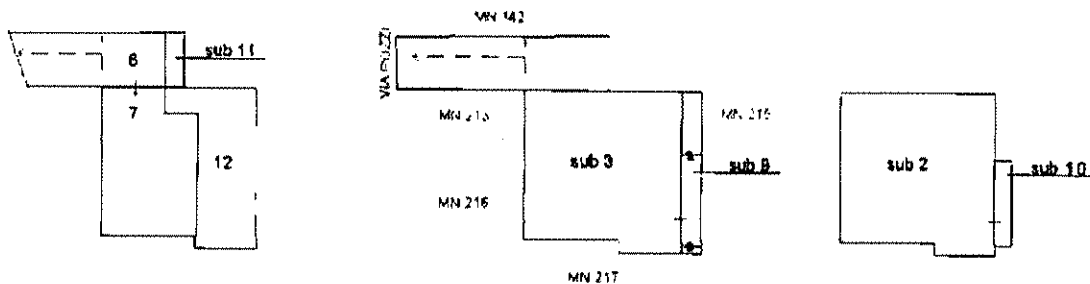
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Comune di Castelfranco Veneto
Sezione: G Foglio: 4 Particella: 214

Protocollo n. TV0008163 del 26/01/2017
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2017 - n. T8258 - Richiedente: Telematico

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



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: CASTELFRANCO VENETO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELFRANCO VENETO	G	4	214			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO.
2	via pozzi di san floriano	13	1			ABITAZIONE.
3	via pozzi di san floriano	11/B	T			ABITAZIONE.
4						SOPPRESSO.
5						SOPPRESSO.
6	via pozzi di san floriano		S1-T			BCNC (RAMPA) AI SUB 7-11-12.
7	via pozzi di san floriano		S1			GARAGE.
8						MAGAZZINO CON AREA SCOPERTA DI MQ 5 - SOPPRESSO E SOST. PER FRAZIONAMENTO DAL SUB 11-12.
9	via pozzi di san floriano	11/B	T			PORZIONE DI ABITAZIONE CON C. ESCLUSIVA DI MQ 8 (COSTITUISCE UNITA' IMMOBILIARE CON IL MN.214 SUB 3).
10	via pozzi di san floriano	13	1			PORZIONE DI ABITAZIONE (COSTITUISCE UNITA' IMMOBILIARE CON IL MN.214 SUB 2).
11	via pozzi di san floriano		S1			AREA URBANA DI MQ. 5, DERIVA PER FRAZIONAMENTO DAL SUB 8.
12	via pozzi di san floriano		S1			MAGAZZINO, DERIVA PER FRAZIONAMENTO DAL SUB 8.

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



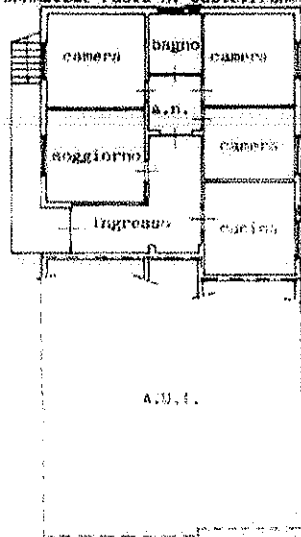
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

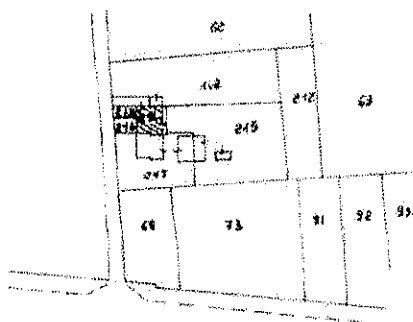
(A. DECRETI LEGGE 31 APRILE 1984, N. 312)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO Via PIAZZA PIARO
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PROV. TV Scheda N. [REDACTED]

SEGUE



PIAZZA
 PIARO
 PRENO
 (R.A. A. 2/8)



estratto di mappa (vol. 1/7054)
 Comune di castelfranco Veneto
 Foglio n° di appalto n° 214



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	48
PROT. N°	
	214
	2

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritta all'Albo de [REDACTED]
 della Provincia di [REDACTED]
 DATA [REDACTED]
 Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2017 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (CV) - 2. Sez. Urb.: G - Foglio: 4 - Particella: 214 - Subalterno: 2
 VIA POZZI DI SALVATRONDA n. 13 piano: I;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0096000 del 10/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Pozzi Di San Floriano

civ. .

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 4

Particella: 214

Subalterno: 7

Compilata da:
Filippetto Roberto

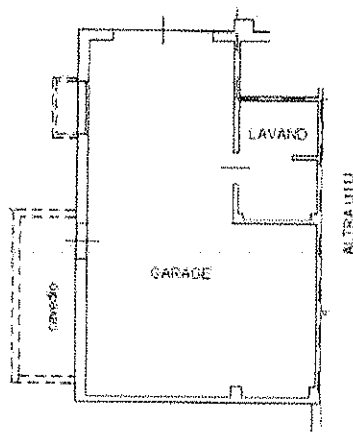
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1728

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2,30 m.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2017 - n. T12257 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2017 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (CV) - Sez. Urb.: G - Foglio: 4 - Particella: 214 - Subalterno: 7 >
VIA POZZI DI SAN FLORIANO piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0096000 del 10/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Pozzi Di San Floriano

ci.v. 11/B

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 4

Particella: 214

Subalterno: 9

Compilata da:

Filippetto Roberto

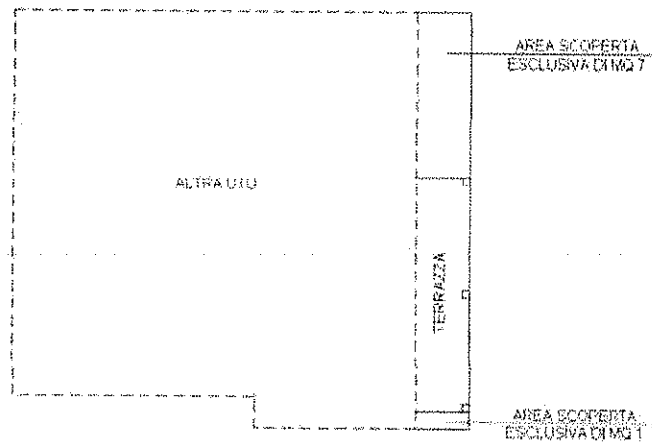
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1728

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2017 - n. T350152 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. TV0096000 del 10/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Pozzi Di San Floriano

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 4

Particella: 214

Subalterno: 10

Compilata da:
Filippetto Roberto

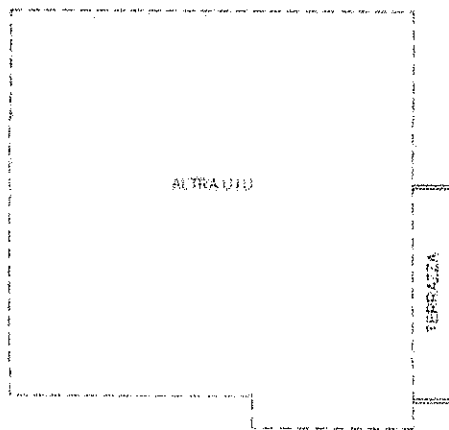
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 1728

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 25/10/2017 - n. T12780 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0008163 del 26/01/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Pozzi Di San Floriano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: G

Foglio: 4

Particella: 214

Subalterno: 12

Compilata da:

Filippetto Roberto

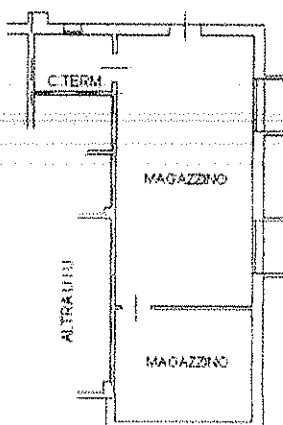
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 01728

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2,30 m.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2017 - n. T12260 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

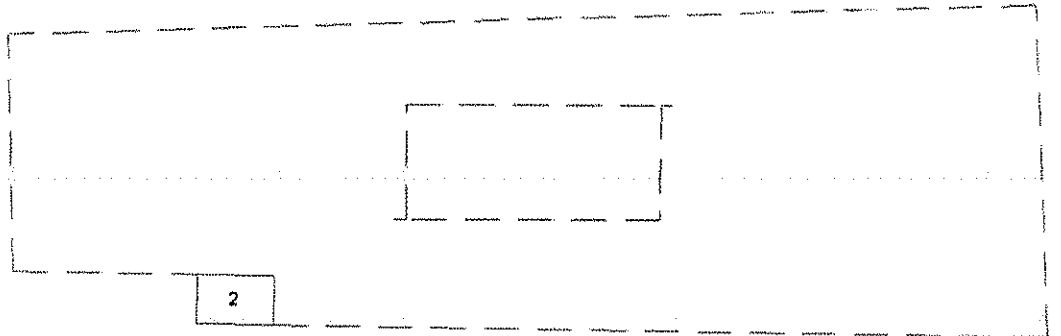


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

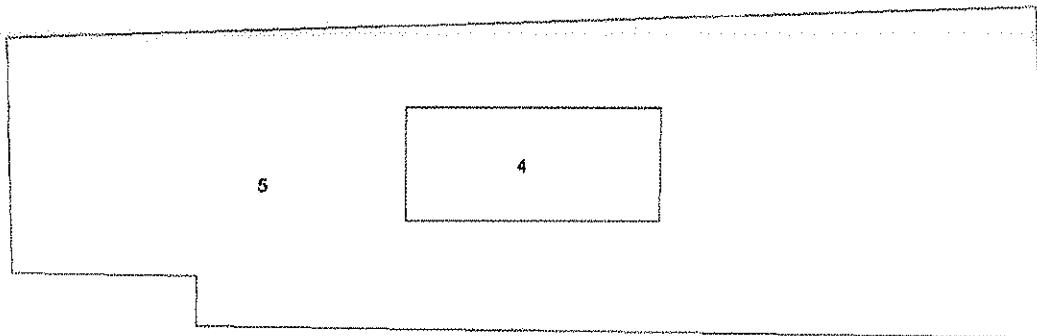
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ganeo Moreno	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Treviso	N. 1102

Comune di Castelfranco Veneto	Protocollo n. TV0206677 del 22/06/2004
Sezione: G Foglio: 4 Particella: 142	Tipo Mappale n. 189732 del 09/06/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

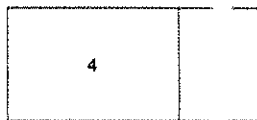
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: CASTELFRANCO VENETO

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELFRANCO VENETO	G	4	142	189732		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA POZZI DI SALVATRONDA		T			AREA SCOPERTA DI MQ.1555-VARIATO PER AMPLIAMENTO SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 4-5
2	VIA POZZI DI SALVATRONDA		S1			GARAGE
3	VIA POZZI DI SALVATRONDA		T			LASTRICO SOLARE- VARIATO PER FUSIONE CON IL SUB 1 SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 5
4	VIA POZZI DI SALVATRONDA		S1-T1			ABITAZIONE (DERIVA DAL SUB 1)
5	VIA POZZI DI SALVATRONDA		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 4 DI MQ.1417 (DERIVA DAI SUB 1-3)

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

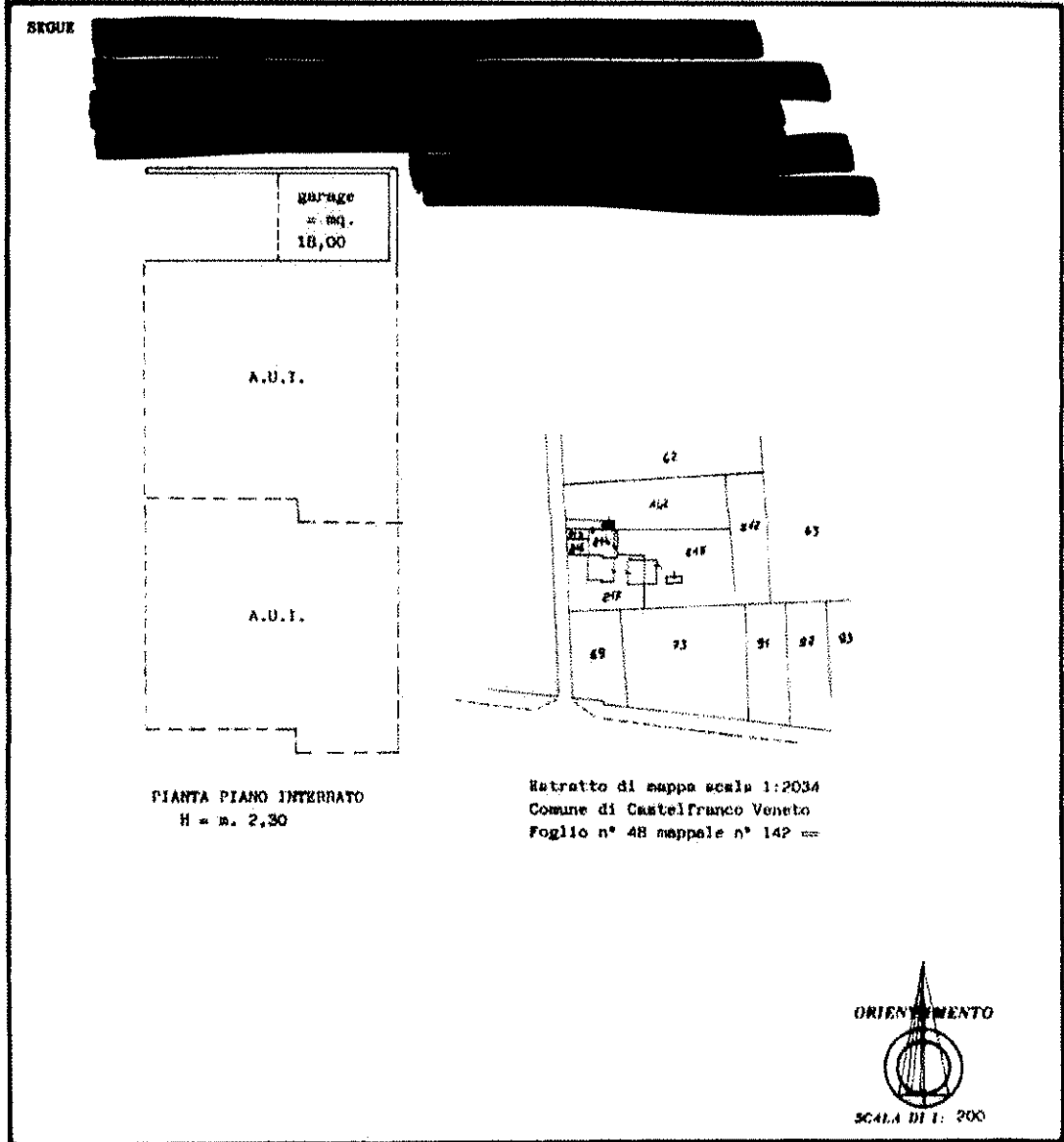
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELFRANCO VENETO Via POZZI
Dise. [REDACTED] segue
Allegata alle dichiarazioni presentate all'Ufficio Tecnico Esariale di TREVISO Scheda N.° 2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	48 142 2
--------------------------------	----------------

Compilato dal **GEOMETRA**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
LORENZO TRENTIN
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **TREVISO**
DATA 18/07/2017
Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2017 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (CIT) - Foglio 48 - Sez. Urb.: G - Foglio: 4 - Particella: 142 - Subalterno: 2 - VIA POZZI DI SALVATRONDA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

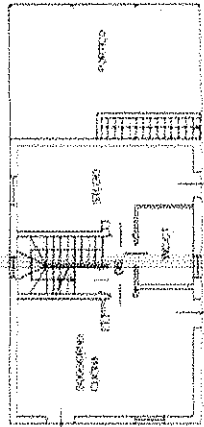
Dichiarazione prototipo n. TV0206577 del 22/06/2004
 Emanata da n. 1.0. in Comune di Castelranco Veneto
 via Pozzi di Salvatronda
 civ.

Identificativi Catastali:
 Sezione: 0
 Foglio: 4
 Particella: 142
 Subalterno: 4

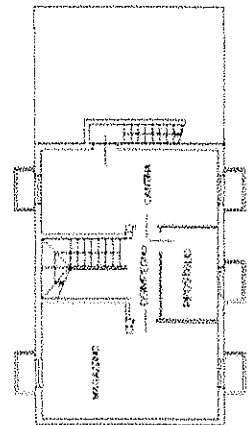
Compiata da:
 Guido Merco
 Inscritto all'Albo:
 Architetti
 Prov. Treviso
 n. 1102

Scala 1: 200

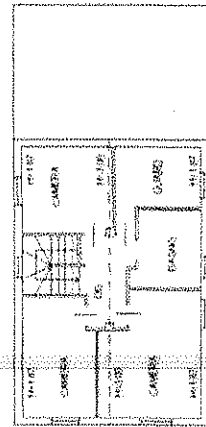
PIANO TERRA H=2.65



PIANO INTERRATO H=2.55



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2017 n. T6829 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)