

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

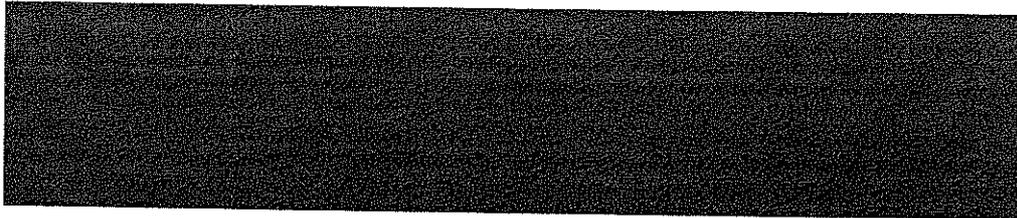
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.

PERIZIA DI STIMA

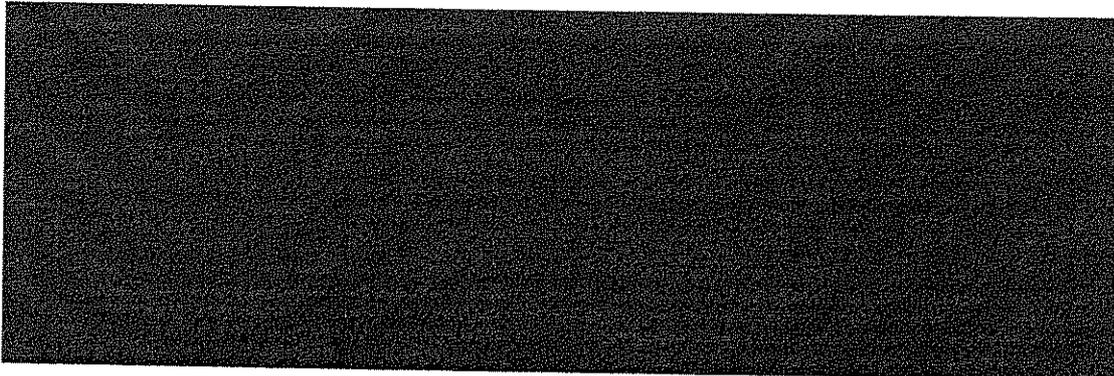
Esecuzione Immobiliare R.G. n° 13/2012

G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Promossa da:



Contro:



C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa

Sede studio: Piazza Oné, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 06/05/2016 per udienza del 12/10/2016 rinviata in data 25/01/2017 con Istanza di Proroga del 19/07/2016.

Custode: Studio tecnico geom. Giorgio Granello

Sede studio: Viale della Repubblica 253/E - 31100 Treviso

Sommario quesiti

Dati generali.....	5
1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.....	7
Immobile a) sito nel Comune di San Zenone degli Ezzelini in Via Marini 32	7
2) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile a) oggetto di stima.....	7
3) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.....	8
4) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.....	10
5) Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.....	12
6) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:.....	12
7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati.....	12
8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	12
9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura.....	12
10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.....	12
11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	13
12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.....	14
13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.....	14
Immobile b) sito nel Comune di Asofo (Tv), in Via Foresto di Pagnano 7.....	17
14) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile b) oggetto di stima.....	17
15) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.....	17
16) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.....	20
17) Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.....	23
18) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:.....	23
19) Dire se è possibile vendere i beni pignorati e se in uno o più lotti.....	23
20) Dire se l'immobile/i è/sono pignorato/i solo "pro quota", se esso/i sia/siano divisibile/i in natura.....	23
21) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.....	23
22) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	24

23) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.....	25
24) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.....	25
Immobile c), terreno edificabile sito nel Comune di San Zenone degli Ezzelini, Via Marini.....	29
25) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile c) oggetto di stima.....	29
26) Indicare l'utilizzo previsto da strumento Urbanistico.....	31
27) Indicare la presenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici paesaggistici, diritti demaniali.....	32
28) Dire se è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti.....	32
29) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile.....	32
30) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.....	33
31) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.....	33
32) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.....	34
33) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa ai descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.....	34
34) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.....	34
35) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).....	34

Elenco Allegati:

- All. n° 00: Elenco documenti ricevuti all'atto del giuramento
- All. n° 01: Atto di Compravendita Repertorio n° 72406 immobile b) Asolo
- All. n° 02: Atto di Compravendita Repertorio n° 25482 immobile c) San Zenone d. Ezzelini
- All. n° 03: Dichiarazione di Successione Vol. 460 n° 8 immobile a) San Zenone d. Ezzelini
- All. n° 04: Tavole grafiche rilievo immobile a) San Zenone d. Ezzelini, immobile b) Asolo
- All. n° 05: Esito accesso agli atti Comune di San Zenone d. Ezzelini, immobile a) e c)
- All. n° 06: Visure catastali e Ispezione ipotecaria immobile a) e c) San Zenone d. Ezzelini
- All. n° 07: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro e verifiche Polizia Municipale per immobile a) Comune di San Zenone d. Ezzelini, immobile b) Asolo
- All. n° 08: Estratto N.T.O. Comune di San Zenone d. Ezzelini, immobile a)
- All. n° 09: Accesso Atti Comune Asolo immobili b)
- All. n° 10: Accesso Atti Comune Asolo-vasca interrata difforme
- All. n° 11: Estratto Ricorso al TAR del 27/01/2005 - abuso piscina
- All. n° 12: Visure catastali e ipotecarie immobili b) Asolo
- All. n° 13: Estratto N.T.O. Comune di Asolo, immobili b)
- All. n° 14: Estratto N.T.O. Comune di San Zenone d. Ezzelini, immobile c) terreno
- All. n° 15: Documentazione fotografica dei beni pignorati a), b), c).
- All. n° 16: Scheda Sintetica per l'ordinanza di vendita dei beni pignorati a), b), c).

CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI

- ✓ Deposito cartaceo e CD-ROM presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo posta elettronica ordinaria e/o certificata alle parti.
- ✓ Deposito telematico.

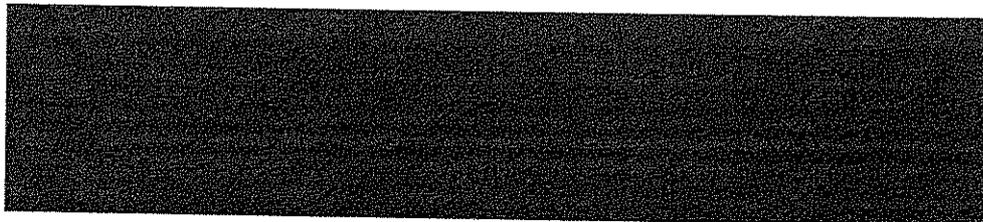
Dati generali

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

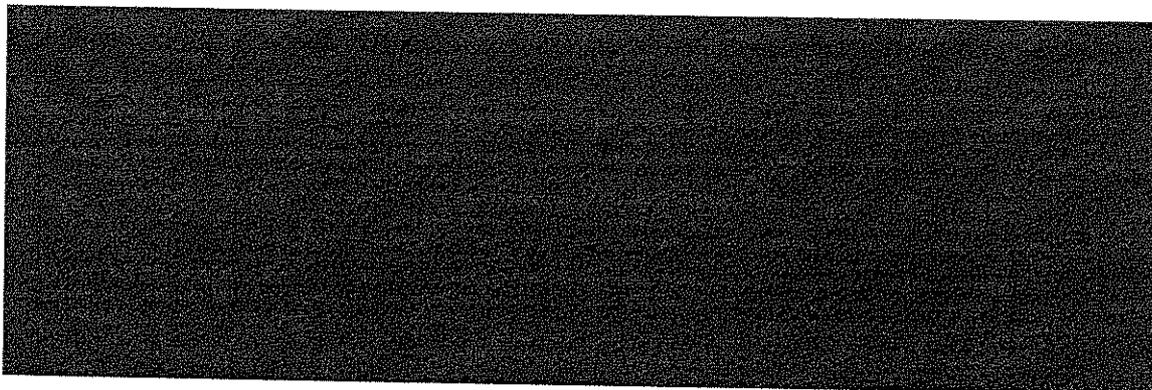
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 13/2012 - G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Promossa da:



Contro:



Elenco documenti ricevuti all'atto del giuramento. (All. n° 00)

1. NOTA DI ISCRIZIONE ipoteca giudiziale del 07/10/10 Reg. generale n° 35607, Reg. particolare n° 8105 presso CRRII di Treviso.
2. NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/02/12 Reg. generale n° 5280, Reg. particolare n° 4036 presso CRRII di Treviso.
3. CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dall'art. 567 comma 2, ultima parte, notaio dott. Antonio Gagliardi, aggiornato in data 07/03/2012 con allegati:
Estratto di Mappa Catastale Comune San Zenone degli Ezzelini (TV), Foglio 10, Mapp 469-248, del 21/02/2012;
4. Estratto di Mappa Catastale Comune Asolo (TV), Foglio 9, Mapp 1456-1457-468 del 21/02/2012
5. ATTO di PIGNORAMENTO immobili, 
 procuratore di 


PREMESSA

Da una prima analisi dei documenti ricevuti all'atto della nomina la sottoscritta rileva la discordanza tra l'elenco dei beni pignorati descritti dall'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma [REDACTED] e il Certificato Notarile (ai sensi dall'art. 567 comma 2, ultima parte) a firma del notaio Antonio Gagliardi sopra citati.

In particolare, i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Asolo (TV), Sez. B, Fg. 3, Mapp. 261, sub 3 - nat. T - 1874 mq, sub 7 – A2 – vani 8,5, p. T, Via San Martino, sub 8 - A2 – vani 3,5, p. T, Via San Martino, N.C.T. Fg. 8, Mapp. 272, are 20, che compaiono pignorati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare alla data 05/12/2011 sono attualmente, con Atto di Compravendita Repertorio n° 194236 a firma del notaio Giuseppe Fietta in data 29/12/2010, di proprietà del sig. [REDACTED]

Alla luce di tale situazione il procuratore [REDACTED] deposita in data 28/02/2012, (nel fascicolo telematico della pratica in oggetto), una Istanza di Riduzione dei beni pignorati che viene accolta in data 16/04/2012 a firma del G.E. Andrea Cambi che dichiara “...estinta la procedura R.G.E. n° 13/2012 e l'inefficacia del pignoramento limitatamente ai beni distinti a N.C.T.U. di Asolo Sez. B, Fg. 3, Mapp. 261, sub 3, 7 e 8 e N.C.T. Fg. 8, Mapp. 272”.

Si conclude che i beni da stimare nella pratica in oggetto sono composti da:

- a) una abitazione unifamiliare sita nel Comune di San Zenone degli Ezzelini in Via Marini 32, con area scoperta di pertinenza. L'unità immobiliare è composta al piano seminterrato da ingresso, cucina, pranzo, vani accessori, garage e portici, al piano semi rialzato si trovano tre camere, due bagni, un soggiorno e un terrazzo (identificato come lotto di vendita: **LOTTO 1**);
- b) una villa sita nel Comune di Asolo (Tv) in Via Foresto di Pagnano 7, sviluppata su due piani fuori terra, al piano terra si trovano l'ingresso, la cucina, la zona pranzo una camera, un bagno, vani accessori e un portico, al piano primo si trovano due camere, un soggiorno, due bagni; un piano interrato composto da garage, cantina e vani accessori, un'area scoperta di pertinenza e ulteriore circostante terreno (identificato come lotto di vendita: **LOTTO 2**);
- c) un terreno edificabile sito nel Comune di San Zenone degli Ezzelini in Via Marini. (identificato come lotto di vendita: **LOTTO 3**).

Sopralluogo: 19 luglio 2016.

Ai sopralluoghi avvenuti il 19 luglio 2016, ad Asolo in Via Foresto di Pagnato 7 e a San Zenone degli Ezzelini in Via Marini 32, erano presenti il Custode geom. Andrea Granello delegato dal geom. Giorgio Granello, [REDACTED] (la cui presenza è stata richiesta dai soggetti eseguiti [REDACTED]), i soggetti eseguiti stessi e il geom. Vendrasco Gianmatteo in qualità di collaboratore della sottoscritta.

In fase di sopralluogo si è provveduto ad effettuare le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia, si è rilevato che l'immobile nel Comune di San Zenone degli Ezzelini in Via Marini 32 è occupato dall'esecutato [REDACTED] e l'immobile sito nel Comune di Asolo (Tv) in Via Foresto di Pagnato 7 è occupato dall'esecutato sig. [REDACTED]
[REDACTED]

La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 15/04/16 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. presso il Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti di seguito sinteticamente espressi:

1) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli eseguiti sui beni pignorati.

- Si allega copia dell'atto di COMPRAVENDITA Raccolta n° 16929, Repertorio n° 72406, data 27/05/1999, notaio dott. Francesco Imparato. (All. n° 01). (Proprietà di [REDACTED] Comune di Asolo, Via Foresto di Pagnano 7 - NCEU: Sez. B, F 4, M.le 1456 (parte degli ex M.li 466 e 467) sub 1 – sub 2, NCT: F 9, M.li 1457 (parte dell'ex M.le 467) – 468.
- Si allega copia dell'atto di COMPRAVENDITA Raccolta n° 4157, Repertorio n° 25482, data 17/06/1991, notaio dott. Francesco Imparato. (All. n° 02).
- Si allega copia dell'atto di SUCCESSIONE DI MORTE registrata a Montebelluna (TV), Vol 460 n° 8 del 16/04/1997. (All. n° 03).

Immobile a) sito nel Comune di San Zenone degli Ezzelini in Via Marini 32

2) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile a) oggetto di stima.

L'immobile in oggetto si trova in fascia e zona "centrale" (secondo O.M.I.) nel Comune di **San Zenone degli Ezzelini (TV)**.

Si tratta di un edificio unifamiliare costruito negli anni '70.

Nelle vicinanze dell'edificio si trovano varie attività e servizi, la scuola primaria di primo grado, la scuola secondaria di primo grado e la sede Municipale.

L'unità immobiliare è inserita in un'ampia area scoperta di pertinenza ed è composta al piano seminterrato da ingresso, cucina, pranzo, vani accessori, un garage e ampi porticati; al piano rialzato si trovano tre camere, due bagni, un ampio soggiorno e un terrazzo; in posizione nord-ovest della proprietà scoperta, è ubicata una autorimessa per un posto auto. Si è rilevata inoltre una cantina interrata con una superficie interna lorda di 38 mq.

Dotazione impianti:

- Impianto elettrico: funzionante
- Impianto di riscaldamento: funzionante; generatore di calore autonomo, alimentato a metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, posto nel locale C.T.

L'edificio è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n° 45 del 06/05/1971.

Strutturalmente si tratta di un edificio a muratura portante in mattoni, finiti con intonaco.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato uno stato di buon mantenimento e buona cura ordinaria sia all'interno che all'esterno dell'immobile. Si riportano inoltre i seguenti dati descrittivi:

muri interni intonacati, infissi porte/finestre con telaio in legno e doppio vetro camera, scuri esterni in legno, porte interne in legno, pavimenti in legno, ceramica e marmo a seconda delle zone.

3) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.

Si è verificato dall'accesso degli atti presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), confrontando tra tavole di progetto approvato e rilievo che non ci sono difformità per quanto riguarda la sagoma esterna e il volume dell'edificio.

Si è rilevata invece una cantina interrata con una superficie interna lorda di 38 mq, h=2,20 m che non risulta tra le tavole grafiche del progetto autorizzato, si conclude quindi che si tratta di un locale accessorio abusivo. Si sono rilevate inoltre alcune difformità delle forometrie esterne, nelle forometrie interne, nella suddivisione interna dei locali e nella destinazione di alcuni locali, rispetto allo stato di progetto autorizzato e anche accatastato.

Sanabilità e costi delle opere difformi e abusive rilevate

La sanabilità delle opere difformi riscontrate, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. n° 380/2011.

Relativamente alle difformità interne/esterne, eseguite in assenza della autorizzazione edilizia ma non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e adottata, sia al momento della realizzazione che attuale possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00.

Si conclude che tali variazioni sono SANABILI.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini, si quantifica che i costi per la sanatoria:

- della cantina consiste in oneri complessivi € 2248,50
- per le difformità interne/esterne oneri complessivi € 1032,00.

A questo importo si aggiungono:

- prestazioni tecniche inerenti la pratica edilizia di sanatoria (S.C.I.A.) da presentare al Comune di San Zenone, quantificabili in circa € 2000,00 più c.p. ed Iva;
- prestazioni tecniche inerenti la denuncia di variazione catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio quantificabili in € 1000,00 più contributo previdenziale del professionista, Iva e € 100,00 di diritti catastali.

Atti Autorizzativi e Conformità (All. n° 05):

Atti Autorizzativi

- ✓ Licenza Edilizia n° 45 del 06/05/1971 e Tavole grafiche di progetto dello stato autorizzato.
- ✓ D.I.A. n° 97/098 del 16/05/1997 (modifiche accesso carraio e pedonale, manutenzione straordinaria fabbricato di abitazione)
- ✓ Condono edilizio n° C730/2004 del 25/08/2007 (Autorimessa)

Conformità

- ✓ Abitabilità rilasciata in data 28/02/1974.

Di seguito si riportano in *Tabella n° 1*, le superfici dei locali rilevati.

In allegato le Tavole grafiche del rilievo geometrico dei beni pignorati. (All. n° 04).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Accessoria Abitazione (S.I.L.) [mq]	H [m]
Piano seminterrato	Ingresso, cucina, pranzo, studio	89,00		2,40
Piano seminterrato	vani accessori: lavanderia, w.c.		12,00	2,85
Piano seminterrato	C.T.,		8,50	2,85
Piano seminterrato	Garage		39,00	2,85
Piano seminterrato	Portico		106,00	-
Piano semi rialzato	Ingresso, 3 camere, 2 bagni, soggiorno	179,00		2,80
Piano semi rialzato	Terrazzo		71,00	-
Piano terra	Garage		19,00	2,85
Piano Interrato	Cantina		38,00	2,20
TOTALE	-	268,00	293,50	

Area scoperta di pertinenza	1036,00 mq
½ strada	122,50 mq
TOTALE	1158,50 mq

Tabella n° 1: Superfici rilevate

4) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Si è accertata, con esito positivo, la conformità tra i dati contenuti nell'Atto di pignoramento immobiliare sottoscritto dall' [REDACTED] e lo stato attuale dei luoghi per l'immobile in oggetto.

Descrizione:

l'immobile oggetto del pignoramento, è l'edificio unifamiliare che si trova in:

Comune: San Zenone degli Ezzelini (TV)

Via: Marini 32.

L'immobile è censito al N.C.E.U:

- Sezione B, Foglio n° 6, Particella n°248, Sub 1, Piani: S1, T, 1, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 8 vani, Rendita Catastale € 805,67;

- Sezione B, Foglio n° 6, Particella n°248, Sub 2, Piano T, Categoria C/6, Consistenza 35 mq, Classe 3, Rendita Catastale € 106,65;
- Sezione B, Foglio n° 6, Particella n°248, Sub 3, Piano T, Categoria C/6, Consistenza 16 mq, Classe 2, Rendita Catastale € 41,32;

Confini

L'unità immobiliari in oggetto confina con i Mapp.li 250, 99 620, 621, 615, 612, 609, 469, 245, 246, salvi e altri più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati dalle seguenti visure catastali e ispezione ipotecaria (All. n° 6):

- ✓ **visura elaborato planimetrico**, del 24/08/2016
- ✓ **visura planimetrie sub 1, sub 2 sub 3** del 24/05/2016
- ✓ **visura estratto di mappa** del 24/08/2016
- ✓ **visura elenco subalterni** del 24/08/2016
- ✓ **visura per soggetto** del 09/06/2016
- ✓ **visura ipotecaria** del 24/08/2016 a nome di [REDACTED] risulta il seguente elenco delle formalità di cui si allegano le note 1, 4, 5, 6.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u>	<u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2000 - Registro Particolare 19072 Registro Generale 27394 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/460 del 16/04/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 8105 Registro Generale 35607 Pubblico ufficiale TRIB. DI TREVISO - SEZ. DIST. CASTELFRANCO VENETO Repertorio 3550/2010 del 29/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 4036 Registro Generale 5280 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. TREVISO - SEZ. DIST. CASTELFRANCO V.TO Repertorio 1588/2011 del 19/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI RIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2014 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 3477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6279/11 del 21/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 3659 Registro Generale 4668 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1246 del 27/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2016 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 3961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 679/2016 del 04/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE ACCETTAZIONE TACITA Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2: visura ipotecaria a nome di [REDACTED]

5) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*

Si rimanda al Punto 3).

6) *Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:*

Uso Residenziale.

7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati.*

Il bene è vendibile previa esecuzione delle pratiche evidenziate al punto 3) al fine di sanare le difformità edilizie.

8) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

Il bene è vendibile in un unico lotto.

Lotto di vendita LOTTO 1: abitazione, garage, autorimessa, area scoperta di pertinenza.

9) *Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura.*

Il bene è pignorato nella sua totalità e appartiene per la quota di 1/3 a [REDACTED] 1/3 a [REDACTED] 1/3 a [REDACTED]

10) *Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza..data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

L'immobile alla data del sopralluogo 19/07/2016 è risultato occupato dalla [REDACTED] quindi l'intera proprietà è risultata nella piena disponibilità di uno dei soggetti debitori esecutati.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV) in data 27/06/2016 in merito all'esistenza di atti privati di locazione (dal 1999 ad 2016) ha dato esito negativo.

La verifica presso la Polizia Locale del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) di comunicazioni, ai sensi dell'art.12 del D.L. n° 59 del 21/03/78 convertito in L. n°191 il 18/05/78, di "cessione fabbricato" (locazioni a titolo oneroso e/o vendita) ha dato esito negativo.

La verifica, ai sensi dell'art. 7 T.U. n° 286/1998, art. 8 L. n° 189/2002 "dichiarazione di ospitalità per cittadini extracomunitari", ha dato l'esito di negativo. La risposta a tale verifica è stata di tipo verbale. (All. n° 7).

11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Si è verifico che per il bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici ecc.

Di seguito per completezza si riporta l'Estratto della tavola grafica del Piano Interventi Vigente del Comune San Zenone degli Ezzelini (TV) dove si evidenzia che l'immobile ricade all'interno di una "zona residenziale consolidata di tipo C 1" e della "sottozona CI.1": art. 63 N.T.O. del Comune di San Zenone degli Ezzelini. (All. n° 8).

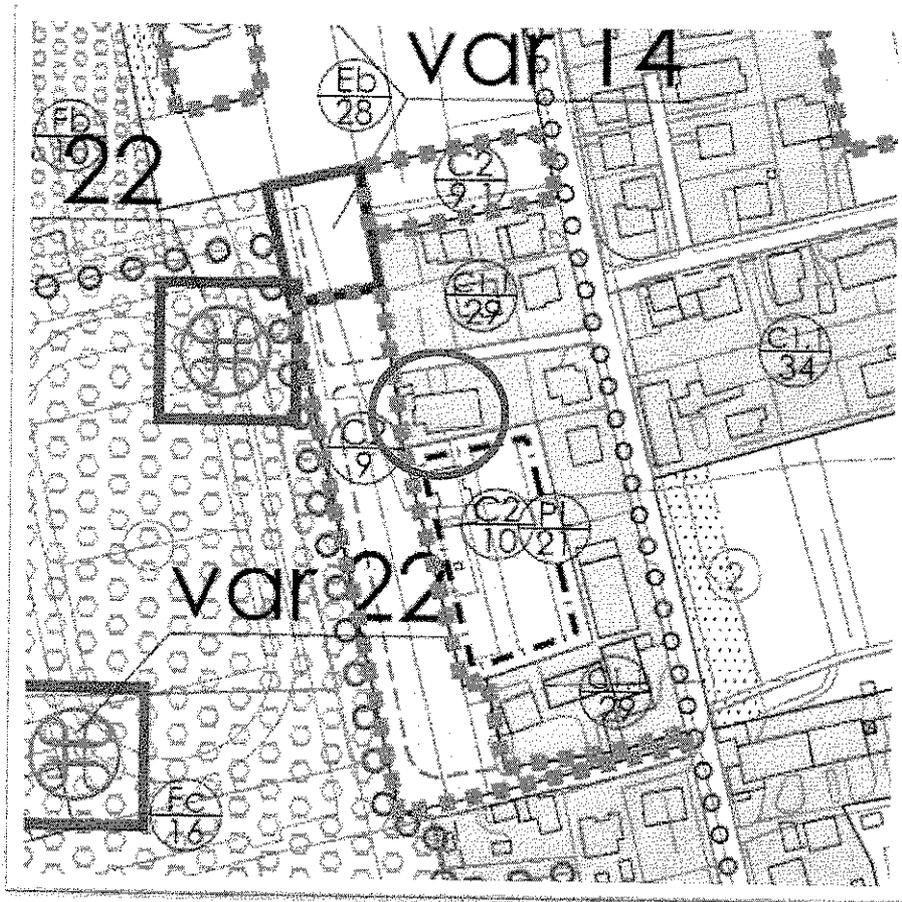


Figura 1: Estratto tavola grafica: Piano Interventi Vigente - Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)

Estratto legenda tavola grafica:



Zona residenziale consolidata 'CI'

Art. 63

12) *Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.*

Non sono presenti oneri o vincoli di natura condominiale.

13) *Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.*

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto.

I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si è attenuta al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive*.

In particolare la sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone/fasce omogenee.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: S ZENONE DEGLI EZZELINI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200	L	4	5,4	L
Autorimesse	Normale	510	750	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1200	L	4,2	5,4	L

Tabella 3: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.

Visto lo stato conservativo dell'immobile durante il sopralluogo, la tipologia edilizia, considerata la vetustà dell'immobile che è di 42 anni, il contesto e le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, si è formulato che per un edificio unifamiliare con due garage e un'ampia area scoperta di pertinenza, **il più probabile valore di mercato al mq commerciale**, "unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili", è pari a **1000,00 €/mq commerciale**.

Si segnala inoltre che potrebbe essere fatto valere il "diritto di abitazione", riservato dall'art. 540, comma 2, c.c. al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare, che in questo caso riguarda la [REDACTED]

In questo caso il valore dell'immobile subirebbe una ulteriore diminuzione del suo valore. Secondo la tabella per la determinazione del valore del diritto di abitazione/uso tenendo conto dell'attuale età della [REDACTED] il valore del bene diminuirebbe del 35%.

Considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene di effettuare una riduzione del 15% (850,00 €/mq commerciale).

I coefficienti di ragguglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno *standard* di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Si è calcolata una superficie commerciale di 424 mq (si riportano i dettagli in Tabella 4 delle superfici raggugliate per il calcolo della superficie commerciale), quindi il **valore del bene a base d'asta è di € 360.000,00***. (Euro Trecentosessantamila/00)

(*ottenuto da 850,00 €/mq comm.^{li} x 424,00 mq comm.^{li} = € 360400,00 valore arrotondato a € 360000,00).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Accessoria (S.I.L.) [mq]	Coeff. di ragguglio	Superfici raggugliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano seminterrato	Ingresso, cucina, pranzo, studio	89,00		1,1	98,00
Piano seminterrato	vani accessori; lavanderia, w.c.		12,00	0,35	4,00
Piano seminterrato	C.T.,		8,50	0,15	1,00
Piano seminterrato	Garage collegato a vani princ.		39,00	0,6	23,00
Piano seminterrato	Portico		106,00	0,35-0,1*	16,00
Piano semi rialzato	Ingresso, 3 camere, 2 bagni, soggiorno	179		1,1	197,00
Piano semi rialzato	Terrazzo		71,00	0,35-0,1*	13,00
Piano terra	Garage		19,00	0,5	10,00
	Area scoperta di pertinenza		1036	0,06	62
	½ strada		122,5	0	0
Piano Interrato	Cantina		38,00	Abuso sanabile	
TOTALE		268,00	1452,00	-	424,00

Tabella 4: superfici interne lorde e superfici raggugliate (superfici commerciali)

*Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

**Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Immobilie b) sito nel Comune di Asolo (TV), in Via Foresto di Pagnano 7.

14) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile b) oggetto di stima.

L'immobile in oggetto si trova in fascia definita "extraurbana" e zona "agricola con presenza di case sparse" (secondo O.M.I.) nel Comune di **Asolo (TV)**.

Si tratta di un edificio unifamiliare di tipo "villa".

L'immobile è localizzato a pochi minuti, in auto, dal centro storico del Comune; si tratta di un centro prestigioso, apprezzato e frequentato da turisti, artisti e personaggi illustri di tutto il mondo oggi come nel passato per la sua bellezza, la sua storia, la sua cultura.

L'unità immobiliare è inserita in un'ampia area scoperta di pertinenza e due lotti di terreno coltivati a prato e in parte a bosco che confinano a sua volta con zone verdi tenute a bosco.

In particolare il lato sud della villa si affaccia ad una vista panoramica verso la pianura, a nord costeggia invece la strada via Foresto di Pagnano che è uno dei quattro accessi che permettono di raggiungere il centro storico del comune di Asolo.

L'impianto dell'edificio risale a prima del 1900 ed è composto al piano terra da ingresso, cucina, pranzo, una camera, un bagno, vani accessori, C.T. e un portico; al piano primo si trovano due camere, due bagni, un soggiorno e un piccolo terrazzo; il piano interrato è composto da una cantina da un ampio garage e altri vani accessori.

Dotazione impianti:

- Impianto elettrico: funzionante
- Impianto di riscaldamento: funzionante; generatore di calore autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, posto nel locale C.T.

Strutturalmente si tratta di un edificio a muratura portante mista ciottoli e mattoni a vista.

Le finiture esterne e interne sono di buona/ottima qualità e dal sopralluogo effettuato si è rilevato uno stato di buona cura ordinaria sia all'interno che all'esterno dell'immobile.

Si riportano inoltre i seguenti dati descrittivi:

muri interni con finitura a spatolato, infissi porte/finestre con telaio in legno e doppio vetro camera, scuri esterni in legno, porte interne in legno, pavimenti in legno, ceramica e marmo, solaio intermedio con travi in legno a vista, solaio di copertura in legno e tavelle in cotto a vista.

15) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.

Si è verificato dall'accesso degli atti presso il Comune di Asolo (TV), confrontando le tavole di progetto autorizzato, una sanatoria per modifiche interne e il rilievo, che non ci sono difformità per

quanto riguarda la sagoma esterna e il volume dell'edificio, la distribuzione e la suddivisione interna dei vani.

Atti autorizzativi e Conformità (All. n° 09):

Atti autorizzativi

- ✓ Licenza di Costruzione n° 67/72 del 28/05/1973
- ✓ Licenza di Esecuzione lavori edili n° 67/72 del 29/08/1973
- ✓ Permesso di Costruire n° P03066 del 04/02/2004 (garage interrato)
- ✓ Permesso di Costruire n° P03066/V01S del 28/06/2005 (garage interrato)
- ✓ Permesso di Costruire in sanatoria n° P02080/S del 03/03/2004 (sanatoria per modifiche interne)

Conformità

- ✓ Abitabilità rilasciata in data 16/12/1974.
- ✓ Agibilità n°66/2003 del 12/04/2007 (garage)

Si è rilevata invece **una irregolarità edilizia e paesaggistica** per quanto riguarda la realizzazione, nell'area scoperta di pertinenza all'immobile, di una **piscina**.

Agli atti del Comune di Asolo risultano per tale opera i seguenti documenti (**All. n° 10**):

- ✓ Richiesta di Permesso per Costruire prot n° 17852, n° P04186 del 30/08/2004 (per la costruzione di una vasca interrata per raccolta acqua - non e' mai stata concessionata): pratica in sanatoria di opere edilizie difformi alla P.E. n° P04082 del 23/04/2004 prot. n° 7896 a cui non è stato rilasciato il Permesso di Costruire in quanto non sono stati pagati gli oneri concessori e l'indennità ambientale.
- Parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata del 14/09/2004 n° 8 (non ha valore di concessione)
- Inoltre in data 04.03.2005 la ditta ha presentato istanza di condono ambientale: "Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica al sensi degli artt. 37-39 della L. n° 308 del 15/12/2004" per la realizzata piscina scoperta e relativi vani tecnici, costruita in assenza di autorizzazione.
- Istanza di "Diniego della domanda di condono ambientale presentato in data 28/01/2005 prot n° 1800, relativo a piscina scoperta". Prot. n° 6412.
- Parere di non compatibilità prot. n° 5754/ba espresso dalla Sovrintendenza per i beni architettonici e il paesaggio del Veneto orientale - "Ufficio Beni Ambientali".

-
- “Determinazioni per istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria” emessa dall’Ufficio Tecnico del Comune di Asolo, il 38/09/2004 P.E. n° P04186.

Si allega inoltre per conoscenza, in merito a tale opera abusiva, un estratto dell’Istanza relativa al Ricorso al TAR Veneto, con N.R.G. 200600998 e data di deposito 12/05/2006, a firma del sig. XXXXXXXXXX ancora pendente. (All. n° 11).

Visti i documenti attualmente a disposizione si conclude che **l’opera della piscina risulta un abuso edilizio e paesaggistico**. Allo stato dell’arte attuale **l’abuso non è sanabile se non con il percorso indicato nel documento emesso dall’Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (in All. n° 10) che riporta la documentazione da produrre a completamento dell’istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria della P.E. P04186.**

Per produrre la suddetta documentazione si prevedono le seguenti spese:

- prestazioni tecniche inerenti la pratica edilizia di sanatoria da presentare all’Ufficio Tecnico Comune di Asolo, richiesta autorizzazione paesaggistica, pratica sismica, autorizzazione confinante, relazione geologica, relazione V.I.A. (valutazione impatto ambientale), il tutto quantificabile in una spesa di circa € 12.000,00 più c.p. ed Iva;
- sanzione pecuniaria ai sensi dell’art. 34 del DPR 380/01 di € 4104,00;
- oneri concessori in forma doppia ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/01 (Bucalossi), il cui importo sarà determinato successivamente;
- versamento per indennità ambientale ai sensi ex art. 167 D.L.vo 42/02 il cui importo sarà determinato successivamente.
- costo delle opere edilizie per la trasformazione da “piscina” a “vasca interrata” secondo le previsioni di progetto il cui importo sarà determinato successivamente.
- prestazioni tecniche inerenti la denuncia di variazione catastale (DOCFA) presso l’Agenzia del Territorio quantificabili in € 1000,00 più c.p. ed Iva e € 50,00 di diritti catastali.
- Marca da bollo € 16,00 per ritiro del Permesso di Costruire.

In conclusione i costi totali attualmente calcolabili sono € 13.000,00 più c.p. ed Iva + € 4170,00 + tre importi da determinare (oneri concessori, indennità ambientale, opere edili di trasformazione secondo il progetto).

Di seguito si riportano **le superfici dei locali rilevati**.

Si allegano le Tavole grafiche del rilievo geometrico dei beni pignorati. (All. n° 04).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Accessoria Abitazione (S.I.L.) [mq]	H [m]
Piano Terra	ingresso, cucina, pranzo, camera, bagno	96,00		2,40-3,60-8,15-2,70,-2,80
Piano Terra	vani accessori: ripostiglio, lavanderia-w.c.		25,65	2,80
Piano Terra	C.T.,		5,65	3,60
Piano Terra	portico		21,00	-
Piano Primo	2 camere, 2 bagni, soggiorno	129,00		3,90-3,35-5,40
Piano Primo	balcone		5,00	-
Piano Interrato	garage		84,25	2,40
Piano Interrato	Cantina ripostiglio vasca di raccolta corridoio		50,80	2,10
TOTALE	-	225,00	192,35	

Area scoperta di pertinenza	2131 mq
-----------------------------	----------------

Tabella 5: Superfici rilevate

16) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, int., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Si è accertata, con esito positivo, la conformità tra i dati contenuti nell'Atto di pignoramento immobiliare sottoscritto da [REDACTED] e lo stato attuale dei luoghi per gli immobili in oggetto.

Descrizione:

l'immobile, oggetto del pignoramento, è l'edificio unifamiliare che si trova in:

Comune: Asolo (TV)

Via: Foresto di Pagnano 7.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U:

- Sezione B, Foglio n° 4, Particella n° 1456, Sub 1, Piani: S1, T, 1, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 12,5 vani, Rendita Catastale € 2033,55.

- **Confini**

- L'unità immobiliari in oggetto confina con Strada Via Foresto di Pagnano, Mapp.li 470, 1457, 1451, 445, salvi e altri più precisi confini.

AI N.C.T.

- Foglio n° 9, Mapp. n° 468, qualità seminativo cl. 3, are 27, ca 46, r. d. € 19,85, r.a. € 11,35
- Foglio n° 9, Mapp n° 1457, qualità prato arbor cl. 3, are 19, ca 64, r. d. € 8,11, r.a. € 7,10.

Confini

Il Mapp. n° 468 confina con i Mapp.li 1457, 918, 471, 462,461, 446, 1226 salvi e altri più precisi confini.

Il Mapp. n° 1457 confina con i Mapp.li 1456, 470, 918, 468, 1226, 1451 salvi e altri più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati dalle seguenti **visure catastali e ipotecarie** immobile b) e c) (All. n° 12):

- ✓ **visura planimetrie sub 1, sub 2** del 24/05/2016
- ✓ **visura estratto di mappa** del 24/05/2016
- ✓ **elaborato planimetrico ed elenco subalterni** del 15/11/2016
- ✓ **visura per soggetto** [REDACTED] del 09/06/2016
- ✓ **visura ipotecaria** del 24/08/2016 a nome di [REDACTED] risulta il seguente elenco delle formalità di cui si allegano le note 1, 2, 5,9.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1999 - Registro Particolare 12367 Registro Generale 18782
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 72406 del 27/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/1999 - Registro Particolare 3867 Registro Generale 18783
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 72407 del 27/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-
- Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 924 del 17/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2003.
Cancellazione totale eseguita in data 18/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D, Lgs 385/1993)
 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2000 - Registro Particolare 19072 Registro Generale 27394
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/460 del 16/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
 4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 8105 Registro Generale 35607
Pubblico ufficiale TRIB. DI TREVISO - SEZ. DIST. CASTELFRANCO VENETO Repertorio 3550/2010 del 29/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASOLO(TV), SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2011 - Registro Particolare 191 Registro Generale 321
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 194235/65255 del 29/12/2010
ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA
Immobili siti in ASOLO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 22395 Registro Generale 34738
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6279 del 10/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in ASOLO(TV), SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 4036 Registro Generale 5280
Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIB.TREVISO--SEZ.DIST.CASTELFRANCO V.TO Repertorio 1588/2011 del 19/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ASOLO(TV), SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 6: visura ipotecaria a nome di 

17) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*

Si rimanda al Punto 3)

18) *Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:*

Usò Residenziale.

19) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati e se in uno o più lotti.*

✓ **Lotto di vendita: LOTTO 2** - è possibile vendere gli immobili pignorati villa, garage, cantina, vani accessori, area scoperta di pertinenza e i due appezzamenti di terreno in un unico lotto, **dopo le operazioni indicate al punto 3).**

20) *Dire se l'immobile/i è/sono pignorato/i solo "pro quota", se esso/i sia/siano divisibile/i in natura.*

I beni **b)** sono pignorati nella loro totalità. E' possibile la divisione in natura dei beni pignorati: l'abitazione con area di pertinenza è divisibile rispetto ai mappali di terreno n° 468 e n° 1457; tuttavia tale possibile divisione non è consigliata per la vendita.

21) *Accertare se l'immobile è libero o occupato. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza..data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

L'immobile alla data del sopralluogo 19/07/2016 è risultato occupato dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] quindi l'intera proprietà è nella piena disponibilità di uno dei soggetti debitori esecutati.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV) in data 27/06/2016 in merito all'esistenza di atti privati di locazione (dal 1999 ad 2016) ha dato esito negativo.

La verifica presso la Polizia Locale del Asolo (TV) di comunicazioni, ai sensi dell'art.12 del D.L. n° 59 del 21/03/78 convertito in L. n°191 il 18/05/78, di "cessione fabbricato" (locazioni a titolo oneroso e/o vendita) ha dato esito negativo.

La verifica, ai sensi dell'art. 7 T.U. n° 286/1998, art. 8 L. n° 189/2002 "dichiarazione di ospitalità per cittadini extracomunitari", ha dato l'esito di negativo. **(All. n° 6).**

22) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Si è verificato che per il bene pignorato è soggetto a **Vincolo Paesaggistico D.lgs 490/99** (ex L. 1497/39 – L. 431/85) e **Vincolo di P.R.G.**, secondo cui l'immobile è tra quelli sottoposti a normativa specifica e individuato con **grado di vincolo 3A** - (art.17) - edifici appartenenti all'architettura minore, come definito all'art. 25.3 del documento di "Specificazione normativa per il patrimonio storico-artistico-monumentale-caratteristico-ambientale" del 21/09/09.

L'edificio ricade in **zona tipo E – sottozona E1 – area di particolare pregio ambientale** (aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza insediamenti residenziali diffusi e aree caratterizzate da colture agricole tradizionale e aree boscate) - (art. 21). (**All. n° 13**).

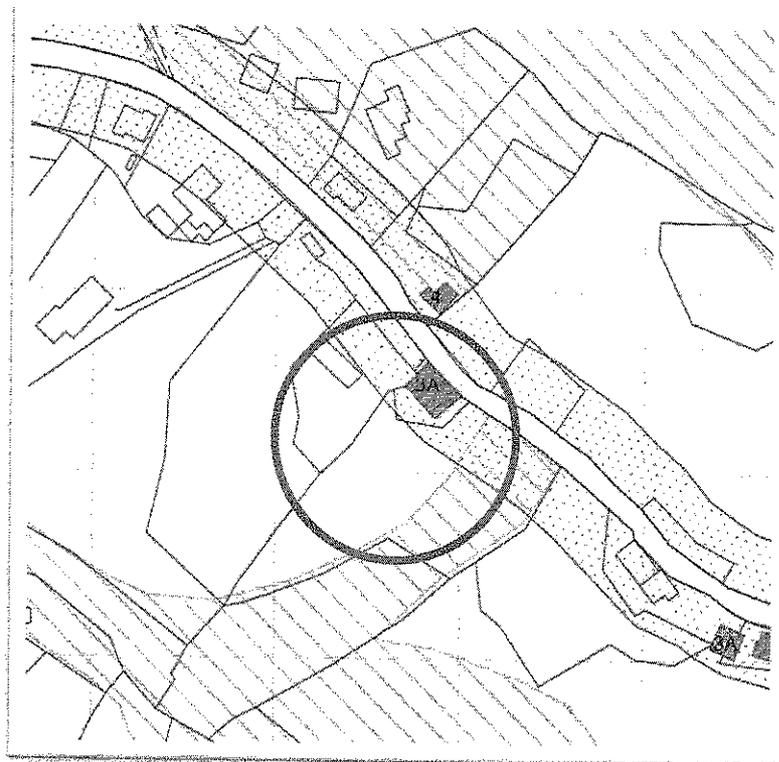


Figura 2: Estratto tavola grafica: Piano Regolatore Generale - Comune di Asolo (TV)

Estratto legenda tavola grafica:



Edifici individuati da sottoporre a normativa specifica e relativo grado di vincolo (art. 17)



Z.T.O. di tipo E - sottozona E1
Area di particolare pregio ambientale (art. 21)



aree boscate (art. 21)



aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza insediamenti residenziali diffusi, e aree caratterizzate da colture agricole tradizionali (art. 21)

23) *Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.*

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

24) *Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.*

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

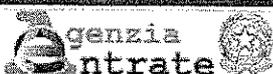
Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto.

I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si è attenuta al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e *considerazioni soggettive*.

In particolare la sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone/fasce omogenee.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: ASOLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	4,2	6,1	L
Autorimesse	Normale	600	880	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1450	L	4,5	6,1	L

Tabella 7: Da Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.

Visto lo stato conservativo dell'immobile durante il sopralluogo, la tipologia edilizia, considerato l'ottimo stato del bene, il contesto di pregio e le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, si è formulato che per un **edificio unifamiliare con ampio garage e un'ampia area scoperta di pertinenza, il più probabile valore di mercato al mq commerciale**, "unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili", è **pari a 3.000,00 €/mq commerciale**.

Considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, le spese da sostenere per rendere il bene vendibile, (come descritto al punto 3), nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria, **si ritiene di effettuare una riduzione del 15% ottenendo il valore di 2.550,00 €/mq commerciale**.

I coefficienti di ragguaglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno *standard* di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Si è calcolata una superficie commerciale, compresa la superficie scoperta di pertinenza opportunamente ragguagliata, di 368 mq quindi il **valore del bene** (arrotondato per eccesso) di € **940.000,00**.

Il **terreno circostante** identificato al catasto terreni con i **Mapp.li 468 e 1457** hanno il più probabile valore di mercato di **13,00 €/mq**, per una superficie totale di 4710,00 mq si ha un **valore di ~ 60.000,00 €**.

I **beni così stimati del LOTTO 2** hanno un **valore totale di € 1.000.000,00** (Un milione di euro/00).

Si riportano i dettagli in Tabella 8.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. Interna Lorda Abitazione (S.I.L.) [mq]	Sup. Accessoria Abitazione (S.I.L.) [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	ingresso, cucina, pranzo, camera, bagno	96,00		1,1	105,60
Piano Terra	vani accessori: ripostiglio, lavanderia-w.c.		25,65	0,35	8,97
Piano Terra	C.T.,		5,65	0,15	0,85
Piano Terra	portico		21,00	0,35-0,1*	7,35
Piano Primo	2 camere, 2 bagni, soggiorno	129,00		1,1	141,90
Piano Primo	balcone		5,00	0,25	1,25
Piano Interrato	Garage (collegato a vani principali)		84,25	0,6	50,54
Piano Interrato	Cantina ripostiglio vasca di raccolta corridoio		56,00	0,35	19,60
-	Area scoperta di pertinenza		2131	0,014	~32
TOTALE	-	225,00	2323,35	-	368,06

Tabella 8: - superfici interne lorde e superfici ragguagliate (superfici commerciali)

*Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

**Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

DESCRIZIONE	Superficie [mq]
Terreno Mapp.le 468	2746,00
Terreno Mapp.le 1457	1964,00
TOTALE	4710,00

Tabella 9: superfici terreni

Tabelle riassuntive Lotti di vendita

VALORE DI STIMA VENDITA LOTTO 2 (villa, garage, autorimessa, area scoperta di pertinenza e terreni circostanti) – BASE D'ASTA.

LOTTO 2	[mq]	Valore di stima:
1) Superficie commerciale di Stima:	368 [mq]	2550,00 [€/mq]
2) Superficie Terreni Mapp.li 468, 1457	4710 [mq]	13,00 [€/mq]
Totali parziali 1) e 2)		940.000,00+60.000,00
Totale LOTTO 2		€ 1.000.000,00

Tabella 10

Immobilabile c), terreno edificabile sito nel Comune di San Zenone degli Ezzelini, Via Marini.

25) *Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile c) oggetto di stima.*

Si tratta di un terreno edificabile che rientra in zona definita centrale, secondo la banca dati OMI, nel Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), in Via Marini.

Il terreno è censito al Catasto Terreni **F 10, M.le 469, Qualità Semin. Arbor., Cl 3, superficie 1389 mq, reddito domenicale € 8,61, reddito agrario € 6,10.**

Confini

L'unità immobiliari in oggetto confina con i Mapp.li 112, 245, 248, 609, 72, 71, 381 salvi e altri più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati dalle seguenti visure catastali e ispezione ipotecaria (**All. n° 06**):

- ✓ **visura per soggetto**, del 09/06/2016
- ✓ **visura estratto di mappa**, del 24/05/2016
- ✓ **visura ipotecaria**, del 24/08/2016 a nome di [REDACTED] risulta il seguente elenco delle formalità di cui si allegano in particolare le note n° 1 - 6 - 9. (**All. n° 06**).

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/1991 - Registro Particolare 13649 Registro Generale 18182
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 25482 del 17/06/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2000 - Registro Particolare 19072 Registro Generale 27394
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/460 del 16/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2003 - Registro Particolare 17016 Registro Generale 25310
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 96995/25342 del 10/06/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 8105 Registro Generale 35607
Pubblico ufficiale TRIB. DI TREVISO - SEZ. DIST. CASTELFRANCO VENETO Repertorio 3550/2010 del
29/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASOLO(TV), SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2011 - Registro Particolare 192 Registro Generale 322
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 194236/65256 del 29/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 22395 Registro Generale 34738
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6279 del 10/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 4036 Registro Generale 5280
Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIB.TREVISO--SEZ.DIST.CASTELFRANCO V.TO Repertorio 1588/2011 del
19/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2016 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 3961
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 679/2016 del 04/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE ACCETTAZIONE TACITA

Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2016 - Registro Particolare 3305 Registro Generale 4769
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 26 del 08/01/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in ASOLO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

26) *Indicare l'utilizzo previsto da strumento Urbanistico.*

Di seguito si riporta l'Estratto della tavola grafica del Piano Interventi Vigente del Comune San Zenone degli Ezzelini (TV) dove si evidenzia che il bene ricade all'interno di una zona "residenziale di espansione tipo C 2/9" secondo l'art. 64 e l'art. 9 delle N.T.O. del P. I. che prevede interventi attraverso un **Piano Urbanistico Attuativo**". (All. n° 14).

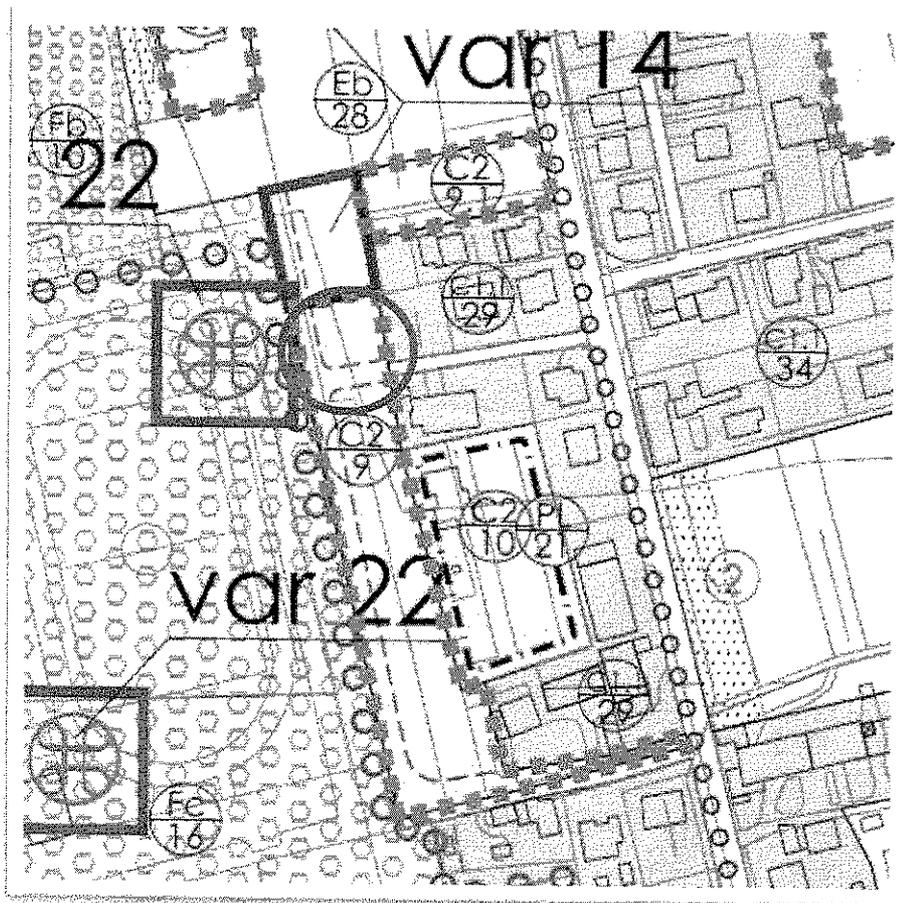


Figura 3: Estratto tavola grafica: Piano Interventi Vigente - Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)

Estratto legenda tavola grafica:



Zone residenziale di espansione 'C2'

Art. 64

Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

Art. 9

I principali parametri urbanistici sono:

C) Parametri urbanistici.

7. Il PI per le zone non interessate dai Piani Urbanistici Attuativi già adottati o approvati, si attua applicando i seguenti parametri urbanistici:

- densità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

27) *Indicare la presenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici paesaggistici, diritti demaniali*

Non presenti.

28) *Dire se è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti.*

Lotto di vendita: LOTTO 3 è consigliabile la vendita in un unico lotto.

29) *Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile.*

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto.

I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Il valore si stima secondo le indagini di mercato effettuate è di 55,00 €/mq per una superficie di 1389 mq si ottiene il valore di **vendita a base d'asta di € 76.000,00.**

32) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.*

Documentazione fotografica immobili pignorati (All. n° 15).

33) *Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa ai descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili , eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.*

Scheda di sintesi immobili pignorati (All. n° 16).

34) *Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.*

Non si sono verificati ostacoli all'eccesso dei beni pignorati.

35) *Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).*

Si provvederà come indicato a redigere l'APE quando i beni saranno aggiudicati.

Fonte (TV), 22/11/2016

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOTE DI RISPOSTA DEL CTU ALLA NOTA DI OSSERVAZIONE
depositata in data 23/01/2017 a firma dell'Avv. Nicola Pellizari per il Sig. [REDACTED]

Esecuzione n° R.G. 13/2012 - G.E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

Contro:

[REDACTED]

Promossa da:

[REDACTED]



Premessa

La presente relazione risponde alle Note di Osservazione, rivolte alla sottoscritta CTU, depositate nel fascicolo telematico in data 23/01/2017 a firma dell' [REDACTED]

Le osservazioni e gli allegati 3 e 4 riguardano in particolare:

l'immobile sito nel Comune di Asolo (Tv), in Via Foresto di Pagnano, 7 contraddistinto dalla lettera b), LOTTO 2, nella relazione tecnica del CTU (a cui si rimanda per i particolari da pag. 17 a pag. 28 e All.ti dal n° 9 al n° 13), per il quale **si chiede di riconsiderare un valore del bene più elevato rispetto a quello proposto**, alla luce dei valori riportati nella perizia di stima a firma del geom. [REDACTED]

Considerazioni generali

Analizzati, la richiesta contenuta nella nota di osservazione e gli allegati, si rileva che le argomentazioni delle relazioni di stima sono nella sostanza analoghe a quelle riportate dalla sottoscritta, come lo stesso è il metodo di valutazione scelto tra quelli disponibili e cioè “il metodo del valore di mercato o diretto”, a meno del locale garage stimato con il metodo del “valore di costruzione” nella perizia del [REDACTED] (senza relativo computo metrico estimativo ed eventuale deprezzamento, a supporto del valore indicato al m²).

Cambiano tuttavia le conclusioni finali che si esprimono attraverso il valore più probabile di mercato dell'immobile e precisamente:

- 1) **perizia di stima del sottoscritto CTU: € 1.000.000,00 (euro unmilione/00);**
- 2) **perizia di stima a firma del geom. [REDACTED] € 1.450.000,00 (euro unmilionequattrocentocinquantamila/00);**
- 3) **perizia di stima a firma di [REDACTED] € 1.300.000,00 (euro unmillionetrecentomila/00).**

La lettura di tali differenti valutazioni si può ricercare nel fatto che l'estimo è un metodo e non una scienza, dove il valore rappresenta la percezione quantitativa e qualitativa da parte del singolo di un'entità positiva; da ciò deriva che solo una misurazione ipoteticamente infinita del valore di un



bene mediante una valutazione quantitativa espressa da un numero elevato di soggetti campione tende a una stessa misura detta “valore normale” = “prezzo più probabile”.

Il “valore” poiché è un “giudizio” l’estimatore non esegue di fatto una misurazione, ma una considerazione su quale potrebbe essere il “valore normale”: tale considerazione è composta da percezioni di tipo oggettivo (comprensione di un oggetto attraverso un rigido codice chiuso stabilito dalla collettività, per esempio la superficie..), soggettivo (comprensione di un oggetto attraverso il codice della propria diretta esperienza), associativo (comprensione di un oggetto in base alle relazioni di questo con gli oggetti prossimali) e fenomenologica (comprensione di un oggetto attraverso la sua lettura quale oggetto o entità quale fenomeno definibile).

Caso di stima in esame

Premesso ciò, considerata la tipologia e il pregio del bene rispetto allo standard degli immobili compravenduti sul mercato (quindi pregio non in termini assoluti), si conferma la validità del metodo di valutazione adottato dalla sottoscritta e dai colleghi (metodo diretto o di mercato); altre scelte risulterebbero uno sterile esercizio estimativo non in grado di riassumere in modo corretto tutte le variabili, concludendo, come si può rilevare anche da esempi in letteratura, con valori comunque differenti tra loro, in dipendenza del metodo stesso.

Proprio il pregio che scosta il “valore cercato” del bene, dai valori degli immobili standard, la storia e lunga vita di esercizio che hanno reso ognuno di questi edifici un “unico” difficilmente confrontabile con beni dalle caratteristiche riconosciute come “simili o similari, (il valore infatti rappresenta la quantità più probabile di beni con la quale riusciamo a definire la qualità assoluta di un altro bene), hanno portato gli estimatori coinvolti a rilevare, attraverso le ricerche e le varie fonti utilizzate, informazioni di “valore” di proposte di vendita e/o conclusioni di compravendita presenti nel mercato che risultano tra loro scostati.

Si fa notare tuttavia che la stima della sottoscritta ha portato ad un valore di 3000,00 €/ mq commerciale, confrontabile con i 3100,00 €/ mq commerciale di una delle stime.

D’altra canto, le ricerche da me effettuate, per rispondere ai quesiti posti dal G.E., hanno rilevato una serie di **elementi particolari e propri del bene in oggetto** (da pag. 17 a pag. 19 e All.ti n° 10 - 11), che insieme ad una certa vetustà delle opere strutturali, impianti di fonti rinnovabili non presenti ecc., hanno portato a considerare una contrazione del 15% del potenziale valore di mercato di 3000,00 €/ mq commerciale, calcolando un valore finale di 2550,00 €/ mq commerciale.



Conclusioni

Alla luce delle considerazioni fatte e degli elementi raccolti si ritiene ragionevole accogliere e rispettare le argomentazioni generali e le conclusioni dei valori di stima rilevati dalle relazioni dei sopra citati colleghi estimatori.

1) **Pertanto si riconsidera il valore dell'immobile come valore ricavato dalla media aritmetica dei tre valori proposti, ossia di € 1.250.000,00 (euro unmilione duecentocinquantamila/00).**

$$(\text{€ } 1.000.000,00 + \text{€ } 1.450.000,00 + \text{€ } 1.300.000,00)/3 = \text{€ } 1.250.000,00$$

Fonte (TV) li, 16/02/2017

Il CTU
Ing. Laura Sgarbossa

- ✓ *N.B. errata corrige:* si rettifica a pag. 23 della relazione di stima del CTU al punto 19) e a pag. 6 dell'All. 16 "Relazione Sintetica" nella frase "**dopo le operazioni indicate al punto 3)**", il richiamo al punto 3) è sostituito con "**punto 15)**".



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

Dichiarazione protocollo n. TV0178844 del 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Foresto Di Pagnano

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 4
Particella: 1456
Subalterno: 1

Compilata da:
Citton Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

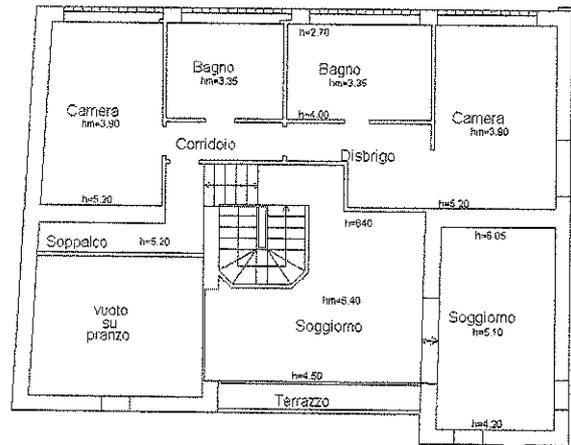
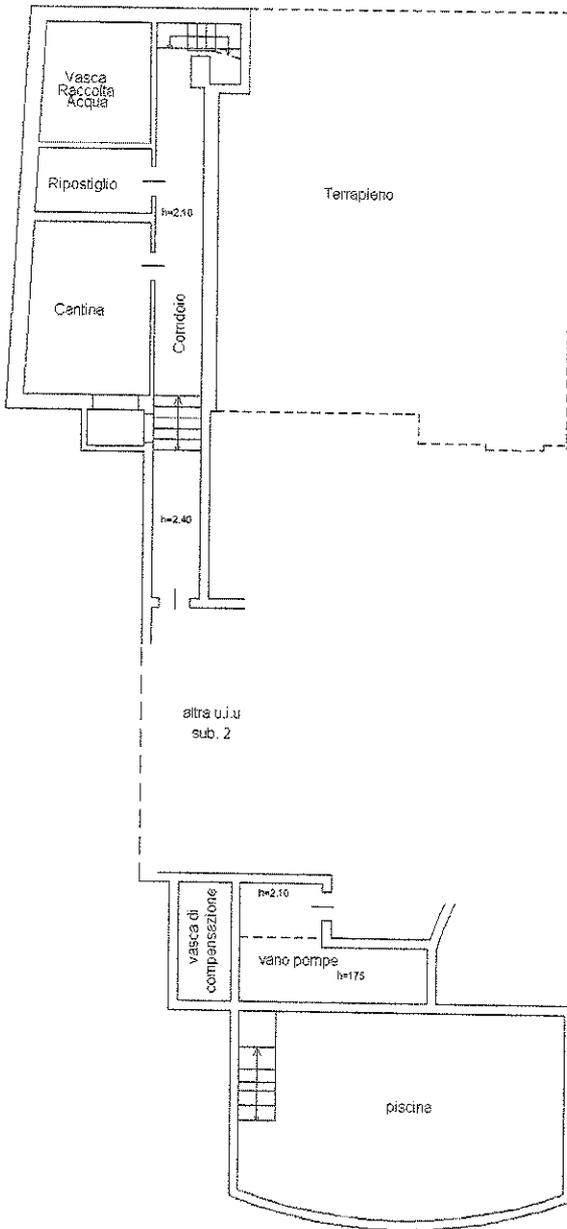
N. 2588

Scheda n. 2

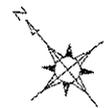
Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2016 - Comune di ASOLO (A47D) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 1456 - Subalterno: 1 >
VIA FORESTO DI PAGNANO n. 7 piano: T-1-S1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0178844 del 13/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Foresto Di Pagnano

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 4

Particella: 1456

Subalterno: 2

Compilata da:
Citton Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

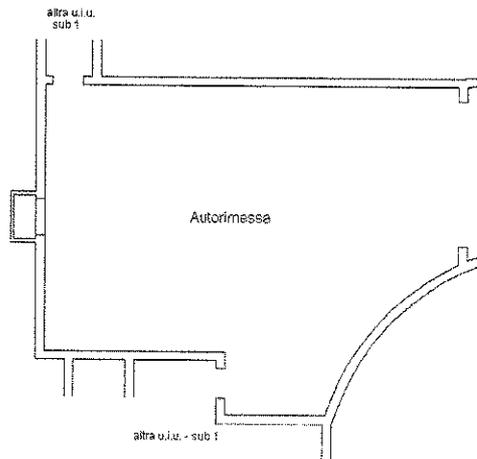
N. 2588

Scheda n. 1

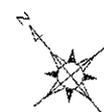
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2016 - Comune di ASOLO (A47D) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 1456 - Subalterno: 2 >
VIA FORESTO DI PAGNANO n. 7 piano: S1;

PIANO INTERRATO - H=2.40



10 metri



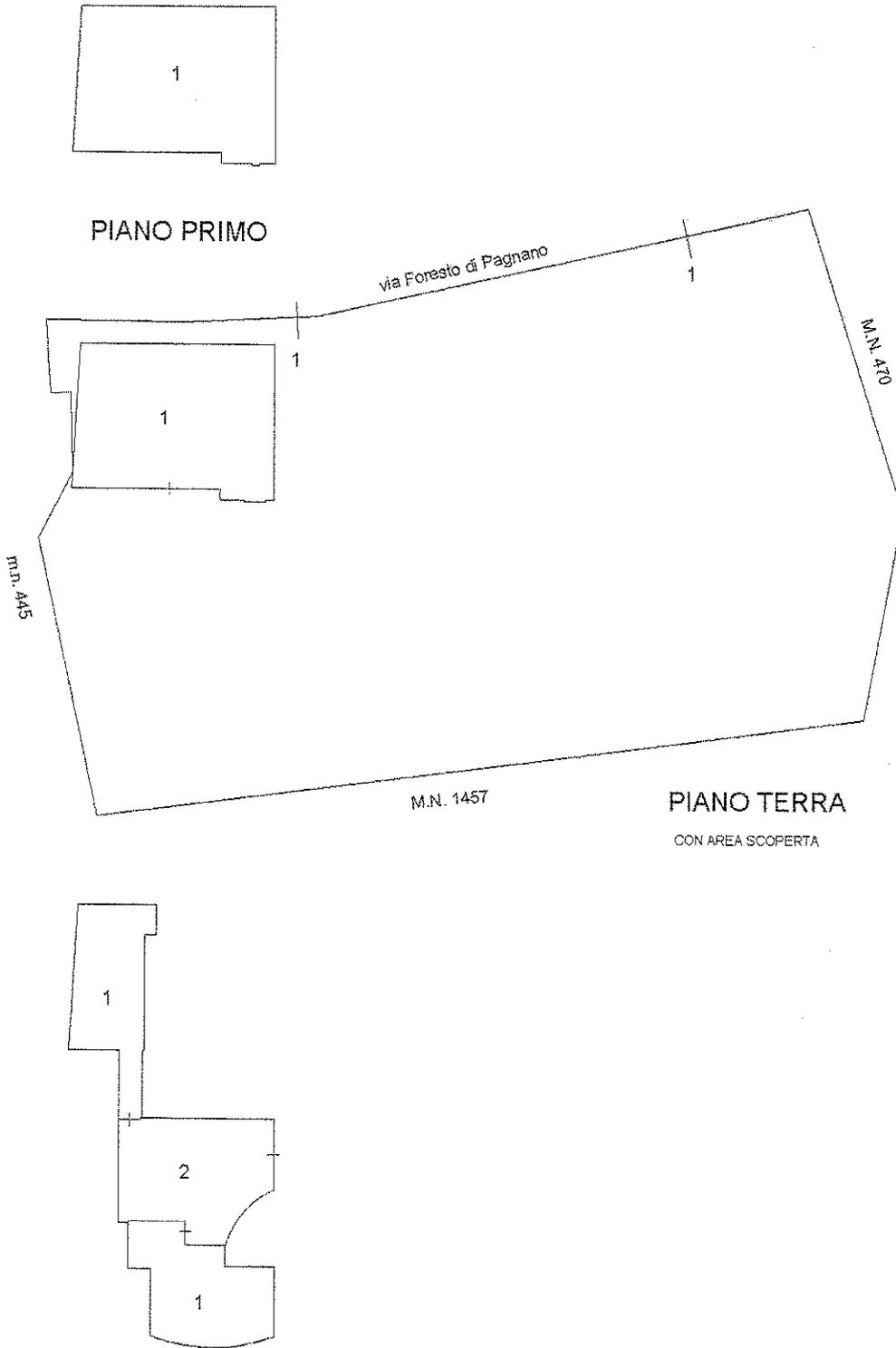
Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Citton Claudio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Treviso	N. 2588

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Asolo	Protocollo n. TV0178844 del 13/03/2007
Sezione: B Foglio: 4 Particella: 1456	Tipo Mappale n. 71658 del 05/03/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti **PIANO SOTTOSTRADA**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2016 - Comune di ASOLO (A471) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 1456 - Elaborato planimetrico >

