

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 606/2013 R.G.E. promossa da:

contro

G.E.: Dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 606/2013

Sezione Esecuzioni Immobiliari

INDICE	pag. 2
Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili - Incarico – Quesito	pag. 11
Premessa	pag. 11
Comoda divisibilità degli immobili	pag. 11
Creditori intervenuti	pag. 13
Criteri di stima	pag. 14
<u>GRUPPO A</u>	
PARTE GENERALE RIFERITA AL LOTTO 1 E LOTTO 2	pag. 18
A1 AGENZIA DEL TERRITORIO	pag. 18
Identificazione catastale comune	
Attuale intestazione	
A2 SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO	pag. 19
Titoli di Provenienza	
Servitù	
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	
A3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE GRUPPO A	pag. 28
Caratteri generali del fabbricato	
A4 ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA	pag. 29

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Elenco allegati parte generale GRUPPO A

PARTE SPECIFICA RELATIVA AI SINGOLI LOTTI

GRUPPO A

LOTTO 1 – Particella 670 sub 16 *pag. 36*

1.1 AGENZIA DEL TERRITORIO *pag. 36*

Identificazione catastale - precisazioni

Conformità catastale

Attuale intestazione

Confini

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *pag. 37*

1.3 CONTRATTO DI LOCAZIONE *pag. 39*

1.4 CONFORMITÀ DEL FABBRICATO *pag. 40*

*Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle
spese di regolarizzazione*

1.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA *pag. 41*

1.6 STIMA DELL'IMMOBILE *pag. 41*

1.7 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE *pag. 45*

ELENCO ALLEGATI LOTTO1

LOTTO 2 – Particella 670 sub 16 *pag. 46*

2.1 AGENZIA DEL TERRITORIO *pag. 46*

Identificazione catastale - precisazioni

Conformità catastale

	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
2.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 47</i>
2.3	CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag. 49</i>
2.4	CONFORMITÀ DEL FABBRICATO	<i>pag. 50</i>
	<i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i>	
2.5	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	<i>pag. 51</i>
2.6	STIMA DELL'IMMOBILE	<i>pag. 51</i>
2.7	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 55</i>
	ELENCO ALLEGATI LOTTO2	

GRUPPO B

	PARTE GENERALE RIFERITA AI LOTTI DAL N.03 AL N.08	<i>pag. 56</i>
B1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 56</i>
	<i>Identificazione catastale comune</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
B2	SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO	<i>pag. 57</i>
	<i>Titoli di Provenienza</i>	
	<i>Servitù</i>	
	<i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</i>	
B3	CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO	<i>pag. 68</i>
B4	ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA URBANISTICA	<i>pag. 69</i>
	<i>Destinazione urbanistica</i>	

Pratiche edilizie

Provvedimenti amministrativi sanzionatori

Elenco allegati parte generale GRUPPO B

PARTE SPECIFICA RELATIVA AI SINGOLI LOTTI

GRUPPO B

LOTTO 3 – Particella 906 sub 13 *pag. 77*

3.1 AGENZIA DEL TERRITORIO *pag. 77*

Identificazione catastale - precisazioni

Conformità catastale

Attuale intestazione

Confini

3.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *pag. 78*

3.3 CONTRATTO DI LOCAZIONE *pag. 80*

3.4 CONFORMITÀ DEL FABBRICATO *pag. 80*

*Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle
spese di regolarizzazione*

3.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA *pag. 82*

3.6 STIMA DELL'IMMOBILE *pag. 82*

3.7 DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE *pag. 85*

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

LOTTO 4 – Particella 906 sub 17 *pag. 87*

4.1 AGENZIA DEL TERRITORIO *pag. 87*

Identificazione catastale - precisazioni

Conformità catastale

Attuale intestazione

<i>Confini</i>	
4.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI <i>pag. 88</i>
4.3	CONTRATTO DI LOCAZIONE <i>pag. 90</i>
4.4	CONFORMITÀ DEL FABBRICATO <i>pag. 91</i>
	<i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i>
4.5	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA <i>pag. 92</i>
4.6	STIMA DELL'IMMOBILE <i>pag. 92</i>
4.7	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE <i>pag. 96</i>
<hr/> ELENCO ALLEGATI LOTTO 4	
	LOTTO 5 – Particella 906 sub 18 <i>pag. 97</i>
5.1	AGENZIA DEL TERRITORIO <i>pag. 97</i>
	<i>Identificazione catastale - precisazioni Conformità catastale Attuale intestazione Confini</i>
5.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI <i>pag. 98</i>
5.3	CONTRATTO DI LOCAZIONE <i>pag. 100</i>
5.4	CONFORMITÀ DEL FABBRICATO <i>pag. 100</i>
	<i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i>
5.5	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA <i>pag. 101</i>
5.6	STIMA DELL'IMMOBILE <i>pag. 101</i>
5.7	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE <i>pag. 105</i>
<hr/> ELENCO ALLEGATI LOTTO 5	

LOTTO 6 – Particella 906 sub 22	<i>pag. 106</i>
6.1 AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 106</i>
<i>Identificazione catastale - precisazioni</i>	
<i>Conformità catastale</i>	
<i>Attuale intestazione</i>	
<i>Confini</i>	
6.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 107</i>
6.3 CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag. 109</i>
6.4 CONFORMITÀ DEL FABBRICATO	<i>pag. 110</i>
<i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle spese di regolarizzazione</i>	
6.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	<i>pag. 111</i>
6.6 STIMA DELL'IMMOBILE	<i>pag. 111</i>
6.7 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 114</i>
<hr/> ELENCO ALLEGATI LOTTO 6	
LOTTO 7 – Particella 906 sub 31	<i>pag. 116</i>
7.1 AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 116</i>
<i>Identificazione catastale - precisazioni</i>	
<i>Conformità catastale</i>	
<i>Attuale intestazione</i>	
<i>Confini</i>	
7.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	<i>pag. 117</i>
7.3 CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag. 119</i>
7.4 CONFORMITÀ DEL FABBRICATO	<i>pag. 120</i>
7.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	<i>pag. 120</i>

7.6	STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 120
7.7	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag. 123
	ELENCO ALLEGATI LOTTO 7	
<hr/>		
	LOTTO 8 – Particella 906 sub 32	pag. 124
8.1	AGENZIA DEL TERRITORIO	pag. 124
	<i>Identificazione catastale - precisazioni</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
8.2	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 125
8.3	CONTRATTO DI LOCAZIONE	pag. 127
8.4	CONFORMITÀ DEL FABBRICATO	pag. 127
	<i>Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle</i>	
	<i>spese di regolarizzazione</i>	
8.5	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 128
8.6	STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 128
8.7	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag. 132
	ELENCO ALLEGATI LOTTO 8	
<hr/>		
	<u>GRUPPO C</u>	
	PARTE GENERALE RIFERITA AL LOTTO N.09 E N.10	pag. 133
C1	AGENZIA DEL TERRITORIO	pag. 133
	<i>Identificazione catastale comune</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
C2	SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO	pag. 133
	PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO	

Titoli di Provenienza

Servitù

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

C3 ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA pag. 147

URBANISTICA

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Elenco allegati parte generale GRUPPO C

PARTE SPECIFICA RELATIVA AI SINGOLI LOTTI

GRUPPO C

LOTTO 9 – Particella 517 subB. 5-6-7-8-9-10-11; pag. 156

Particelle 134,136,516.

9.1 AGENZIA DEL TERRITORIO pag. 156

Identificazione catastale - precisazioni

Conformità catastale

Attuale intestazione

Confini

9.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI pag. 160

9.3 CONTRATTO DI LOCAZIONE pag. 167

9.4 CONFORMITÀ DEL FABBRICATO pag. 167

9.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA pag. 167

9.6 STIMA DELL'IMMOBILE pag. 168

9.7 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE pag. 173

ELENCO ALLEGATI LOTTO 9

LOTTO 10 – Particella 756 pag. 175

10.1	AGENZIA DEL TERRITORIO	<i>pag. 175</i>
	<i>Identificazione catastale - precisazioni</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	
	<i>Confini</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
10.2	DESCRIZIONE DEL BENE	<i>pag. 175</i>
10.3	CONTRATTO DI LOCAZIONE	<i>pag. 176</i>
10.4	ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA	<i>pag. 176</i>
	<i>URBANISTICA</i>	
10.5	STIMA DELL'IMMOBILE	<i>pag. 176</i>
10.6	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	<i>pag. 178</i>
	<i>ELENCO ALLEGATI LOTTO 10</i>	
<hr/>		
	VALORE DEI LOTTI-RIEPILOGO	<i>pag. 180</i>

Es.Imm. N° 606/2013 R.G.E.

G.E. Francesca Vortali

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N. 606/2013 R.G.E. promossa da:



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. Lucio Chin**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. FRANCESCA VORTALI** con decreto in data 04.09.2017 e giuramento in data 10.11.2017, veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

Si precisa che i beni di cui ai successivi **LOTTI sono siti in Comune di Treviso e in Comune di Villorba (TV).**

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti:

*“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il **frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento** che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che **la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero**, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni oggetto della presente relazione sono tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, LOTTI separati, divisi in tre gruppi che comprendono:**

GRUPPO A - COMUNE DI TREVISO

- N. 2 capannoni ad uso commerciale;

GRUPPO B - COMUNE DI TREVISO

- N. 1 negozio;
- N. 5 uffici;

GRUPPO C - COMUNE DI VILLORBA (TV)

- N. 1 villa con piscina, campo da tennis ed ampia area scoperta di pertinenza;
- N. 1 terreno incolto;

e costituiscono, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. **10 LOTTI**,

così identificati (v. all. A –Individuazione dei lotti):

GRUPPO A - COMUNE DI TREVISO

LOTTO 1 n. 1 capannone ad uso commerciale – piano terra

LOTTO 2 n. 1 capannone ad uso commerciale – piano terra

GRUPPO B - COMUNE DI TREVISO

LOTTO 3 n. 1 negozio - piano terra

LOTTO 4 n. 1 ufficio - piano terra

LOTTO 5 n. 1 ufficio - piano terra

LOTTO 6 n. 1 ufficio - piano terzo

LOTTO 7 n. 1 ufficio - piano terzo

LOTTO 8 n. 1 ufficio - piano terzo

GRUPPO C - COMUNE DI VILLORBA (TV)

LOTTO 9 villa bifamiliare con piscina, campo da tennis ed ampia area scoperta di pertinenza;

LOTTO 10 terreno incolto.

Per le visure catastali relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti lotti, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

Si precisa inoltre che, relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari di ciascun gruppo sviluppando, successivamente, le parti specifiche di ogni singolo lotto.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 13.04.2018 previa consultazione telematica del fascicolo presso la

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla **precedente** [REDACTED]

[REDACTED] sono intervenuti:

1. con deposito in data 29.01.2014 la [REDACTED]

in Treviso, facente parte del [REDACTED]

2. con deposito in data 12.02.2014 la [REDACTED]

3. con deposito in data 13.03.2015 [REDACTED]

essa il suo mandatario generale [REDACTED]

4. con deposito in data 19.12.2016 [REDACTED]

5. con deposito in data 27.02.2017 la [REDACTED]

6. con deposito in data 15.02.2017 i sigg. [REDACTED]

7. con deposito in data 30.01.2018 [REDACTED]

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo,

sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà su percentuali di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 70% taverne e mansarde abitabili;
- al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto, cantina;
- al 30%-50% portici, logge;
- al 25%-30% terrazze;
- al 20% posti auto scoperti;
- al 2-5% eventuali aree scoperte e giardini di pertinenza, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad

un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

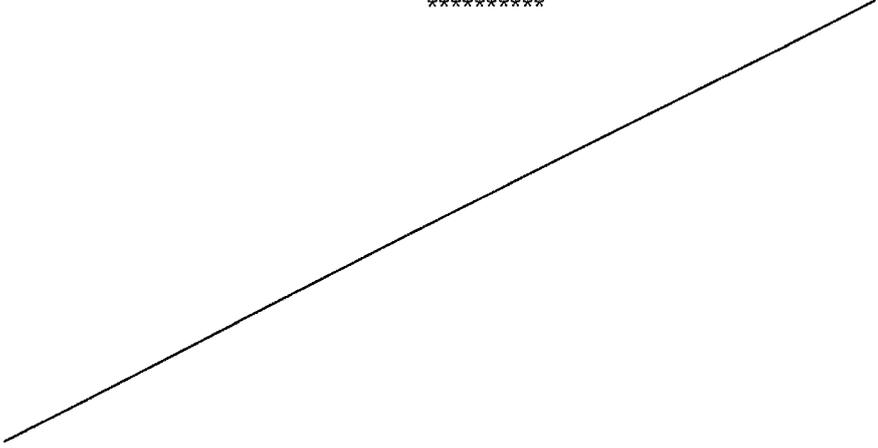
- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5-10% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;
- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;

2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.



GRUPPO A

PARTE GENERALE RIFERITA AL LOTTO 1 E LOTTO 2

COMUNE DI TREVISO

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, [REDACTED]

proprietari per la quota di 1/4 ciascuno degli immobili del GRUPPO A,
oggetto della presente relazione.

GRUPPO A

A.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

A.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE

CATASTO TERRENI

Presso il Catasto Terreni **l'area sulla quale si erige il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari del GRUPPO A** è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura al C.T., all.A1*)

Comune di Treviso - Fg. 13 - **M.n. 670** Ente Urbano di ha 0.21.71

Si individuano quali **parti comuni:**

Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3

M.n. 670 sub. 4, B.C.N.C. (androne, vano scale e ascensore), comune ai subb.

6, 7, 16,

17, 20, 21, 22, 27 e 28;

M.n. 670 sub. 18, B.C.N.C. (apparecchiature ascensore), comune ai subb. 6, 7,

16, 17,

20, 21, 22, 27 e 28;

M.n. 670 sub. 23, B.C.N.C. (area scoperta di mq 644), comune ai subb. 16, 17,

27 e 28.

CONFINI

Presso il Catasto Terreni il **M.n. 670, confina**, da sud in senso orario, con i mm.nn. 906, 158, 289, 165 e con strada Viale della Repubblica (v. *all. A 1 - Estratto di mappa*).

A.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli **immobili eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra**, sono intestati a



A.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

A.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente GRUPPO A **in carico**

Dall'Armi in Treviso ivi trascritto il 20.12.1996 ai n.ri R.G. 34083 e R.P. 24479.

Servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a carico del M.n. 670 sub. 1 ed a favore del M.n. 670 subb. 10, 11, 12 e 13;

- **VINCOLO NON AEDIFICANDI**: e' presente un **vincolo non aedificandi** costituito con atto **in data 19.02.1990** rep. n. 62314 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 27.02.1990 n.ri R.G. 5457 e R.P. 4097, **a favore del Comune di Treviso** e gravante sull'area allora identificata al:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Treviso – Sezione C – Foglio 3
particella n. 158/B, 670 e 810

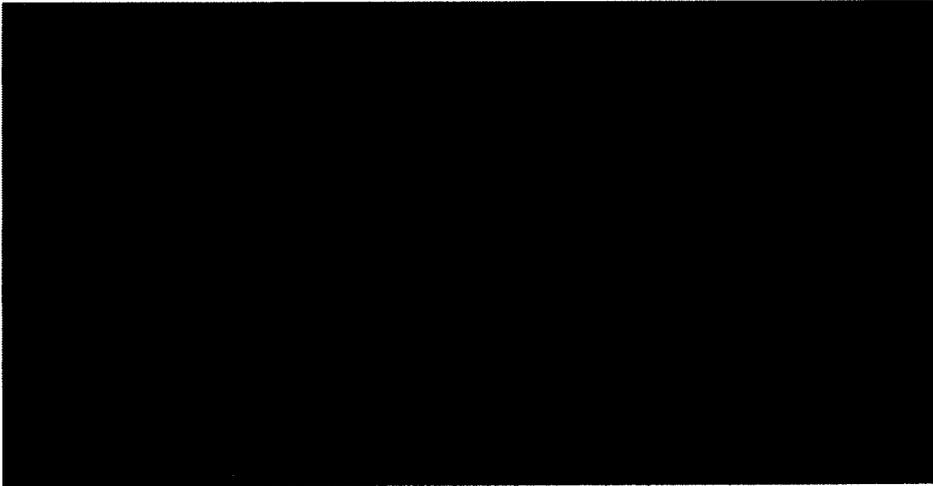
- **SERVITÙ PER DEROGA DISTANZA DAI CONFINI** costituita con atto **in data 07.05.2001** rep. n. 14154 Notaio Gianluca Forte in Treviso ivi trascritto il 04.06.2001 ai n.ri R.G. 21371 e R.P. 15241, a carico del M.n. 670 subb. 1, 16 e 17 ed a favore del M.n. 165 subb. 10 e 9 e del M.n. 165.

A.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale Di Treviso - Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili del GRUPPO A oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 12.04.2018, allegato A3*);

❖ ISCRIZIONI

- 1) **Iscrizione in data 06.06.2005 ai n.ri 23902/5573: Ipoteca volontaria per € 700.000,00 di cui capitale € 350.000,00;**



titolo: Atto notarile in data 30.05.2005 rep. 70887/7058, Notaio Ciarbonetti Maria in Treviso - Concessione a garanzia di mutuo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: no.



2) Iscrizione in data 27.12.2012 ai n.ri 39211/5667: Ipoteca giudiziale per € 214.000,00 di cui capitale € 186.274,08;

a favore: BANCA ANTONVENETA SPA con sede in Padova, C.F. 04300140284 – per la quota di 2/4 della Proprietà;





titolo: Atto giudiziario del 17.12.2012 n. rep. 5550/2012 Tribunale di Padova – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 2/4 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

3) Iscrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3781/329: Ipoteca giudiziale per € 270.000,00 di cui capitale € 228.140,20;



titolo: Atto giudiziario del 22.01.2013 n. rep. 51/2013 Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 2/4 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

4) Iscrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3782/330: Ipoteca giudiziale per € 60.000,00 di cui capitale € 48.250,49;



titolo: Atto giudiziario del 25.01.2013 n. rep. 56/2013 Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 2/4 della proprietà;

Catasto Fabbricati

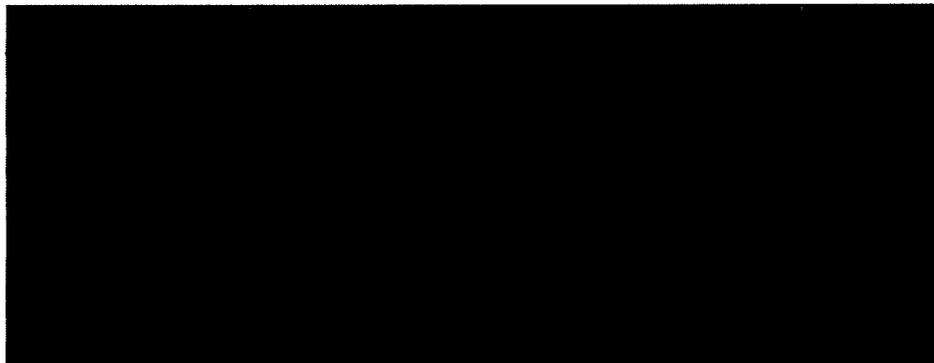
Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

5) Iscrizione in data 01.02.2013 ai n.ri 4284/402: Ipoteca giudiziale per € 216.000,00 di cui capitale € 215.009,86;





titolo: Atto giudiziario del 29.01.2013 n. rep. 463 Tribunale di Vicenza –
Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

**6) Iscrizione in data 27.02.2013 ai n.ri 6866/791: Ipoteca giudiziale
per € 100.000,00 di cui capitale € 259.148,69;**



titolo: Atto giudiziario del 14.02.2013 n. rep. 427/2013 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 4/8 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

7) **Iscrizione in data 04.06.2013 ai n.ri 17489/2275:** Ipoteca giudiziale per € 401.000,00 di cui capitale € 400.073,70;



titolo: Atto giudiziario del 02.05.2013 n. rep. 1660 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

8) **Iscrizione in data 10.10.2013 ai n.ri 29823/4175:** Ipoteca

giudiziale per € 480.000,00 di cui capitale € 323.962,56;



titolo: Atto giudiziario del 17.09.2013 n. rep. 2719/13 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

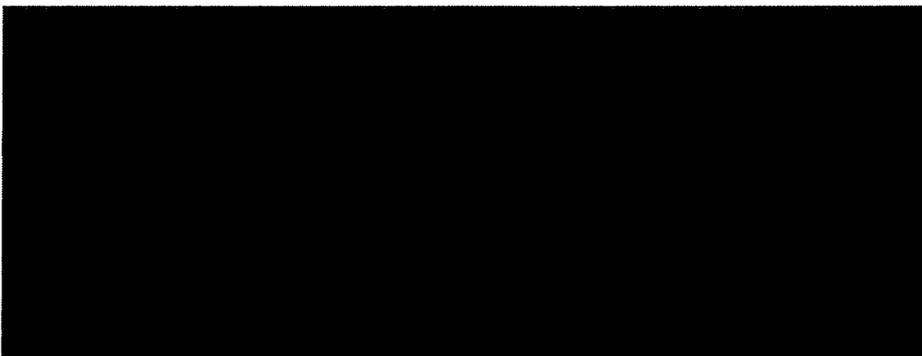
Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 08.11.2013 ai n.ri 32453/22303:



titolo: Atto giudiziario del 05.09.2013 rep. n. 4430 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, mq 235;
- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, mq 241.

Altri beni colpiti: si.

A.3 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE GRUPPO A

Caratteri Generali del Fabbricato

Il fabbricato, al cui interno trovano posto le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha una pianta rettangolare articolata con volumi aventi altezze diverse; l'intero fabbricato si sviluppa con un andamento est-ovest.

Trattasi di unità immobiliari prevalentemente sviluppate al piano terra con altezze significative a conferma delle destinazioni commerciali e di deposito che gli immobili avevano in origine (*vedasi documentazione fotografica, all. A4*).

La struttura portante verticale è realizzata in cemento armato (muri e pilastri) e i solai di piano sono in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono realizzati in laterizio per uno spessore complessivo di cm 30 circa. La muratura divisoria impiegata nel distributivo interno è realizzata, prevalentemente, in cartongesso.

Le finiture esterne sono costituite da copertura metallica, grondaie e pluviali in lamiera verniciata, rivestimenti con intonaco civile finito tinteggiato.

Esternamente è presente un'ampia area di manovra che consente una facile accessibilità e la sosta con relativi posti auto; le aree scoperte utilizzate per

la viabilità meccanica, l'area di manovra e per la sosta, sono finite con manto di asfalto e sono servite da un impianto di illuminazione.

L'intero fabbricato, compatto nella sua volumetria, ha un affaccio direttamente sulla viabilità interna; è servito da acqua potabile pescata da pozzo e ha gli scarichi delle acque reflue collegate a vasche imhoff e alla condotta della fognatura comunale passante su Viale della Repubblica.

Limitrofi e confinanti con il fabbricato vi sono dei capannoni ed edifici a prevalente destinazione commerciale.

PARTI ED IMPIANTI COMUNI E IN COMPROPRIETA'

Le diverse unità immobiliari presenti nel fabbricato, sono dotate di propria autonomia impiantistica e condividono esclusivamente la parte non edificata del lotto che, pur essendo in proprietà privata, sostanzialmente è di uso pubblico in quanto area deputata alla viabilità meccanica e pedonale dell'intero lotto. Parte di questa area scoperta è soggetta a servitù di passaggio e di transito. Comune all'intero fabbricato sono le parti adibite quali vano scale, androne d'ingresso e l'ascensore con le apparecchiature specifiche, che risultano comunque comuni anche alle due unità immobiliari oggetto di pignoramento nonostante non risultino direttamente funzionali alle stesse.

A.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dai rilievi eseguiti presso gli immobili del GRUPPO A oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

A.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Treviso è dotato del **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, prot. 59853, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 200 in data 08.06.2015, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 66 in data 03.07.2015.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°10 (A.T.O. 10), quali "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE NON AMPLIABILI" disciplinati dall'art. 20.2 delle Norme Tecniche. Tali ambiti rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti. Il P.A.T. individua gli ambiti delle attività produttive-commerciali esistenti, di cui quelle produttive tutte non ampliabili in conformità al P.T.C.P. 2010. Il Piano degli Interventi ne definisce la riconversione ad attività terziarie, residenziali, commerciali, agricole, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità delle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del P.T.C.P. 2010; ne disciplina inoltre la riconversione definendo i tempi, i contenuti ed i modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 15 del P.T.C.P. 2010.

Il Consiglio Comunale ha **adottato** la **VARIANTE GENERALE al PIANO degli INTERVENTI** con deliberazione n°12 del 14.03.2018 ma non ancora approvato. Lo strumento attuativo, pur adottato, prevede per l'area in

questione una “ZONA OMOGENEA “D” – ZONA INDUSTRIALE-COMMERCIALE E PRODUTTIVA”, disciplinata dall’art. 71 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). La zona “D” è destinata allo svolgimento o all’impianto delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali e le destinazioni d’uso ammesse sono specificate in ogni singola sottozona. In tutte le attività produttive possono essere adibiti limitati spazi, massimo 200 m2 di SLP, ad uso spaccio, per la commercializzazione dei soli articoli prodotti dall’attività. Questi locali, pur non essendo delle superfici commerciali, dovranno essere conformati, per percorsi, uscite di sicurezza, servizi igienici e dotazione di parcheggi, alla normativa per i locali commerciali. All’interno del lotto delle attività produttive, industriali, artigianali, di deposito, di trasporto e di spedizione, dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a 0,2 m2 per ogni m2 di SLP. L’altezza massima potrà essere derogata per comprovate esigenze correlate al ciclo produttivo.

In modo più puntuale l’area è inserita in una “SOTTOZONA D-TC-INSEDIAMENTI DESTINATI ALLA TRASFORMAZIONE COMMERCIALE” di cui all’art. 80 delle N.T.O., individuata quale “Arc 1-Comparto 8”. L’area è riconosciuta come l’insieme degli insediamenti collocati lungo Viale della Repubblica costituiti da attività commerciali, produttive e direzionali, che abbisognano di una profonda riorganizzazione e di un sostanziale miglioramento delle dotazioni infrastrutturali. L’attuazione di tali zone segue la procedura di cui all’art. 6 delle presenti N.T.O. Sono comunque consentiti, in assenza di Piano guida di cui all’art. 6 delle presenti N.T.O., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre ai riferimenti di cui

alla *TABELLA N. 10 – Ambiti di Riqualificazione del sistema del Commercio e sottozona di trasformazione commerciale* richiamata nello stesso articolo 80. L'area è riconosciuta quale "AREA A MEDIO RISCHIO IDRAULICO", definita dall'art. 29 delle N.T.O.

Non essendo ancora approvato il Piano degli Interventi (P.I.), risulta **vigente il P.R.G.** del Comune di Treviso, approvato con D.G.R. n°2039 del 02.07.2004 che individua l'area, oggetto della presente relazione, quale "ZONA INDUSTRIALE, COMMERCIALE E PRODUTTIVA – D2.1 INSEDIAMENTI MISTI DI COMPLETAMENTO", disciplinata dagli artt. 50 e 52 delle N.T.A.

La zona "D" è destinata allo svolgimento o all'impianto delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate in ogni singola sottozona. Sono ammessi insediamenti destinati a qualunque attività produttiva, industriale e artigianale, di deposito e di spedizione, commerciale all'ingrosso e al dettaglio oltre alle attività direzionali. Sono consentiti cambi di destinazione fra queste destinazioni a condizione che vengano reperiti le idonee quantità di standard in conformità ai limiti stabiliti dall'articolo 14 delle vigenti norme. Per le aree ed i fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi edilizi diretti quali: MO, MS, RS, RTE, A, D/R, NC. Le dotazioni a parcheggio dovranno essere opportunamente attrezzate, aperte al pubblico e vincolate, con apposito atto di vincolo, all'uso pubblico. Gli ampliamenti, le variazioni di altezza e di sagoma, dovranno rispettare gli indici urbanistici della sottozona. Per le attività esistenti, all'entrata in vigore del presente variante, che hanno saturato l'indice della sottozona o che abbiano una potenzialità residua inferiore al 20% della SLP o SLC, è consentito un ampliamento "una

tantum” del 20% della SLP o SLC, a condizione che vengano reperiti i relativi parcheggi. Questi ampliamenti dovranno rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati, ma potranno essere posti in tangenza ai parcheggi o in allineamento con le facciate. Gli ampliamenti delle strutture commerciali destinate agli esercizi di vendita dovranno conformarsi all’art.19 delle presenti norme e comunque secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia. Si prescrive che le aree a parcheggio siano almeno pari al 70% della Superficie Lorda Commerciale anziché al 50%. Parametri urbanistici:

- SLP o SLC max: 100%, della superficie fondiaria, anche su più piani;
- Ss min: 40% della superficie fondiaria;
- Dc min: metà dell’altezza del fronte più alto con un minimo di 5 ml;
- Ds min: 10 ml o sul limite della fascia di rispetto stradale;
- Df min: 10 ml fra fronti finestrate e comunque non inferiore all’altezza del fronte più alto e conformemente al secondo comma dell’art.9 del D.M. 1444/68;
- H max: quattro piani e comunque non più di 20 ml.

L’area è anche individuata quale “TERRENO PERMEABILE CON FALDA INTERFERENTE” e “AREA A MEDIO RISCHIO IDRAULICO”, di cui all’art. 23 – punto 10 bis delle N.T.A. Nelle zone a rischio idraulico medio e moderato non è ammessa la costruzione di piani interrati.

Si riportano in allegato l’estratto della planimetria del P.A.T, del P.R.G vigente e l’estratto delle N.T. (v. *all.A5 -Estratto PAT, PRG, NT*).

A.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l’archivio del Comune di Treviso risultano le seguenti pratiche

edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

██████████ Richiesta 11.07.1986: Ristrutturazione
fabbricato residenziale-commerciale - map. 670 -: **Concessione Edilizia
n.13/4-87 del 19.05.1987 prot. gen. n.29869;**

██████████ Richiesta 05.12.1987: Variante in corso
d'opera di cui alla C.E. n.13/4-87; **Concessione Edilizia n.14/1-88 del
26.10.1988 prot. gen. n.42039;**

██████████ richiesta certificato agibilità in data 13.12.1988
prot. 40549. **Agibilità in data 21.02.1989.**

██████████ - Richiesta 09.01.1989: Variante e
ristrutturazione ed ampliamento fabbricato; **Concessione Edilizia
n.21/5-89 del 14.04.1989 prot. gen. n.937;**

██████████ - Richiesta 31.01.1990: II^ Variante in corso
d'opera di cui alla C.E. n.13/4-87 e n.14/1-88 ; **Concessione Edilizia
n.16/7-90 del 05.06.1990 prot. gen. n.4193;**

• ██████████
- **D.I.A. del 04.04.2005, prat. 709/05/AE per ristrutturazione di due
unità commerciali** (map. 670 subb. 16-17);

• ██████████
- **D.I.A. del 24.06.2005, prat. 1239/05/AE per ristrutturazione di due
unità commerciali** (map. 670 subb. 16-17);

• ██████████ **D.I.A. del
08.08.2006, prat. 1347/06/AE per modifiche interne di due unità
commerciali** (map. 670 subb. 16-17). PRATICA ARCHIVIATA IL
02.03.2011.

Si allega copia della documentazione tecnico-amministrativa (v. *all.A6*)

A.5 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE GRUPPO A

Allegato A – Elaborato grafico per l'individuazione dei Lotti

Allegato A1 – Estratto di mappa, visura C.T.

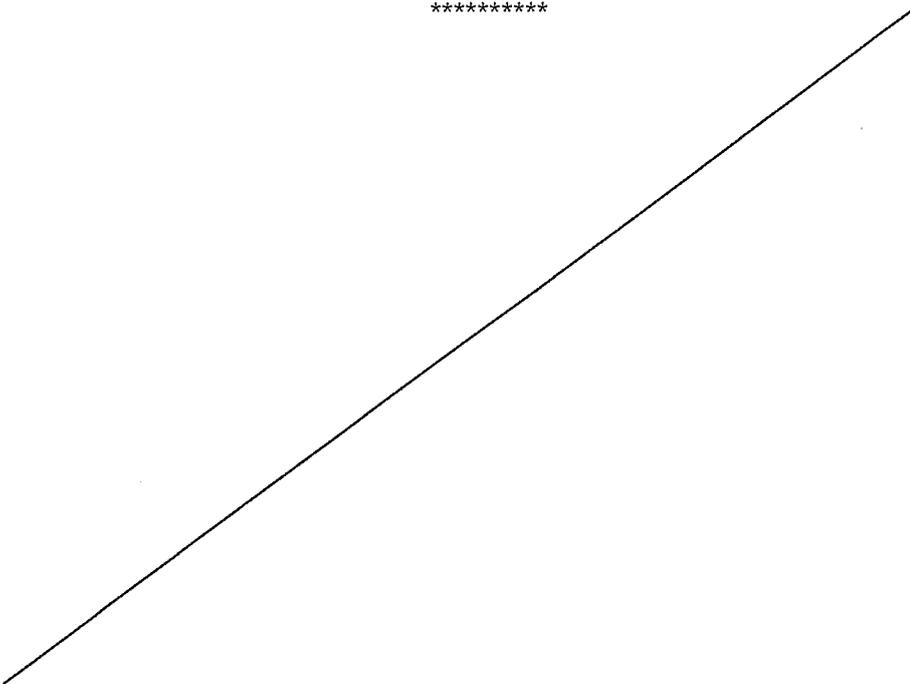
Allegato A2 – Atto di compravendita

Allegato A3 – Visura C.RR.II.aggiornamento Lotti GRUPPO A

Allegato A4 – Doc. fot. Generale Gruppo A

Allegato A5 – Estratto PAT. PRG. NT

Allegato A6 – Pianta, autorizzazione e abitabilità



GRUPPO A

LOTTO 1

LOTTO 1 – n. 1 capannone.

Trattasi di capannone ad uso commerciale.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO A.

1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.1.1-Visure Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 670 sub 16** – Cat. C/2, Cl. 6, mq 235, Sup. Catastale Totale mq 249, Rendita € 594,70 – Viale della Repubblica, piano T;

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria e un elaborato planimetrico** (*v. all.1.2-Planimetria ed elab. planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 670 sub 16 deriva dalla soppressione dell'originario M.n. 670 sub 1 per variazione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 int. Var. n. 11322/89 (n. C04481.1/1999).

1.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (670 sub 16) come rilevata nel sopralluogo in data 19.03.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 01.06.1989. Tali difformità

riguardano la diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di
paretine divisorie in cartongesso.

1.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Capannone - Il **M.n. 670 sub 16** confina, da nord in senso orario, con il sub
17, particella 289, altra unità immobiliare, area scoperta.

1.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una capannone con accesso indipendente sito nel Comune di
Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 G (v. *doc. fotografica, all.1.3*).
L'unità immobiliare è inserita in un'area posta nella periferia della città a
destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada
di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio
scoperto adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti
gli utenti e clienti delle varie attività commerciali presenti.

Orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest, l'immobile ha una pianta
rettangolare con un fronte stretto e si distribuisce al solo piano terra con
una destinazione d'uso di tipo commerciale. Internamente ha una parziale
distribuzione realizzata con paretine in cartongesso, alcune delle quali con
un'altezza di soli mt 2,00. Data l'articolazione della pianta, il locale gode di
un unico affaccio nel fronte principale posto a sud-ovest.

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto
nella parte generale del GRUPPO "A".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare ha una destinazione d'uso commerciale, una sala gioco; si sviluppa al piano terra con una zona d'ingresso e reception, un angolo bar, un'ampia sala gioco, un ripostiglio e due servizi con anti bagno (v. *all.1.4 - Pianta*).

La superficie utile al piano terra è di mq 163,44 circa, con altezza interna al controsoffitto di mt 4,00 circa. La superficie lorda complessiva al piano terra è pari a mq 245,80.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: listoni prefiniti in laminato, piastrelle in grés nei servizi;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura su parete in cartongesso, rivestimenti in piastrelle sui servizi;
- infissi interni: porte interne tamburate;
- infissi esterni: infissi in alluminio anodizzato e vetro camera;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, ventilconvettori, impianto telefonico, impianto elettrico.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Non sono presenti segni di deterioramento interni e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dal locatario.

1.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, tra



Treviso, risulta stipulato un **contratto di locazione in data 01.12.2014**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 10.12.2014 al n° 8051TPriv. S 3^ (v.all 1.5 - contratto locazione e APE) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in Comune di Treviso in Viale della Repubblica al civico n. 245G, identificata al Catasto Fabbricati come:

Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 3, **mappale n° 670, sub 17.**

Si precisa che l'identificazione catastale riportata nell'atto di locazione è errata in quanto i locali occupati dalla ditta conduttrice sono indentificati come segue:

Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 3, mappale n° 670, sub 16.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.12.2014 con termine al 30.11.2020. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza. Il corrispettivo della locazione a partire dal secondo anno è stato convenuto in € 15.600,00 annue da pagarsi con rate mensili di € 1.300,00.

Poiché il canone di locazione è congruo e il contratto è di data certa posteriore alla data del pignoramento (08.11.2013), per le quote pignorate il contratto di locazione non è opponibile ai creditori.

1.4 - CONFORMITÀ DEL FABBRICATO

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 19.03.2018 e i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **è presente una diversa distribuzione interna data dall'inserimento di divisori in cartongesso.**

1.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alla data della realizzazione degli abusi, realizzati a seguito della stipula del contratto di locazione dell'immobile in data 01.12.2014, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate e realizzate a partire dal 2014, sono sanabili con il pagamento di una

sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.500,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.500,00 circa, oneri di legge compresi.

1.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) che identifica il fabbricato in "CLASSE ENERGETICA D" (v. all. 1.5-contratto di locazione e A.P.E.).

1.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dal capannone il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale periferica all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le

quotazioni seguenti:

Capannoni: condizione manutentiva "ottima";

Valore di mercato: minimo €/mq 300,00 – massimo €/mq 390,00

con un **valore medio pari a €/mq 350,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per capannoni a destinazione commerciale riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 665,00 circa.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo per le aree attestate lungo Viale della repubblica, secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 600,00.**

Preso atto che il bene costituito dal capannone:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- è stato ristrutturato a partire dal 2006;
- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione;
- ha in atto un contratto di locazione;

- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ (1/4 ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per il capannone ad uso commerciale il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– UNITA' IMMOBILIARE: Piano terra

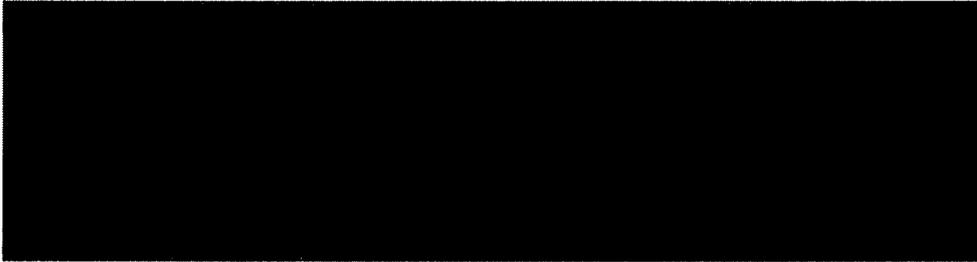
PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Capannone sub 16	mq	245,80 x 1,00	mqe 245,80
Superficie commerciale complessiva				mqe 245,80

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 245,80 che si arrotonda a mqe 246.**

SUPERFICIE UTILE

CAPANNONE AD USO COMMERCIALE

P. Terra	Bussola	mq	3,90
P. Terra	Zona bar	mq	7,04
P. Terra	Zona lavoro/cucina	mq	5,10
P. Terra	Sala gioco	mq	128,00
P. Terra	Magazzino	mq	8,00
P. Terra	Corridoio	mq	6,10



1.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

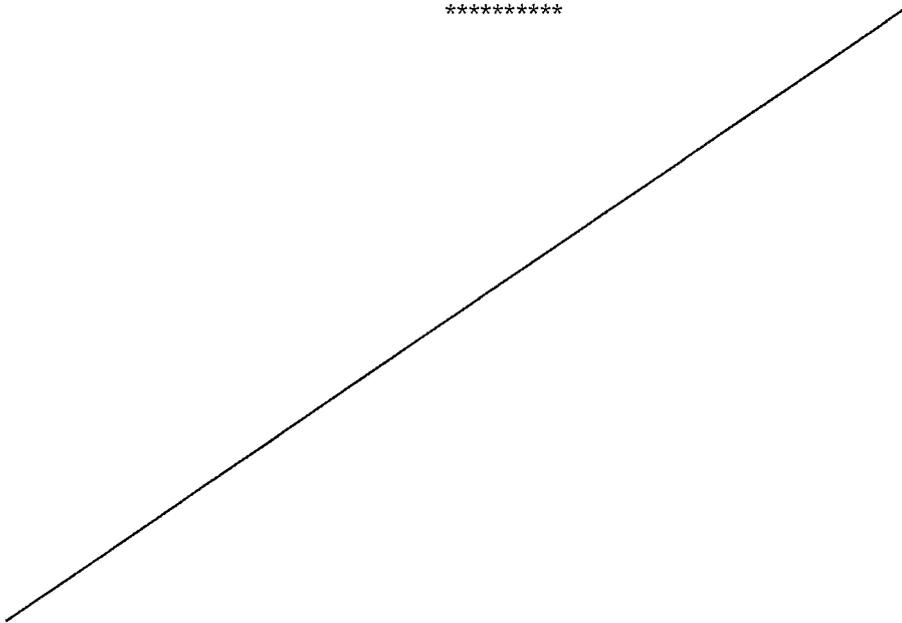
Allegato 1.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 1.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 1.3 – Documentazione fotografica LOTTO 1

Allegato 1.4 – Pianta

Allegato 1.5 - Contratto locazione e APE.



GRUPPO A

LOTTO 2

LOTTO 2 – n. 1 capannone.

Trattasi **di capannone ad uso commerciale-produttivo.**

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO A.

2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

2.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.2.1-Visure Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 670 sub 17** – Cat. C/2, Cl. 6, mq 241, Sup. Catastale Totale mq 256, Rendita € 609,88 – Viale della Repubblica, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria e un elaborato planimetrico** (*v. all. 2.2-Planimetria ed elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 670 sub 17 deriva dalla soppressione dell'originario M.n. 670 sub 2 per variazione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 int. Var. n. 11322/89 (n. C04481.1/1999).

2.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (670 sub 17) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 01.06.1989. Tali difformità

riguardano la diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di
paretine divisorie in cartongesso e pareti attrezzate da ufficio.

2.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Capannone - Il **M.n. 670 sub 17** confina, da nord in senso orario, con i
subb 289,

16, area scoperta, altra unità immobiliare

2.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una capannone con accesso indipendente sito nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (v. *doc. fotografica, all. 2.3*). L'unità immobiliare è inserite in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali presenti.

Orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest, l'immobile ha una pianta rettangolare con un fronte stretto e si distribuisce al solo piano terra con una destinazione d'uso di tipo commerciale-produttiva.

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto nella parte generale del GRUPPO "A".

Caratteri dell'unità immobiliare

Il fabbricato a destinazione commerciale-produttiva ha una parziale distribuzione realizzata con paretine in cartongesso e pareti attrezzate da

ufficio. Data l'articolazione della pianta, il magazzino gode di un doppio affaccio, nel fronte principale posto a sud-ovest e nel fronte a nord-ovest; si sviluppa al solo piano terra con una zona d'ingresso, spazio di lavoro e deposito, ripostiglio e due servizi con anti bagno (v. *all.2.4 - Pianta*).

La superficie utile al piano terra è di mq 234,60 circa, con altezza interna al controsoffitto grigliato di mt 4,00 circa. La superficie lorda complessiva al piano terra è pari a mq 253,72.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: listoni prefiniti in laminato finto legno, piastrelle nei servizi;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura su parete in cartongesso, rivestimenti in piastrelle sui servizi, laminato su pareti divisorie da ufficio;
- infissi interni: porte interne con finiture in laminato per i vani a ufficio, tamburate per i servizi;
- infissi esterni: infissi in alluminio anodizzato e vetro camera;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, ventilconvettori, impianto telefonico, impianto elettrico, allarme. Servizi con doppi lavelli, water e bidet.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

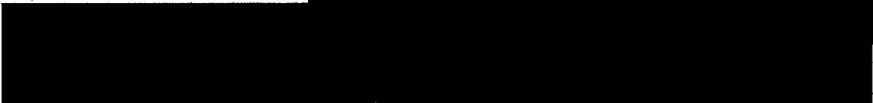
Non sono presenti segni di deterioramento interni e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dalla ditta locataria.

2.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, 

 risulta

stipulato un **contratto di locazione in data 23.02.2016**, registrato in via informatica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 22.03.2016 al prot. n° 16032215122713297 (v. *all 2.5 - contratto locazione*) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in Comune di Treviso in Viale della Repubblica al civico n. 245 G, identificata (erroneamente nell'atto)al Catasto Fabbricati come:

Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 3, **mappale n° 670, sub 16.**

Si precisa che l'identificazione catastale riportata nell'atto di locazione è errata in quanto i locali occupati dalla ditta conduttrice sono indentificati come segue:

Comune di Treviso, Sezione C, Foglio 3, mappale n° 670, sub 17.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.03.2016 con termine al 28.02.2022. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza. Alla data della presente relazione il corrispettivo della locazione ammonta a € 14.400,00 annue da pagarsi con

rate mensili anticipate di € 1.200,00.

Poiché il canone di locazione è congruo e il contratto è di data certa posteriore alla data del pignoramento (08.11.2013), per le quote pignorate il contratto di locazione non è opponibile ai creditori.

2.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 15.03.2018, i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **è presente una diversa distribuzione interna data dall'inserimento di divisori in cartongesso e pareti attrezzate per uffici.**

2.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alla data della realizzazione degli abusi, a seguito della stipula del contratto di locazione dell'immobile in data 23.02.2016, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate e realizzate a partire dal 2016, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.500,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.500,00 circa, oneri di legge compresi.

2.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

2.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dal capannone il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale periferica all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Capannoni: condizione manutentiva "ottima";

Valore di mercato: minimo €/mq 300,00 – massimo €/mq 390,00

con un **valore medio pari a €/mq 350,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per capannoni a destinazione commerciale riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 665,00 circa.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo per le aree attestate lungo Viale della repubblica, secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 650,00.**

Preso atto che i beni costituiti dal capannone:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- è stato ristrutturato a partire dal 2006;

- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione;
- ha in atto un contratto di locazione;
- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ (1/4 ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per il capannone/deposito/magazzino il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– UNITA' IMMOBILIARE: Piano terra

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Capannone sub 17	mq	257,72 x 1,00	mqe 257,72
Superficie commerciale complessiva				mqe 257,72

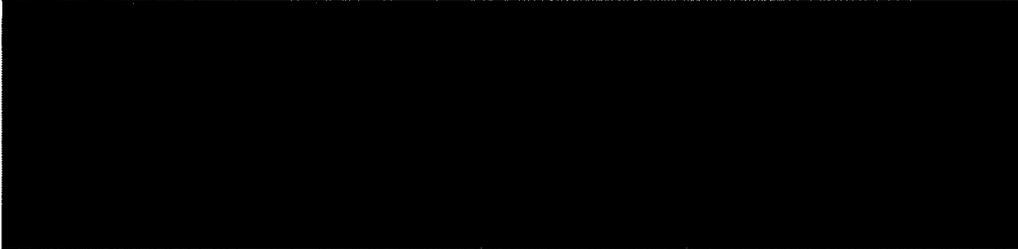
Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 257,72 che si arrotonda a mqe 258.

SUPERFICIE UTILE

CAPANNONE AD USO COMMERCIALE

P. Terra	Uffici	mq	38,36
P. Terra	Locale commerciale	mq	129,54
P. Terra	Zona magazzino	mq	61,57

trova, è pari a:



2.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

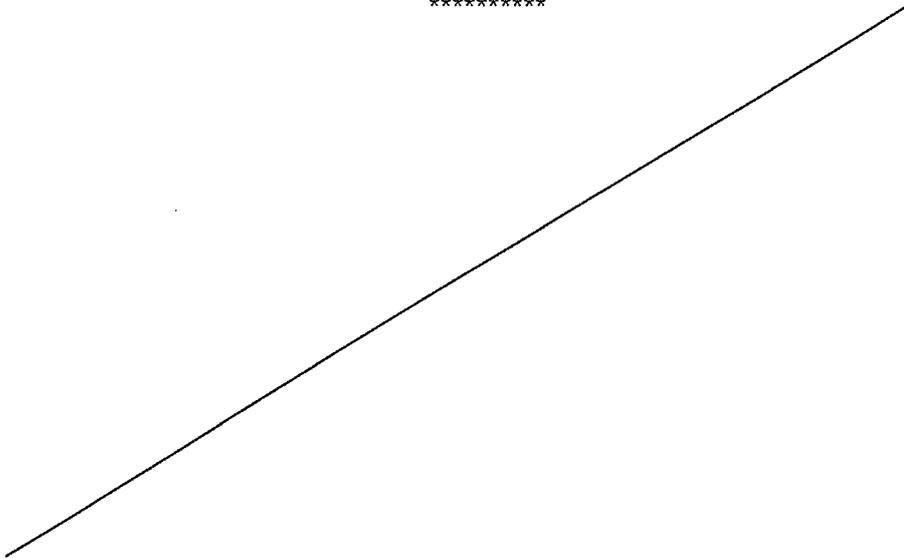
Allegato 2.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 2.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 2.3 – Documentazione fotografica LOTTO 2

Allegato 2.4 – Pianta

Allegato 2.5 – Contratto di locazione



Presso il Catasto Fabbricati gli **immobili eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra**, sono intestati a:



B2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO -TERRITORIO

B2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **GRUPPO B in carico agli esecutati sigg.** [redacted] si è pervenuti in forza dei seguenti atti:

- **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione** (de cuius [redacted] quota di 1/2) **in data 13.10.2003**, rep. n°5/945 dell'Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data 16.12.2003 al n. 54860 del registro generale ed al n. 36627 del registro particolare;



[REDACTED]

- **Atto per causa di morte – rinunzia pura e semplice ad eredità** [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/2) **in data 10.12.2004**, rep. n° 244914 del Notaio Salvatore Romano di Treviso, ivi trascritto in data 15.12.2004 al n. 53048 del registro generale ed al n. 34152 del registro particolare;

[REDACTED]

- **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione** (de

cuius [REDACTED] quota di 1/2) **in data 22.02.2005**, rep. n° 81/964 dell'Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data 11.04.2005 al n. 14552 del registro generale ed al n. 9429 del registro particolare;

[REDACTED]

- **Atto tra vivi - divisione in data 25.02.2005**, rep. n° 249822/7298 del Notaio Salvatore Romano di Treviso, ivi trascritto in data 22.03.2005 al n. 11759 del registro generale ed al n. 7625 del registro particolare (*all.B.2*).

[REDACTED] vendono le loro quote a [REDACTED]

Quote attuali:

[REDACTED]

B2.2 – SERVITU'

Sono presenti le seguenti servitù:

- costituita con **atto in data 01.12.1988** rep. n. 55474 Notaio Arrigo Manavello in Treviso ivi trascritto il 29.12.1988 n.ri R.G. 33873 e R.P. 26041.

Servitù per transito pedonale e veicolare a favore ed a carico di **M.n. 670 subb. 1 e 2** (ora M.n. 670 subb. 16 e 17) e **M.n. 810** (ora M.n. 906).

Dall'atto si legge: *"..viene costituita servitù per transito pedonale e veicolare, larga metri cinque corrente a cavaliere del confine sud dei beni trasferiti MN. 670, e quindi a favore ed a carico degli stessi (per una larghezza di metri lineari 2,50) e a favore e a carico delle aree di cui al MN. 810 (per una larghezza di ml. 2,50) di proprietà dei venditori.*

La strada arriva fino al confine con il mappale urbano 158 di nuova formazione, di proprietà dei venditori ed è costituita a favore anche dello stesso."

- **VINCOLO NON AEDIFICANDI**: e' presente un vincolo non aedificandi costituito con atto **in data 19.02.1990** rep. n. 62314 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 27.02.1990 n.ri R.G. 5457 e R.P. 4097, **a favore del Comune di Treviso** e gravante sull'area allora identificata al:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Treviso – Sezione C – Foglio 3
particella n. 158/B, 670 e 810.

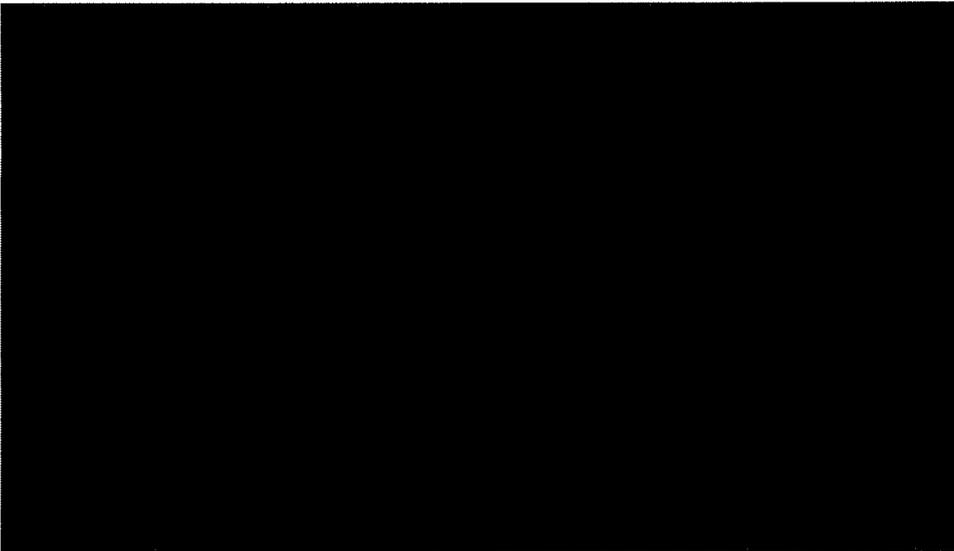
B2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale Di Treviso - Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili del GRUPPO B oggetto della presente relazione, le

formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 12.04.2018, allegato B3*)

❖ **ISCRIZIONI**

1) Iscrizione in data 19.02.2008 ai n.ri 6439/1399: Ipoteca volontaria per € 825.000,00 di cui capitale € 550.000,00;



titolo: Atto notarile in data 15.02.2008 rep. 273426/8445, Notaio Romano Salvatore in Treviso - Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

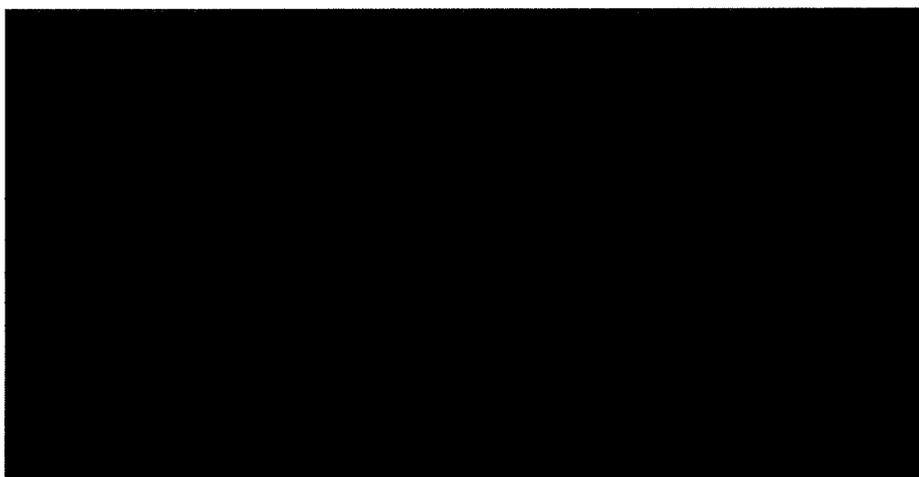
- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;

- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: no.

Note: relativamente a Sez. C Fg. 3 - NCEU mapp. 906/13, 906/22, 906/31, 906/32 e 906/33.

2) Iscrizione in data 27.12.2012 ai n.ri 39211/5667: Ipoteca giudiziale per € 214.000,00 di cui capitale € 186.274,08;



titolo: Atto giudiziario del 17.12.2012 n. rep. 5550/2012 Tribunale di Padova – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 2/4 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

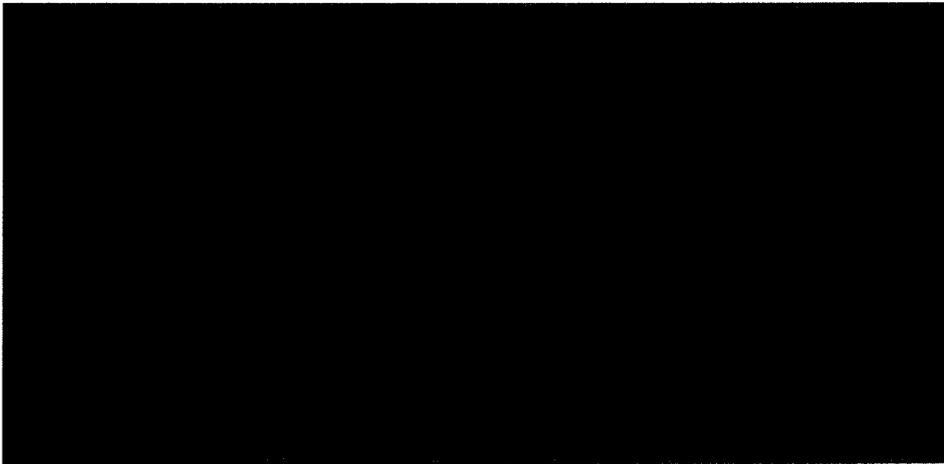
- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;

- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: sì.

Note: Relativamente a NCEU sez. C fg. 3 mapp. 906/13, 906/17, 906/18, 906/22, 906/31 e 906/32

3) Iscrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3781/329: Ipoteca giudiziale per € 270.000,00 di cui capitale € 228.140,20;



titolo: Atto giudiziario del 22.01.2013 n. rep. 51/2013 Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 2/4 della proprietà;

Catasto Fabbricati

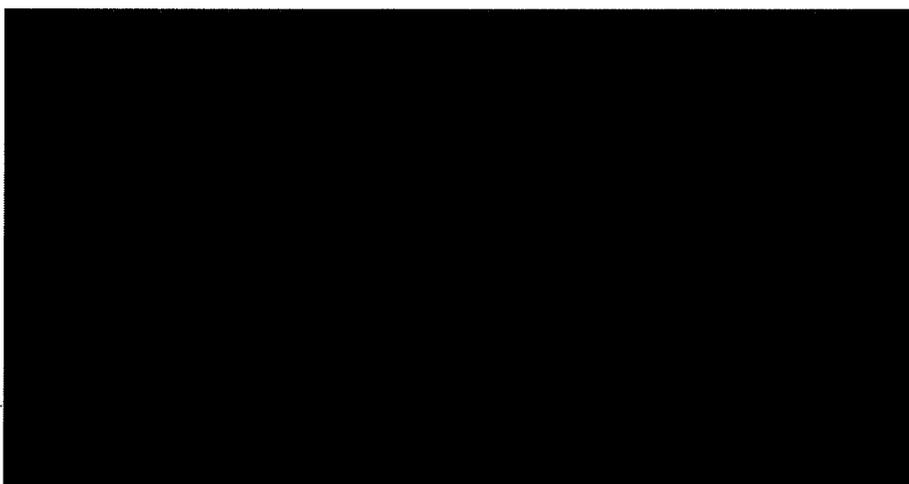
Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;

- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

4) Iscrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3782/330: Ipoteca giudiziale
per € 60.000,00 di cui capitale € 48.250,49;



titolo: Atto giudiziario del 25.01.2013 n. rep. 56/2013 Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna – Decreto Ingintivo;

beni colpiti: per la quota 2/4 della proprietà;

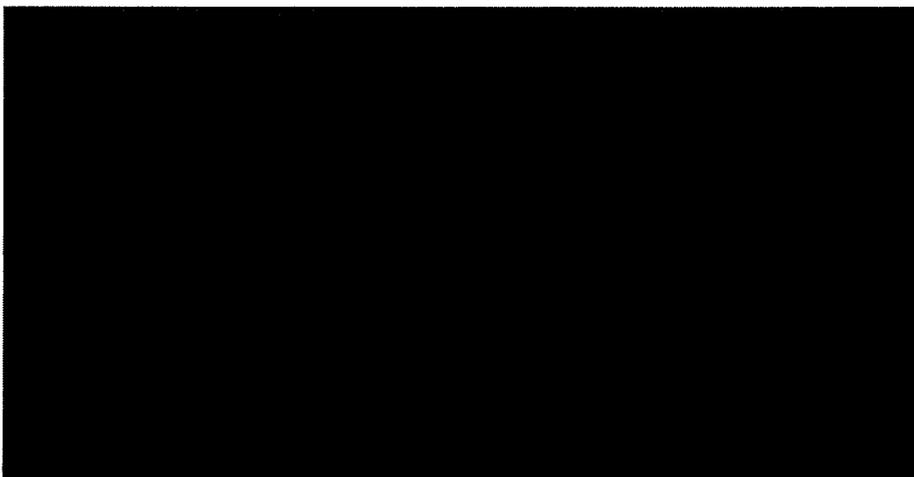
Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;
- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

5) Iscrizione in data 01.02.2013 ai n.ri 4284/402: Ipoteca giudiziale
per € 216.000,00 di cui capitale € 215.009,86;



titolo: Atto giudiziario del 29.01.2013 n. rep. 463 Tribunale di Vicenza –
Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

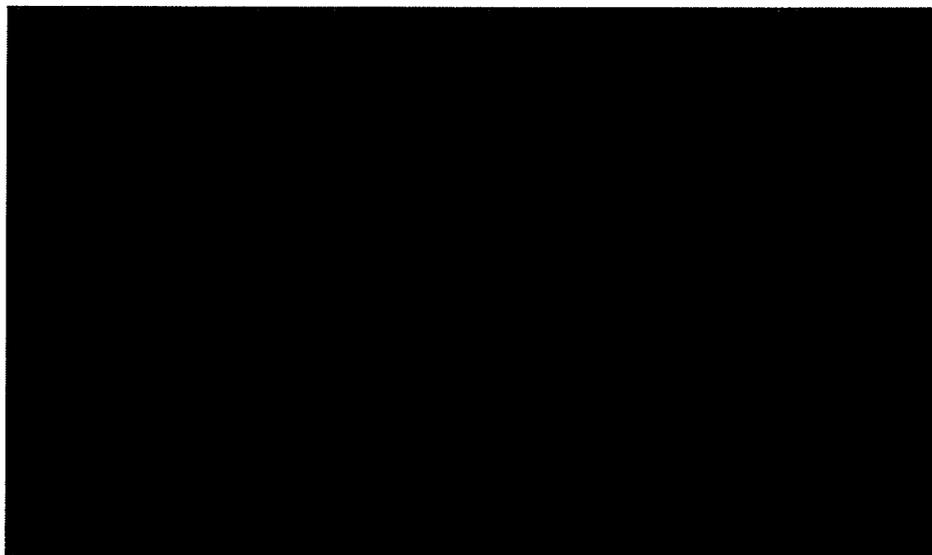
Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;
- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

6) Iscrizione in data 27.02.2013 ai n.ri 6866/791: Ipoteca giudiziale

per € 100.000,00 di cui capitale € 259.148,69;



titolo: Atto giudiziario del 14.02.2013 n. rep. 427/2013 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 4/8 della proprietà;

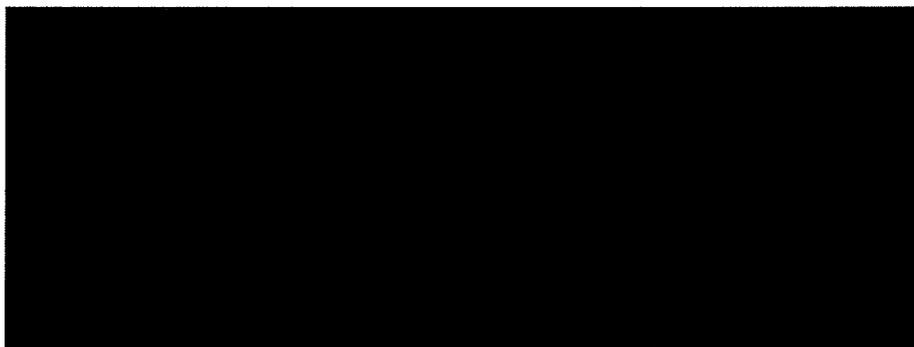
Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;
- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

7) Iscrizione in data 04.06.2013 ai n.ri 17489/2275: Ipoteca giudiziale per € 401.000,00 di cui capitale € 400.073,70;



titolo: Atto giudiziario del 02.05.2013 n. rep. 1660 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

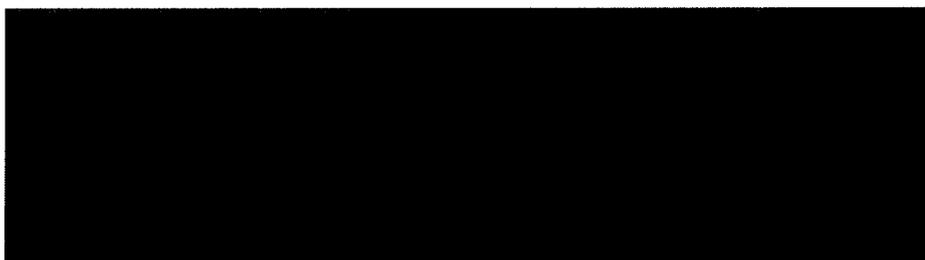
Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;
- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

8) **Iscrizione in data 10.10.2013 ai n.ri 29823/4175: Ipoteca giudiziale per € 480.000,00 di cui capitale € 323.962,56;**





titolo: Atto giudiziario del 17.09.2013 n. rep. 2719/13 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;
- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Trascrizione in data 08.11.2013 ai n.ri 32453/22303:



titolo: Atto giudiziario del 05.09.2013 rep. n. 4430, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/2 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Treviso – Sezione C, Foglio 3:

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 17** – Cat. C/2, mq 147;
- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, vani 2,5;
- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, vani 7;
- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, vani 3;
- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, vani 4;
- **particella n. 906 sub 33** – Cat. E.

Altri beni colpiti: si.

B.3 - CARATTERI GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato, al cui interno trovano posto le sei unità immobiliari oggetto della presente relazione, ha una pianta quadrata distribuita su quattro livelli fuori terra; l'intero fabbricato è orientato secondo l'asse est-ovest (*vedasi documentazione fotografica, all. B4*)

La struttura portante verticale è realizzata in cemento armato e i solai di piano sono in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono realizzati in laterizio per uno spessore complessivo di cm 30 circa. La muratura divisoria impiegata nel distributivo interno è realizzata, prevalentemente, in laterizio quale divisorio tra unità immobiliari e in cartongesso internamente alle stesse unità.

Le finiture esterne sono costituite da copertura a falde, grondaie e pluviali in lamiera verniciata, rivestimenti con intonaco civile finito con dipintura e con

mattoncini a faccia-vista.

È presente un'ampia area di manovra e di parcheggio che consente una facile accessibilità e la sosta con relativi posti auto. Le aree scoperte utilizzate per la viabilità meccanica, l'area di manovra e per la sosta, sono finite con un manto di asfalto e sono servite da un impianto di illuminazione.

L'intero fabbricato, compatto nella sua volumetria, si affaccia nel suo prospetto principale su Viale della Repubblica e sulla viabilità interna nel fronte opposto; è servito da acqua potabile pescata da pozzo e ha gli scarichi delle acque reflue collegate a vasche imhoff e alla condotta della fognatura comunale passante su Viale della Repubblica.

Limitrofi e confinanti con il fabbricato vi sono dei capannoni ed edifici a prevalente destinazione commerciale-produttiva e residenziale.

PARTI ED IMPIANTI COMUNI E IN COMPROPRIETA'

Le diverse unità immobiliari presenti nel fabbricato, sono dotate di un'autonomia impiantistica. Comune all'intero fabbricato sono le parti adibite quali vano scale, androne d'ingresso e l'ascensore con le apparecchiature specifiche, pianerottoli d'arrivo ai piani. Esternamente l'area scoperta del lotto è, di fatto, ad uso pubblico per viabilità interna e per parcheggio. Parte di questa area scoperta è soggetta a servitù di passaggio e di transito.

B.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso e dai rilievi eseguiti presso gli immobili del GRUPPO B oggetto della presente

relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

B.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Treviso è dotato del **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, prot. 59853, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 200 in data 08.06.2015, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 66 in data 03.07.2015.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°9 (A.T.O. 9), quali "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" disciplinati dall'art. 20.2 delle Norme Tecniche. Tali ambiti rappresentano i contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai limiti individuati dal P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata. Le ridefinizioni di tali limiti dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinato dal P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente

finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A..

Il Consiglio Comunale ha **adottato** la **VARIANTE GENERALE al PIANO degli INTERVENTI** con deliberazione n°12 del 14.03.2018 ma non ancora approvato. Lo strumento attuativo, pur adottato, prevede per l'area in questione una ZONA OMOGENEA "B" – ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA", disciplinata dall'art. 55 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con SOTTOZONA "B.2" disciplinata dall'art. 58 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale; sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dall'art. 18), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art. 22 , sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona.

Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,75 mc/mq;
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,75 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente art. 14;
qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4, di cui al D.M. 26 giugno 2015 e s.m.i., gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, e riconosciuto al medesimo 1 mc di jus adificandi aggiuntivo per ogni mc di credito edilizio localizzato entro l'ambito di intervento, fino ad un massimo di 0,75 mc/mq aggiuntivi;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;
- H max: 10 m.

L'area è riconosciuta quale "AREA A MEDIO RISCHIO IDRAULICO", definita dall'art. 29 delle N.T.O.

Non essendo ancora approvato il Piano degli Interventi (P.I.), risulta **vigente il P.R.G.** del Comune di Treviso, approvato con D.G.R. n°2039 del 02.07.2004 che individua l'area, oggetto della presente relazione, quale "ZONA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATA – B.2 RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ", disciplinata dagli artt. 36 e 39 delle N.T.A. Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale; sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per IED.

Per gli edifici residenziali esistenti e per le aree inedificate, compatibilmente con i "gradi di protezione" di cui all'art.20, sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero dell'edilizia esistente (MO, MS, RS, RTE), di nuova costruzione, di demolizione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per l'altezza massima consentita, fino alla concorrenza della volumetria massima consentita per la sottozona, in proporzione alla superficie del lotto nel rispetto della distanza dalla strada, dai confini del lotto e dai fabbricati.

Per i fabbricati esistenti, intesi nella loro interezza anche se composti da più unità con diverse destinazioni, che hanno saturato l'indice volumetrico o che abbiano una capacità volumetrica residua inferiore a mc 150, può essere concesso, per una sola volta, un ampliamento di mc 150, sempre che tali ampliamenti siano armonizzati nell'edificio e non assumano il carattere

di superfetazione e dovranno rispettare le distanze di sottozona. Tale volumetria potrà essere utilizzata anche da una parte dei proprietari, previo assenso di tutti i comproprietari dell'edificio.

Le nuove edificazioni o la saturazione degli indici sono ammessi con i parametri sotto riportati.

Parametri urbanistici:

- I: 1,50 mc/mq;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di ml 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/68;
- H max: 10 ml.

L'area è anche individuata quale "TERRENO PERMEABILE CON FALDA INTERFERENTE" e "AREA A MEDIO RISCHIO IDRAULICO", di cui all'art. 23 – punto 10 bis delle N.T.A. Nelle zone a rischio idraulico medio e moderato non è ammessa la costruzione di piani interrati.

Si riportano in allegato l'estratto della planimetria del P.A.T, del P.R.G vigente e l'estratto delle N.T. (v. *all.B5-Estratto PAT, PRG, NT*).

B.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

- Domanda in data 02.05.1986 n. 20582/5017 per rilascio di concessione in sanatoria (map. 292): **Concessione in sanatoria in data 20.01.1992 con prot. gen. N.20582/86, spec. 5.017;**
- Domanda in data **30.01.1995 prat. n. 97/19-95** a nome XXXXXXXXXX per ristrutturazione parziale del piano terra con demolizione su

fabbricato ad uso commerciale (Fg. 3 m. 292); **Concessione Edilizia del 20.10.1995 Spec. N. 97/19-95;**

- Domanda in data **27.10.1997 prat. n. 28/6-98** a nome [REDACTED] per rilascio di C.E. Variante ristrutturazione piano terra su fabbricato ad uso commerciale (Fg. 3 m. 292); **Concessione Edilizia del 28.01.1999 Spec. N. 28/6-98;**
- [REDACTED] prot. 4929 del 24.01.2000: **Abitabilità del 21.07.1997** attestata ai sensi dell'art. 4 c.3 del D.P.R. 22.04. 1996 N. 425;
- Domanda in data **28.10.1999 prat. n. 24/4-00** a nome [REDACTED] rilascio di autorizzazione in sanatoria-Variante- su fabbricato ad uso commerciale; **Concessione Edilizia in Sanatoria del 09-03-2000 Spec. N. 28/4-00;**
- **Abitabilità n.102/2000 del 04.07.2000 prot. n. 33197/2000** per n. 4 unità immobiliari mapp. 292 subb. 30, 40, 41 e 42;
- **Dia del 7 settembre 1999**, prot.n. 55.496, del 23 febbraio 2000, prot.n. 13.001;
- **DIA del 29 luglio 2000**, prot.n. 49.570 e dell'11 ottobre 2000, prot.n. 64.010, dichiarate **agibili con provvedimento del 1°agosto 2001** per i subalterni 36, 46, 47, 49 e 50;
- **Concessione Edilizia in sanatoria del 3 ottobre 2000**, prot.n.77.594/99, spec.n. 25/32-00,
- **D.I.A.** in data **21.01.2005 prat. Prot. spec. n. 73/05/AE prot. 5008** del 21.01.2005;
- **D.I.A. in Variante del 06.07.2005 prot. spec. N. 1286/05/AE** a nome [REDACTED] per Ristrutturazione e Variante piano Terzo di due unità

immobiliari (Sez. C, Fg. III, map. 292 sub 59 e sub 60);

- Rilascio di **Agibilità in data 10.07.2006 prot. part. 134/06;**

Si allega copia della documentazione tecnico-amministrativa (v. *all.B6*)

B.4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE GRUPPO B

Allegato B1 – Estratto di mappa e visura C.T.

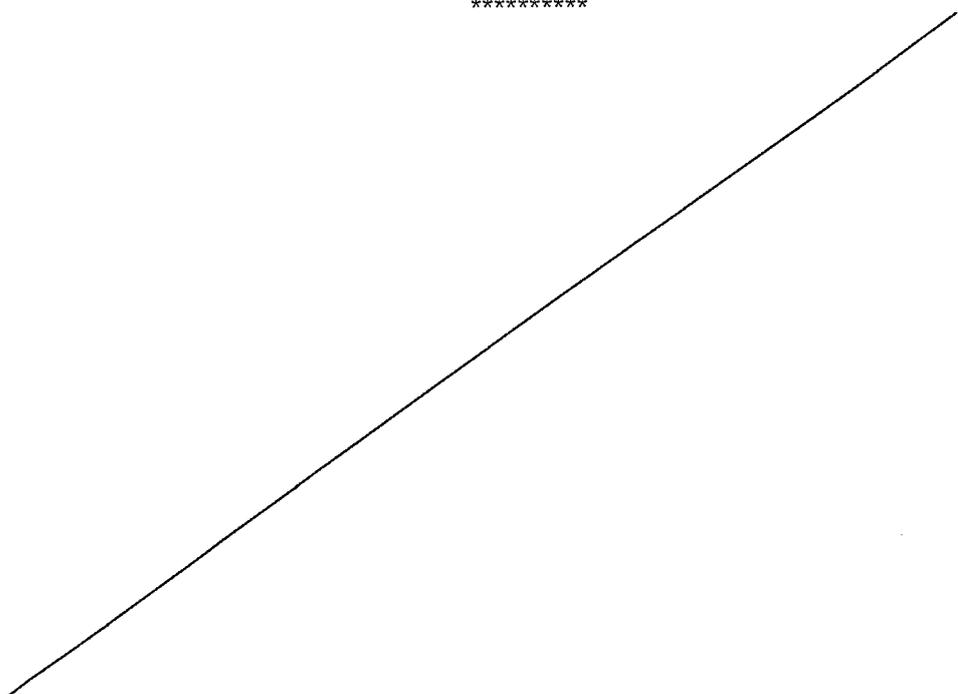
Allegato B2 – Atto di divisione

Allegato B3 – Visure aggiornate lotti Gruppo B

Allegato B4 – Documentazione Fotografica generale gruppo B

Allegato B5 – Estratto PAT, PRG, NT

Allegato B6 – Piante, autorizzazioni e abitabilità



GRUPPO B

LOTTO 3

LOTTO 3 – n. 1 ufficio.

Trattasi **di ufficio**.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO B.

3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

3.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.3.1-Visura Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 906 sub 13** – Cat. A/10, Cl. 2, 2,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 54, Rendita € 516,46 – Viale della Repubblica n. 245, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria** e da un elaborato planimetrico (*v. all.3.2- Planimetria ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 13 sostituisce la particella Sez. C Fg. 3 m.n. 292 sub 30 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 09.10.2007 protocollo n. TV0435891, in atti dal 09.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

3.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati

Ufficio - Il **M.n. 906 sub 13** confina, da nord in senso orario, con i subb 1,

18 e 17 dello stesso mappale.

3.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (906 sub 13) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 01.06.1989. Tali difformità riguardano la diversa distribuzione interna mediante la **realizzazione di pareti attrezzate divisorie per uffici.**

3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare con accesso indipendente sito nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (v. *doc. fotografica all. 3.3*), in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto comune adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali presenti.

Orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest, l'immobile ha una pianta rettangolare con un fronte stretto e uno sviluppo lungo con un doppio affaccio esterno (v. *all.3.4 - Pianta*).

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto nella parte generale del GRUPPO "B".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato ha una pianta rettangolare ed è composto da una reception all'ingresso, due uffici e un piccolo servizio.

La superficie utile al piano terra è di mq 46,36 circa, con altezza interna al controsoffitto di mt 2,85 circa. La superficie lorda complessiva al piano terra è pari a mq 53,69.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: listoni prefiniti in laminato, piastrelle grés nei servizi;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura su parete di tamponamento, rivestimenti in piastrelle grés sui servizi;
- infissi interni: parete in vetro e laminato per uffici, porte interne tamburate;
- infissi esterni: infissi in alluminio anodizzato e vetro camera;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, radiatori in acciaio lamellare, impianto telefonico, impianto elettrico, luci a faretto, climatizzazione con n. 2 split.
- Servizio: bagno cieco con aspiratore per aria forzata, lavabo con miscelatore, wc, bidet.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Non sono presenti segni di deterioramento interni e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottima.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dal locatario.

3.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, tra

Treviso, risulta stipulato un **contratto di locazione in data 04.05.2000**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19.05.2000 al n° 4573 Serie 6? Priv.S3(?) (v.all. 3.5 - *contratto locazione*) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in comune di Treviso in Viale della Repubblica al civico 245 - piano terra - per uso ufficio.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.05.2000 con termine al 30.04.2006. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza. Alla data della stipula del contratto l'ammontare del canone di locazione era stato fissato in £ 1.010.000= mensili (€/mese 521,62).

Poiché il canone di locazione è congruo ed il contratto è di data certa anteriore alla data del pignoramento (08.11.2013), il contratto di locazione è opponibile ai creditori.

3.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 15.03.2018, i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **è presente una diversa distribuzione interna data dall'inserimento di pareti attrezzate per ufficio.**

3.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alla data della realizzazione degli abusi, a seguito della stipula del contratto di locazione dell'immobile in data 04.05.2000, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate e realizzate a partire dal 04.05.2000, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della

elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.000,00 circa, oneri di legge compresi.**

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.000,00 circa, oneri di legge compresi.

3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale

Per l'unità immobiliare, costituita dall'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale semicentrale all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Uffici: condizione manutentiva "normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.400,00 – massimo €/mq 1.750,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.575,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per immobili a destinazione terziaria riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una

quotazione media **pari a €/mq 1.400,00.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale. Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.400,00.**

Preso atto che il bene costituito dall'ufficio:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione;
- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per l'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

- UNITA' IMMOBILIARE: Piano terra

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Ufficio sub 13	mq 53,69 x 1,00	mqe 53,69
Superficie commerciale complessiva			mqe 53,69

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 53,69 che si arrotonda a mqe 54,00.

SUPERFICIE UTILE

UFFICIO AD USO COMMERCIALE

P. Terra	Uffici	mq	42,67
P. Terra	Anti w.c.	mq	1,51
P. Terra	W.c.	mq	2,18
		Complessivamente mq	46,36

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Ufficio

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1400,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	54
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	75.600,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%)	-10% €	7.560,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	68.040,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	-5% €	3.402,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	64.638,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%)	-25% €	16.159,50

9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	48.478,50
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.000,00
11	TOTALE	€	46.478,50
12	Arrotondamento	€	-478,50
VALORE FINALE DI STIMA		€	46.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 3**, per la quota di 1/2 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00).**

Trattandosi di una procedura forzosa che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/4 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 3, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**



3.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

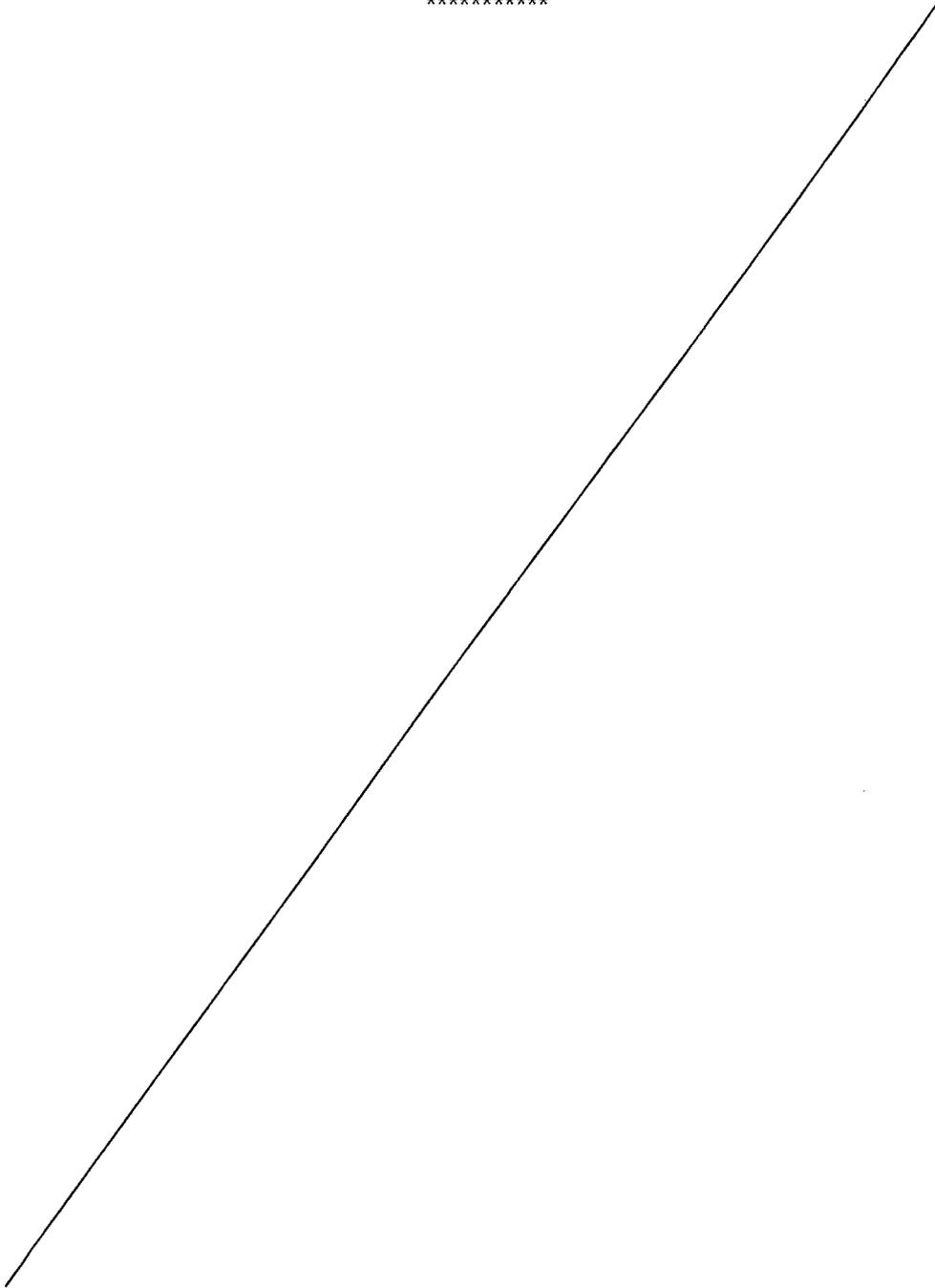
Allegato 3.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 3.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 3.3 – Documentazione fotografica LOTTO 3

Allegato 3.4 – Pianta

Allegato 3.5 – Contratto locazione



GRUPPO B

LOTTO 4

LOTTO 4 – n. 1 negozio

Trattasi **di negozio**.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO B.

4.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

4.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.4.1-Visura Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 906 sub 17**– Cat. C/2, Cl. 6, mq 147, Sup. Catastale Totale mq 146, Rendita € 372,00 – Viale della Repubblica, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria** e da un elaborato planimetrico (*v. all.4.2- Planimetria ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 17 sostituisce la particella sez. C fog. 3 m.n. 292 sub 42 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 09.10.2007 protocollo n. TV0435922, in atti dal 09.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

4.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Negozi - Il **M.n. 906 sub 17** confina, da nord in senso orario, con i

subb 18, 12, 1, 34, con b.c.n.c. , nuovamente con sub 1 e con sub 13 dello stesso mappale.

4.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (906 sub 17) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 01.06.1989. Tali difformità riguardano:

- la diversa distribuzione interna dovuta alla rimozione della partizione interna risultando, quindi, un unico vano adibito alla vendita (negozi);
- la diversa posizione della porta d'ingresso (variazione forometrica).

4.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare con accesso indipendente sito nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (v. *doc. fotografica all.4.3*), in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto comune adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali presenti.

Orientato secondo l'asse nord-ovest/sud-est, l'immobile ha una pianta rettangolare con un fronte stretto e sviluppo molto lungo con un unico affaccio esterno e con una distribuzione al solo piano terra (v. *all.4.4 - Pianta*).

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto

nella parte generale del GRUPPO "B".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato ha una pianta rettangolare ed è composto da un unico ampio spazio adibito alla vendita e un vano per un piccolo servizio completo di anti wc.

La superficie utile al piano terra è di mq 139,23 circa, con altezza interna al controsoffitto di mt 2,70 circa. La superficie lorda complessiva al piano terra è pari a mq 143,77.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: linoleum, piastrelle grés nei servizi;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura su pareti perimetrali, rivestimenti in piastrelle grés sui servizi;
- infissi interni: porte interne tamburate, tendine veneziane su vetrina negozio;
- infissi esterni: infissi in alluminio anodizzato e vetro camera;
- Impianti: caldaietta elettrica per acqua calda sanitaria, riscaldamento autonomo con climatizzazione, impianto telefonico, impianto elettrico, luci al neon, telecamere interne;
- Servizio: pareti divisorie in cartogesso, bagno cieco con aspiratore per aria forzata, lavabo con miscelatore, wc, bidet con rubinetteria normale.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Non sono presenti segni di deterioramento interni e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buona.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dal locatario che svolge attività commerciale di vendita al minuto.

4.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, tra i sigg.ri 


(parte conduttrice) con sede in Treviso, risulta stipulato un **contratto di locazione in data 20.10.2009**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 21.10.2009 al n° 12517 Priv.S F –Serie 3T (v.all 4.5 - *contratto locazione*) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in comune di Treviso in Viale della Repubblica, civico n. 243/C - piano terra – ad uso negozio, identificato al Catasto Fabbricati quale:

- Sezione C, Foglio 3, mappale 292 sub 42.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.11.2009 con termine al 31.10.2015. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza. Alla data della stipula del contratto l'ammontare del canone di locazione era stato fissato in € 30.000,00= annue, pari a € 2.500,00= mensili.

In data 28.01.2013 è stata stipulata un'integrazione al contratto di locazione

per una riduzione del canone per cui tra le parti si è convenuto di ridurre il canone mensile a € 1.900,00= a partire dal 01.02.2013.

Poiché il canone di locazione è congruo ed il contratto è di data certa anteriore alla data del pignoramento (08.11.2013), il contratto di locazione è opponibile ai creditori.

4.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 15.03.2018, i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **è presente una diversa distribuzione interna data dalla rimozione delle partizioni interne;**
- **diversa posizione della porta d'ingresso sul fronte-vetrina del negozio posto a sud.**

4.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.A)**

in sanatoria e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alla data della realizzazione degli abusi, a seguito della stipula del contratto di locazione dell'immobile in data 20.10.2009, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate e realizzate a partire dalla locazione in data 20.10.2009, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.000,00 circa, oneri di legge compresi.**

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.000,00 circa, oneri di legge compresi.

4.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

4.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dal negozio il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale (Periferica) all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Negozi: *condizione manutentiva "normale"*;

Valore di mercato: minimo €/mq 1.100,00 – massimo €/mq 1.450,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.275,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per immobili commerciali riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.400,00** circa.

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, si ritiene che in base alle dimensioni, alla vetustà, per le condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.300,00.**

Preso atto che il bene costituito dal negozio:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;

- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha buone condizioni conservative e di manutenzione,
- ha in atto un contratto di locazione
- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per il negozio il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– UNITA' IMMOBILIARE: Piano terra

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Negozi sub 17	mq 143,77 x 1,00	mqe 143,77
Superficie commerciale complessiva			mqe 143,77

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 143,77 che si arrotonda a mqe 144.**

SUPERFICIE UTILE

NEGOZIO

P. Terra	Negozi	mq	132,72
P. Terra	Negozi - soglia vetrina	mq	1,92

P. Terra	Anti w.c.	mq	2,41
P. Terra	W.c.	mq	2,18
		Complessivamente mq	139,23

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

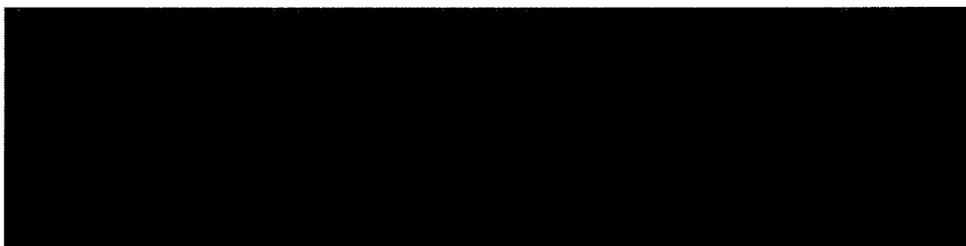
A Ufficio

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	144
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	187.200,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%)	-10%	€ 18.720,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	168.480,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	-5%	€ 8.424,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	160.056,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%)	-25%	€ 40.014,00
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	120.042,00
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.000,00
11	TOTALE	€	118.042,00
12	Arrotondamento	€	-42,00
VALORE FINALE DI STIMA		€	118.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 4**, per la quota di 1/2 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00).**

Trattandosi di una procedura forzata che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/4 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del**

LOTTO 4, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:



4.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 4

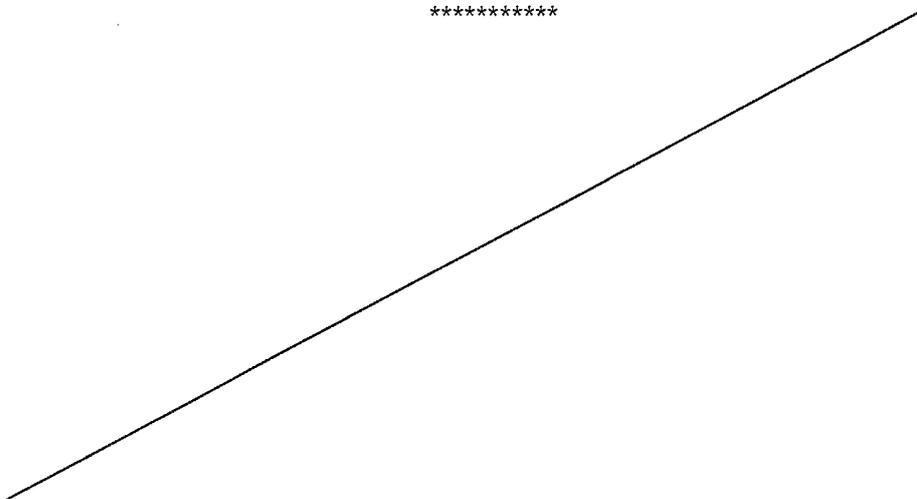
Allegato 4.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 4.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 4.3 – Documentazione fotografica LOTTO 4

Allegato 4.4 – Pianta

Allegato 4.5 – Contratto di locazione



GRUPPO B

LOTTO 5

LOTTO 5 – n. 1 ufficio.

Trattasi di ufficio.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale GRUPPO B.

5.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

5.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.5.1-Visura Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 906 sub 18** – Cat. A/10, Cl. 2, 2,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 51, Rendita € 516,46 – Viale della Repubblica, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria e da un elaborato planimetrico** (*v. all.5.2- Planimetria ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 18 sostituisce la particella sez. C fog.3 m.n.292 sub 43 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 09.10.2007 protocollo n. TV0435943, in atti dal 09.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

5.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Ufficio - Il **M.n. 906 sub 18** confina, da nord in senso orario, con i subb 1,

12, 17 e 13 dello stesso mappale.

5.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (906 sub 18) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 01.06.1989. Tale difformità riguarda la **posizione di una parete divisoria posta a una distanza diversa da quanto indicato nella planimetria catastale**. Si precisa che tale difformità non modifica la consistenza dell'unità immobiliare.

5.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'unità immobiliare con accesso indipendente sito nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (v. *doc. fotografica all.5.3*), in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto comune adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali presenti.

Orientato secondo l'asse sud-est/nord-ovest, l'immobile ha una pianta rettangolare con un unico affaccio esterno (v. *all.5.4 - Pianta*).

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto nella parte generale del GRUPPO "B".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato ha una pianta rettangolare con sviluppo al solo piano terra ed è composto da un ingresso, uno spazio adibito a ufficio e un

piccolo servizio.

La superficie utile al piano terra è di mq 46,65 circa, con altezza interna al controsoffitto di mt 3,00 circa. La superficie lorda complessiva è pari a mq 52,25.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle grés;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura su parete di tamponamento, rivestimenti in piastrelle grés sui servizi;
- infissi interni: parete in vetro e laminato per uffici, porte interne tamburate;
- infissi esterni: infissi in alluminio anodizzato e vetro camera;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, radiatori in acciaio lamellare, impianto telefonico, impianto elettrico, luci al neon, climatizzazione con n. 1 split.
- Servizio: bagno cieco con aspiratore per aria forzata, lavabo con miscelatore, wc, bidet.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Internamente non sono presenti segni di deterioramento ad esclusione di alcune cavillature su un punto della parete in cartongesso; mentre la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buona.**

5.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato in quanto è adibito a ufficio per [REDACTED]
[REDACTED] in piena disponibilità degli esecutari in quanto proprietari.

5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 15.03.2018, i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **distribuzione interna presenta una diversa disposizione rispetto a quanto autorizzato.**

5.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RICONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alla difformità riscontrata si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.000,00 circa, oneri di legge compresi.**

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.000,00 circa, oneri di legge compresi.

5.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

5.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'ufficio, il parametro di riferimento

è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agazia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale semicentrale all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Uffici: condizione manutentiva "normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.400,00 – massimo €/mq 1.750,00

con un valore medio pari a €/mq 1.575,00 circa.

Considerando **i valori di mercato per immobili a destinazione terziaria** riscontrati presso Immobiliari nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.400,00**.

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.400,00**.

Preso atto che il bene costituito dall'ufficio:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;

- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione,
- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per l'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– **UNITA' IMMOBILIARE:** Piano terra

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Ufficio sub 18	mq 52,25	x 1,00	mqe 52,25
Superficie commerciale complessiva				mqe 52,25

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 52,25 che si arrotonda a mqe 52.**

SUPERFICIE UTILE

UFFICIO AD USO COMMERCIALE

P. Terra	Uffici	mq	42,81
P. Terra	Anti w.c.	mq	1,85
P. Terra	W.c.	mq	1,99
Complessivamente		mq	46,65

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Ufficio

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1400,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	52
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	72.800,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%)	-5%	€ 3.640,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	69.160,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	-5%	€ 3.458,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	65.702,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%)	-25%	€ 16.425,50
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	49.276,50
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.000,00
11	TOTALE	€	47.276,50
12	Arrotondamento	€	-276,50
VALORE FINALE DI STIMA		€	47.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 5**, per la quota di 1/2 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 23.500,00 (Euro ventitremilacinquecento/00)**.

Trattandosi di una procedura forzata che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/4 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 5, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**





5.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

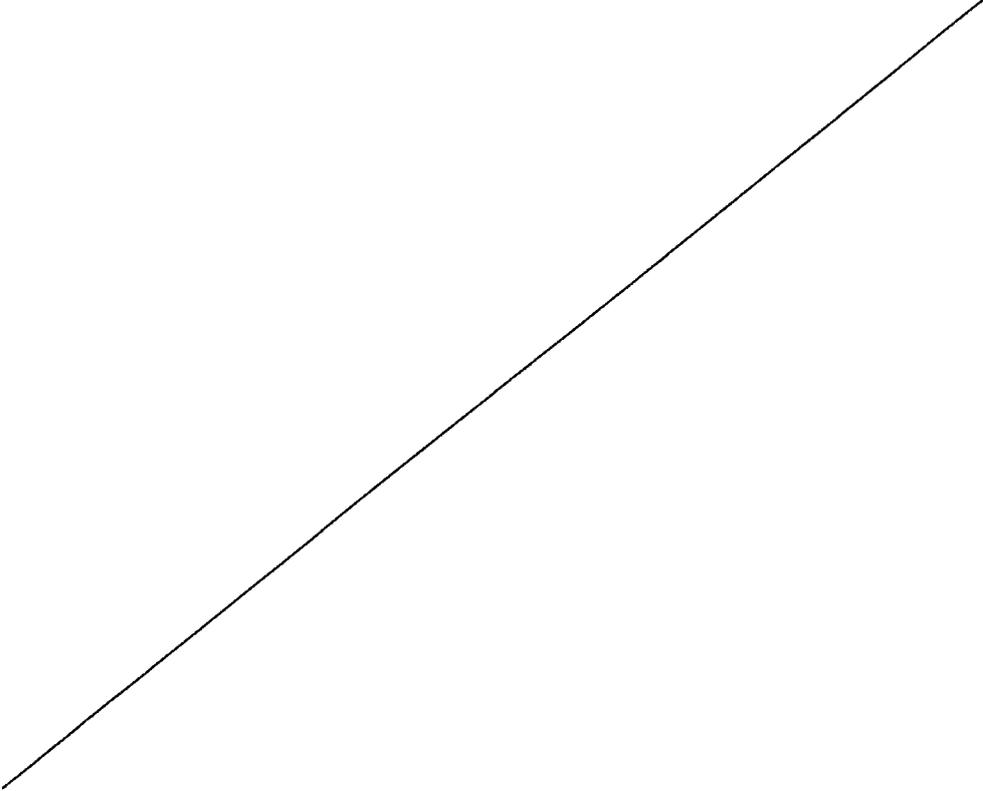
ELENCO ALLEGATI LOTTO 5

Allegato 5.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 5.2 – Planimetria ed elaborato planimetrico

Allegato 5.3 – Doc. Fot Lotto 5

Allegato 5.4 – Pianta



GRUPPO B

LOTTO 6

LOTTO 6 – n. 1 ufficio.

Trattasi di ufficio.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO B.

6.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

6.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.6.1-Visura Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 906 sub 22** – Cat. A/10, Cl. 2, 7 vani, Sup. Catastale Totale mq 152, Rendita € 1.446,08 – Viale della Repubblica n. 245, piano terzo.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da n. **1 planimetria** e da un elaborato planimetrico (*v. all.6.2- Planimetria ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 22 sostituisce la particella sez. C fog. 3 m.n. 292 sub 50 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 10.10.2007 protocollo n.TV0436321, in atti dal 10.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

6.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Ufficio - Il **M.n. 906 sub 22** confina, da nord in senso orario, con b.c.n.c. e con il sub 31 dello stesso mappale.

6.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (906 sub 22) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 **non risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 01.06.1989. Tali difformità riguardano la **diversa distribuzione interna mediante la rimozione di alcune pareti divisorie.**

6.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'unità immobiliare sita nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (*v. doc. fotografica, all. 6.3*), in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto comune adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali e produttive presenti.

Orientato secondo l'asse sud-est/nord-ovest, l'unità immobiliare ha una pianta quadrangolare con un triplo affaccio esterno (*v. all.6.4- Pianta*), si sviluppa al terzo piano di un condominio con n.23 unità immobiliari.

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto nella parte generale del GRUPPO "B".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato è composto da un ingresso, ampio spazio aperto

adibito a ufficio, n.4 uffici, un servizio e n. 3 poggioli di cui solo uno è accessibile.

La superficie utile al piano è di mq 138,33 circa, con altezza interna di mt 3,00 circa. La superficie lorda complessiva è pari a mq 151,71.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle grés, piastrelle su due poggioli;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle grés sui servizi;
- infissi interni: parete attrezzate da ufficio, porte interne tamburate e a scorrere sui servizi, portoncino d'ingresso blindato;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera, avvolgibili in legno, finestra con vetro retinato su base e inferriata;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, radiatori in acciaio lamellare, impianto telefonico, impianto elettrico, luci al neon, climatizzazione con n. 3 split.
- Servizio: bagno cieco con aspiratore per aria forzata, lavabo con miscelatore, wc, bidet con rubinetteria normale

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Internamente non sono presenti segni di deterioramento e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni. **Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottima.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dal locatario.

6.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, 


(parte conduttrice) con sede in Treviso, risulta stipulato un contratto di locazione **in data 01.07.2014**, registrato in via informatica in data 23.07.2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso al n°3943 –Serie 3T (v.all 6.5-contratto locazione e classe di efficienza energetica) con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in comune di Treviso in Viale della Repubblica, civico n. 243/C - piano terzo – ad uso attività professionale, identificato al Catasto Fabbricati quale:

- Sezione C, Foglio 3, mappale 292 sub 22.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.08.2014 con termine al 31.07.2020. Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza. Alla data della stipula del contratto l'ammontare del canone di locazione era stato fissato in € 800,00= mensili, pari a € 9.600,00= annui.

Poiché il canone di locazione è congruo e il contratto è di data certa posteriore alla data del pignoramento (08.11.2013), per le quote pignorate il contratto di locazione non è opponibile ai creditori.

6.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 15.03.2018, i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **è presente una diversa distribuzione interna a causa della rimozione di alcune pareti divisorie.**

6.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alla data della realizzazione degli abusi, a seguito della stipula del contratto di locazione dell'immobile in data 01.07.2014, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate e realizzate nel 2014 sono sanabili con il pagamento di una sanzione di

€ 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.000,00** circa, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.000,00 circa, oneri di legge compresi.

6.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è dotata del documento che individua la classe di efficienza energetica collocando l'unità immobiliare in "CLASSE G" (v. *all. 6.5-Contratto di locazione e classe di efficienza energetica*).

6.6 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dall'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di

Treviso individua una microzona catastale semicentrale all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Uffici: condizione manutentiva "normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.400,00 – massimo €/mq 1.750,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.575,00 circa.**

Considerando **i valori di mercato per immobili a destinazione terziaria riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.400,00.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si **trovano si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.300,00.**

Preso atto che il bene costituito dall'ufficio:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione,

- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", **pari al 10%**.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per l'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– **UNITA' IMMOBILIARE:** Piano terzo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			SUPERFICIE COMMERCIALE
Terzo	Ufficio sub 22	mq	150,85 x 1,00	mqe 150,85
Terzo	Terrazzo	mq	2,57 x 1/3	mqe 0,86
Superficie commerciale complessiva				mqe 151,71

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 151,71 che si arrotonda a mqe 152.

SUPERFICIE UTILE

UFFICIO AD USO COMMERCIALE

P. Terzo	Ingresso/attesa e ufficio	mq	66,34
P. Terzo	Ufficio e ripostiglio	mq	21,39
P. Terzo	Uffici	mq	44,98
P. Terzo	Anti w.c.	mq	1,50
P. Terzo	W.c.	mq	1,55

P. Terzo	N. 1 terrazzo	mq	2,57
		Complessivamente mq	138,33

STIMA – Quota 1/1 della proprietà**A Ufficio**

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	152
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	197.600,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%)	- 10%	€ 19.760,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	177.840,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	- 5%	€ 8.892,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	168.948,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%)	-25%	€ 42.237,00
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	126.711,00
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.000,00
11	TOTALE	€	124.711,00
12	Arrotondamento	€	289,00
		VALORE FINALE DI STIMA	€ 125.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 6**, per la quota di 1/2 della proprietà, **si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 62.500,00 (Euro sessantaduemilacinquecento/00).**

Trattandosi di una procedura forzosa che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/4 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 6, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**



6.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 6

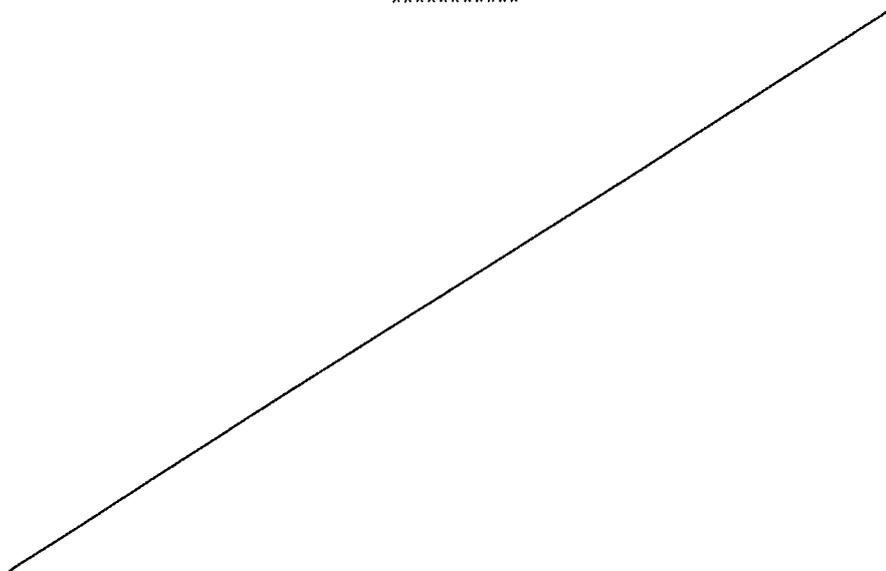
Allegato 6.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 6.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 6.3 – Documentazione fotografica LOTTO 6

Allegato 6.4 – Pianta

Allegato 6.5 – Contratto di locazione e classe di efficienza energetica)



GRUPPO B

LOTTO 7

LOTTO 7 – n. 1 ufficio.

Trattasi **di ufficio**.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO B.

7.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

7.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Treviso – Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.7.1-Visure Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 906 sub 31** – Cat. A/10, Cl. 2, 3 vani, Sup. Catastale Totale mq 51, Rendita € 619,75 – Viale della Repubblica n. 245, piano terzo.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria** e da un elaborato planimetrico (*v. all.7.2- Planimetria ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 31 sostituisce la particella sez. C fog. 3 m.n. 292 sub 59 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 10.10.2007 protocollo n. TV0436651, in atti dal 10.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

Parti comuni

- **particella n. 906 sub 33** – **atrio** al piano terzo, comune ai sub 31 e 32.
Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 33 sostituisce la

particella sez. C fog. 3 m.n. 292 sub 61 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 10.10.2007 protocollo n. TV0436669, in atti dal 10.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

7.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Ufficio - Il **M.n. 906 sub 31** confina, da nord in senso orario, con i subb 32, 33 e 22 dello stesso mappale.

7.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (906 sub 31) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 è **conforme alla planimetria catastale**.

7.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'unità immobiliare sita nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (*v. doc. fotografica, all.7.3*), in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto comune adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali e produttive presenti.

Orientato secondo l'asse nord-sud, l'immobile ha una pianta rettangolare con un unico affaccio esterno (*v. all.7.4 - Pianta*), si sviluppa al terzo piano di un condominio con n. 23 unità immobiliari.

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto nella parte generale del GRUPPO "B".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato ha una pianta rettangolare ed è composto da un unico spazio aperto ad uso ufficio con un proprio servizio e un poggiolo non accessibile.

La superficie utile al piano è di mq 50,18 circa, con altezza interna di mt 3,00 circa. La superficie lorda complessiva è pari a mq 54,89.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle grés;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle grés sui servizi;
- infissi interni: porta interna tamburata, portoncino d'ingresso blindato in legno;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera, avvolgibili in legno;
- Impianti: climatizzazione con n. 2 split, impianto telefonico, impianto elettrico;
- Servizio: bagno cieco con aspiratore per aria forzata, lavabo con miscelatore, wc, bidet con rubinetteria normale

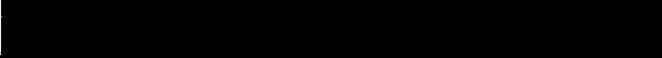
CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Internamente non sono presenti segni di deterioramento e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottima.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupato dal locatario.

7.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile de quo, 


conduttrice) con sede in Silea (TV), risulta stipulato un **contratto di locazione in data 02.02.2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 08.02.2011 al n° 2129 Priv.S F – (v.all 7.5 - contratto locazione)** con il quale è data in locazione l'unità immobiliare sita in comune di Treviso in Viale della Repubblica, civico n. 243/A - piano terzo – ad uso ufficio, identificato al Catasto Fabbricati quale:

- Sezione C, Foglio 3, mappale 906 sub 31.

La durata della locazione è fissata in sei anni a partire dal 01.03.2011 con termine al 28.02.2017.

Il rinnovo, di ugual periodo, potrà avvenire tacitamente nel caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Alla data della stipula del contratto l'ammontare del canone di locazione era stato fissato in € 6.000,00= annue, pari a € 500,00= mensili.

Al momento della presente relazione il corrispettivo della locazione ammonta a € 6.071,76 annue da pagarsi con rate mensili anticipate di € 505,98.

Poiché il canone di locazione è congruo ed il contratto è di data certa

anteriore alla data del pignoramento (08.11.2013), il contratto di locazione è opponibile ai creditori.

7.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è conforme al progetto autorizzato.**

7.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

7.6 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale semicentrale all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Uffici: condizione manutentiva "normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.400,00 – massimo €/mq 1.750,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.575,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per immobili a destinazione terziaria riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.400,00.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo

significativo secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale. Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.400,00.**

Preso atto che il bene costituito dall'ufficio:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;
- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione;
- ha in atto un contratto di locazione,
- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ ($\frac{1}{4}$ ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per l'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

- UNITA' IMMOBILIARE: Piano terzo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
-------	----------------------------------------------------------------	---------------------------

Terzo	Ufficio sub 31	mq 54,89	x 1,00	mqe 54,89
Superficie commerciale complessiva				mqe 54,89

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 54,89 che si arrotonda a mqe 55.**

SUPERFICIE UTILE

UFFICIO AD USO COMMERCIALE

P. Terzo	Ingresso	mq	4,46
P. Terzo	Ufficio	mq	42,17
P. Terzo	Anti w.c.	mq	1,58
P. Terzo	W.c.	mq	1,97
Complessivamente mq			50,18

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

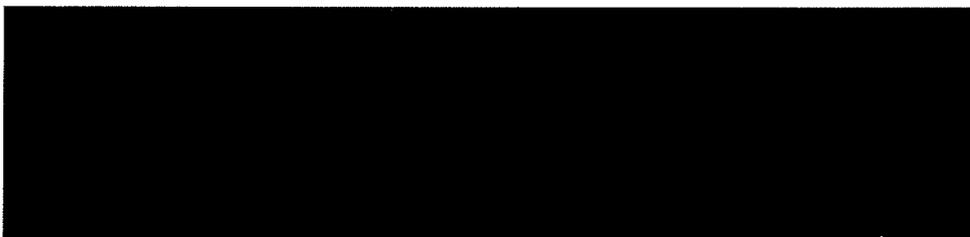
A Ufficio

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.400,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	55
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	77.000,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%)	-10%	€ 7.700,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	69.300,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	-5%	€ 3.465,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	65.835,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%)	-25%	€ 16.458,75
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	49.376,25
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	49.376,25

12	Arrotondamento	€	-336,25
VALORE FINALE DI STIMA		€	49.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 7**, per la quota di 1/2 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)**.

Trattandosi di una procedura forzosa che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/4 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 7, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**



7.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 7

Allegato 7.1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 7.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 7.3 – Documentazione fotografica LOTTO 7

Allegato 7.4 – Pianta

Allegato 7.5 – Contratto di locazione

GRUPPO B

LOTTO 8

LOTTO 8 – n. 1 ufficio.

Trattasi **di ufficio**.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del condominio si rimanda alla parte generale del GRUPPO B.

8.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

8.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Treviso –Sezione Urbana C, Foglio 3 (*v.all.8.1-Visure Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 906 sub 32** – Cat. A/10, Cl. 2, 4 vani, Sup. Catastale Totale mq 81, Rendita € 826,33 – Viale della Repubblica n. 245, piano 3.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'unità immobiliare sopra identificata è rappresentata graficamente da **n. 1 planimetria** e da un elaborato planimetrico (*v. all.8.2- Planimetria ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 32 sostituisce la particella sez. C fog. 3 m.n. 292 sub 60 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 10.10.2007 protocollo n. TV0436658, in atti dal 10.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

Parti comuni

- **particella n. 906 sub 33** – **atrio** al piano terzo, comune ai sub 31 e 32;
Presso il Catasto dei Fabbricati la particella 906 sub 33 sostituisce la

particella sez. C fog. 3 m.n. 292 sub 61 per collegamento al Catasto Terreni; variazione del 10.10.2007 protocollo n. TV0436669, in atti dal 10.10.2007- variazione identificativi per allineamento mappe.

8.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

Ufficio - Il **M.n. 906 sub 32** confina, da nord in senso orario, con b.c.n.c. e con i subb 33 e 31 dello stesso mappale.

8.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (906 sub 31) come rilevata nel sopralluogo in data 15.03.2018 è **conforme alla planimetria catastale**.

8.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'unità immobiliare sita nel Comune di Treviso, in Viale della Repubblica al civico 245 (*v. doc. fotografica, all. 8.3*), in un'area posta nella periferia della città a destinazione prevalente produttiva-commerciale. Confinante con una strada di accesso a cavallo di due lotti contigui, l'immobile gode di uno spazio scoperto comune adibito a parcheggio e alla viabilità meccanica, a servizio di tutti gli utenti e clienti delle varie attività commerciali e produttive presenti.

Orientato secondo l'asse nord-sud, l'immobile ha una pianta a "L" con un doppio affaccio esterno (*v. all.8.4 - Pianta*), si sviluppa al terzo piano di un condominio con n.23 unità immobiliari.

Caratteri generali del fabbricato

Per la descrizione dei caratteri del fabbricato si rinvia a quanto descritto nella parte generale del GRUPPO "B".

Caratteri dell'unità immobiliare

L'immobile pignorato ha una pianta a "L" ed è composto da un ampio spazio d'ingresso adibito a ufficio, due ulteriori uffici, un corridoio distributivo, un servizio con anti-wc e un poggiolo non accessibile.

La superficie utile al piano è di mq 68,50 circa, con altezza interna di mt 3,00 circa. La superficie lorda complessiva è pari a mq 83,64.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: piastrelle grés;
- rivestimenti delle pareti: tinteggiatura, pareti divisorie attrezzate in legno, rivestimenti in piastrelle grés sui servizi;
- infissi interni: porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato in legno;
- infissi esterni: infissi in legno e vetro camera, avvolgibili in legno;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, radiatori in acciaio lamellare, impianto telefonico, impianto elettrico, climatizzazione con n. 1 split.
- Servizio: bagno cieco con aspiratore per aria forzata, lavabo, wc, bidet e rubinetteria con miscelatore.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Internamente non sono presenti segni di deterioramento e la parte esterna del fabbricato si presenta in buone condizioni.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione**

dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottima.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, non era occupata.

8.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare è priva di contratti locativi.

8.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato.**

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato in data 15.03.2018, i grafici autorizzati emergono le seguenti difformità:

- **è presente una diversa distribuzione interna data dall'inserimento di pareti lignee attrezzate quali divisori degli spazi a ufficio.**

8.4.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RICONTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Poiché dette opere, eseguite al momento della costruzione in difformità dalle autorizzazioni edilizie, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, considerato che l'immobile non rientra all'interno di un'area vincolata, **sono sanabili previa la richiesta di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria** e del pagamento di una sanzione

amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

In base alle difformità riscontrate si indica la procedura per la sanabilità delle opere:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per unità immobiliare.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Treviso e all'Agenzia dell'Entrate - Servizi per il Territorio, si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.000,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.000,00 circa, oneri di legge compresi.

8.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Treviso individua una microzona catastale semicentrale all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Uffici: condizione manutentiva "normale";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.400,00 – massimo €/mq 1.750,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.575,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per immobili a destinazione terziaria riscontrati presso Immobiliari** nel Comune di Treviso si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.400,00.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in prossimità di un'arteria di traffico significativo, Viale della Repubblica, in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale e con una prospettiva di sviluppo significativo secondo le proposte avanzate dall'amministrazione comunale.

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti un chilometro circa dal centro città dove trovano spazio servizi diversi, in base alle dimensioni, alla vetustà, alle ottime condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.400,00.**

Preso atto che il bene costituito dall'ufficio:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in prossimità di una importante arteria stradale;
- è prossimo ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- ha finiture normali con una dotazione impiantistica corrente;

- ha ottime condizioni conservative e di manutenzione;
- è pignorato per una quota parte complessiva di $\frac{1}{2}$ (1/4 ciascuno dei due esecutati),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per l'ufficio il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– UNITA' IMMOBILIARE: Piano terzo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			SUPERFICIE COMMERCIALE
Terzo	Ufficio sub 32	mq 83,64	x 1,00	mqe 83,64
Superficie commerciale complessiva				mqe 83,64

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 83,64 che si arrotonda a mqe 84.**

SUPERFICIE UTILE

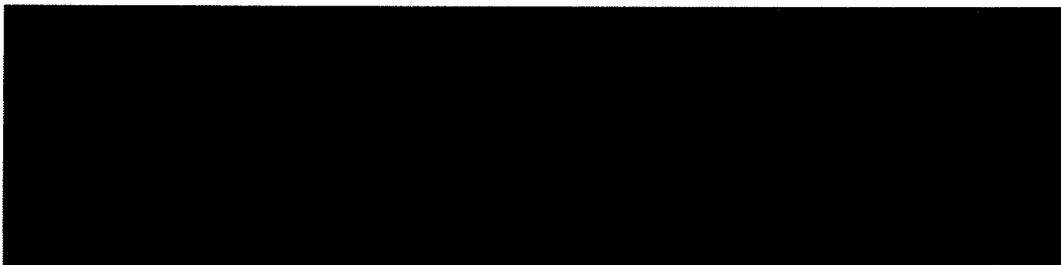
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO

P. Terzo	Atrio/archivio	mq	29,18
P. Terzo	Uffici	mq	27,96
P. Terzo	Corridoio	mq	5,92
P. Terzo	Anti w.c.	mq	2,50
P. Terzo	W.c.	mq	2,49
P. Terzo	C.t.	mq	0,45

		Complessivamente mq	68,50
<u>STIMA – Quota 1/1 della proprietà</u>			
A Ufficio			
1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.400,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	84
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	117.600,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%)	-10% €	11.760,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	105.840,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%)	-5% €	5.292,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	100.548,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%)	-25% €	25.137,00
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	75.411,00
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.000,00
11	TOTALE	€	73.411,00
12	Arrotondamento	€	-411,00
VALORE FINALE DI STIMA		€	73.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 8**, per la quota di 1/2 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 36.500,00 (Euro trentaseimilacinquecento/00)**.

Trattandosi di una procedura forzata che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/4 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 8, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**



8.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

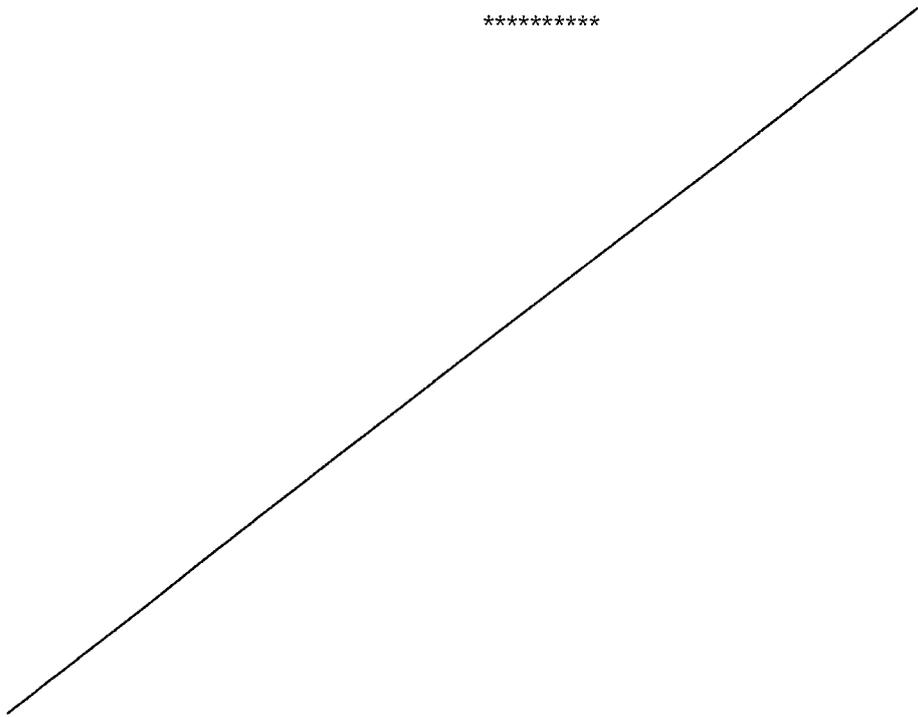
ELENCO ALLEGATI LOTTO 8

Allegato 8.1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 8.2 – Planimetria ed elab. planimetrico

Allegato 8.3 – Documentazione fotografica LOTTO 8

Allegato 8.4 – Pianta



GRUPPO C

PARTE GENERALE RIFERITA AL LOTTO 9 E LOTTO 10

COMUNE DI VILLORBA

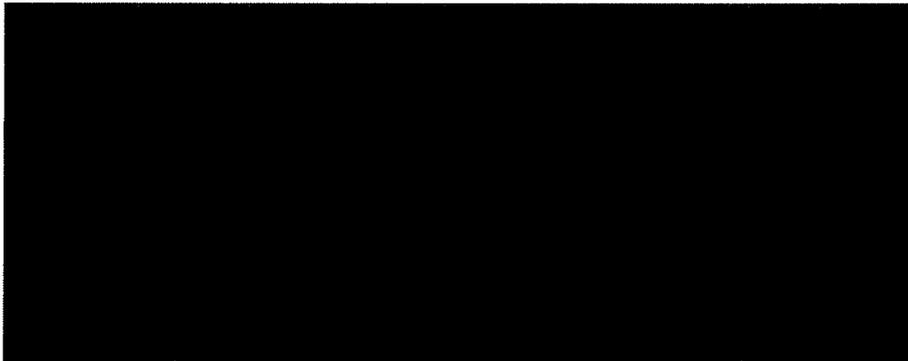
Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, i sigg.  sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili del GRUPPO C, oggetto della presente relazione.

GRUPPO C

C1 - A.GENZIA DEL TERRITORIO

C.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari del GRUPPO C sono intestate a:



GRUPPO C

C.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO -TERRITORIO

C.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente GRUPPO C in carico agli esecutati sigg.  si è pervenuti

in forza del seguente atto:

- **Atto di donazione in data 24.10.1975**, rep. n° 43.236 del Notaio Gustavo Franco di Treviso, ivi trascritto in data 19.11.1975 al n. 16229 del registro generale ed al n. 13937 del registro particolare: [REDACTED] dona la nuda proprietà dei M.n. 517, 516 e 134 a [REDACTED] e si riserva l'usufrutto;

- **Atto di compravendita in data 26.11.1976**, rep. n° 25.282 del Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso, ivi trascritto in data 15.12.1976 al n. 21123 del registro generale ed al n. 18008 del registro particolare: [REDACTED] acquista la piena proprietà del M.n. 136;

- **Atto di compravendita in data 18.12.2000**, rep. n° 111023 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso (v. *all.C.1-Atto di compravendita*), ivi trascritto in data 09.01.2001 al n. 927 del registro generale ed al n. 687 del registro particolare: "La signora [REDACTED] cede e vende ai figli [REDACTED] [REDACTED] che congiuntamente tra loro ed in parti uguali accettano e ricevono:

a) la nuda proprietà sui seguenti beni così censiti:

- N.C.E.U.: Partita n. 3062 - COMUNE DI VILLORBA – FOGLIO SETTIMO – SEZIONE C

MN. 517 sub. 2 Via Selghere, p. SM-T-ST, cat. A/1, cl. U, vani 19,5, RCl. 7.020.000.=

MN. 517 sub. 3 Via Selghere, p. T, cat. C/6, mq 39, RCl. 140.400.=

MN. 517 sub. 4 Via Selghere, area scoperta, B.C.N.C. ai sub 2 e 3 di mq 9.149

MN. 756 via Selghere, area urbana di mq 1620

- CATASTO TERRENI: Partita n. 4697 - COMUNE DI VILLORBA – FOGLIO 26

MN. 134 prato 1 Ha 0.78.20, RDL. 74.290 RAL. 46.920

MN. 516 prato 1 Ha 0.01.00, RDL. 950 RAL. 600

b) la piena proprietà sul seguente appezzamento di terreno così censito al

C.T.:

- CATASTO TERRENI: COMUNE DI VILLORBA – FOGLIO 26- Partita n. 2998

MN. 136, prato 2, Ha 0.32.74, RDL. 24.555 RCL. 13.096”

A carico degli acquirenti obbligo di assistenza della cedente e impegno a non alienare fin tanto che vivrà la cedente. Si precisa che l'usufrutto di XXXXXXXXXX è ricongiunto in data 14.04.2003.

C.2.2 – SERVITU'

È presente la seguente servitù:

- Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi art. 2645 ter C.C. in data 28.01.2013 rep. n° 79737/28516 del Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto in data 29.01.2013 al n. 3853 del registro generale ed al n. 2314 del registro particolare.

Dall'atto di compravendita in data 18.12.2000, rep. n° 111023 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 09.01.2001 al n. 927 del registro generale ed al n. 687 del registro particolare, si legge:

“con le eventuali servitù attive e passive, in particolare con quella di passaggio per tutti gli usi e con tutti i mezzi a carico e a favore del MN. 517, costituita con atto in data 25.05.1966 n. 21445 di rep. Notaio Salonia di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 4.6.1966 al n. 1959 vol. 222 pubbl. e trascritto il 6.6.1966 ai nn. 8780/7940.”

C.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale Di Treviso - Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili del GRUPPO C oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 12.04.2018, all. C2*);

❖ **ISCRIZIONI**

1) **Iscrizione in data 30.07.2007 ai n.ri 36954/10137: Ipoteca volontaria per € 1.260.000,00 di cui capitale € 700.000,00;**



titolo: Atto notarile in data 27.07.2007 rep. 141642/38677, Notaio Manavello Arrigo in Treviso - Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;

- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: no.

2) Iscrizione in data 27.12.2012 ai n.ri 39211/5667: Ipoteca giudiziale per € 214.000,00 di cui capitale € 186.274,08;



titolo: Atto giudiziario del 17.12.2012 n. rep. 5550/2012 Tribunale di Padova – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;

- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

3) Iscrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3781/329: Ipoteca giudiziale per € 270.000,00 di cui capitale € 228.140,20;



titolo: Atto giudiziario del 22.01.2013 n. rep. 51/2013 Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;

- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

4) Iscrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3782/330: Ipoteca giudiziale per € 60.000,00 di cui capitale € 48.250,49;



titolo: Atto giudiziario del 25.01.2013 n. rep. 56/2013 Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

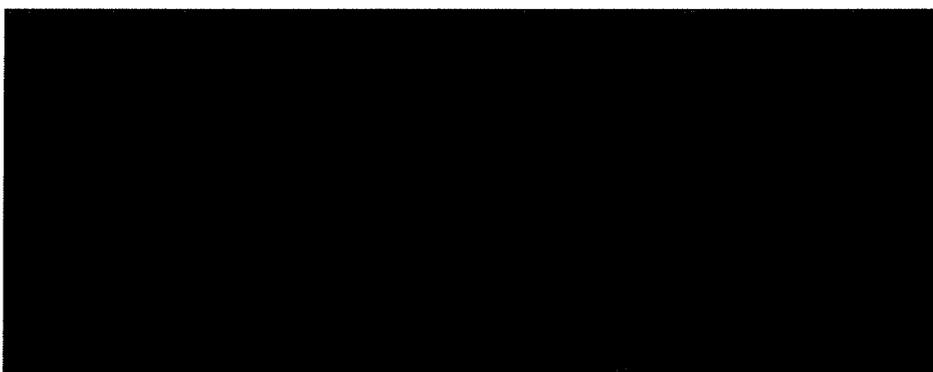
Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

5) Iscrizione in data 01.02.2013 ai n.ri 4284/402: Ipoteca giudiziale per € 216.000,00 di cui capitale € 215.009,86;



titolo: Atto giudiziario del 29.01.2013 n. rep. 463 Tribunale di Vicenza – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

6) Iscrizione in data 27.02.2013 ai n.ri 6866/791: Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 di cui capitale € 259.148,69;



titolo: Atto giudiziario del 14.02.2013 n. rep. 427/2013 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

7) **Iscrizione in data 04.06.2013 ai n.ri 17489/2275: Ipoteca giudiziale per € 401.000,00 di cui capitale € 400.073,70;**





titolo: Atto giudiziario del 02.05.2013 n. rep. 1660 Tribunale di Treviso –
Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

8) **Iscrizione in data 10.10.2013 ai n.ri 29823/4175: Ipoteca
giudiziale per € 480.000,00 di cui capitale € 323.962,56;**





titolo: Atto giudiziario del 17.09.2013 n. rep. 2719/13 Tribunale di Treviso – Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 29.01.2013 ai n.ri 3853/2314:

titolo: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi art. 2645 ter c.c., Notaio Talice Paolo in Treviso Rep. n. 79737/28516 del 28.01.2013;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26:

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Con riferimento alla relazione notarile agli atti, i sig.ri 

██████████ costituendo il vincolo ai sensi dell'art. 2645 ter. c.c., al fine di garantire l'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società ██████████ destinano il diritto di proprietà dei beni alla data del 31.12.2012 nei confronti degli Istituti di Credito di cui all'elenco allegato al titolo. In conseguenza di quanto sopra, il diritto di proprietà dei beni è, a tutti gli effetti, destinato alla realizzazione del fine di cui all'art. 2645 ter. c.c. e non può essere oggetto di esecuzione. Il vincolo cesserà di avere efficacia al soddisfacimento di tutte le obbligazioni assunte dalla società ██████████ alla data del 31.12.2012 nei confronti degli Istituti di Credito di cui all'elenco allegato al titolo. In ogni caso il vincolo non potrà protrarsi oltre il termine di cinque anni dalla data del titolo.

2) Trascrizione in data 08.11.2013 ai n.ri 32453/22303:



titolo: Atto giudiziario del 05.09.2013 rep. n. 4430 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà;

Catasto Fabbricati

Comune di Villorba – Sezione C, Foglio 7:

- **particella n. 756** – Cat. E;

- **particella n. 517 sub 5** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 6** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 7** – Cat. E;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, vani 15;
- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, vani 14;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, mq 23;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat.C/6, mq 32;

Catasto Terreni

Comune di Villorba – Foglio 26

- **particella n. 134** – ha 00.78.20;
- **particella n. 516** – ha 00.01.00;
- **particella n. 136** – ha 00.32.74.

Altri beni colpiti: si.

C.3 - GRUPPO C - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba e dai rilievi eseguiti presso gli immobili del GRUPPO C oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

C.3.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Villorba è dotato del **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 05.12.2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 524 in data 17.12.2012, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) n. 3 in data 11.01.2013 e **del Piano degli Interventi (P.I.)** approvato con D.C.C. n. 36 in data

17.06.2014 e n. 37 in data 18.06.2014, efficace dal 19 luglio 2014 con le successive Varianti (n.ri 1 e 2) approvate e vigenti.

I beni del **LOTTO 9** oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n°8 (A.T.O. 8), quali:

- Mappale n. 516 "RETE ECOLOGICA-FASCIA TAMPONE" disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche (N.T.) e in "AREE AGRICOLE INTEGRATE" disciplinate dall'art. 50 delle N.T.

La rete ecologica è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. Le fasce tampone costituiscono il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali svolgendo una funzione di protezione ecologica e limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro).

Il P.A.T. individua le "Aree agricole integre" che riguardano gli ambiti agricoli ancora intatti, ossia non occupati in tutto o in parte da preesistenze edificatorie.

- Mappali nn. 134, 136 e 517 "AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA RESIDENZIALE" disciplinate dall'art. 33 delle N.T. Tali aree comprendono:
 - a) gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni;
 - b) gli ambiti territoriali destinati dal P.R.G.C. Vigente a Z.T.O. di tipo A, B, C, D ed F.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti P.R.G.C., qualora compatibili con il P.A.T.

Parte dei mappali del lotto 9 ricadono inoltre in "FASCIA BOSCATATA", "VINCOLO PAESAGGISTICO D.lgs 42/2004-ZONE BOSCATATE (art. 142, lett. g)" disciplinate dall'art. 11 delle N.T.

Il bene del **LOTTO 10** oggetto di procedura (mappale n. 756) ricade all'interno dell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n°6 (A.T.O. 6), quali "AREE AGRICOLE" disciplinate dall'art. 49 delle N.T. e in "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" in "VIABILITÀ E FERROVIA" disciplinate dall'art. 21 delle N.T.. Il P.A.T. individua le "Aree agricole" che interessano le parti extraurbane, poste oltre il limite edificato destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica.

Sono vietati gli interventi definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che possono compromettere le scelte e/o interferire con gli ambiti interessati dalle linee preferenziali di sviluppo (art. 43 delle presenti N.T.) e la viabilità di progetto (art. 45 delle presenti N.T.) se non preventivamente concordati con gli enti preposti, all'interno di una fascia di 40 metri dall'asse viario di progetto individuato.

Tutti i mappali sopra citati ricadono all'interno del "**Piano di Area delle Fontane Bianche di Lancenigo**", approvato con D.C.R. n. 19 del 09.03.1999 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplinato dall'art. 14 delle Norme Tecniche.

Per l'area del **LOTTO 9** il **Piano degli Interventi** prevede:

- mappali nn. 134 e 136 parte una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Vp" – VERDE PRIVATO, disciplinata dall'art. 47 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e parte una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "N3" disciplinata dall'art. 48 delle N.T.O.;
- mappale n. 516 parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Tessuto agricolo EN a valenza Ambientale-naturalistica" disciplinato dagli artt. 42 e 43 delle N.T.O., parte in "Tessuto agricolo integro" disciplinato dall'art. 45 delle N.T.O. e parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "N3" disciplinata dall'art. 48 delle N.T.O.;
- mappale n. 517 parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Tessuto agricolo EN a valenza Ambientale-naturalistica" disciplinato dagli artt. 42 e 43 delle N.T.O., parte una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Vp" – VERDE PRIVATO, disciplinata dall'art. 47 delle N.T.O. e parte in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "N3" disciplinata dall'art. 48 delle N.T.O.; inoltre una fascia a sud ricade in "Fascia di rispetto stradale" disciplinata dall'art. 75 delle N.T.O. e parte sono "Strada" in "Autostrade e Strade".

Tutti i mappali del Lotto 9 hanno presenza di "MACCHIE BOScate" disciplinate dall'art. 6 all. 2 delle N.T.O. e sono sottoposti in parte a "VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE – art. 142 lett. g) D.lgs 42/2004" disciplinato dall'art. 52 delle N.T.O.

Le Z.T.O. "Vp" – VERDE PRIVATO comprendono i parchi, giardini o aree verdi di particolare valore naturale e paesaggistico ed in genere le parti del territorio destinate al mantenimento, alla tutela ed al rispetto del verde

esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale. All'interno di queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, direzionale e strutture ricettive complementari di cui alla L.R. n. 11/2013, pubblici esercizi. Al fine di incentivare forme di recupero delle Ville Venete, per gli edifici elencati all'art. 52, comma 1, lett d. ed f., sono consentite destinazioni residenziali o strutture ricettive complementari di cui alla L.R. n. 11/2013, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali.

Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

Parametri urbanistici

Dc = 5,00 ml.

Df = 10,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Per l'area del **LOTTO 10** (mappale n. 756) il **Piano degli Interventi** prevede una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "TESSUTO AGRICOLO EA A VALENZA AGRICOLO-PRODUTTIVA" disciplinata dagli artt. 42 e 44 delle N.T.O. con "FORMAZIONE MACCHIE BOSCADE" disciplinata dall'art. 15 all. 2 delle N.T.O. e ricade in "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" in "AUTOSTRADE E STRADE" disciplinata dall'art. 75 delle N.T.O.

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e successive modificazioni, come di seguito articolata:

- è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della LR 11/2004 e s.m., sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

- è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i., sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

Si riportano in allegato l'estratto della planimetria del P.A.T, del P.I. vigente e l'estratto delle N.T. (v.all.C.3-Estratto PAT,PI,NT e Certificato di destinazione Urbanistica).

C.3.2 - PRATICHE EDILIZIE

- Domanda in data 10.03.1975 prot. n. 2021 a nome [REDACTED] per rilascio di autorizzazione progetto di fabbricato rurale (C/8 m. 516,517, 134);

Autorizzazione Edilizia del 21.05.1975 prat. n. 193/75;

- Domanda in data **14.01.1976 prot. n. 373** a nome [REDACTED] per rilascio di autorizzazione per ampliamento fabbricato rurale (C/8 m. 516,517, 134);
- **Autorizzazione Edilizia del 02.02.1976 prat. n. 56/76** – Ampliamento fabbricato rurale;
- Domanda in data **31.05.1976 prot. n. 4517** a nome [REDACTED] per rilascio di autorizzazione per modifiche interne fabbricato rurale (C/8 m. 516,517, 134);
- **Autorizzazione Edilizia del 02.07.1976 prat. n. 356/76** – (Variante al progetto di cui alla licenza edilizia n. 56/76 del 02.02.1976);
- **Autorizzazione di abitabilità di abitazione rurale n. 3780 dal 06.06.1977** a nome [REDACTED]
- Concessione edilizia in sanatoria **n. 801/92** in data **17.03.1994 prot. 86/3859** a nome [REDACTED] per ampliamento interrato e al piano terra e primo di fabbricato residenziale e cambio di destinazione d'uso di parte dello stesso da agricolo a residenziale.
- **Autorizzazione allo scarico n. 18/AUC del 20.11.2003 pratica n. 12667** a nome [REDACTED]
- Domanda in data **07.02.2001 prot. n. 3639** a nome [REDACTED] [REDACTED] per rilascio di Concessione Edilizia per lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato esistente per il ricavo di due alloggi (Fg.26 m. 516,517, 134,136); **Concessione edilizia n. 127 del 12.07.2001** prat. n. 12667 prot. , n. 3639 del 07.02.2001;

- Domanda in data 29.04.2003 prot. n. 11864 a nome [REDACTED] [REDACTED] per rilascio di Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera alla C.E. n. 127 del 12.07.2001(Fg.26 m. 516,517, 134,136); **Permesso di Costruire n. 45 del 24.03.2004** prat. n. 12667 prot. , n. 11864 del 29.04.2003;
- Domanda in data **25.06.2004 prot.19519** a nome [REDACTED] [REDACTED] per rilascio del **certificato di agibilità** per fabbricato giusta concessione edilizia n. 127 del 12.07.2001 relativa alle opere di ampliamento e ristrutturazione (Fg 26 m. n. 517);
- Domanda in data 07.03.2007 prot. n. 7653 a nome [REDACTED] [REDACTED] per rilascio del Permesso di Costruire avente per oggetto la realizzazione di una piscina privata (Fg.26 m. 516,517, 136); **Permesso di Costruire n. 88 del 24.10.2007** prat. n. 16335 prot. n. 7653 del 07.03.2007;
- Domanda in data 07.02.2011 prot. n. 3668 a nome [REDACTED] [REDACTED] per rilascio del Permesso di Costruire avente per oggetto il completamento dei lavori in variante al PdC n.88/07 per la realizzazione di una piscina privata (Fg.26 m. 516,517, 136); **Permesso di Costruire n. 062/11 del 24.08.2011** prat. n. 16335/00-01P prot. n. 3668 del 07.02.2011;
(v. all.C.4 – Piante, autorizzazioni e abitabilità).

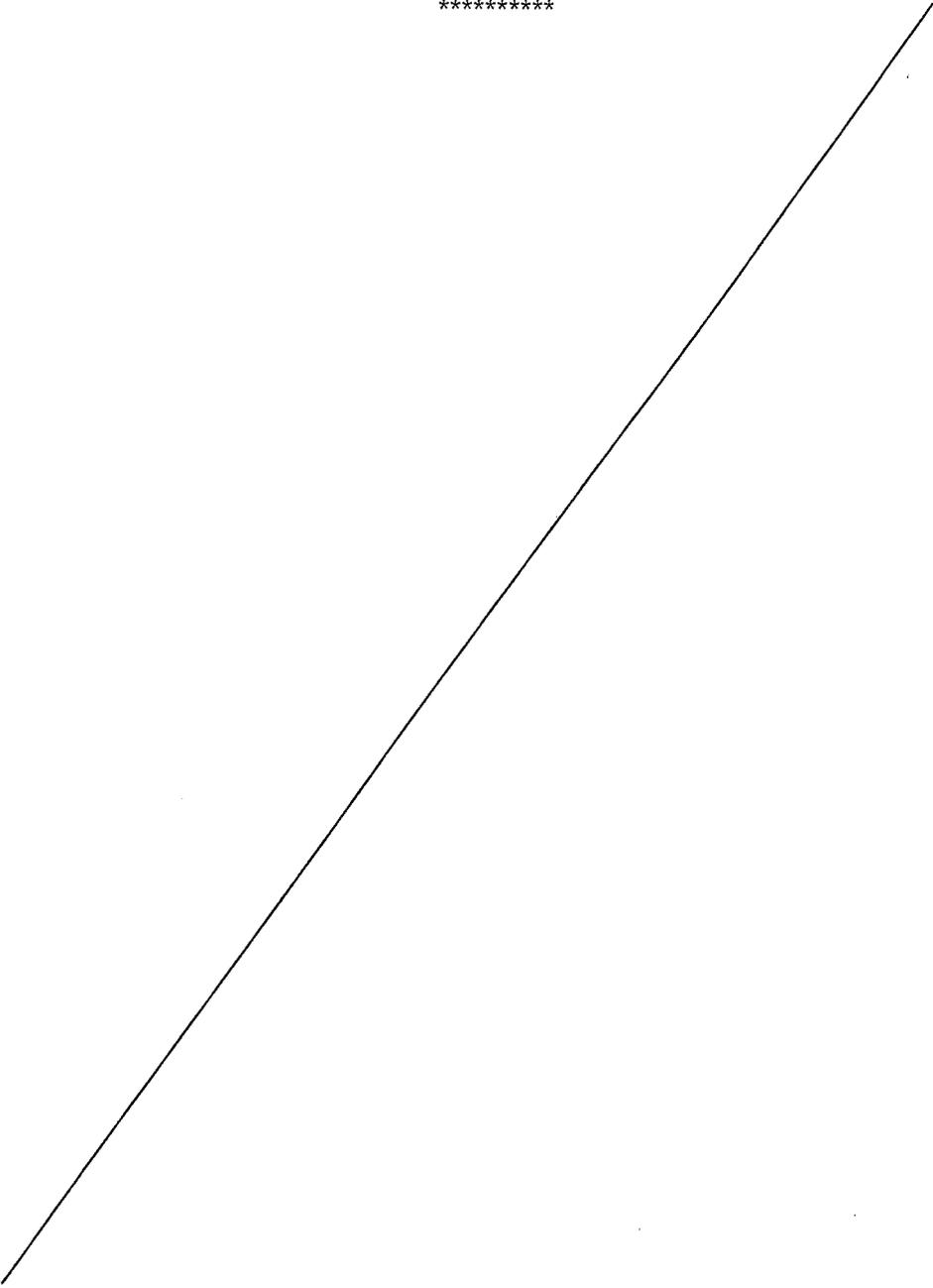
ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE GRUPPO C

Allegato C.1 – Atto di compravendita

Allegato C.2 - Visure aggiornamento C.RR.II. Lotti GRUPPO C)

Allegato C.3 – Estratto PAT, PI, NT e CDU

Allegato C.4 – Piante, autorizzazioni e abitabilità.



GRUPPO C

LOTTO 9

LOTTO 9 – Villa composta da due unità immobiliari con area scoperta di pertinenza

Trattasi di Villa con piscina, campo da tennis ed ampia area scoperta di pertinenza.

Per le parti di relazione comune agli immobili si rimanda alla parte generale del GRUPPO C.

C9.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

C9.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Villorba – Sezione Urbana C - Foglio7 (*v.all. 9.1-Visure Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 517 sub 5** – b.c.n.c., Via Selghere n.6, piano T;
area scoperta di mq 9.090 con piscina privata – comune ai sub 8, 9, 10 e 11;
- **particella n. 517 sub 6** – b.c.n.c., Via Selghere n.6, piano S1;
disimpegno – comune ai sub 8 e 9;
- **particella n. 517 sub 7** – b.c.n.c., Via Selghere n.6, piano S1;
autoclave – comune ai sub 8 e 9;
- **particella n. 517 sub 8** – Cat. A/1, Cl. U, 15 vani, Sup. Catastale Totale mq 463, Totale escluse aree scoperte mq 446, Rendita € 2.788,87 – Via Selghere n.6, piano S1-T;

- **particella n. 517 sub 9** – Cat. A/1, Cl. U, 14 vani, Sup. Catastale Totale mq 424, Totale escluse aree scoperte mq 422, Rendita € 2.602,94 –Via Selghere n.6, piano S1-T-1;
- **particella n. 517 sub 10** – Cat. C/6, Cl. 2, mq 23, Sup. Catastale Totale mq 28, Rendita € 42,76 –Via Selghere n.6, piano S1;
- **particella n. 517 sub 11** – Cat. C/6, Cl. 2, mq 32, Sup. Catastale Totale mq 37, Rendita € 59,50 –Via Selghere n.6, piano S1.

CATASTO TERRENI

Comune di Villorba – Foglio26 (*v.all.9.2-Visure Catasto Terreni*)

- **particella n. 134** – Prato, Cl. 1, Ha 0.78.20, R.D. € 38,37, R.A. € 24,23;
- **particella n. 136** – Prato, Cl. 2, Ha 0.32.74, R.D. € 12,68, R.A. € 6,76;
- **particella n. 516** – Prato, Cl. 1, Ha 0.01.00, R.D. € 0,49, R.A. € 0,31.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da **n. 4 planimetrie** (di cui il sub 9 composto da n. 2 schede) e da un elaborato planimetrico, composto da n. 2 schede (*v. all.9.3- Planimetrie ed Elaborato planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari M.nn. 517 subb 5, 6 e 7 non sono rappresentate graficamente da planimetria, essendo beni comuni non censibili.
- Presso il Catasto dei Fabbricati le particella 517 subb 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 sostituiscono le particelle 517 subb 2, 3 e 4 per variazione del 23.06.2004 protocollo n. TV0209217, in atti dal 23.06.2004 divisione – diversa distribuzione degli spazi interni;
- Presso il Catasto Terreni l'area sulla quale si erige il fabbricato di cui fanno

parte le unità immobiliari sopra individuate è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura al C.T., all.9.4*):

Comune di Villorba - Fg. 26 - **M.n. 517** Ente Urbano di ha 0.97.65;

Parti comuni

Si individuano quali parti comuni ai sensi art. 1117 del C.C.:

Il **M.n. 517 sub 5**: B.c.n.c. area scoperta di mq 9.090 con piscina privata, comune ai sub 8, 9, 10 e 11. Sono parte dell'area scoperta "de facto" anche le particelle n.ri 134,136,516 per complessivi mq 11.194;

Il **M.n. 517 sub 6**: B.c.n.c., Disimpegno, comune ai subb 8 e 9;

Il **M.n. 517 sub 7**: B.c.n.c., Autoclave, comune ai subb 8 e 9

9.1.2 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati:

- al piano interrato:

B.c.n.c.- Disimpegno – comune ai subb 8 e 9 - Il **M.n. 517 sub 6**

confina, da nord in senso orario, con terrapieno e con i subb 9 e 8 dello stesso mappale;

B.c.n.c.- Autoclave – comune ai subb 8 e 9 - Il **M.n. 517 sub 7** confina,

da nord in senso orario, con terrapieno e con il sub 9 dello stesso mappale;

Abitazione - Il **M.n. 517 sub 8** confina, da nord-est in senso orario, con il sub 10 dello stesso mappale, con terrapieno, con i subb 6 e 9 dello stesso mappale e nuovamente con terrapieno;

Abitazione - Il **M.n. 517 sub 9** confina, da nord in senso orario, con terrapieno, con il sub 11 dello stesso mappale, con terrapieno, con il sub 7 dello stesso mappale, nuovamente con terrapieno e con i subb 8 e 6

dello stesso mappale;

Posto auto coperto - Il **M.n. 517 sub 10** confina, da nord in senso orario, con terrapieno e con il sub 8 dello stesso mappale;

Posto auto coperto - Il **M.n. 517 sub 11** confina, da nord in senso orario, con terrapieno e con il sub 9 dello stesso mappale.

- al piano terra:

B.c.n.c.- area scoperta di mq 9.090 con piscina privata – comune ai sub 8, 9, 10 e 11 - Il **M.n. 517 sub 5** confina, da nord in senso orario, con particelle nn. 520, 134, 136, 137, Via Selghere, con particelle nn. 862, 968, 962, 1224, 1225 e 518 dello stesso mappale;

Abitazione - Il **M.n. 517 sub 8** confina, da nord in senso orario, con i subb 5 e 9 dello stesso mappale;

Abitazione - Il **M.n. 517 sub 9** confina, da nord in senso orario, con i subb 5 e 8 dello stesso mappale.

Al Catasto dei Terreni

L'area di pertinenza e di sedime del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedimento esecutivo, identificata come già detto dalla **particella n. 517** ed i terreni **particelle nn. 516, 134 e 136** formano un corpo unico che confina, da nord in senso orario, con:

- particelle nn. 124, 521, 139, 135, nuovamente 139, 183, 138, 137, 755, 862, 968, 962, 1224, 1225, 518 e 520.

9.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale.

Al Catasto Terreni deve essere inserito il campo da Tennis presente nell'area scoperta e la pompeiana coperta quale posto auto.

C9.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una villa composta da due unità immobiliari con rispettivi garage sita nel Comune di Villorba (TV), località Lancenigo di Villorba, in Via Selghere al civico 6 (v. *doc. fotografica, all.9.5*) posta in un'area a prevalente destinazione agricola. Delimitata da una strada di accesso residenziale, l'area sulla quale sorge la villa è dotata di un ampio giardino pertinenziale, in parte confinante con l'adiacente zona agricola.

Il fabbricato ha una pianta a "T" e i due corpi di fabbrica della villa sono orientati rispettivamente secondo l'asse nord-sud e secondo l'asse est-ovest; è stata costruita a partire dal 1975 con rilascio della abitabilità nel 1977.

Le attività commerciali, i servizi alla residenza e il sistema dei trasporti distano poco meno di due chilometri, nell'area centrale di Carità di Villorba (TV).

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, è inserito in un ampio lotto: si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato tutti serviti da un doppio corpo scale ognuno dei quali a servizio delle singole unità immobiliari presenti.

Dai vani scala si accede direttamente al piano interrato e ai rispettivi garage. L'accesso ai garage dall'esterno è garantito da una lieve rampa posta tra i due corpi di fabbrica della villa.

La struttura portante verticale è realizzata in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio. I solai di piano sono in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame. Le facciate sono finite con intonaco e rivestimento pittorico.

L'intero fabbricato è dotato di tre pozzi dai quali attingere l'acqua per le esigenze della residenza e della piscina, pertanto non è allacciato all'acquedotto comunale. Gli scarichi delle acque bianche e nere delle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato sono allacciate a delle vasche interrate servite da pompe per le spinte dei liquidi all'esterno del lotto. Le cucine presenti sono servite di vasche condensa-grassi.

La villa è dotata di impianto elettrico con tre contatori dei quali due per le singole unità immobiliari e uno per i servizi esterni alle abitazioni e in uso comune all'aperto (piscina, campo di tennis, giardino, cancello).

Le unità sono dotate di due caldaie alimentate a gas metano ognuna con proprio contatore. Il vano tecnico comune ai due appartamenti dove si trova la centrale termica e l'autoclave posto al piano interrato, ha una superficie di mq 15,84 circa.

Le unità immobiliari

Appartamento di cui al civico n. 6/A (map. 517 sub 10)

L'unità immobiliare ha una distribuzione dei locali a "L" e si sviluppa al piano interrato e al piano terra (v. *all.9.6 - Pianta*). Al piano interrato trova posto, oltre al garage, un'ampia taverna con cantinola, wc, ripostiglio e un magazzino con lavanderia; al piano terra la zona pranzo con camino alla valesàna, grande soggiorno, ingresso, disimpegno, studio, bagno, vano scale, corridoio distributivo a servizio di tre camere di cui quella matrimoniale con proprio bagno e guardaroba, due bagni, un guardaroba,

un ripostiglio e, ancora, il portico.

La superficie utile dell'appartamento è di mq 535,37 circa comprensiva del portico; le altezze interne dell'appartamento misurano mt 2,40, al piano interrato, mt 2,70 e 2,78 al piano terra, La superficie lorda complessiva è pari a mq 617,04 circa di cui mq 124,23 circa per il solo portico. Data l'articolazione della pianta e dei locali, l'appartamento gode di affacci per ogni lato.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: tavole grezze e lucidate, piastrelle in grès, listelli in legno massiccio, in marmo di Verona, scala interna con rivestimento in legno;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio tinteggiato, rasatura a calce, rivestimenti in piastrelle e in mosaico lapideo sui bagni, rivestimenti in grès sulla cucina, parapetto in vetro per la scala interna;
- infissi interni: ad anta o a scorrere, porte interne in legno, in legno tamburato, in legno con specchiature in vetro, in vetro e in vetro acidato, porta interna blindata sul corridoio distributivo e sullo studio;
- infissi esterni: portone in legno, infissi in legno e vetrocamera, inferriate, oscuri in legno, portoncino d'ingresso in legno;
- Bagni/servizi/wc: rubinetteria normale, doccia, vasca idromassaggio, miscelatori, aspiratore aria forzata per bagni ciechi;

- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e corpi scaldanti nelle diverse stanze con radiatori in ghisa, in tubolari, scaldasalviette; camino a parete al piano interrato, camino alla valesàna al piano terra; impianto di climatizzazione al piano terra, impianto telefonico, impianto elettrico, videocitofoni a tutti i livelli e comunicanti fra le due unità, impianto d'allarme con telecamere esterne e sensori interni, impianto stereo esterno, antenna centralizzata.

Garage

Ubicato al piano interrato del fabbricato, il garage ha una superficie calpestabile di mq 23,24 con una dimensione interna di mt 5,21 x mt 4,46 circa e un'altezza interna di m 2.40 circa.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, solaio in latero-cemento, pavimento in tabelle di laterizio al grezzo, finestra in legno con vetrocamera. Il portone del garage, dotato di apertura elettrocomandata, è in legno. Il garage è dotato di un wc, di impianto elettrico, di riscaldamento e di acqua.

Appartamento di cui al civico n. 6/B (map. 517 sub 11)

L'unità immobiliare ha una pianta rettangolare e si sviluppa al piano interrato, al piano terra e al piano primo (v. *all.9.6 - Pianta*). Al piano interrato trova posto, oltre al garage, un'ampia sala giochi adibita a pranzo e soggiorno con camino a parete, una cucina, un disimpegno, il corpo scala interno, un magazzino-sala, una lavanderia, un ulteriore magazzino e un vano che consente l'accesso direttamente all'esterno; al piano terra la zona pranzo con camino a parete, grande soggiorno, ingresso, cucina, disimpegno, stineria, servizio, vano scale e, ancora, il portico; al piano primo

tre camere di cui due con proprio bagno e la terza con terrazza, spazio distributivo all'arrivo del corpo scala.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di mq 486,95 circa comprensiva del portico e della terrazza; le altezze interne dell'appartamento misurano mt 2,40, e mt 2,70 – 2,77 al piano interrato, mt 2,78 al piano terra; al piano primo, dato l'andamento delle falde di copertura, le altezze sono variabili, mt 2,55/3,16/4,24/4,42 circa.

La superficie lorda complessiva è pari a mq 587,55 circa di cui mq 45,83 circa per il portico. Data l'articolazione della pianta e dei locali, l'appartamento gode di tre affacci.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: tabelle lucidate, piastrelle in grés, terrazzo alla veneziana, listelli in legno massiccio, in marmo, in mosaico lapideo, marmo per il rivestimento della scala interna;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile grezzo e liscio tinteggiato, rasatura a calce, rivestimenti in marmo, piastrelle e in mosaico lapideo sui bagni, rivestimenti in grés sulla cucina, soffitto piano primo in legno e tabelle, in legno con travatura lignea a vista;
- infissi interni: ad anta o a scorrere, porte interne in legno, in legno tamburato, in legno con specchiature in vetro, in ferro e vetro, in legno con sopraluce e vetro smerigliato;
- infissi esterni: portone in legno, infissi in legno e vetrocamera, inferriate, oscuri in legno, portoncino d'ingresso in legno e

vetrocamera; i vetri presenti sono tutti antisfondamento;

- Bagni/servizi/wc: rubinetteria normale, doccia, doccia in marmo, vasca idromassaggio, miscelatori, aspiratore aria forzata per bagni ciechi;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e corpi scaldanti nelle diverse stanze con radiatori tubolari, scaldasalviette; camino a parete al piano interrato e piano terra; impianto di climatizzazione; impianto di aspirazione; impianto telefonico e impianto elettrico; videocitofoni a tutti i livelli e comunicanti fra le due unità, impianto d'allarme con telecamere esterne e sensori interni, impianto stereo esterno, antenna centralizzata.

Garage

Ubicato al piano interrato del fabbricato, il garage ha una superficie calpestabile di mq 32,32 con una dimensione interna di mt 5,23 x mt 6,18 circa e un'altezza interna di m 2.40 circa.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, solaio in latero-cemento, pavimento in grés, finestra in legno con vetrocamera. Il portone del garage, dotato di apertura elettrocomandata, è in legno. Il garage è dotato di un wc, di impianto elettrico, di riscaldamento e di acqua.

Area scoperta di pertinenza

Trattasi di un'ampia area verde di mq 20.284 circa, di forma irregolare e con andamento nord-est sud-ovest, trattata esclusivamente a giardino con zone a prato e alberate. Sono presenti piantumazioni di alto uso, arbustive a costituire la siepe perimetrale prevalentemente di essenze autoctone. Nell'area scoperta è stata realizzata una piscina scoperta a sfioramento con

una dimensione di mt 8.x mt 18 circa, perimetrata da un percorso avente la finitura superficiale in legno e dal prato limitrofo. Prossimo alla piscina è stato realizzato un campo di tennis di regolare dimensione. Al centro dell'area a prato c'è un piccolo laghetto alimentato dal corso d'acqua limitrofo alla proprietà.

Nella parte retrostante della casa è stata montata una pompeiana lignea, aperta sui quattro lati e con un'altezza media di mt 2,86 sotto tavolato, realizzata con montanti aventi dimensione di cm 12x12 imbullonati a terra su un piccolo plinto in cemento annegato a terra: la dimensione è di mt 5,81 x mt 5,42 con uno sbalzo di circa mt 1,20, per una superficie coperta di mq 31,50.

Tutta l'area è dotata di illuminazione esterna con lampioni, in particolare con illuminazione esterna sulla casa e con luci per il gioco in notturna sul campo da tennis.

I percorsi interni all'area sono realizzati in ghiaino, in lastre di pietra di prun, in sasso con zoccoli perimetrali intonacati e finiti superiormente in laterizio.

L'intera area è dotata di impianto di irrigazione con pozzi e ugelli.

L'ingresso alla proprietà dalla via pubblica è caratterizzata da uno spazio antistante il cancello atto a garantire la sosta dell'auto in sicurezza, grazie anche alla presenza di alcuni paracarri sul limite della proprietà; l'apertura del cancello è elettrocomandata e sul tratto di muro d'ingresso sono poste delle telecamere di sorveglianza.

La recinzione è realizzata per alcuni tratti con uno zoccolo in cemento e montanti infissi con rete plastificata, in altre parti con rete in ferro e paletti lignei, con muretto avente un coronamento in laterizio.

L'area verde è ad uso esclusivo della villa nella sua unitarietà.

Lo spazio carrabile di accesso ai garage è finita superficialmente in sasso con un marciapiede in tavole di laterizio a ridosso del fabbricato.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Non sono presenti segni di deterioramento nell'immobile ad esclusione di alcune contenute muffe presenti in un bagno al piano terra, tra parete e intradosso del solaio.

Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali, corpi scaldanti,..) è di particolare fattura e, in alcuni casi, di pregiata qualità.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente ottimo.**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dagli esecutati.

9.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

C9.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono conformi al progetto autorizzato.**

9.5 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono dotate di

A.P.E.

9.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia alla parte generale.

Per l'unità immobiliare, costituita da due abitazioni il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Villorba individua una microzona catastale all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Villee Villinii: condizione manutentiva "Ottima";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.150,00 – massimo €/mq 1.400,00

con un **valore medio pari a €/mq 1.275,00 circa.**

Considerando i **valori di mercato per immobili residenziali riscontrati presso Agenzie Immobiliari** nel Comune di Villorba si individua una quotazione media **pari a €/mq 1.476,00.**

Si precisa che il fabbricato in questione è posto in un'area di campagna, ma servito da assi viari in grado di connettersi con i sistemi stradali a scala territoriale, di consentire facilmente l'accesso al centro del paese, alla città di Treviso nonché al vicino casello autostradale,

Considerando i beni oggetto di pignoramento, distanti poco meno di due chilometri dal centro del paese dove trovano spazio servizi diversi, si ritiene che in base alle dimensioni, alla vetustà, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per le condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.300,00.**

Preso atto che i beni costituiti dalla villa:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio prossimo al centro del paese e al vicino casello autostradale;
- sono prossimi ad aree dotate di servizi sia commerciali che amministrativi;
- hanno finiture di qualità con una buona dotazione impiantistica;
- hanno ottime condizioni conservative e di manutenzione;
- hanno dimensioni considerevoli,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Per il fabbricato il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come di seguito riportato.

– **VILLA BIFAMILIARE:** Piano terra, primo e interrato con ampia area scoperta, piscina e campo da tennis

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Interrato</i>	Abitazioni subb 8 e 9 con garage subb 10 e 11, disimpegno sub 6 e autoclave sub 7	mq 407,32	x 1,00	mqe 407,32
<i>Terra</i>	Abitazioni subb 8 e 9	mq 487,19	x 1,00	mqe 487,19
<i>Terra</i>	Portici	mq 172,39	x 0,30	mqe 51,72

<i>Primo</i>	Abitazione sub 9	mq	147,65	x	1,00	mqe	147,65	
<i>Primo</i>	Terrazzo	mq	5,88	x	0,33	mqe	1,96	
<i>Terra</i>	Giardino-parco	mq	20.284,00	x	0,02	mqe	405,68	
Superficie commerciale complessiva							mqe	1.501,52

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 1.501,52 che si arrotonda a mqe 1.500.**

SUPERFICIE UTILE

BENI COMUNI

P. Interrato	Disimpegno	mq	5,55
P. Interrato	Autoclave	mq	2,60
Complessivamente mq			8,15

ABITAZIONE CIVICO 6/A.

P. Terra	Pranzo	mq	41,83
P. Terra	Soggiorno	mq	90,36
P. Terra	Disimpegno	mq	16,64
P. Terra	Studio	mq	17,89
P. Terra	Anti bagno	mq	5,19
P. Terra	Bagno	mq	5,02
P. Terra	Vano scala	mq	4,80
P. Terra	Corridoio	mq	9,36
P. Terra	N. 3 camere	mq	41,61
P. Terra	N. 3 bagni zona notte	mq	19,17
P. Terra	N. 2 G.R.	mq	11,85

P. Terra	Ripostiglio	mq	3,50
P. Terra	Portico	mq	122,79
P. Interrato	Taverna	mq	68,42
P. Interrato	Cantina (cucinotto)	mq	4,72
P. Interrato	Garage	mq	23,24
P. Interrato	W.c	mq	3,13
P. Interrato	Disimpegno	mq	7,31
P. Interrato	Ripostiglio	mq	4,77
P. Interrato	Magazzino	mq	24,41
P. Interrato	Lavanderia	mq	5,40
P. Interrato	Vano scala	mq	3,96

Complessivamente mq 535,37

ABITAZIONE CIVICO 6/B.

P. Terra	Soggiorno	mq	95,03
P. Terra	Cucina	mq	17,24
P. Terra	Stireria	mq	10,23
P. Terra	Disimpegno	mq	3,94
P. Terra	Bagno	mq	4,63
P. Terra	Vano scala	mq	11,59
P. Terra	Portico	mq	45,83
P. Primo	N. 3 camere	mq	65,87
P. Primo	N. 3 bagni	mq	23,36
P. Primo	Disimpegno	mq	18,61
P. Primo	Vano scala	mq	10,58

P. Primo	Terrazzo	mq	3,71
P. Interrato	Magazzino (taverna)	mq	29,77
P. Interrato	Disimpegno	mq	4,02
P. Interrato	Anti w.c.	mq	2,10
P. Interrato	W.c	mq	2,76
P. Interrato	Cantina (cucina)	mq	13,97
P. Interrato	Garage	mq	32,32
P. Interrato	Lavanderia	mq	10,27
P. Interrato	Magazzino	mq	6,18
P. Interrato	Sala giochi (taverna)	mq	55,58
P. Interrato	N. 2 centrali termiche	mq	17,91.
P. Interrato	Vano scala	mq	6,33

Complessivamente mq 491,79.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Villa bifamigliare con area scoperta esclusiva

1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.300,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	1.500,00
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	1.950.000,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	97.500,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	1.852.500,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	92.625,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	1.759.875,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x25%) -25%	€	439.968,75
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	1.319.906,25

10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11		TOTALE	€ 1.319.906,25
12	Arrotondamento	€	93,75
VALORE FINALE DI STIMA		€	1.320.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 9**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 1.320.000,00 (Euro unmilionetrecentoventimila/00).**

Trattandosi di una procedura forzosa che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/2 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 9, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**



9.9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 9

Allegato 9.1 – Visura Catasto Fabbricati

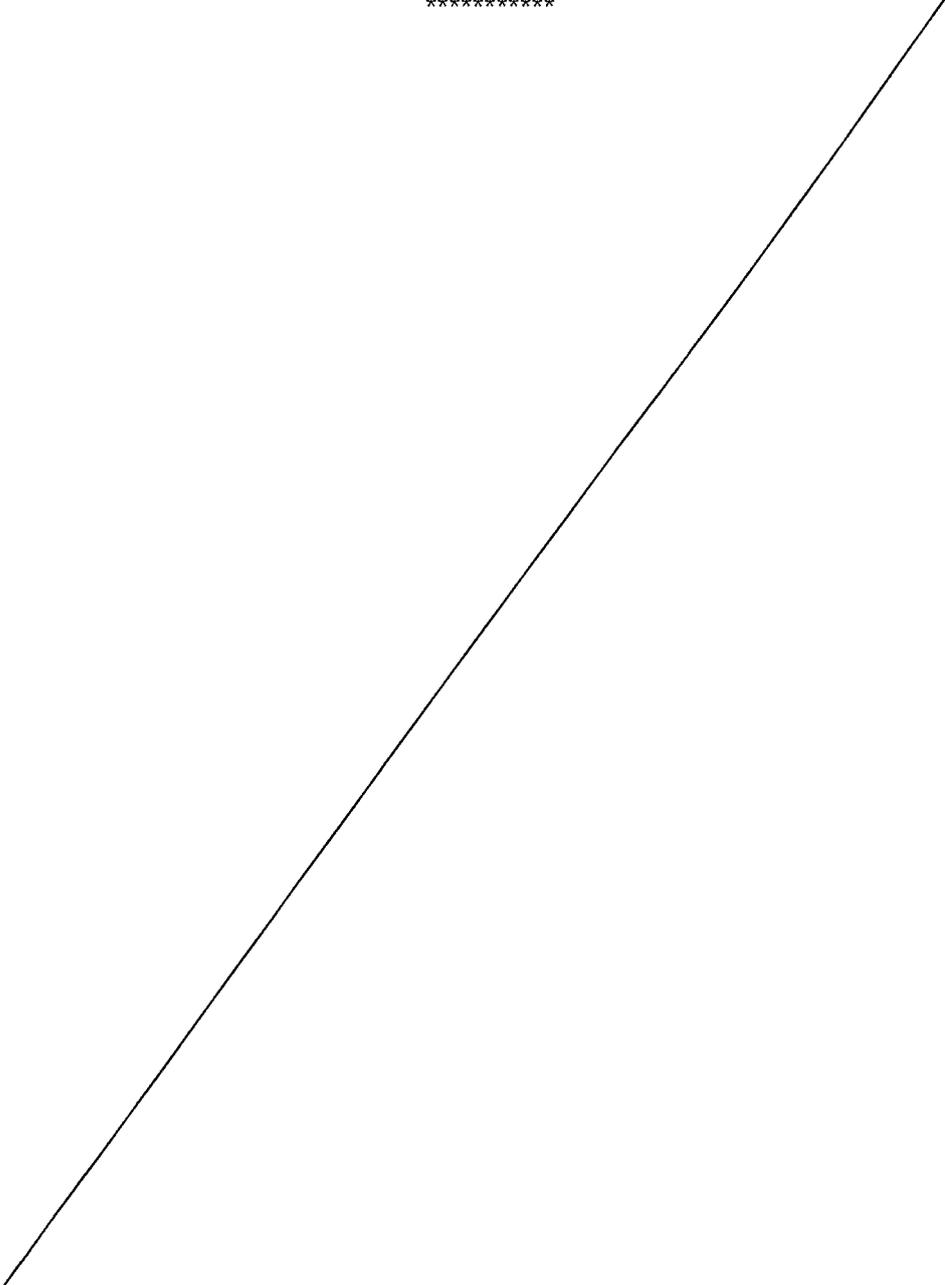
Allegato 9.2 – Visure Catasto Terreni

Allegato 9.3 – Planimetria ed elaborato planimetrico

Allegato 9.4 – Estratto di mappa e visura al C.T.

Allegato 9.5 - Documentazione fotografica LOTTO 9

Allegato 9.6 – Piante



LOTTO 10

LOTTO 10 – n. 1 area di enti urbani e promiscui.

Trattasi di **terreno incolto**.

Per le parti di relazione comune a tutti gli immobili del gruppo si rimanda alla parte generale del GRUPPO C.

10.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

10.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Villorba – Foglio26 (*v.all.10.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 756** – Ente Urbano di ha 0.16.20

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Terreni la particella 756 è stata variata nella qualità e classe, variazione del 18.07.2014 protocollo n. TV0175411, in atti dal 18.07.2014 – bonifica identificativo catastale.

10.1.2 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è conforme alla identificazione catastale.

CONFINI

Presso il Catasto Terreni il **M.n. 756, confina**, da nord in senso orario, con i mm.nn. 755, 764, 211 e con strada Via Selghere (*v.all. 10.2-Estratto di mappa*).

10.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Trattasi di ente urbano

10.2 - DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è un lotto di terreno residuo dal frazionamento della più ampia area scoperta della villa in ditta agli esecutati, dovuto alla realizzazione della nuova strada pubblica il cui tracciato esige l'esproprio di una fascia di terreno. Compreso tra due strade incrociantesi, il lotto di terreno di forma triangolare e parte del fondo di più ampie dimensioni, è orientata secondo l'asse est-ovest e con una giacitura di piano. Quanto alla natura pedologica si tratta di terreni calcareo-dolomitici ghiaiosi, o sabbioso-limosi, spesso misti a ciottoli, o riposanti su ghiaie. (cfr. Alvise Comel – *Carta dei Terreni agrari della Provincia di Treviso*, 1971). Essendo posto tra due strade lo strumento urbanistico individua il lotto quale fascia di rispetto stradale.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava incolto con resti del precedente ingresso e recinzione della villa pignorata, con una folta crescita spontanea di piantumazioni arboree e arbustive. Il terreno è parzialmente recintato con rete plastificata su paletti in ferro fissati su zoccolo; la maggior parte del perimetro è privo di recinzione e l'accesso al terreno diventa completamente libero.

10.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il bene non è locato.

10.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia alla parte generale del GRUPPO C.

10.5 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per l'unità immobiliare, costituita dal lotto di terreno incolto quale

ente urbano il parametro di riferimento è la superficie catastale.

Per gli strumenti urbanistici il lotto è classificato quale fascia di rispetto stradale per una superficie catastale di mq 1.620.

A seguito di indagini effettuate lo scrivente ritiene equo per il lotto in esame, tenuto conto della natura del terreno, della destinazione urbanistica, della posizione e della distanza dal centro e di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, un probabile valore di mercato di €/mq 4,00. Si valuta, quindi:

Preso atto che il bene costituito dal lotto di terreno:

- è inserito in un contesto dato dall'incrocio di due strade;
- è residuo da un precedente esproprio;
- è incolto con presenza di residue strutture murarie di recinzioni precedenti;
- non è un bene di apprezzabile appetibilità,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARE: lotto di terreno

Superficie catastale pari a mq 1620.

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

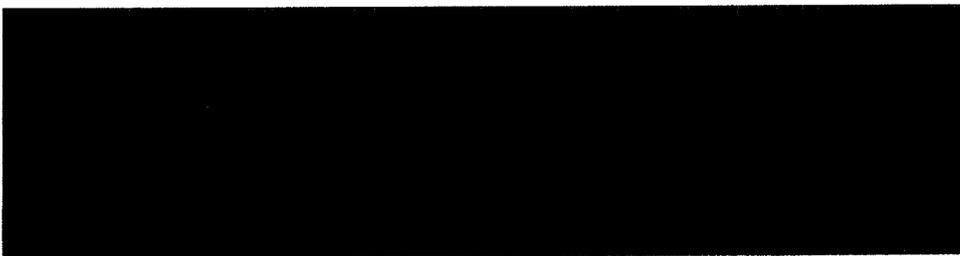
A Terreno incolto

1	Valore unitario di mercato	€/mq	400,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	1.620
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	6.480,00

4	Deprezzamento particolarità immobile (3x10%) -10%	€	648,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	5.832,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	291,60
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	5.540,40
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x30%) -30%	€	1.662,12
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	3.878,28
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	3.878,28
12	Arrotondamento	€	121,72
VALORE FINALE DI STIMA		€	4.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 10**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 4.000,00 (Euro quattromila/00).**

Trattandosi di una procedura forzosa che ha colpito i due esecutati per una quota di 1/2 ciascuno, **la quota individuale pignorata della proprietà del LOTTO 10, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:**



10.6 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

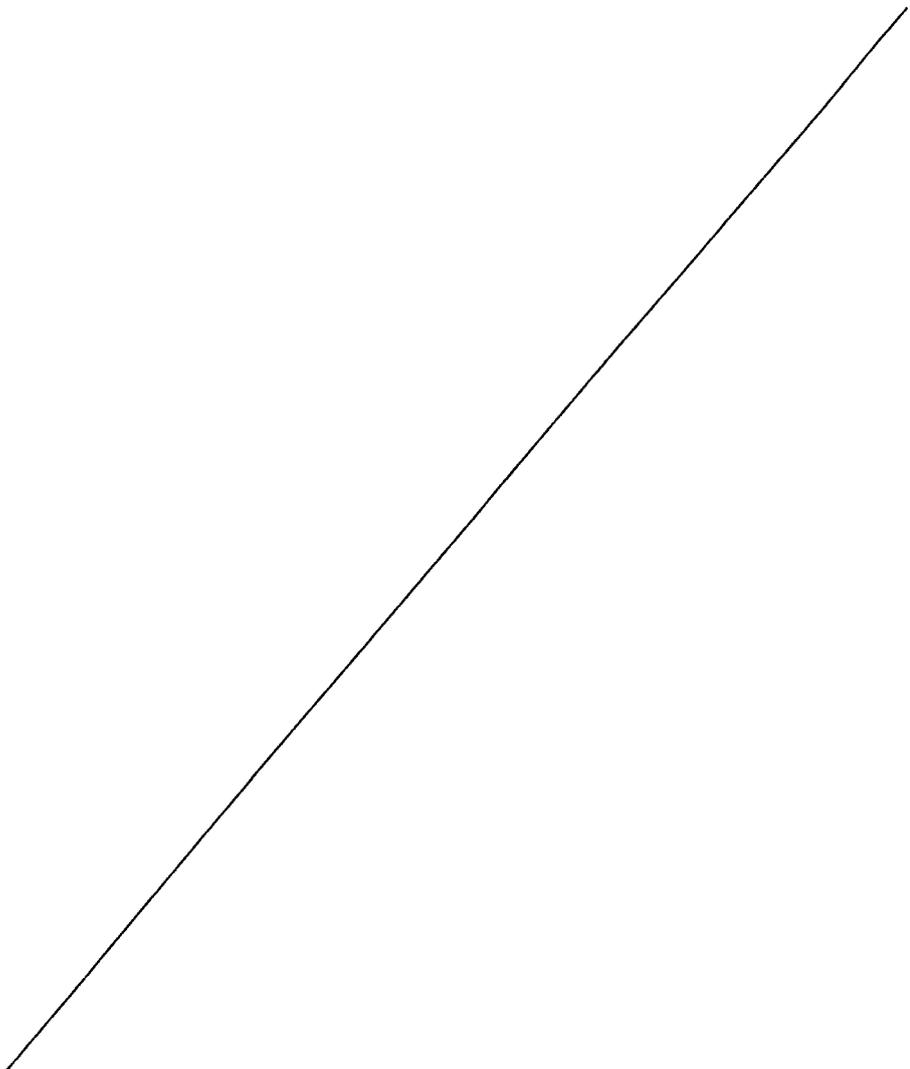
La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 10

Allegato 10.1 – Visura Catasto Terreni

Allegato 10.2 – Estratto di mappa

Allegato 10.3 – Documentazione fotografica LOTTO 10



VALORE DEI LOTTI - RIEPILOGO

LOTTO N°			TOTALE
LOTTO N°			TOTALE
1	23.000,00	23.000,00	46.000,00
2	26.250,00	26.250,00	52.500,00
3	11.500,00	11.500,00	23.000,00
4	29.500,00	29.500,00	59.000,00
5	11.750,00	11.750,00	23.500,00
6	31.250,00	31.250,00	62.500,00
7	12.250,00	12.250,00	24.500,00
8	18.250,00	18.250,00	36.500,00
Totale	163.750,00	163.750,00	327.500,00

LOTTO N°			TOTALE
9	660.000,00	660.000,00	1.320.000,00
10	2.000,00	2.000,00	4.000,00
Totale	662.000,00	662.000,00	1.324.000,00

Treviso, 24 aprile 2018

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

Firmato digitalmente da

lucio chin

CN = chin lucio
 O = Ordine degli Architetti di
 Treviso/0014150261
 F = Architetto
 SerialNumber = IT=CHIN.LUCIO@061407J
 e-mail = lucio.chin@archworldsp.it
 C = IT

MODULARIO
P. 7/9. rend. - 487



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

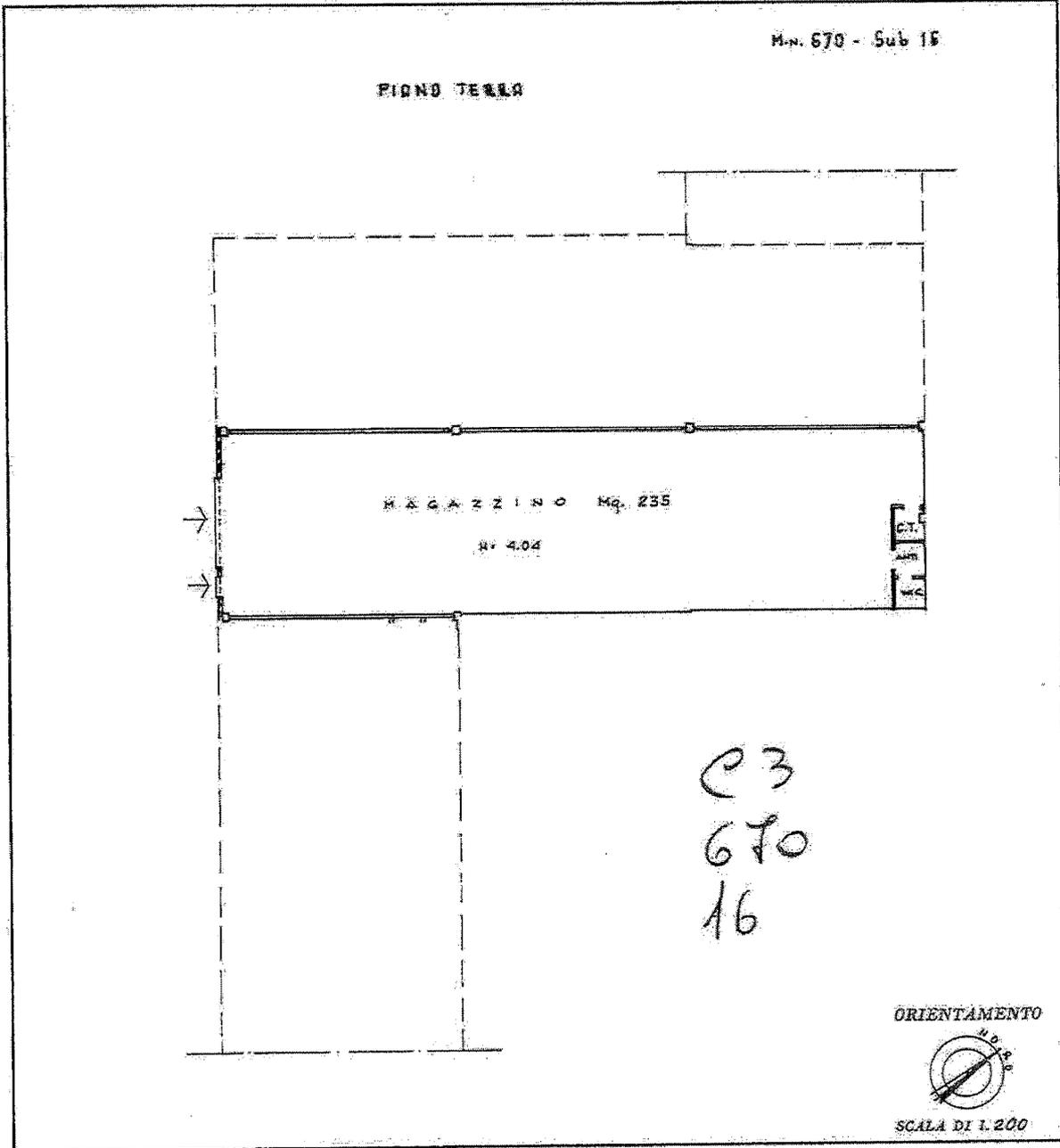
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via DELLA REPUBBLICA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

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

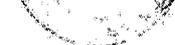
GIUSEPPE SARTORE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 27-05-1989

Firma: Giuseppe Sartore



Data presentazione: 01/06/1989 - Data: 12/02/2018 - n. TV0017327 - Richiedente LUCIO CHIN
Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C. Foglio: 3 Particella: 670 - Subalerno.16 >
LE DELLA REPUBBLICA piano: T;

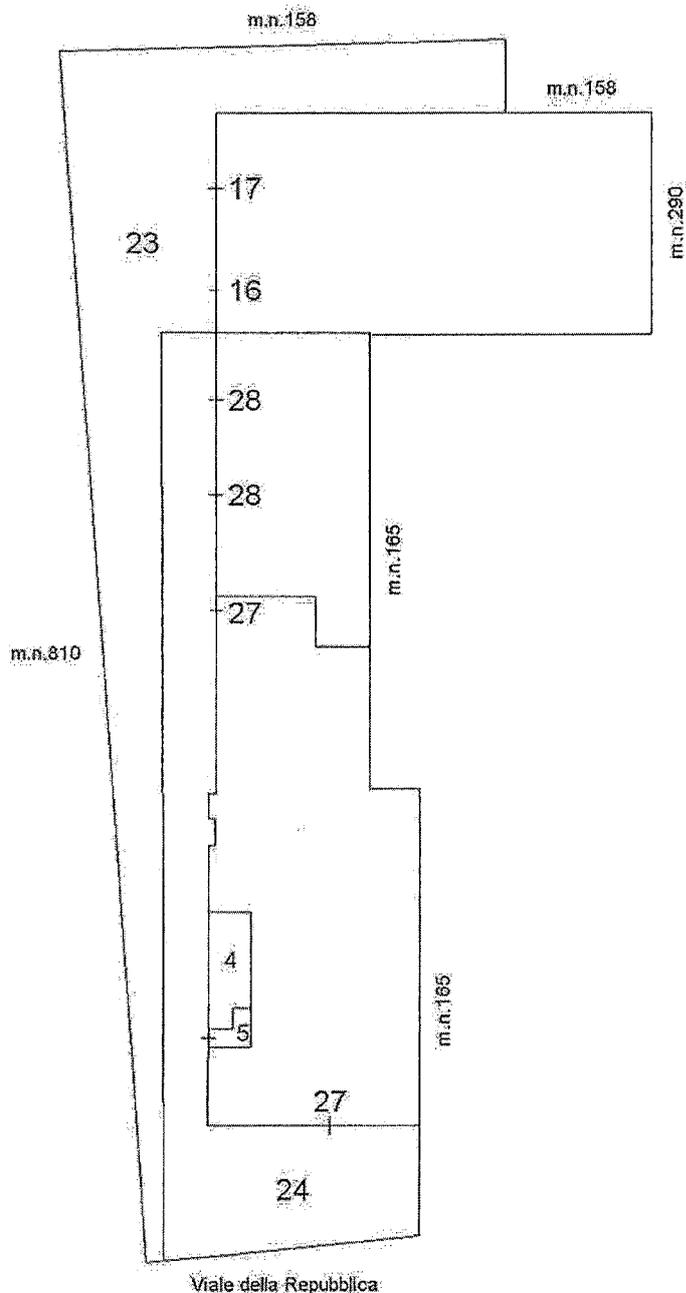
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Zappalorto Sergio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Treviso	N. 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

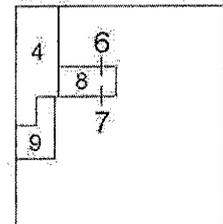
Comune di Treviso	Protocollo n. TV02059541 del 27/09/2013
Sezione: C Foglio: 3 Particella: 670	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni. Scala 1 : 500

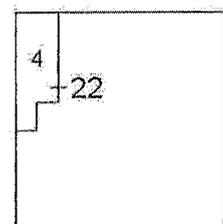
Catasto del fabbricati - Situazione al 16/04/2018 - Comune di Treviso (14077) - Sezione Urbana



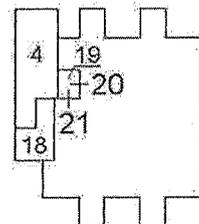
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

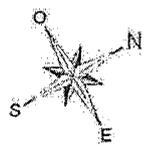


PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

Ultima Planimetria in atti



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TREVISO
 Eleigo Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		C	3	670			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale della repubblica	272	T			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.23-24	
2	viale della repubblica	272	T			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.15-16-17 PER FRAZIONAMENTO	
3	viale della repubblica		T			MAGAZZINO SOPPRESSO SOSTITUITO DAL SUB.26 PER FUSIONE E CAMBIO D'USO	
4	viale della repubblica	272	T-1 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE ANDRONE, VANO SCALE E ASCENSORE COMUNE AI SUB.6-7-16-17-20-21-22-27-28	
5	viale della repubblica	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO CONTATORI COMUNE AI SUB.6-7-22-27	
6	viale della repubblica	272	I			UFFICIO	
7	viale della repubblica	272	I			UFFICIO	
8	viale della repubblica	272	I			BENE COMUNE NON CENSIBILE DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.6-7	
9	viale della repubblica	272	I			BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.6-7	
10	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.11-12-13.	
11	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.10-12-13.	
12	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.10-11-13.	
13	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.10-11-12.	
14	viale della repubblica	272	3			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.19-20-21 PER FRAZIONAMENTO.	
15	viale della repubblica		T			MAGAZZINO DERIVA DAL SUB.2 PER FRAZIONAMENTO SOPPRESSO SOSTITUITO DAI SUB.25-26 PER FRAZIONAMENTO- FUSIONE E CAMBIO D'USO	
16	viale della repubblica	272	T			MAGAZZINO DERIVA DAL SUB.2 PER FRAZIONAMENTO	
17	viale della repubblica	272	T			MAGAZZINO DERIVA DAL SUB.2 PER FRAZIONAMENTO.	
18	viale della repubblica	272	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE APPARECCHIATURE ASCENSORE COMUNE AI SUB.6-7-16-17-20-21-22-27-28	
19	viale della repubblica	272	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.20-21 DERIVA DAL SUB.14	
20	viale della repubblica	272	3			UFFICIO DERIVA DAL SUB.14	
21	viale della repubblica	272	3			UFFICIO DERIVA DAL SUB.14	
22	viale della repubblica	272	2			UFFICIO DERIVA DALLA FUSIONE DEI SUB.10-11-12-13	
23	viale della repubblica	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA SCOPERTA DI MQ.644 COMUNE AI SUB.16-17-27-28 DERIVA DAL SUB.1 PER FRAZIONAMENTO.	
24	viale della repubblica	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA SCOPERTA DI MQ.360 COMUNE AI SUB.27-28 DERIVA DAL SUB.1 PER FRAZIONAMENTO.	
25	viale della repubblica		T			NEGOZIO DERIVA DAL SUB.15 PER FRAZIONAMENTO E CAMBIO D'USO. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 28 PER MODIFICHE INTERNE	
26	viale della repubblica		T			NEGOZIO DERIVA DAI SUB.3-15 PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE E CAMBIO D'USO. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 27 PER MODIFICHE INTERNE	
27	viale della repubblica		T			NEGOZIO	
28	viale della repubblica		T			NEGOZIO	

Fine

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
R. - op. mod. - 487



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

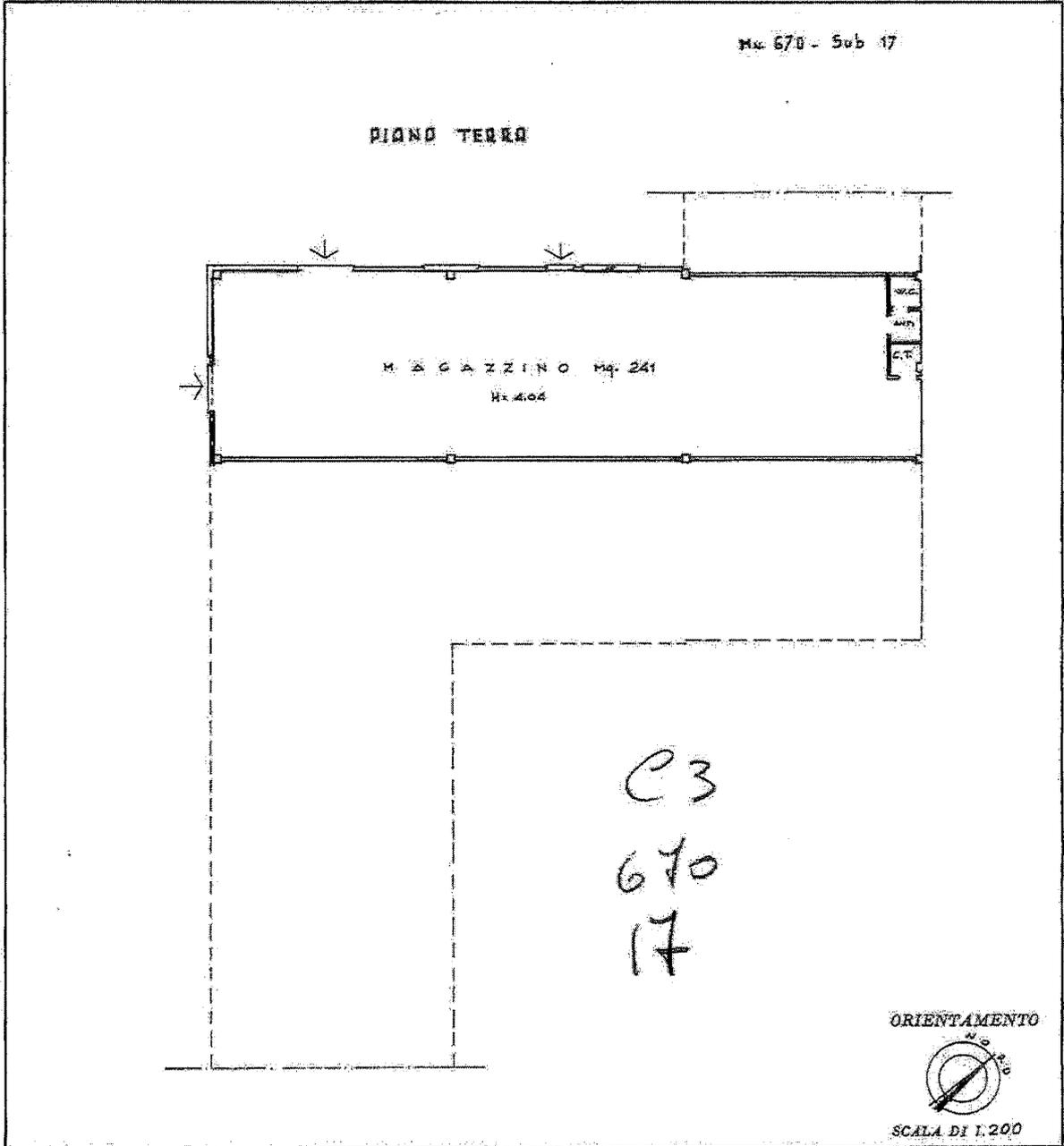
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TREVISO Via DELLA REPUBBLICA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIUSEPPE SARTORE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 31.05.1989

Firma: Giuseppe Sartore

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 670 - Subalterno: 17 >
VALLE DELLA REPUBBLICA piano: T.

ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

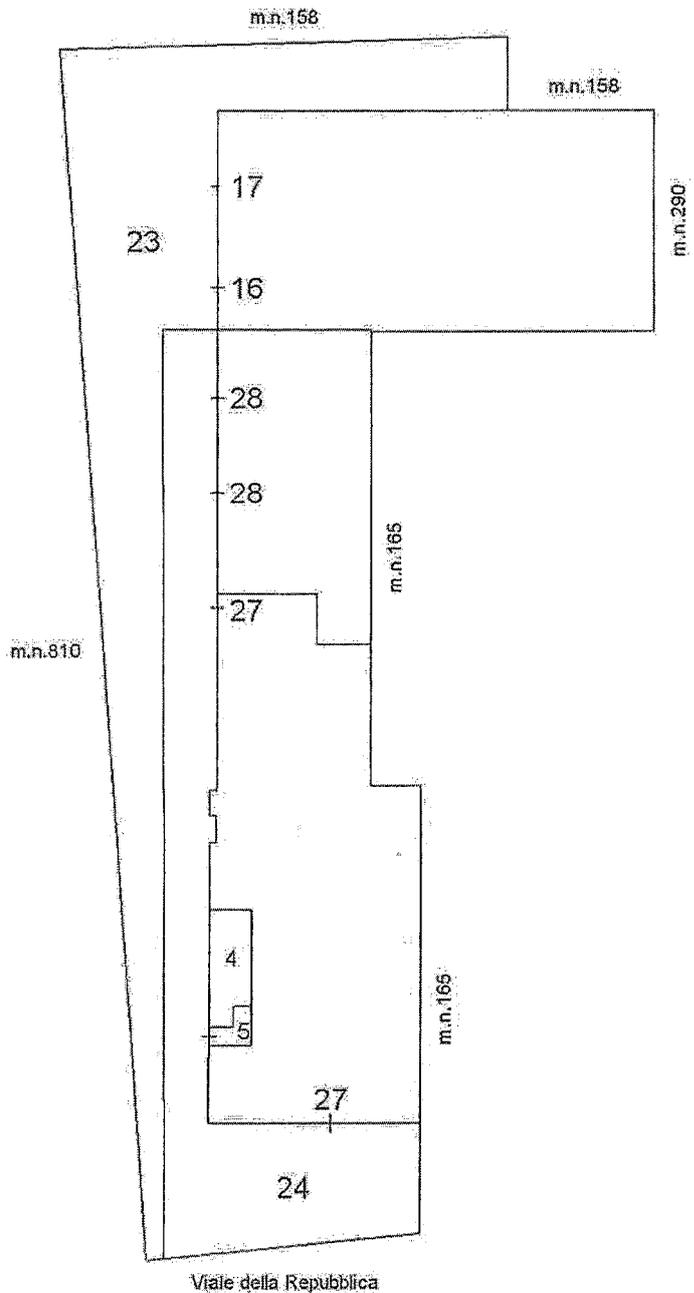
Compilato da:
Zappalorto Sergio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Treviso N. 500

Comune di Treviso
Sezione: C Foglio: 3 Particella: 670

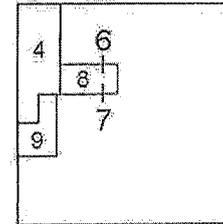
Protocollo n. TV02059541 27/09/2013
Tipo Mappale n. del.

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

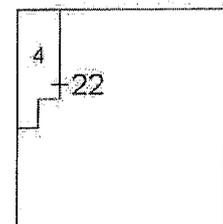
Catasto del fabbricati - Situazione al 16/04/2018 - Comune di Treviso (L407) - Sezione Urbana.



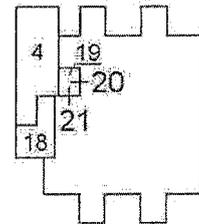
PIANTA PIANO TERRA



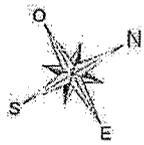
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Ultima Planimetria in atti.

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: TREVISO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		C	3	670			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale della repubblica	272	T			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.23-24	
2	viale della repubblica	272	T			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.15-16-17 PER FRAZIONAMENTO	
3	viale della repubblica		T			MAGAZZINO SOPPRESSO SOSTITUITO DAL SUB.26 PER FUSIONE E CAMBIO D'USO	
4	viale della repubblica	272	T-1-2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE ANDRONE, VANO SCALE E ASCENSORE COMUNE AI SUB.6-7-16-17-20-21-22-27-28	
5	viale della repubblica	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO CONTATORI COMUNE AI SUB.6-7-22-27	
6	viale della repubblica	272	1			UFFICIO	
7	viale della repubblica	272	1			UFFICIO	
8	viale della repubblica	272	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.6-7	
9	viale della repubblica	272	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB.6-7	
10	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.11-12-13.	
11	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.10-12-13.	
12	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.10-11-13.	
13	viale della repubblica	272	2			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAL SUB.22 PER FUSIONE CON I SUB.10-11-12.	
14	viale della repubblica	272	3			UNITA' SOPPRESSA SOSTITUITA DAI SUB.19-20-21 PER FRAZIONAMENTO.	
15	viale della repubblica		T			MAGAZZINO DERIVA DAL SUB.2 PER FRAZIONAMENTO SOPPRESSO SOSTITUITO DAI SUB.25-26 PER FRAZIONAMENTO- FUSIONE E CAMBIO D'USO	
16	viale della repubblica	272	T			MAGAZZINO DERIVA DAL SUB.2 PER FRAZIONAMENTO	
17	viale della repubblica	272	T			MAGAZZINO DERIVA DAL SUB.2 PER FRAZIONAMENTO	
18	viale della repubblica	272	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE APPARECCHIATURE ASCENSORE COMUNE AI SUB.6-7-16-17-20-21-22-27-28	
19	viale della repubblica	272	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE DISIMPEGNO COMUNE AI SUB.20-21 DERIVA DAL SUB.14	
20	viale della repubblica	272	3			UFFICIO DERIVA DAL SUB.14	
21	viale della repubblica	272	3			UFFICIO DERIVA DAL SUB.14	
22	viale della repubblica	272	2			UFFICIO DERIVA DALLA FUSIONE DEI SUB.10-11-12-13	
23	viale della repubblica	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA SCOPERTA DI MQ.644 COMUNE AI SUB.16-17-27-28 DERIVA DAL SUB.1 PER FRAZIONAMENTO.	
24	viale della repubblica	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA SCOPERTA DI MQ.360 COMUNE AI SUB.27-28 DERIVA DAL SUB.1 PER FRAZIONAMENTO.	
25	viale della repubblica		T			NEGOZIO DERIVA DAL SUB.15 PER FRAZIONAMENTO E CAMBIO D'USO. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 28 PER MODIFICHE INTERNE	
26	viale della repubblica		T			NEGOZIO DERIVA DAI SUB.3-15 PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE E CAMBIO D'USO. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 27 PER MODIFICHE INTERNE	
27	viale della repubblica		T			NEGOZIO	
28	viale della repubblica		T			NEGOZIO	

Fine

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 496



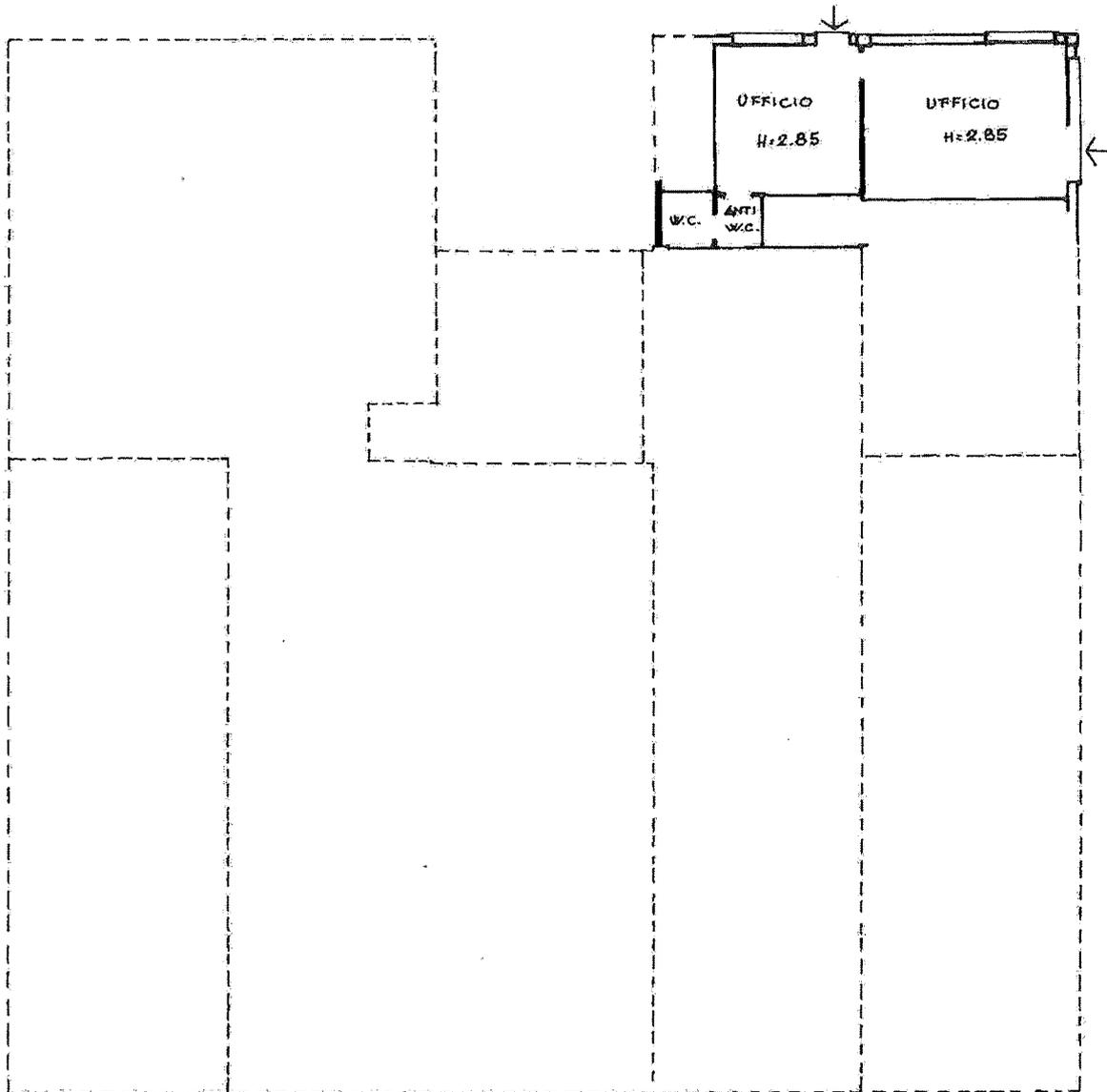
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

LIRF
750

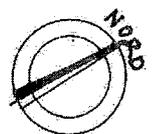
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVI SO via DELLA REPUBBLICA civ. 245

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di TREVI SO (L.407) - < Sezione Urbana: C.Foglio: 3 Particella: 906 - Subalterno: 13 >
VIALE DELLA REPUBBLICA n. 245 piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

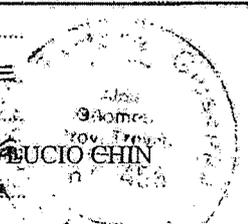
Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
SARTORE GIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
di TREVI SO n. 456

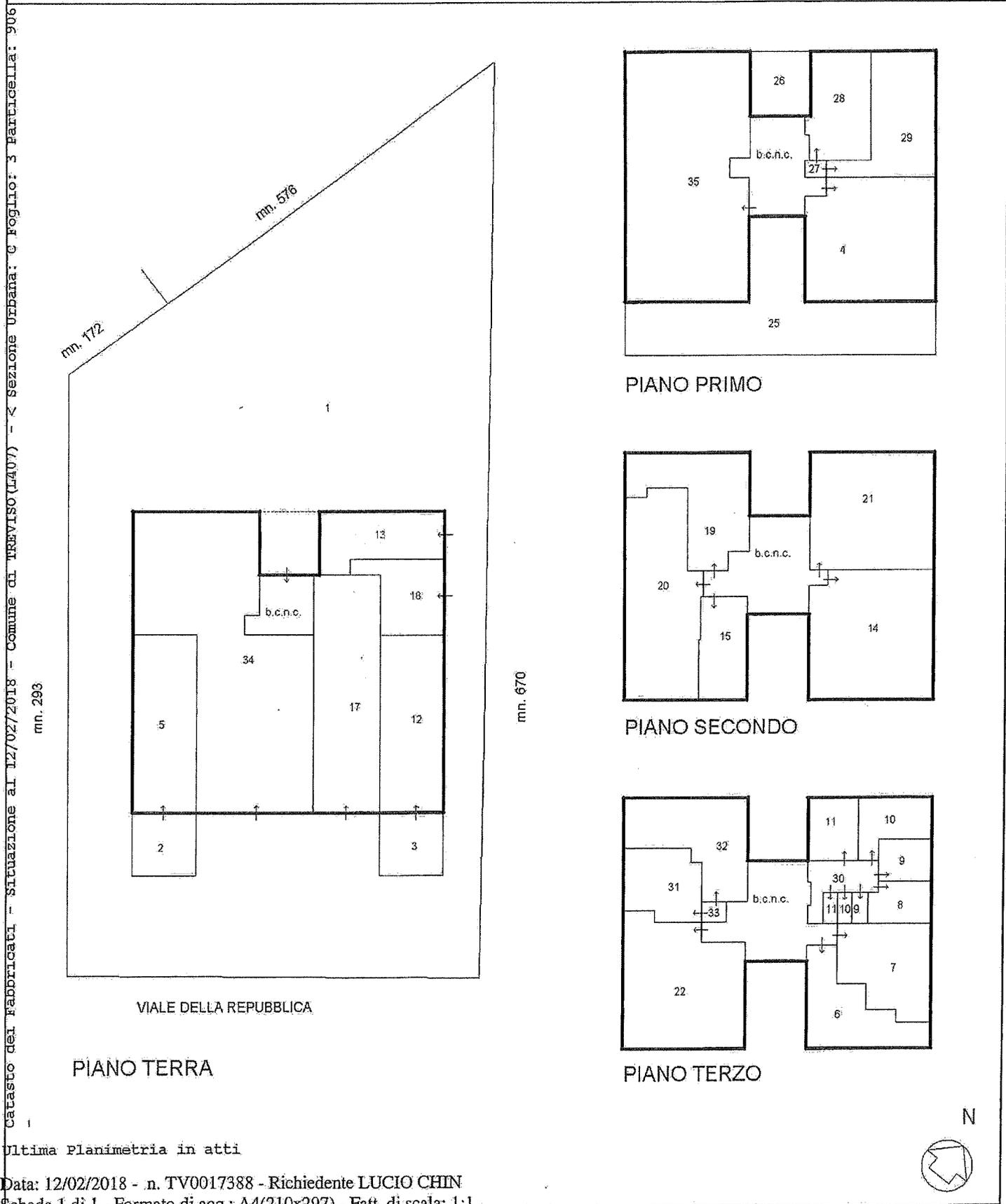
Data presentazione: 13/10/1998 - Data: 12/02/2018 - n. TV0017300 - Richiedente LUCIO CHIN
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Rapp. di scala: 1:200
Data Firma Giuseppe Sartore



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Viscione Sergio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 2284

Comune di Treviso Protocollo n. TV0070368 del 19/06/2017
 Sezione: C Foglio: 3 Particella: 906 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - situazione al 12/02/2018 - Comune di Treviso (L407) - < sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 906

Ultima Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TREVISO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		C		3	906			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 2963		
2	viale della repubblica		T			AREA URBANA DI MQ 38		
3	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 38		
4	viale della repubblica	245	1			MAGAZZINO		
5	viale della repubblica	245	T			NEGOZIO		
6	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO		
7	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO		
8	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO		
9	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO		
10	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO		
11	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO		
12	viale della repubblica	243/A	T			UFFICIO		
13	viale della repubblica	245	T			UFFICIO		
14	viale della repubblica	243/A	2			STUDIO PRIVATO		
15	viale della repubblica	245	2			UFFICIO		
16						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 34 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		
17	viale della repubblica	245	T			DEPOSITO		
18	viale della repubblica	245	T			UFFICIO		
19	viale della repubblica	245	2			UFFICIO		
20	viale della repubblica	245	2			UFFICIO		
21	viale della repubblica	245	2			UFFICIO		
22	viale della repubblica	245	3			UFFICIO		
23						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 24		
24						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 23		
25	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 4, 28, 35		
26	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 28,35		
27	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - INGRESSO - COMUNE AI SUB 28, 29		
28	viale della repubblica	245	1			UFFICIO		
29	viale della repubblica	245	1			UFFICIO		
30	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - INGRESSO E C.T.		
31	viale della repubblica	245	3			UFFICIO		
32	viale della repubblica	245	3			UFFICIO		
33	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - ATRIO - COMUNE AI SUB 31, 32		
34	viale della repubblica	243/B	T			NEGOZIO		
35	viale della repubblica	243A	1			UFFICIO		

Visura ordinaria

 Richiedente: **LUCIO CHIN**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rlg. rend. 488

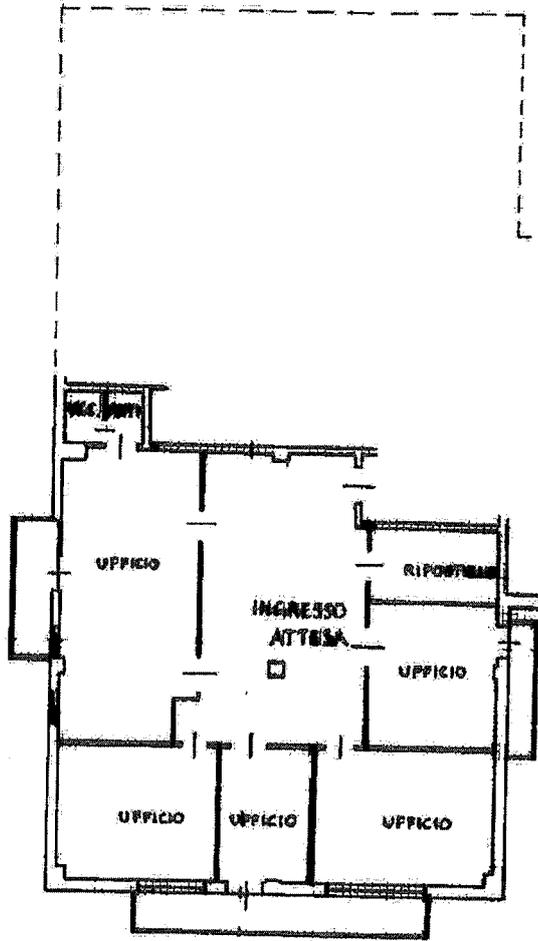


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

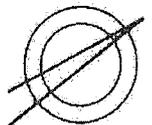
MOD. AN

LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via LE DELLA REPUBBLICA civ. 24



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C.Foglio: 3 Particella: 906 - Subalterno: 22 >
VIA LE DELLA REPUBBLICA n. 245 piano: 3;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. SARTORE
(Titolo, cognome e nome)
GIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO
212459

Identificativi catastali
Data presentazione: 07/12/2000 - Data: 12/02/2018 - n. TV0017306 - Richiedente LUCIO CHIN
Tot. schede al 2 - Formato: A4 (297x297) - n. 456
Inscritto all'Albo dei GEOMETRI in carica di TREVISO n. 456
data Firma Giuseppe Sartore

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Viscione Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2284

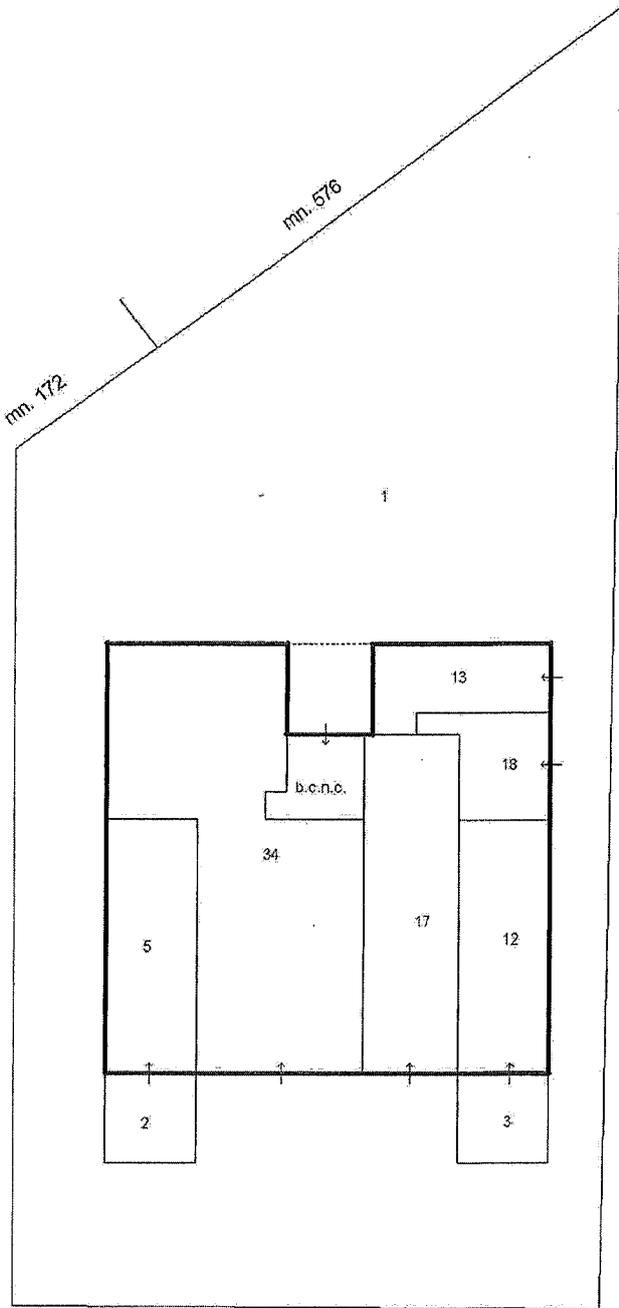
Comune di Treviso
Sezione: C Foglio: 3 Particella: 906

Protocollo n. TV0070368 del 19/06/2017
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

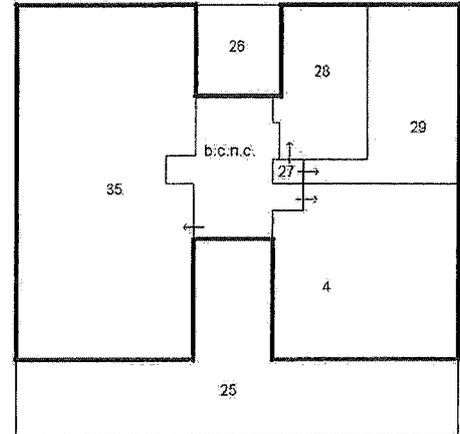
Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di Treviso (L407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 906

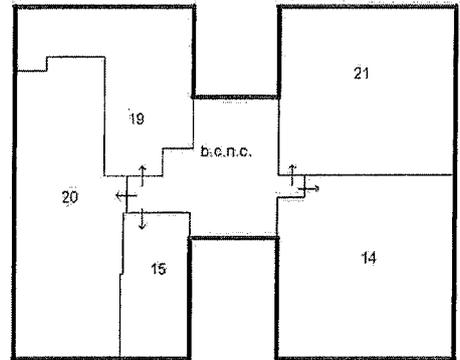


VIALE DELLA REPUBBLICA

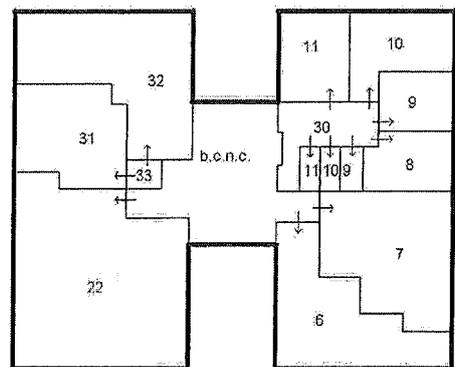
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

mn. 670

N



Ultima Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: TREVISO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		C	3	906			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 2963	
2	viale della repubblica		T			AREA URBANA DI MQ 38	
3	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 38	
4	viale della repubblica	245	1			MAGAZZINO	
5	viale della repubblica	245	T			NEGOZIO	
6	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
7	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
8	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
9	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
10	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
11	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
12	viale della repubblica	243/A	T			UFFICIO	
13	viale della repubblica	245	T			UFFICIO	
14	viale della repubblica	243/A	2			STUDIO PRIVATO	
15	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
16						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 34 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
17	viale della repubblica	245	T			DEPOSITO	
18	viale della repubblica	245	T			UFFICIO	
19	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
20	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
21	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
22	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
23						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 24	
24						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 23	
25	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 4, 28, 35	
26	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 28,35	
27	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - INGRESSO - COMUNE AI SUB 28, 29	
28	viale della repubblica	245	1			UFFICIO	
29	viale della repubblica	245	1			UFFICIO	
30	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - INGRESSO E C.T.	
31	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
32	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
33	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - ATRIO - COMUNE AI SUB 31, 32	
34	viale della repubblica	243/B	T			NEGOZIO	
35	viale della repubblica	243A	1			UFFICIO	

Visura ordinaria

Richiedente: LUCIO CHIN

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0041358 del 17/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Viale Della Repubblica

civ. 245

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 3

Particella: 292

Subalterno: 59

Compilata da:
Sartore Mauro

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso

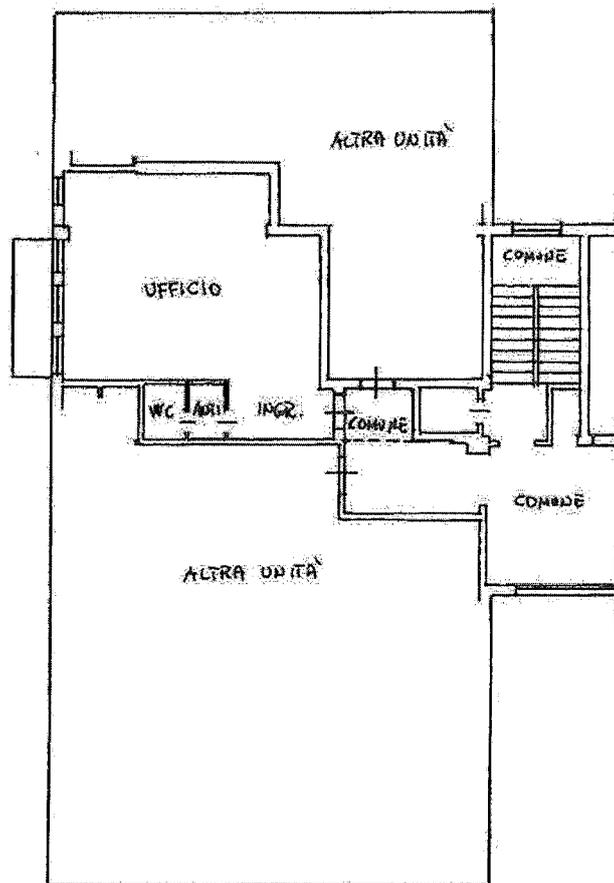
N. 1449

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di TREVISO (L.407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 906 - Subalterno 31 >
VIALE DELLA REPUBBLICA n. 245 piano: 3;

P. TERZO
H = 3,00



Ultima Planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
 Viscione Sergio
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Treviso N. 2284

Comune di Treviso

Protocollo n. TV0070368 del 19/06/2017

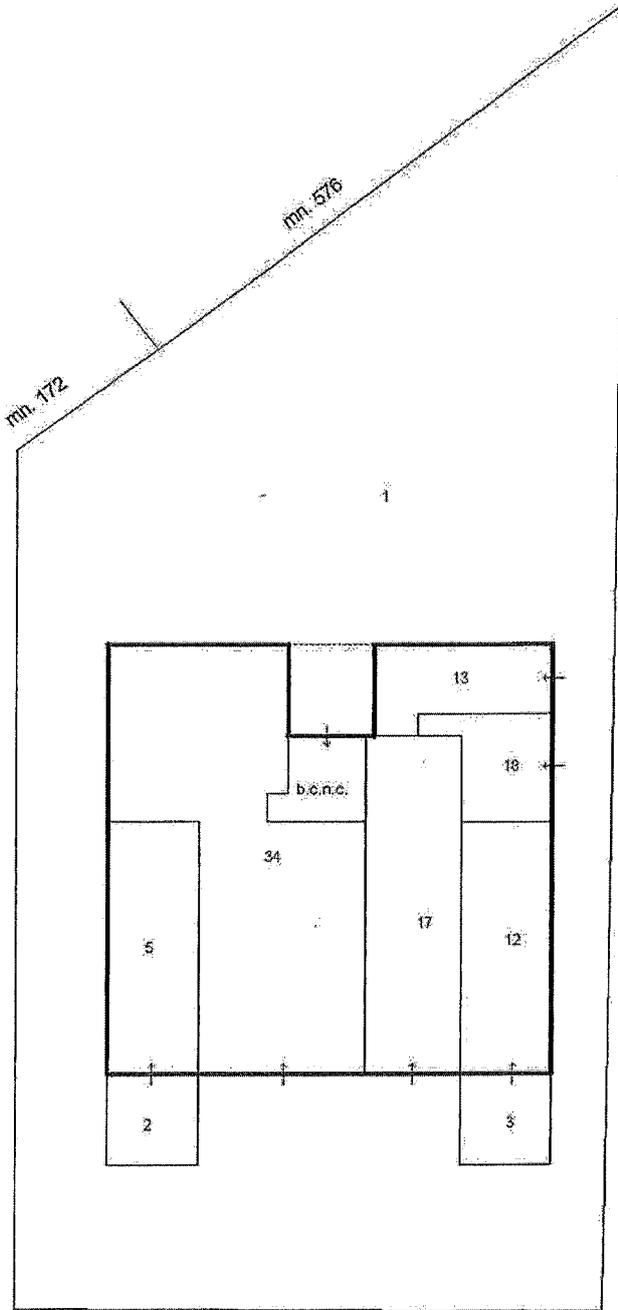
Sezione: C Foglio: 3 Particella: 906

Tipo Mappale n. del

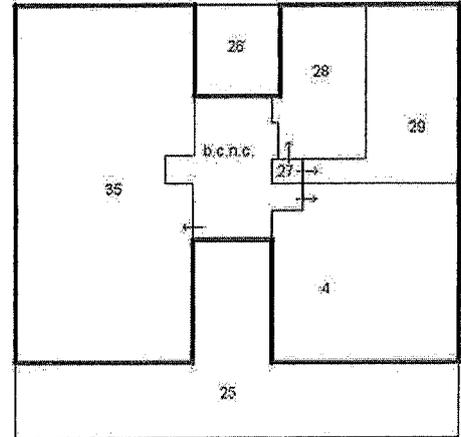
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

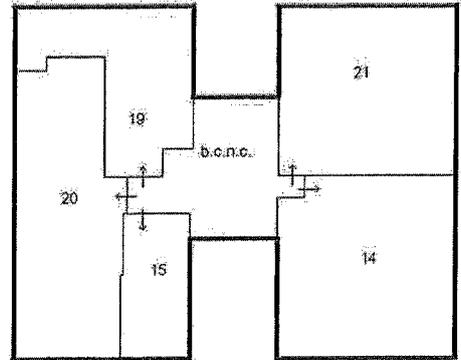
Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di Treviso (1407) - < sezione urbana C Foglio: 3 Particella: 906



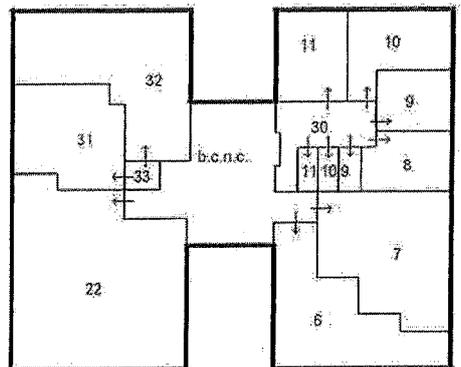
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

mn. 670

N



Ultima Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TREVISO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		C	3	906			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 2963	
2	viale della repubblica		T			AREA URBANA DI MQ 38	
3	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 38	
4	viale della repubblica	245	1			MAGAZZINO	
5	viale della repubblica	245	T			NEGOZIO	
6	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
7	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
8	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
9	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
10	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
11	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
12	viale della repubblica	243/A	T			UFFICIO	
13	viale della repubblica	245	T			UFFICIO	
14	viale della repubblica	243/A	2			STUDIO PRIVATO	
15	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
16						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 34 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
17	viale della repubblica	245	T			DEPOSITO	
18	viale della repubblica	245	T			UFFICIO	
19	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
20	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
21	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
22	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
23						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 24	
24						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 23	
25	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 4, 28, 35	
26	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 28,35	
27	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - INGRESSO - COMUNE AI SUB 28, 29	
28	viale della repubblica	245	1			UFFICIO	
29	viale della repubblica	245	1			UFFICIO	
30	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - INGRESSO E C.T.	
31	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
32	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
33	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - ATRIO - COMUNE AI SUB 31, 32	
34	viale della repubblica	243/B	T			NEGOZIO	
35	viale della repubblica	243A	1			UFFICIO	

Visura ordinaria

 Richiedente: **LUCIO CHIN**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

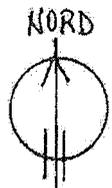
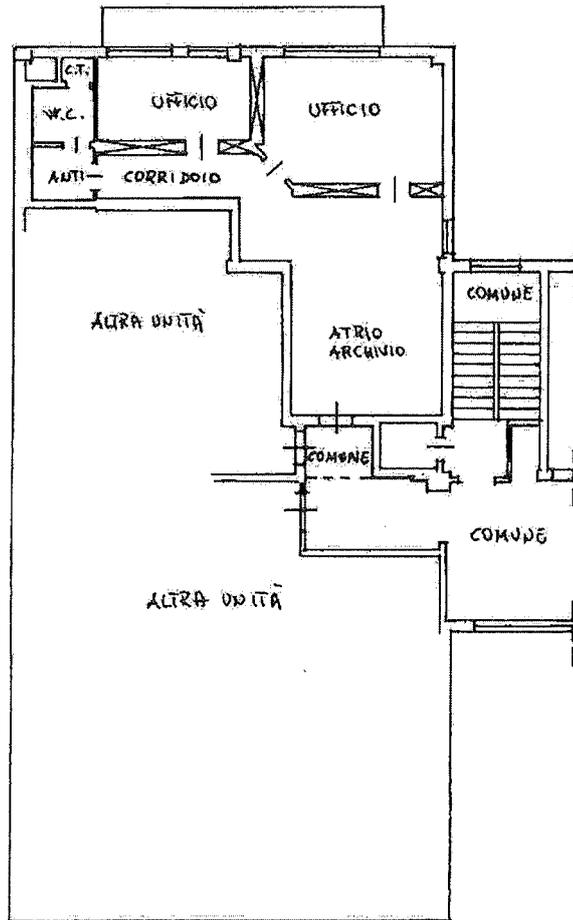
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0041358 del 17/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso	
Viale Della Repubblica	civ. 245
Identificativi Catastali: Sezione: C Foglio: 3 Particella: 292 Subalterno: 60	Compilata da: Sartore Mauro Iscritto all'albo: Architetti Prov. Treviso N. 1449

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di TREVISO(L407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 906 - Subalterno 32 >
VIALE DELLA REPUBBLICA n. 245 piano: 3;

P. TERZO
H = 3,00



Ultima Planimetria in atti

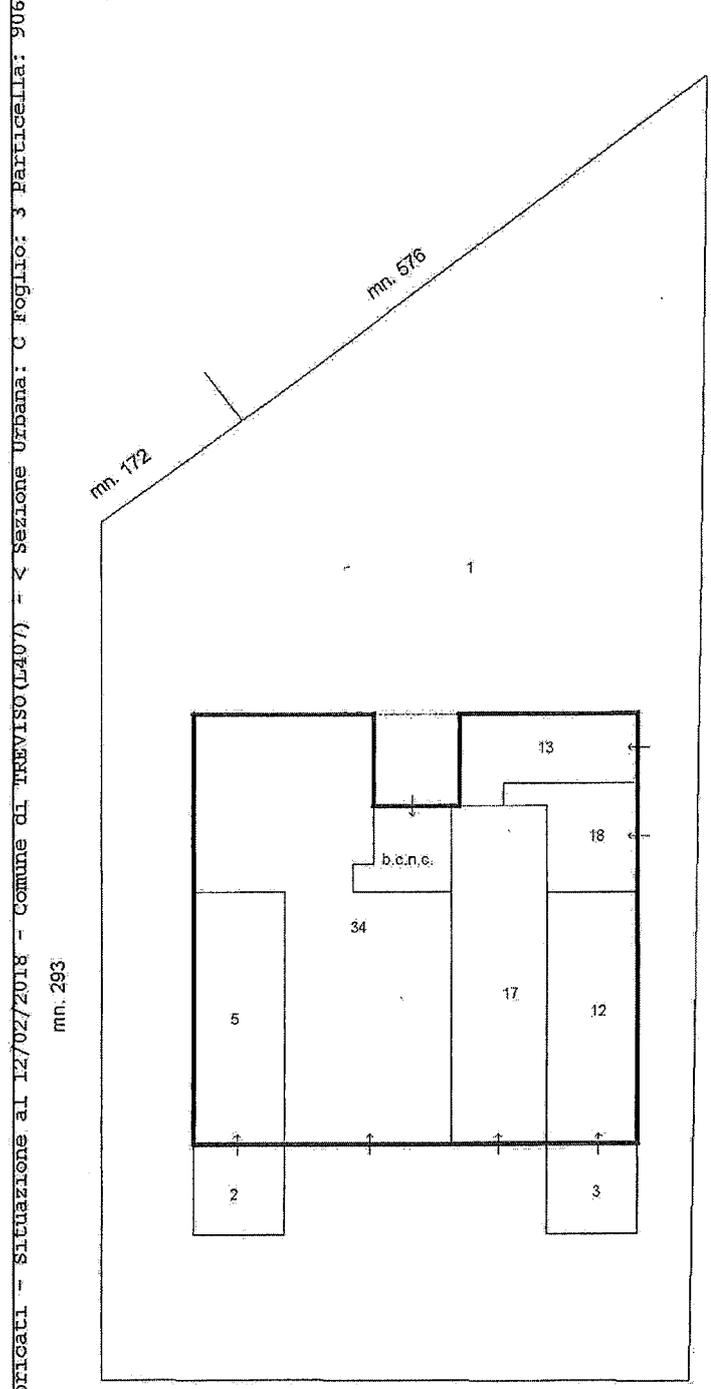
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Viscione Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2284

Comune di Treviso
Sezione: C Foglio: 3 Particella: 906

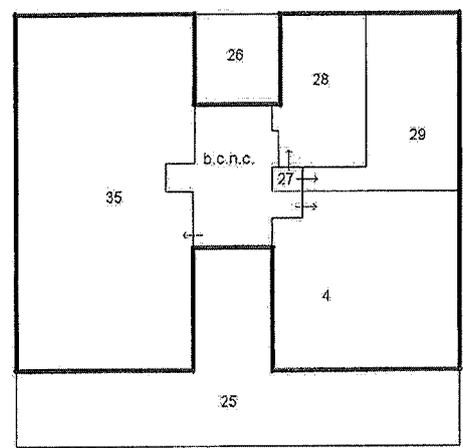
Protocollo n. TV0070368 del 19/06/2017
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni. Scala 1 : 500

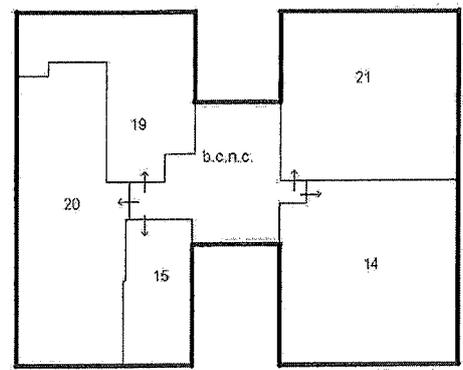


VIALE DELLA REPUBBLICA

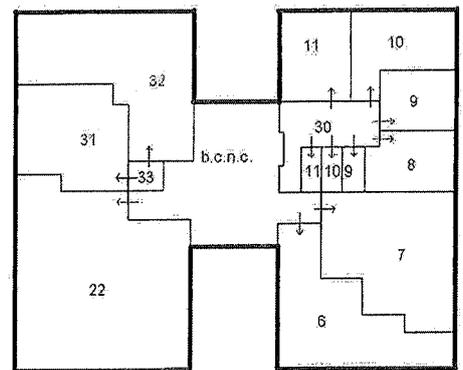
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



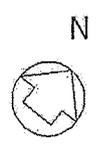
PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Catasto del fabbricati - situazione al 12/02/2018 - Comune di Treviso (L407) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 906

Ultima Planimetria in atti



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TREVISO
 Elenco Subalterni

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

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TREVISO		C	3	906			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 2963	
2	viale della repubblica		T			AREA URBANA DI MQ 38	
3	viale della repubblica		T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ 38	
4	viale della repubblica	245	1			MAGAZZINO	
5	viale della repubblica	245	T			NEGOZIO	
6	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
7	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
8	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
9	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
10	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
11	viale della repubblica	243/A	3			UFFICIO	
12	viale della repubblica	243/A	T			UFFICIO	
13	viale della repubblica	245	T			UFFICIO	
14	viale della repubblica	243/A	2			STUDIO PRIVATO	
15	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
16						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 34 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
17	viale della repubblica	245	T			DEPOSITO	
18	viale della repubblica	245	T			UFFICIO	
19	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
20	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
21	viale della repubblica	245	2			UFFICIO	
22	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
23						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 24	
24						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35 PER FUSIONE COL SUB 23	
25	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 4, 28, 35	
26	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - TERRAZZA - COMUNE AI SUB 28,35	
27	viale della repubblica	245	1			B.C.N.C. - INGRESSO - COMUNE AI SUB 28, 29	
28	viale della repubblica	245	1			UFFICIO	
29	viale della repubblica	245	1			UFFICIO	
30	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - INGRESSO E C.T.	
31	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
32	viale della repubblica	245	3			UFFICIO	
33	viale della repubblica	245	3			B.C.N.C. - ATRIO - COMUNE AI SUB 31, 32	
34	viale della repubblica	243/B	T			NEGOZIO	
35	viale della repubblica	243A	1			UFFICIO	

Visura ordinaria

Richiedente: **LUCIO CHIN**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es.Imm. N. 606/2013 R.G.

LOTTO 9

ALLEGATO 9.3

Planimetria ed elab. planimetrico

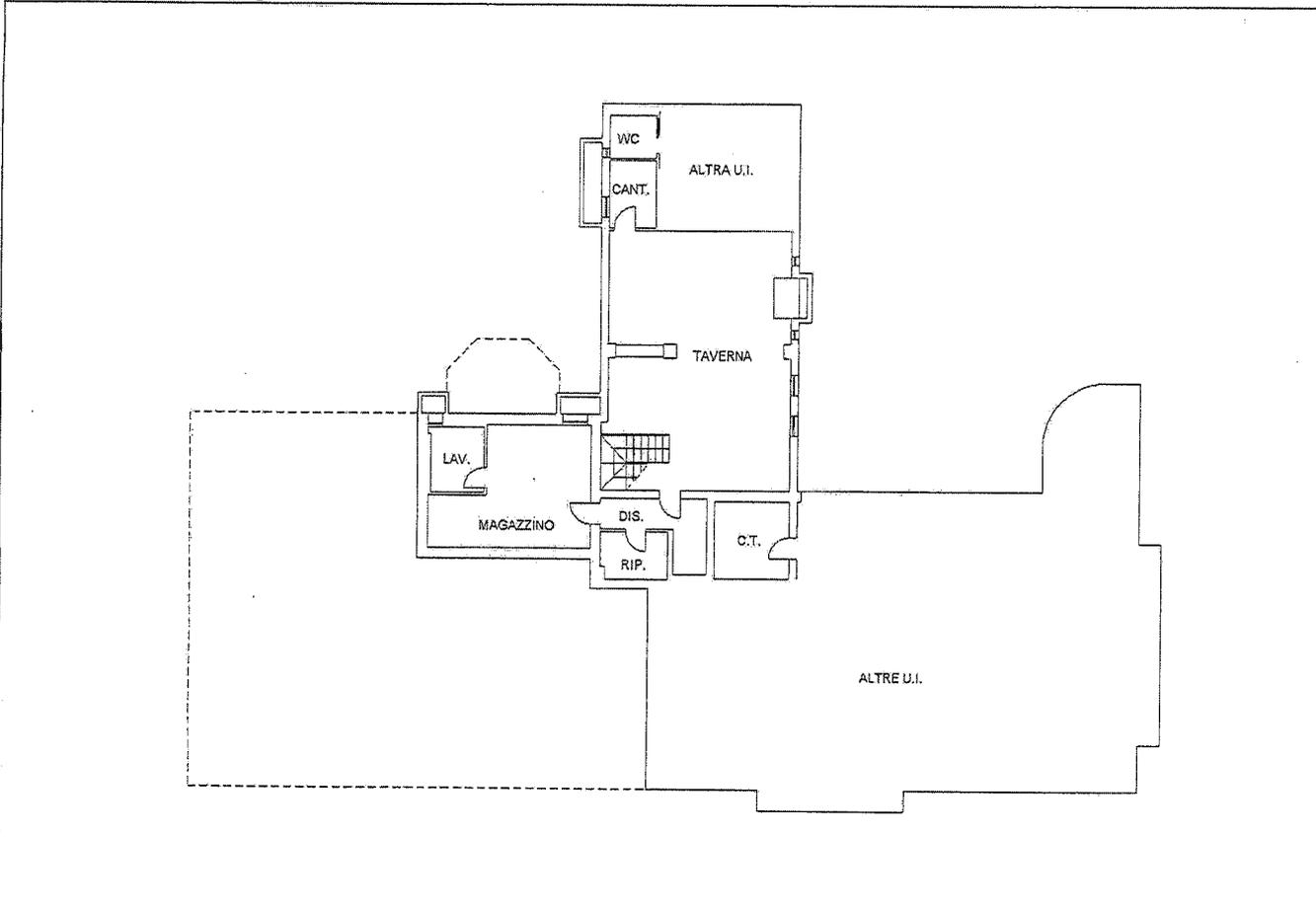
Compilata da:
Colleoni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2066

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 7
Particella: 517
Subalterno: 8

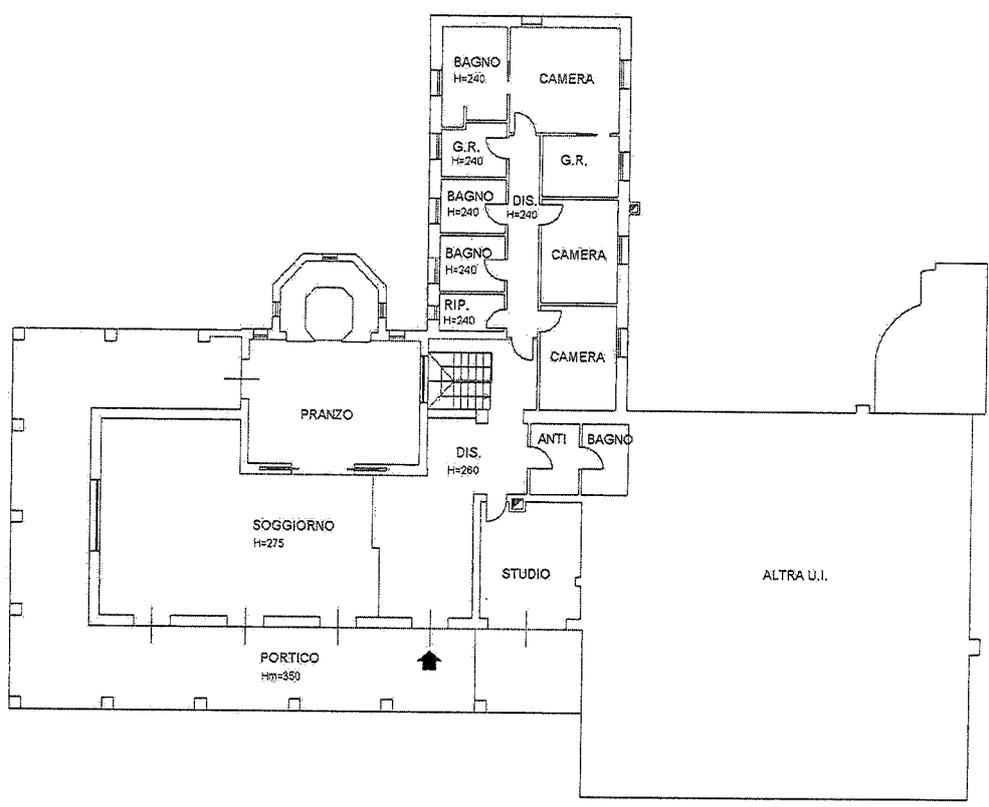
Dichiarazione protocollo n. TV0209217 del 23/06/2004
Diamanda Png (nt. 3) Particella 517 Subalterno 8
Via Selghere
civ. 6

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

Data: 12/02/2018 - Situazione al 12/02/2018 - Catasto dei Fabbricati - Sezione di VIA SELGHERE n. 6 piano: SI-I,
Scheda n. 1
Seala 1: 200



PIANTA PIANO INTERRATO H=240



PIANTA PIANO TERRA H=270

Compilata da:
Colleoni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2066

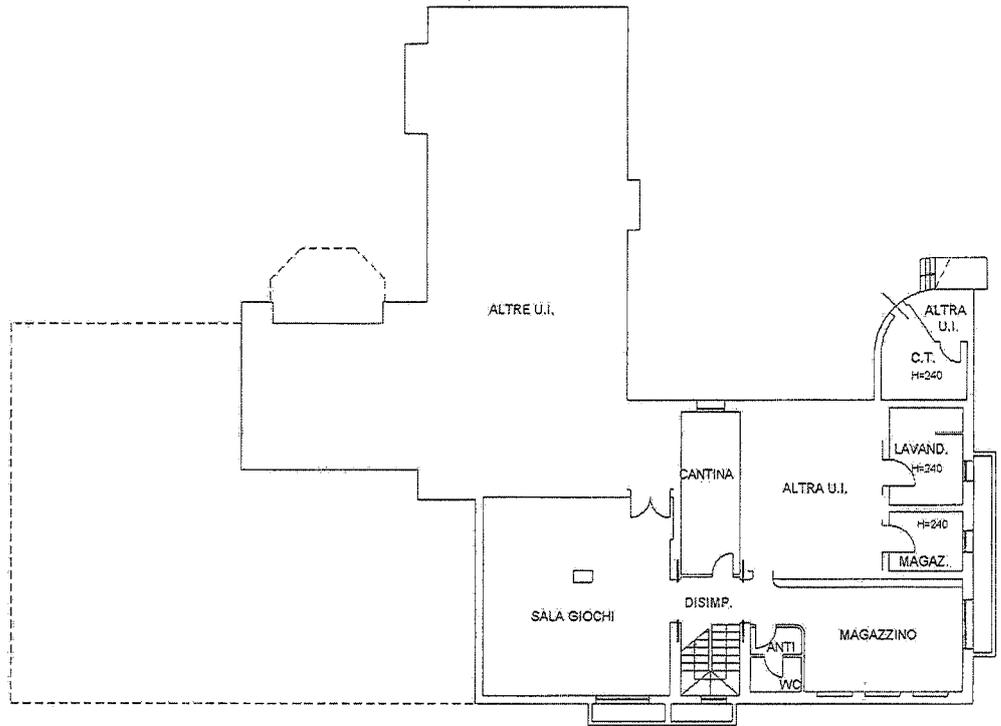
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 7
Particella: 517
Subalterno: 9

Dichiarazione protocollo n. TV0209217 del 23/06/2004
Piantone di Foglio n. 714 sub. 517
Via Selghere

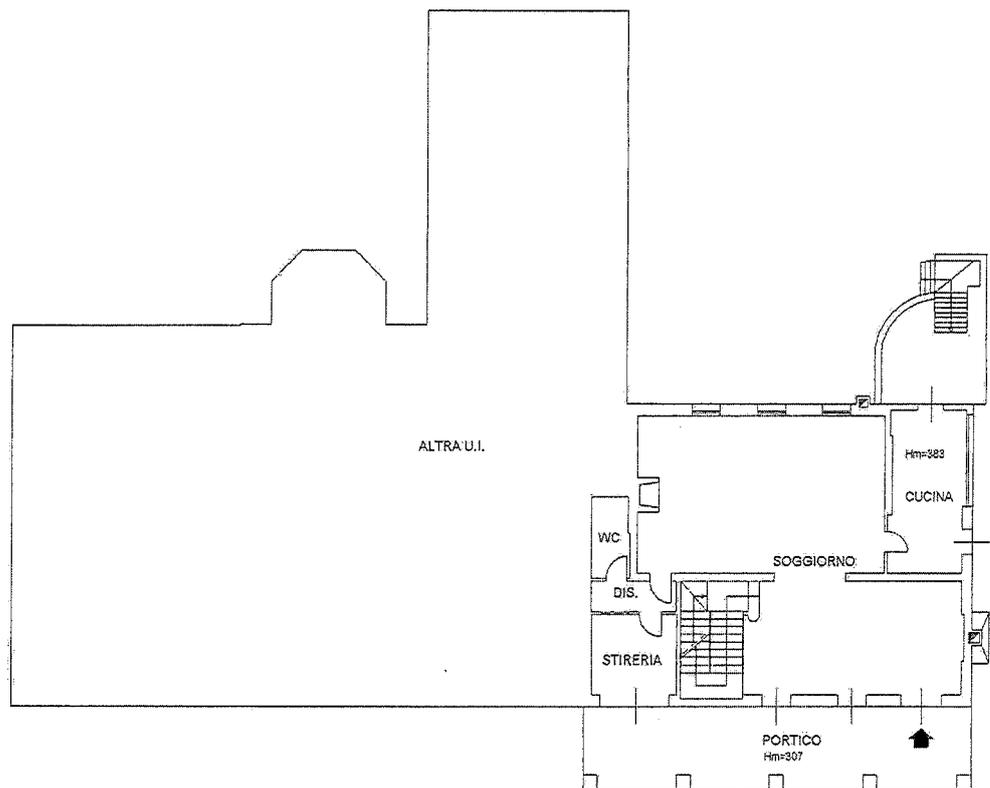
civ. 6

Agenzia del Territorio
CAIASIO FARRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO H=280



PIANTA PIANO TERRA H=280



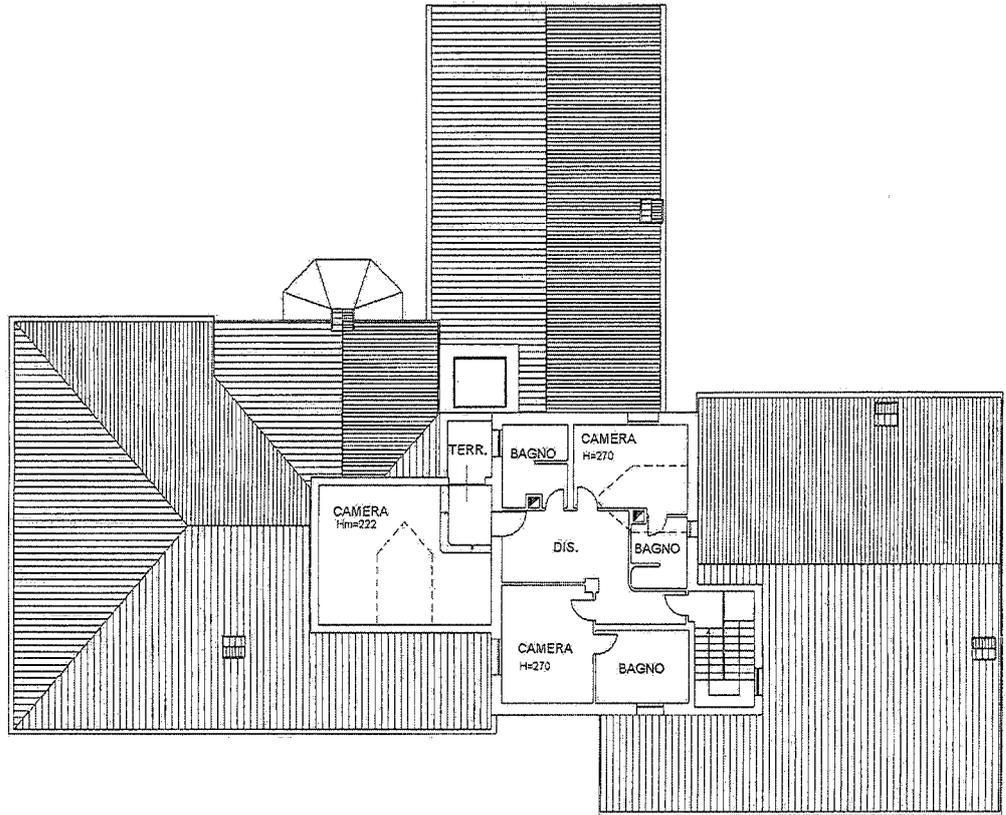
Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Data: 12/02/2018 - n. TV0017385 - Richiedente LUCIO CHIN
Foglio: 7
Particella: 517
Subalterno: 9
Scheda n. 2
Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. TV0209217 del 23/06/2004
Via Selghere n. 6
Via Selghere
civ. 6

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 7
Particella: 517
Subalterno: 9

Compilata da:
Colleoni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso
N. 2066



PIANTA PIANO PRIMO H=240

Compilata da:
Colleoni Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2066

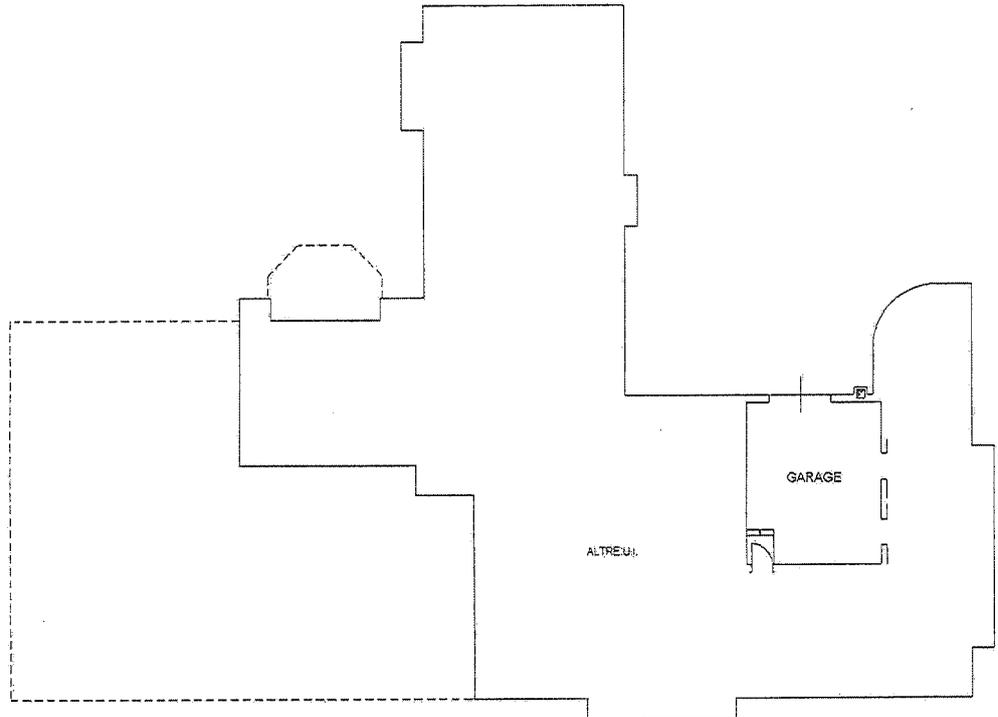
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 7
Particella: 517
Subalterno: 11

Dichiarazione protocollo n. TV0209217 del 23/06/2004
Via Selghere civ. 6
Comune di Selghe

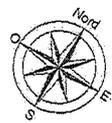
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Scala 1: 200

Data: 12/02/2018 - n. TV0017387 - Richiedente LUCIO CHIN
Situazione al 12/02/2018 - Situazione al 12/02/2018 - Situazione al 12/02/2018
Foglio: 7 - Particella: 517 - Subalterno: 11
Via Selghere n. 6



PIANTA PIANO INTERRATO H=240

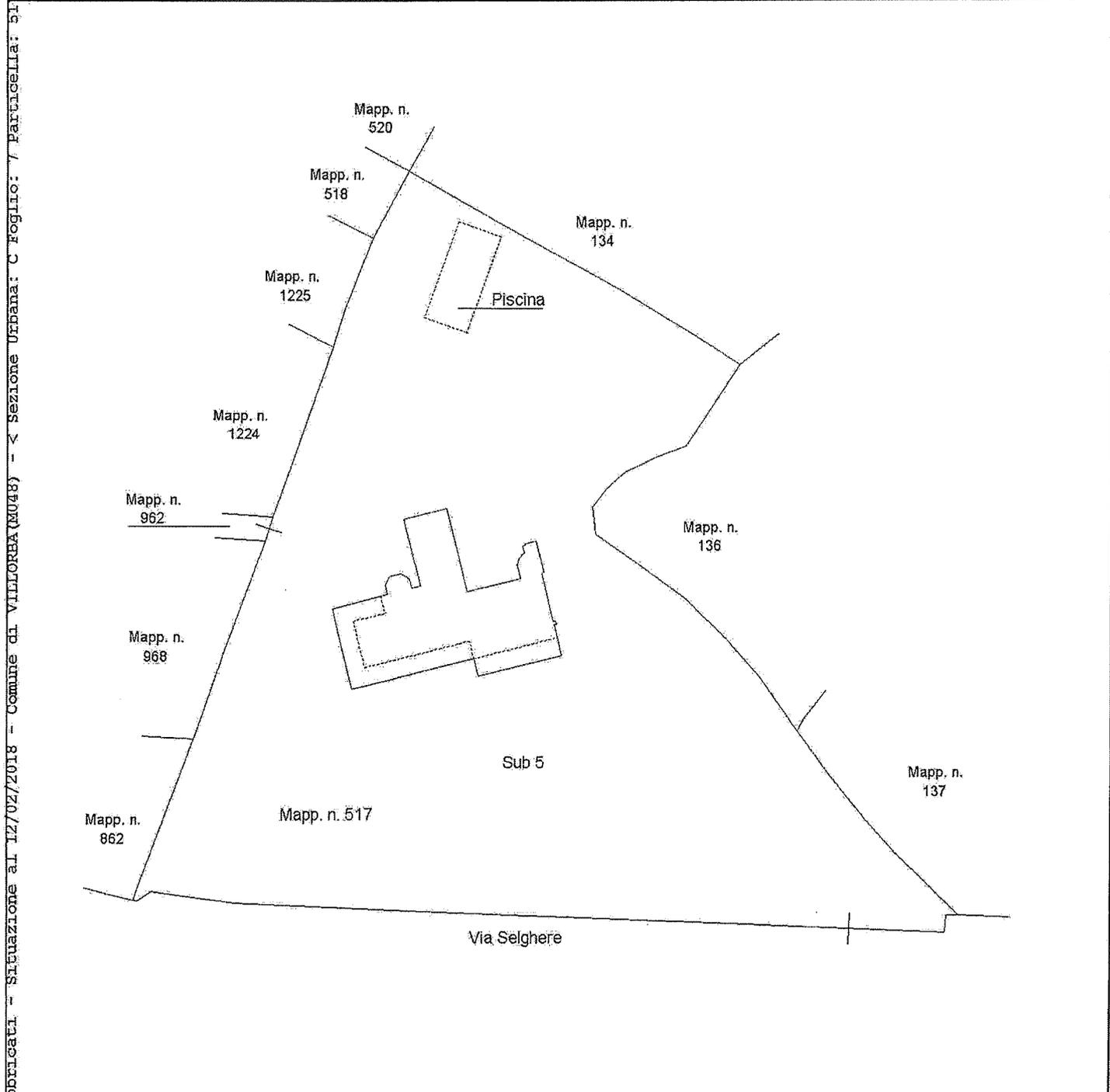


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Colleoni Andrea
Isritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 2066

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Villorba	Protocollo n. TV0427062 del 16/12/2011
Sezione: C Foglio: 7 Particella: 517	Tipo Mappale n. 341568 del 19/09/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000



PIANO TERRA
 PLANIMETRIA AREA SCOPERTA

Ultima Planimetria in atti



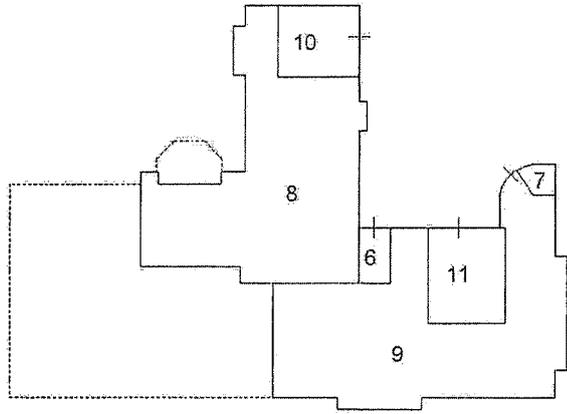
Catasto del fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di VILLOREBA (MO48) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 517

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

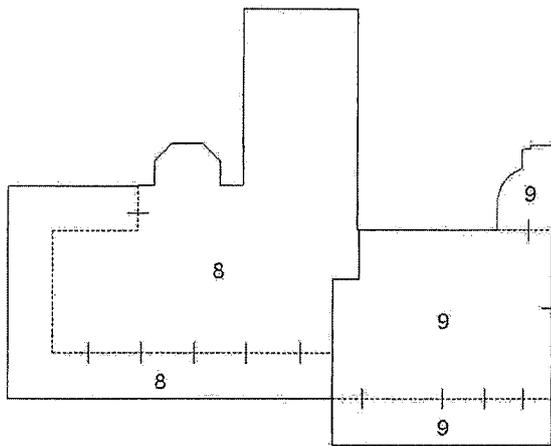
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Colleoni Andrea
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 2066

Comune di Villorba	Protocollo n. TV0427062 del 16/12/2011
Sezione: C Foglio: 7 Particella: 517	Tipo Mappale n. 341568 del 19/09/2011

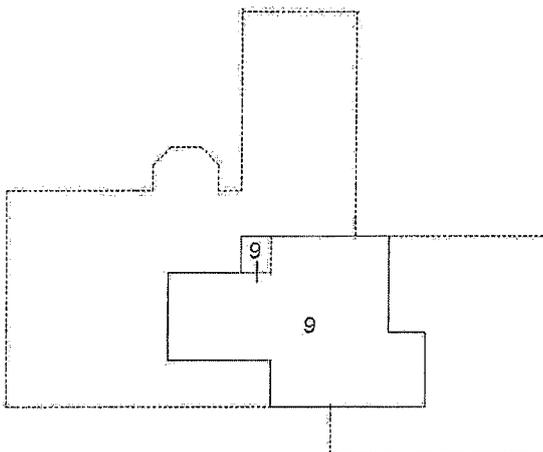
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

CATASTO del FABBRICATI - Situazione al 12/02/2018 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sezione Urbana: C Foglio: 7 Particella: 517

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VILLORBA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VILLORBA		C		7	517		341568	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	via selghere					SOPPRESSO		
2	via selghere					SOPPRESSO		
3	via selghere					SOPPRESSO		
4	via selghere					SOPPRESSO		
5	via selghere	6	T			B. C. N. C. - AREA SCOPERTA DI MQ 9.090 CON PISCINA PRIVATA - COMUNE AI SUB 8, 9, 10 E 11		
6	via selghere	6	S1			B.C.N.C. - DISIMPEGNO - COMUNE AI SUB 8 E 9		
7	via selghere	6	S1			B.C.N.C. - AUTOCLAVE - COMUNE AI SUB 8 E 9		
8	via selghere	6	S1-T			ABITAZIONE		
9	via selghere	6	S1-T1			ABITAZIONE		
10	via selghere	6	S1			POSTO AUTO COPERTO		
11	via selghere	6	S1			POSTO AUTO COPERTO		

Visura ordinaria

Richiedente: **LUCIO CHIN**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI TREVISO

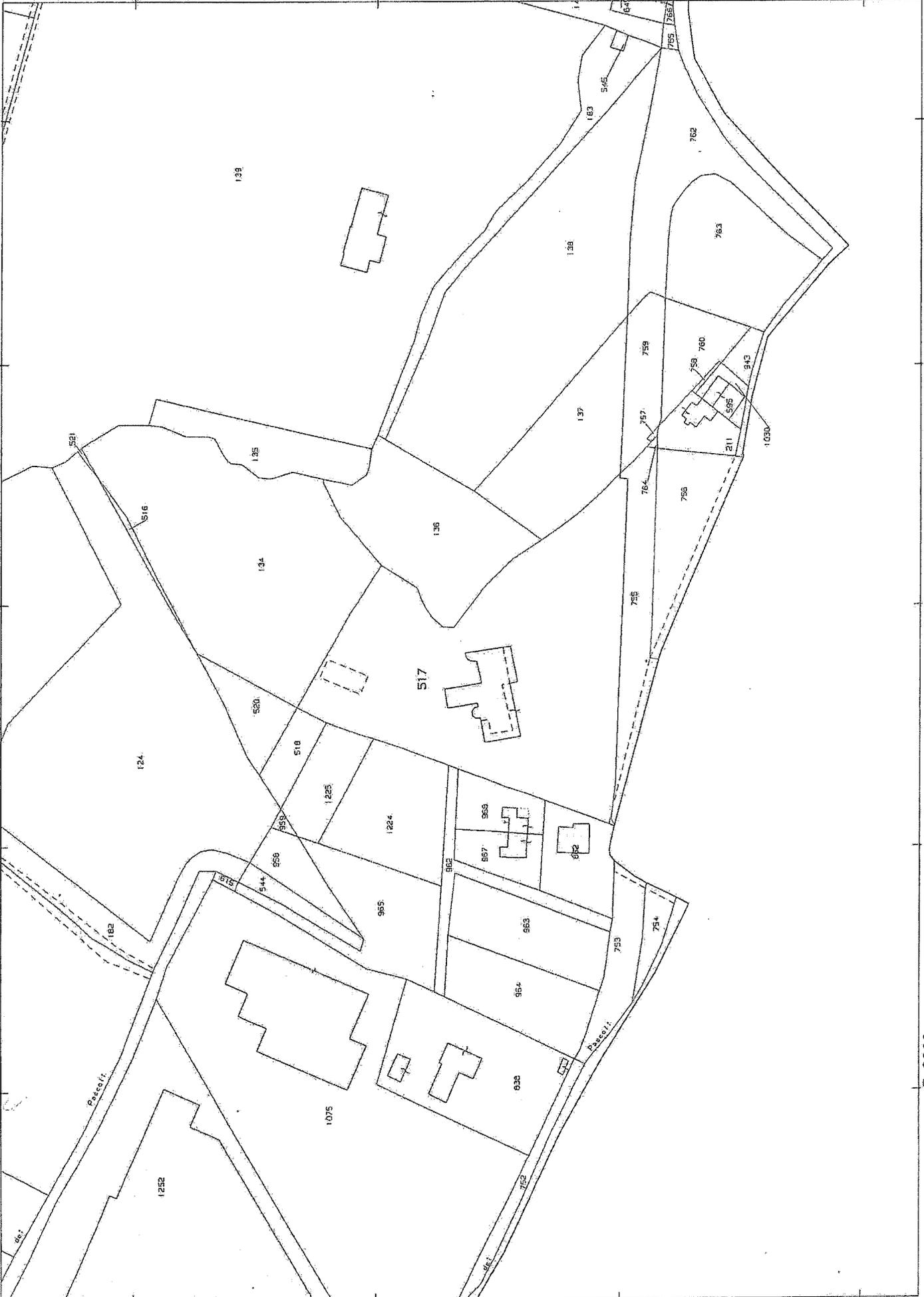
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Es.Imm. N. 606/2013 R.G.E

LOTTO 10

ALLEGATO 10.2

Estratto di mappa



Comune: VILLOREBA
Foglio: 26
Richtedente: LUCIO CHIN
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
12-Feb-2018 12:16:40
Prot. n. TV0012372/2018