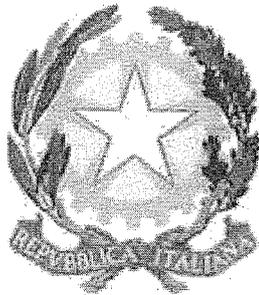
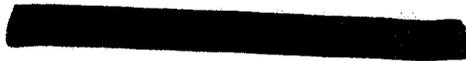


# TRIBUNALE DI TREVISO



OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 989/2012

Promossa da:



Contro:

ESECUTATO

## ***RELAZIONE DI STIMA***

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BURRA Alessandra

C.T.U.: Geom. NIZZETTO Mauro

Udienza: 21.12.2016 – ore 10.00

## PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria a mezzo p.e.c. del 08/06/2016 (989/2012/EI), al sottoscritto **NIZZETTO Geom. Mauro** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 2.785, con studio tecnico in via Villa Dal Peder, 3 a RONCADE (TV), veniva comunicata la nomina a C.T.U. da parte del G.E. Dott.ssa **Alessandra BURRA**, al fine di eseguire la relazione di stima ex art. 173-bis in riferimento all'esecuzione immobiliare 989/2012, provvedendo quindi ad attenersi e rispondere a ciascuno dei punti di seguito elencati.

### *1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.*

In data 20/06/2016 il sottoscritto effettuava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Treviso e ritirava la relativa documentazione costituita dall'atto di pignoramento, note di trascrizione, relazione ventennale ipotecaria-catastale e dai Ricorsi per Intervento dei creditori.

*2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; (a) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); (b) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (c) acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

### *(a) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI PREDISPOSTE SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI:*

*1) Iscrizione contro del 24/04/2012 - Reg. Generale 12.500 - Reg. Particolare 1.752  
Atto notaio BARAVELLI Francesco Candido di Treviso - Rep. 70.804/32.848 del 23/04/2012  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Capitale € 150.000,00 - Totale € 300.000,00  
Immobili colpiti: beni in Comune di Istrana (TV):  
Catasto Fabbricati: Sez. A - Fg. 8 - Map. 197 - Sub. 9, 10, 12, 13, 14;  
Catasto Terreni: Fg. 8, Mappali 824 e 825;  
A favore: Banca Antonveneta S.P.A. con sede a Padova - C.F. 04300140284;  
Contro: Esecutato;*

2) Iscrizione contro del 24/04/2012 - Reg. Generale 12.644 - Reg. Particolare 1.778  
Atto giudiziario - Rep. 943/2012 del 17/04/2012  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso  
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo  
Capitale € 103.000,00 - Totale € 150.000,00  
Immobili colpiti: beni in Comune di Istrana (TV):  
Catasto Fabbricati: Sez. A - Fg.8 - Map. 197 - Sub.9, 10, 12, 13, 14, 19 e 20;  
Catasto Terreni: Fg.8, Mappali 824 e 825;  
A favore: [REDACTED]  
Contro: Esecutato;

3) Trascrizione contro del 15/01/2013 - Reg. Generale 1.822 - Reg. Particolare 1.148  
Verbale di pignoramento immobili in data 26/11/2012 - rep. 5291/2012  
Pubblico ufficiale: Ufficiali Giudiziari Tribunale di Treviso  
Immobili colpiti: beni in Comune di Istrana (TV):  
Catasto Fabbricati: Sez. A - Fg.8 - Map. 197 - Sub.9, 10, 12, 13, 14, 19 e 20;  
Catasto Terreni: Fg.8, Mappali 824 e 825;  
A favore: [REDACTED]  
Contro: Esecutato;

4) Iscrizione contro del 15/02/2013 - Reg. Generale 5.857 - Reg. Particolare 611  
Atto giudiziario - Rep. 818/2012 del 02/04/2012  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Capitale € 7.100,72 - Totale € 10.000,00  
Immobili colpiti: beni in Comune di Istrana (TV):  
Catasto Fabbricati: Sez. A - Fg.8 - Map. 197 - Sub.9, 10, 12, 13, 14, 19 e 20;  
Catasto Terreni: Fg.8, Mappali 824 e 825;  
A favore: [REDACTED]  
Contro: Esecutato;

In data 08/09/2016, il sottoscritto perito ho eseguito l'accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso per verificare la presenza di ulteriori formalità a carico dell'esecutato rispetto a quanto riportato nel certificato notarile in atti, riscontrando in piu' l'iscrizione n° 4 avvenuta in data successiva alla stesura del certificato stesso.

(b) LE MAPPE CENSUARIE OVVERO LA DOCUMENTAZIONE A CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI, VIENE ALLEGATA - vedi allegato n° 1, 2 e 3.

(c) L'ATTO DI ACQUISTO VIENE ALLEGATO - vedi allegato n° 4.

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....).

A seguito sopralluogo effettuato alle ore 10,00 del giorno 29 luglio 2016, in presenza e preventivamente concordato con il custode rappresentato dall'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede a Silca (TV), (giusta nomina in data 22-06-2016 del G.E. Dott. BURRA Alessandra) il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi ed a eseguire tutti i rilievi di rito e del caso, al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e le rispettive planimetrie catastali.

#### Descrizione generale

I beni in oggetto, sono ubicati nel comune di Istrana (TV) – fraz. Pezzan, in via Camillo Benso di Cavour in una zona alquanto defilata e periferica rispetto al centro del paesino, assolutamente privo di negozi e servizi di prima necessità.

Da sottolineare che tali immobili sono situati a ridosso dell'aeroporto militare di Istrana (TV) e a breve distanza dalla Impianto di discarica per rifiuti speciali non pericolosi (discarica di II categoria tipo B).

Il paese di Pezzan dista circa Km. 4 dal comune di Istrana (TV) ove sono presenti i principali servizi e negozi di prima necessità.

L'esatta identificazione toponomastica e catastale dei beni in oggetto è la seguente:

#### 1) Abitazione

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour, civico 15

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.13**  
(Abitazione - piano S1-T) - Cat. A/2 - Cl.2 - Consistenza vani 3 - Rendita €. 263,39

Trattasi di porzione centrale che si sviluppa su piano interrato e terra, all'interno di un fabbricato residenziale a schiera di complessivi tre alloggi.

Le opere di costruzione del fabbricato sono state eseguite anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato successivamente ristrutturato con prima concessione edilizia n° 325 del 14.07.1982.

Le caratteristiche strutturali dell'involucro edilizio, come si evince dal collaudo statico depositato presso il Comune di Istrana (TV) sono costituite da:

- fondazioni continue in cemento armato e a plinto in cemento armato;
- pilastri in cemento armato;
- murature portanti entro terra in cemento armato e fuori terra in laterizio;
- travi in cemento armato in spessore e altezza;
- solai portanti e coperto in latero-cemento tipo "Bausta" rispettivamente (H=16+4 e 12+4);
- terrazzino in getto di calcestruzzo;
- scale interne in cemento armato.

Dai rilievi eseguiti sul posto ovvero dalla documentazione urbanistica in atti, emerge che l'alloggio in oggetto ha una consistenza ed è composto dai seguenti locali (superfici nette calpestabili):

- piano interrato: magazzino di mq. 16,23 accessibile tramite scala interna;
- piano terra: unico locale salotto/cucina di mq. 33,41, bagno di mq. 6,05 e camera di mq. 12,01.

Le finiture dell'alloggio sono date da:

Pavimenti e rivestimenti:

- Alloggio con pavimentazione e rivestimenti in monocottura/ceramica su tutta la superficie sia al piano interrato che terra;

Serramenti:

- serramenti esterni con sistema "monoblocco" costituito da porte e finestre in legno, vetri con vetrocamera, sistema oscurante con scuri in legno a libro completi di ferramenta;
- serramenti interni costituiti da porte a battente in legno tamburato colore marrone scuro con ferramenta cromata;

Impianti:

L'unità in oggetto è dotata dei seguenti allacciamenti ed impianti:

- impianto fognario con scarico delle acque nere e saponate su pozzo asperdente, previo trattamento su apposita vasca "Imhoff" e Condensa grassi;
- citofono, presa tv e antenna satellitare;
- impianto elettrico (dichiarazione di conformità assente);
- impianto termoidraulico (dichiarazione di conformità assente); si precisa che l'impianto di riscaldamento è incompleto; sono presenti i radiatori in ghisa, ma è privo della caldaia.

**2) Abitazione con garage**

Istrana (TV) – Via Camillo Benso di Cavour, civico 17

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.12**  
(Abitazione – piano S1-T-1) - Cat. A/2 - Cl.2 – Consistenza vani 7 – Rendita €. 614,58.

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.14**  
(Garage – piano T) - Cat. C/6 - Cl.1 – Consistenza mq. 34 – Rendita €. 75,51

Trattasi di porzione di testa che si sviluppa su piano interrato, terra e primo, all'interno di un fabbricato residenziale a schiera di complessivi tre alloggi.

Le opere di costruzione del fabbricato sono state eseguite anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato successivamente ristrutturato con prima concessione edilizia n° 325 del 14.07.1982.

Le caratteristiche strutturali dell'involucro edilizio, come si evince dal collaudo statico depositato presso il Comune di Istrana (TV) sono costituite da:

- fondazioni continue in cemento armato e a plinto in cemento armato;

- pilastri in cemento armato;
- murature portanti entro terra in cemento armato e fuori terra in laterizio;
- travi in cemento armato in spessore e altezza;
- solai portanti e coperto in latero-cemento tipo "Bausta" rispettivamente (H=16+4 e 12+4);
- terrazzino in getto di calcestruzzo;
- scale interne in cemento armato.

Dai rilievi eseguiti sul posto ovvero dalla documentazione urbanistica in atti, emerge che l'alloggio in oggetto ha una consistenza ed è composto dai seguenti locali (superfici nette calpestabili):

- piano interrato: magazzino di mq. 16,23 accessibile tramite scala interna;
- piano terra: ingresso di mq. 9,97 con scala che conduce al piano primo, garage di mq. 34,15 collegato alla scala che conduce al piano interrato e locale centrale termica di mq. 5,99;
- piano primo: zona giorno costituita da salotto di mq. 36,02 dotato di piccolo pogggiolo sul fronte nord, cucina separata di mq. 10,06 con accesso alla terrazza sul lato sud di mq. 5,85, bagno di mq. 4,47 con piccolo disimpegno di mq. 2,03; zona notte formata da prima camera matrimoniale di mq. 16,72 con piccolo pogggiolo sul fronte nord, seconda camera di mq. 11,80, terza camera di mq. 8,96 dotata di terrazza sul lato sud di mq. 5,85, locale bagno di mq. 6,83 e disimpegno di collegamento di mq. 11,25.

Le finiture dell'alloggio sono date da:

Pavimenti e rivestimenti:

- Zona giorno costituita da ingresso al piano terra, scale, cucina e salotto al piano primo con pavimentazione in marmo (presunto) su tutta la superficie; cucina con rivestimento in ceramica; bagno con pavimento e rivestimento in ceramica; disimpegno con pavimento in ceramica (presunto);
- Zona notte con camere e disimpegno in parquet di legno prefinito – essenza doussiè (presunta) su tutta la superficie; bagno con pavimento e rivestimento in ceramica;
- Locali al piano terra: garage con pavimento in monocottura, centrale termica con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Magazzino al piano interrato

Serramenti:

- serramenti esterni con sistema "monoblocco" costituito da porte e finestre in legno, vetri con vetrocamera, sistema oscurante con scuri in legno a libro completi di ferramenta;
- serramenti interni costituiti da porte a battente in legno tamburato colore marrone scuro con ferramenta cromata;



### Impianti:

L'unità in oggetto è dotata dei seguenti allacciamenti ed impianti:

- impianto fognario con scarico delle acque nere e saponate su pozzo asperdente, previo trattamento su apposita vasca "Imhoff" e Condensa grassi;
- citofono, presa tv e antenna satellitare;
- impianto di aria condizionata costituito da unità esterna e n° 2 split interni installati uno su zona giorno e un secondo su zona notte;
- impianto elettrico con dichiarazione di conformità;
- impianto termoidraulico con dichiarazione di conformità; si precisa che l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gasolio ubicata in centrale termica al piano terra (Mod. Ecoflam-Serena), corpi scaldanti a radiatori in ghisa ed impianto suddiviso in tre zone (zona giorno, bagni e zona notte).  
Per il gas della cottura, si utilizzano le bombole portatili.

Dagli accertamenti svolti in fase di sopralluogo, è emerso che gli impianti di entrambe le abitazioni sono sprovviste del "Libretto di impianto per la climatizzazione" come previsto dall'articolo 1, comma 1 del D.M. 10 febbraio 2014, indispensabile tra l'altro per la successiva redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Considerato che l'APE verrà redatta ad avvenuta aggiudicazione del bene, non si è in grado di stabilire a priori una classe energetica indicativa anche a fronte dei nuovi criteri di calcolo di cui al D.M. 26 giugno 2015.

### **3) Magazzino artigianale**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.9**  
(Magazzino - piano T) - Cat. C/2 - CL3 Consistenza mq. 90 - Rendita €. 181,28

Trattasi di magazzino a destinazione artigianale ultimato nell'anno 1974, delle dimensioni esterne di ml. 10,00 x 9,95 per una altezza pari a mt. 4,00.

Le caratteristiche strutturali dell'involucro edilizio, come si evince dal collaudo statico depositato presso il Comune di Istrana (TV) sono costituite da:

- muratura portante perimetrale in blocchi di cls dello spessore di cm. 25 con sovrastante cordolo in c.a.;
- trave in c.a. in corrispondenza del portone di ingresso adeguatamente armata;
- copertura costituita da una orditura di travi preconfezionate in c.a.p. del tipo ad "Y" poste, ad interasse di cm 250 sul cordolo in c.a. che sovrasta i muri perimetrali.

Dalle verifiche condotte durante il sopralluogo a livello visivo oltre alla dichiarazione resa dal proprietario stesso, è emerso che i pannelli curvi tra i tegoli di copertura sono costituiti da lastre in fibra di amianto.

Le finiture del fabbricato si possono riassumere in:

- pavimento in cemento;
- impianto elettrico presente (dichiarazione di conformità assente);
- finitura delle pareti: interna con blocchi a vista; esterna parte a vista e parte intonacata;
- serramenti in ferro/alluminio con vetro in unica lastra.

Inoltre, si precisa che la Concessione edilizia n° 156 del 17.11.1994 prevedeva il ricavo di un garage di pertinenza all'abitazione di cui al civico 15, internamente al magazzino in oggetto. I lavori però, per la realizzazione delle pareti delimitanti, non sono più stati realizzati e la concessione edilizia ad oggi è scaduta.

Tale unità è esclusa dalla redazione dell'Ape essendo priva di impianto di riscaldamento.

#### **4) Tettoia**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.19**  
(Tettoia - piano T) - Cat. C/7 - CL. U - Consistenza mq. 120 - Rendita €. 80,57

Trattasi di tettoia a forma rettangolare delle dimensioni esterne perimetrali di ml. 6,62x15,38, per un'altezza media di ml. 4,55 realizzata con struttura portante in putrelle di acciaio HE 160.

La copertura e le pareti perimetrali di tamponamento sui tre lati, (nord, ovest e sud) sono costituite da lamiera grecata - vedi Allegato 12 - foto 38 e 39.

Il fabbricato in oggetto, è privo di qualsiasi tipo di impianto.

#### **5) Magazzino**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.20**  
(Magazzino - piano T) - Cat. C/2 - CL. 3 - Consistenza mq. 25 - Rendita €. 50,35

L'unità immobiliare in oggetto, è rappresentata da una serie di superfetazioni realizzate a ridosso della parete sud del magazzino artigianale (p.to 3), ed adibite a pollaio e tettoia di protezione - vedi Allegato 12 - foto 36 e 37. Il pollaio è stato realizzato impiegando blocchi in cemento per la realizzazione delle pareti perimetrali e lastre in cemento-amianto per la copertura. L'ingombro totale dell'annesso è di ml. 2,43x3,87 per un'altezza media di ml. 1,93 ed è diviso in due piccoli locali ciascuno con accesso attraverso una porta collocata sul lato sud.

La tettoia invece, ha una copertura in lastre ondulate di materiale plastico (possibile vetroresina) sorrette da profili in ferro; il lato ovest è stato chiuso con una parete in blocchi di cemento. Le dimensioni di tale struttura, sono di ml.3,45x6,05 per un'altezza media di ml.3,35.

Entrambe le strutture sono prive di impianti.

#### **6) Area esterna di pertinenza**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

**Comune di Istrana (TV) - Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub.10**

(Area urbana - piano T) Consistenza mq. 764

L'area esterna di pertinenza dei fabbricati finora descritti, è destinata parte a giardino, parte a superficie pavimentata in betonelle ovvero come piazzola in cemento armato liscio.

In particolare il lotto è recintato lungo tutto il suo perimetro; sul lato fronte strada, è dotato di due cancelli pedonali, uno per ciascuna abitazione e di un unico cancello carraio che consente l'accesso sia alle unità immobiliari sopra descritte, sia al terreno agricolo di cui al punto successivo.

#### **7) Terreno agricolo**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

**Comune di Istrana (TV) - Fg. 8**

**Particella 824** - Sem. Arb. Cl.3 - Sup. mq. 3.261 - R.D. € 23,58 - R.A. € 16,00

**Particella 825** - Sem. Arb. Cl.3 - Sup. mq. 650 - R.D. € 4,70 - R.A. € 3,19

Trattasi di terreno a destinazione agricola di forma trapezoidale della superficie complessiva di mq. 3.911 catastali, prevalentemente coltivato a seminativo.

L'accesso al fondo avviene direttamente dall'unico cancello carraio utilizzato anche dai fabbricati in oggetto, transitando sull'area scoperta precedentemente descritta (particella 197 - Sub.10).

Intestazione catastale:

**ESECUTATO**

Confini:

- il mappale 197 (porzione) sul quale insistono i fabbricati, confina a Nord con il mappale 412, a Est con il mappale 385, a Sud con il mappale 824, a Ovest con striscia di terreno rappresentante la canaletta demaniale esistente e con mappale 197 - sub.15, salvo altri o variati;

- i mappali 824 e 825, confinano a Nord con il mappale 197, 385, 433 e 831, a Est e Sud con il mappale 817, a Ovest con striscia di terreno rappresentante la canaletta demaniale esistente, salvo altri o variati.



*4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Dalla verifica tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, emerge una situazione di conformità, ovvero:

- i dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati indicati nel pignoramento non sono erronei;
- i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

L'unica inesattezza è riferita ai subalterni 19 e 20 per i quali è stato indicato nell'indirizzo il civico 19 al posto dei corretti 15 o 17; tale imprecisione deriva già dalla modalità di inserimento in banca dati catastale.

Il sottoscritto C.T.U. sottolinea che l'atto di pignoramento non contiene la descrizione dei confini.

*5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

#### Estratto di mappa

L'edificio rappresentato in mappa e che identifica le due abitazioni oggetto di pignoramento, è da rettificare in quanto la sua lunghezza è compatibile con una situazione pregressa e precedente a delle opere di demolizione effettuate all'edificio stesso.

Si dovrà presentare un Tipo Mappale di aggiornamento, che vada ad identificare correttamente la sagoma dell'attuale fabbricato, al costo presunto di €. 700,00 (euro settecento/00).

#### Planimetria Mappale 197 – Sub. 9

La planimetria catastale che individua il magazzino è correttamente rappresentata e riprende la situazione urbanistica come da ultimo titolo edilizio. Nella realtà è stato demolito il piccolo locale a sud-ovest destinato a magazzino; la conformità catastale in tal senso è subordinata ad una pratica urbanistica di sanatoria.

Planimetria Mappale 197 – Sub. 12, 13 e 14  
Planimetrie catastali conformi.

Planimetria Mappale 197 – Sub. 19 e 20.

I fabbricati identificati catastalmente con il subalterno 19 e 20 oggetto di pignoramento, sono fabbricati mai dichiarati in catasto ed individuati dall' Agenzia del Territorio con l'ausilio delle foto aeree.

La relativa rendita è stata attribuita direttamente dall' Agenzia di Treviso (art. 19, commi 8 e 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122), con avviso di accertamento n° TV0055237.001/2012.

Considerato che ad oggi tali unità immobiliari sono prive della relativa scheda catastale, a seguito dell'incontro con il funzionario dell' Agenzia del Territorio preposto si è verificata ed appurata la corrispondenza tra le unità immobiliari censite dall' Ufficio Erariale con i subalterni 19 e 20, ed i fabbricati realmente presenti sul posto, accertando in contraddittorio che il subalterno 19 corrisponde di fatto alla tettoia - vedi Allegato 12 - foto 38 e 39, mentre il subalterno 20 è rappresentato dai magazzini - vedi Allegato 12 - foto 36 e 37, il tutto con caratteristiche e consistenze già descritte al punto 3.

A carico dell'esecutato, l' Agenzia del Territorio ha già emesso delle sanzioni ad oggi non ancora pagate, per omessa dichiarazione di aggiornamento e per successivo *"atto di contestazione per violazione delle norme tributarie"*.

Da quanto si è potuto apprendere sempre dal funzionario preposto, in caso di aggiudicazione dei beni tali sanzioni dovrebbero comunque rimanere in capo all'attuale proprietario.

#### *6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

Lo strumento urbanistico vigente, nella fattispecie il Piano degli Interventi classifica gli immobili in oggetto come segue – vedi allegato n° 5 - Estratto dal P.I. e Certificato di destinazione urbanistica:

- Fabbricati (Sez. A - Fg.8 – Mappale 197 – Sub. 9, 10, 12, 13, 14, 19 e 20)

Zona agricola – "Nuclei residenziali frazionati opportunamente perimetrati", normati dall'art. 48 delle vigenti Norme Operative;

- Terreni (Fg.8 – Mappali 824 e 825)

Il terreno è ricompreso in zona agricola, ma distinto in due diverse sottozone:

- Nella porzione più a nord in "Nuclei residenziali frazionati opportunamente perimetrati", e nella residuale porzione dei due mappali in "Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali" normata specificatamente dagli articoli n. 44 ("Parte del territorio destinata ad usi agricolo"), 47 e dall'art.48 delle vigenti Norme Operative.

Si precisa altresì che i mappali sono interessati da fascia di rispetto aeroportuale, normata specificatamente dall'art. 75 delle vigenti Norme Operative.

Di seguito, si riportano per esteso i contenuti degli articoli sopracitati:

#### **CAPO V° - ZONA AGRICOLA**

##### **Art. 44 – Parte del territorio destinata ad usi agricoli**

Lo spazio extraurbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.

Trattasi di tessuto insediativo omogeneo in territorio extraurbano comprendente ambiti:

- caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico;
  - di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
  - caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;
- nonché nuclei residenziali frazionali opportunamente perimetrati (ambiti di edificazione diffusa).

##### **GENERALITA'**

Trovano applicazione le norme generali che seguano in coerenza con i contenuti e le finalità previsti dalle Norme di Attuazione del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile (L.R. n. 8/1991), approvato con D.C.R.V. n. 22/2000 e modificato con D.C.R.V. n. 58/2007, e delle varianti di adeguamento del primo P.L. allo stesso Piano. In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

1. abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
2. attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
3. strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.

Rimangono esclusi gli impianti agroindustriali nocivi di 1° e 2° classe di cui al Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie) e s.m.i., le discariche, le attività di cava.

L'edificabilità della zona agricola è regolamentata dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Negli ambiti:

- caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico;
- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

sono consentiti:

1. gli interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale (ex articoli 10 e 12 L.R. n. 24/1985);
2. per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, gli interventi previsti dal presente P.L. come indicata al successivo articolo 49;
3. gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

Negli ambiti:

- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza, sia a strutture agricolo-produttive, di cui alla: • D.G.R.V. n. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" Approvazione); lettera d Edificabilità zone agricole; testo aggiornato con le successive modifiche avvenute rispettivamente con:

- D.G.R.V. n. 329/2010 - Allegato A;
- D.G.R.V. n. 856/2012 - Allegato A;
- D.G.R.V. n. 3650/2008 - Allegato B;
- D.G.R.V. n. 329/2010;
- D.G.R.V. n. 1223/2012;
- D.G.R.V. n. 2879/2013.

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

$H = 6,50 \text{ ml}$

$D_s$  = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$  o come previsto dall'art. 25.1

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali.

L'edificio avrà pianta di norma rettangolare, due piani fuori terra, tetto a due falde. In queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati con un limite massimo di 70 mq. oltre la superficie coperta. I nuovi edifici, gli ampliamenti e le ristrutturazioni realizzati a scopo abitativo possono non contemplare all'interno del fabbricato il garage, per ogni unità abitativa, purchè sia verificata la possibilità di ricavare gli spazi occorrenti al ricovero degli autoveicoli in locali idonei attigui. Sono ammessi soltanto i materiali di tipo tradizionale: cotti in laterizio, intonaci civili, serramenti in legno. Non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche estranee alle tradizioni culturali locali. Analoghe prescrizioni valgono per le recinzioni, per le quali si applica il disposto dell'articolo 36 del R.E.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano, per quanto possibile, anche agli edifici non residenziali. Si richiamano infine le disposizioni degli articoli 70 e 71 del R.E.

Per gli annessi rustici, ancorché ammessi, si applicano le norme che seguono. Si premettono le seguenti definizioni:

$D_z$ : è la distanza dell'edificato dal confine di un'altra ZTO diversa dalle F;

$D_a$ : è la distanza dell'edificato dalle abitazioni;

$D_a/c$ : è la distanza della concimaia dalle abitazioni;

$C$ : superficie lorda di pavimento.

#### ANNESI RUSTICI NON DESTINATI A RICOVERO DEGLI ANIMALI E AD ACCUMULO DI DEIEZIONI

$C$  - come da normativa regionale vigente (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. - atti di indirizzo relativi);

$H = 6,50 \text{ ml}$ .

*Ds* - come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

*Dc* - 7,50 ml.

*Dz* - 10,00 ml.

#### SERRE VISSE

*C* - come da normativa regionale vigente (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. atti di indirizzo relativi - D.G.R.V. n. 172/2010);

*H* - 6,00 mt. di altezza media

*Ds* - come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) *Dc* = 5,00 ml.

*Dz* - 5,00 ml.

Tutti gli interventi dovranno essere supportati da una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato in scienze agrarie o equiparate, che ne giustifichi la necessità aziendale. Gli interventi richiesti, ancorché ammissibili, privi della necessaria relazione agronomica saranno autorizzati fino ad un massimo di 1000 mq. di superficie coperta dell'ambito agricolo.

#### ALLEVAMENTI

Vale quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 856/2012 - di aggiornamento degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 e D.G.R.V. n. 329/2010 - art. 50, comma 1, lett. d), punto 5) L.R. n. 11/2004 (Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto - Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012).

Non sono ammessi nuovi insediamenti ed ampliamenti suinicoli ed avicoli intensivi. La distanza dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile non dovrà essere inferiore a 500,00 ml.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse dei soggetti non superiori a 5,00 ml. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.I. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. atti di indirizzo compresi - e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006; a questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il

numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi; d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile; e) una completa documentazione fotografica del sito.

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo; l'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intersa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.L., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.L. medesimo. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

Sugli allevamenti zootecnici, sulle peschiere e sulle attività produttive in zona impropria localizzate all'interno del Parco del Sile sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 36 bis e 42 delle N.d.A. del Piano Ambientale e dalle schede di indirizzo e schede integrative di tipo "L" e "K".

#### IMPIANTI PER ACQUACOLTURA

C = 50%

H = 4,50 ml.

Ds - come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

Dc - 20,00 ml. (solo per gli edifici)

Dz = 100,00 ml.

Dà - 30,00 ml.

Al fine di accorpate in unico manufatto gli annessi rustici esistenti legittimi, è ammesso, senza cambio alcuno di destinazione d'uso e nel rispetto di tutte le altre disposizioni di cui alle presenti N.O., il trasferimento dei volumi relativi.

Per le Ds definite nel presente articolo, qualora esista contrasto con le indicazioni grafiche delle tavole del P.L., si applica la disciplina del successivo articolo 59.

Sono indicati in grafta di P.L. i beni culturali ed ambientali sottoposti a tutela (ex art. 10 della L.R. 24/1985 e s.m.i.). Si applicano per essi le disposizioni del precedente articolo 29.

Per le variazioni di destinazione d'uso si applica il dispositivo di cui al successivo articolo 50.

**Art. 47 - Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali**

Gli interventi consentiti sono quelli indicati al precedente articolo 44.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

**Art. 48 – Nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa)**

Trattasi di ambiti con caratteristiche di nucleo, ai quali non va applicata direttamente la disciplina per l'edificabilità in zona agricola (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.), a cui attribuire obiettivi di riqualificazione urbanistica; sono per lo più sorti spontaneamente, senza una particolare disciplina urbanistica, in alcuni casi dotati di opere di urbanizzazione primaria, per tramite di processi di trasformazione avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale; essi sono sostanzialmente caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole e sono costituiti da:

- aree edificate insediate lungo il reticolo stradale;
- aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo; sono, peraltro, pressoché completamente edificati, con prevalente tipologia unifamiliare.

L'edificazione è ammessa secondo le quantità predeterminate per i lotti tipo "A" e "B":

$H = 6,50 \text{ mt.}$

$D_s = h$ , con un minimo di 5,00 mt.

$D_c = 0,5 h$ , con un minimo di 5,00 mt.

$D_f = h$  del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt.

Per gli edifici residenziali stabilmente abitati alla data del 31 dicembre 1983 è ammessa in ogni caso la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc.

Nei nuclei residenziali in zona agricola sono ammesse le destinazioni di cui al precedente articolo 33 e quelle di agriturismo. Sono altresì ammesse le attività commerciali, nella misura in cui consentita ai sensi della L.R. n. 50/2012 e Reg. n. 1/2013.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

Il P.I., per tramite di specifica variante, negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal P.A.T.:

- a) specifica il perimetro, senza modificare il limite massimo quantitativo della S.A.U.;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, per gli edifici esistenti gli interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, attuabili nel rispetto delle presenti norme, in attuazione della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti o ristrutturazioni di edifici esistenti, con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso P.U.A.
- d) prevede la predisposizione di uno strumento progettuale unitario per ciascun borgo (scheda norma) nel rispetto delle direttive di cui all'art. 22 del P.T.C.P.. Definisce, altresì, i criteri di dettaglio per l'ampliamento e la nuova edificazione, tenendo particolarmente conto delle aree integre, dei varchi, dei punti di visuale, ecc.; esso potrà prevedere l'insediamento di attività di artigianato di servizio, ristorazione, esercizi commerciali di dettaglio, agriturismo, ecc., in funzione di una rivitalizzazione di queste zone per le quali potranno essere previste misure di incentivazione per interventi particolarmente significativi.

Il P.I. può, in relazione alla variazione di scala e/o a situazioni morfologiche, ambientali e/o catastali, modificare la perimetrazione degli ambiti rispetto alle indicazioni grafiche del P.A.T., fino ad un massimo del 10%, nonché correggere eventuali refusi grafici / errori evidenti nelle planimetrie del P.A.T.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle N.T. del P.A.T.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il P.I. determina, per gli ambiti di edificazione diffusa, prescrizioni volte a:

- a) mantenere una bassa densità edilizia;
- b) conservare e valorizzare le identità locali;
- c) migliorare l'accessibilità;
- d) valorizzare i caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi;
- e) completare la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella Carta della Trasformabilità del P.A.T., ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo.

#### Art. 75 - Servitù militare e aeroportuali

Il territorio di Istrana è interessato dalla presenza dell'aeroporto militare. Il P.I., coerentemente con il P.A.T., individua il perimetro dell'ambito sottoposto a servitù aeroportuale ai sensi del D.M. 31 marzo 1977, al quale si rimanda per le specifiche limitazioni. Si richiamano altresì le disposizioni di cui alla L. 24.12.1976, n. 898 e s.m.i.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Si intendono quelle dettate dal D.M. 31 marzo 1977, al quale si rimanda per le specifiche limitazioni; vengono richiamate, altresì, le disposizioni di cui alla L. 24.12.1976, n. 898 e s.m.i.

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

I fabbricati in oggetto, sono stati interessati dai seguenti titoli edilizi ed abitabilità:

#### 1) Recinzioni, accessi e tombamento

- Autorizzazione Edilizia n° 44/05.11.1991;
- Concessione Edilizia n° 120 del 13/11/1996.

#### 2) Fabbricato residenziale

- Concessione edilizia n° 325 del 14.07.1982 per "Ristrutturazione di fabbricato per ricavo di due alloggi";
- Concessione edilizia n° 156 del 17.11.1994 per "Variante in sanatoria e cambio di intestazione alla concessione edilizia n° 325/14.07.1982 a fabbricato ad uso due alloggi" - vedi allegato n° 7;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 03.04.1995 e riferito al solo alloggio ubicato ad ovest di cui al civico n° 17 e catastalmente censito in Comune di Istrana, sez.A - Fg.8 - Mappale 197 - Sub. 12 e 14 - vedi allegato n° 9;
- L'alloggio al civico n° 15 è privo di agibilità; i lavori previsti dall'ultima pratica urbanistica per tale unità, non sono ancora stati completati.

#### 3) Magazzino artigianale

- Concessione in sanatoria n° 512 del 09-11-1996 - Pratica edilizia n° 618 per "Cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale e ampliamento ad uso artigianale" - vedi allegato n° 8.

8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla documentazione tecnico-urbanistica recuperata nonché dal sopralluogo effettuato presso gli immobili per la verifica dello stato dei luoghi, è emersa la seguente situazione:

#### **1) Abitazione**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour, civico 15

Le difformità evidenziate sono dovute a:

- 1) parete divisoria in salotto/cucina non dichiarata, la quale fraziona l'intera stanza in due locali non comunicanti, ciascuno con il proprio ingresso;
- 2) come precedentemente sottolineato, tale unità è priva di agibilità dovendo completare i lavori previsti dalla - Concessione edilizia n° 156 del 17.11.1994 per "Variante in sanatoria e cambio di intestazione alla concessione edilizia n° 325/14.07.1982 a fabbricato ad uso due alloggi";

#### **2) Abitazione con garage**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour, civico 17

Le difformità evidenziate sono dovute a:

- l'attuale porta esterna del locale C.L. al piano terra, negli elaborati grafici intesi come pianta e prospetti, compare come finestra.

#### **3) Magazzino artigianale**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

Il fabbricato è parzialmente difforme rispetto alla Concessione in sanatoria rilasciata, considerato che il piccolo corpo ad ovest rappresentato negli elaborati grafici ed adibito a pollaio, è stato demolito.

#### **4) Tettoia e 5) Magazzino**

Istrana (TV) - Via Camillo Benso di Cavour

I fabbricati in oggetto come già descritti al punto 3), sono stati realizzati in assenza dei permessi comunali e quindi sono da ritenersi completamente abusivi.

*9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di uccatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) né interesserà subito il Giudice.*

Il sottoscritto perito, ritiene che i beni pignorati per essere considerati più appetibili commercialmente debbano essere proposti e venduti in due diversi lotti, suddividendoli nella seguente maniera:

### **Lotto n° 1**

**Abitazione con garage**

Via Camillo Benso di Cavour, 17  
Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub. 12 e 14

### **Lotto n° 2**

**Abitazione**

Via Camillo Benso di Cavour, 15  
Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub. 13

**Magazzino artigianale**

Via Camillo Benso di Cavour  
Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub. 9

**Terreno Agricolo**

Fg. 8 - Particelle 824 e 825

Si precisa che l'abbinamento tra l'abitazione ed il magazzino artigianale, è d'obbligo, considerato che l'ultima concessione edilizia, i cui lavori non sono ancora stati completati, prevedeva che lo standard a parcheggio previsto per l'alloggio residenziale, venisse ricavato come garage all'interno del magazzino stesso.

### **Comproprietà Lotto n° 1 e n° 2**

**Area scoperta** censita catastalmente in Comune di Istrana (TV), Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub. 10 sulla quale insistono anche i fabbricati realizzati in assenza di autorizzazioni censili come Sez. A - Fg. 8 - Particella 197 - Sub. 19 (Tettoia) e 20 (Magazzini).

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura. L'immobile, è pignorato per l'intero.

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dal sopralluogo effettuato in data 29 luglio 2016 è emerso che gli immobili sono occupati dall'esecutato. Il decreto di trasferimento della proprietà da parte del Tribunale sarà anche titolo esecutivo per ottenere l'immediato rilascio degli immobili.

Dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso la Polizia locale, è risultato che non esistono né contratti di locazione registrati, né tantomeno comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 - vedi allegati 10 e 11.

*12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c..*

Dalle verifiche svolte sui beni pignorati, non è emerso nessun tipo di vincolo, artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, né sono stati rilevati diritti di altra natura.

*13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp.att. c.p.c..*

Considerato che gli immobili non sono, né giuridicamente né di fatto un condominio, non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

In ottemperanza all'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c., si fa presente che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari a €.-----;
- le spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, sono pari a €.-----;
- le spese condominiali complessive fino ad oggi maturate e non pagate, sono pari ad €.-----;
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari ad €.-----;
- non vi sono ad oggi, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Estratto dall'art. 568 c.p.c. - "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

Le superfici degli immobili misurate secondo il criterio S.F.L. (Superficie esterna Lorda - area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dalla quota pavimento) misurano complessivamente:

Abitazione - Via Camillo Benso di Cavour, 15: mq. 87,61

Abitazione - Via Camillo Benso di Cavour, 17: mq. 220,07

Magazzino artigianale: mq. 90,25

Le superfici commerciali degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da successive tavole grafiche, misurano complessivamente:

Abitazione - Via Camillo Benso di Cavour, 15: mq. 80,77

Abitazione - Via Camillo Benso di Cavour, 17: mq. 203,67

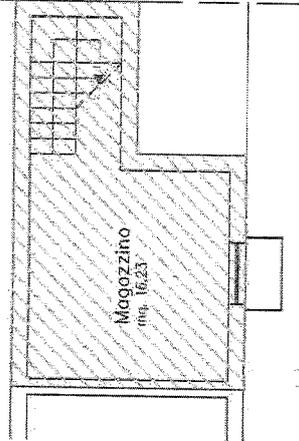
Magazzino artigianale: mq. 39,71

Per maggior chiarezza sui dati appena esposti, vedasi le successive planimetrie esplicative.

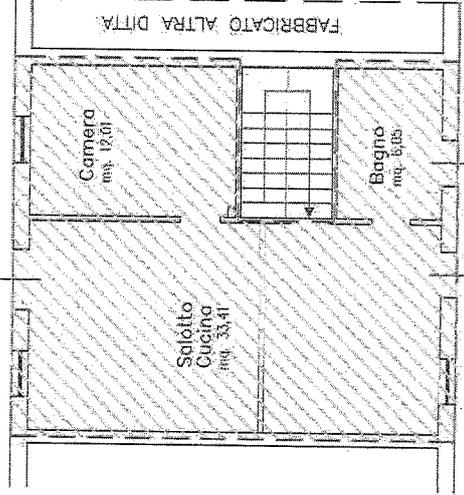
# ABITAZIONE

Via Camillo Benso di Cavour, 15

FABBRICATO ALTRA DITTA



Piano Interrato



Piano Terra

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
Superficie principale	59,25	1,00	59,25
Superficie secondaria (Magazzino P.Int.)	28,36	0,50	14,18
Contributo per Superficie esterna in proprietà		10% (di mq. 73,43)	7,34
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>80,77</b>

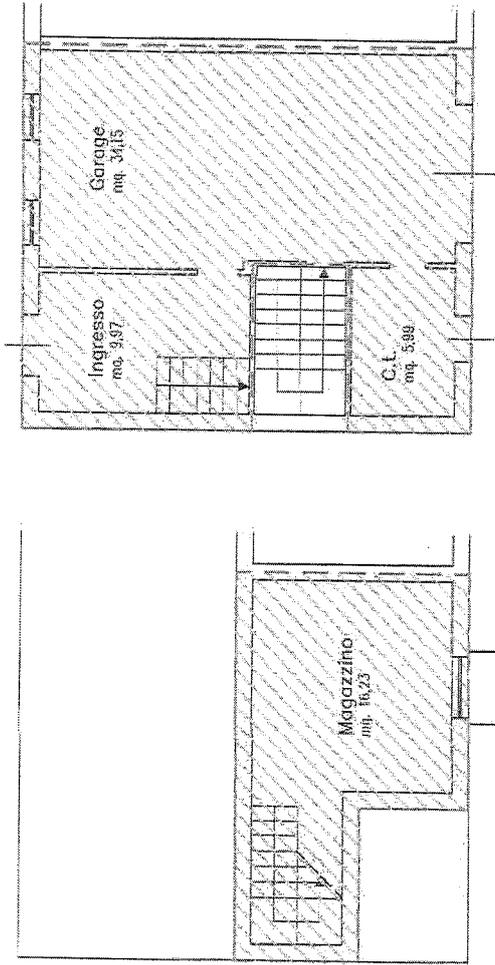
RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 87,61

Firmato Da: NIZZETTO MAURO Emesso Da: ARUBA CO S.P.A. NG CA 3 Serie#: 1119192720185498139759



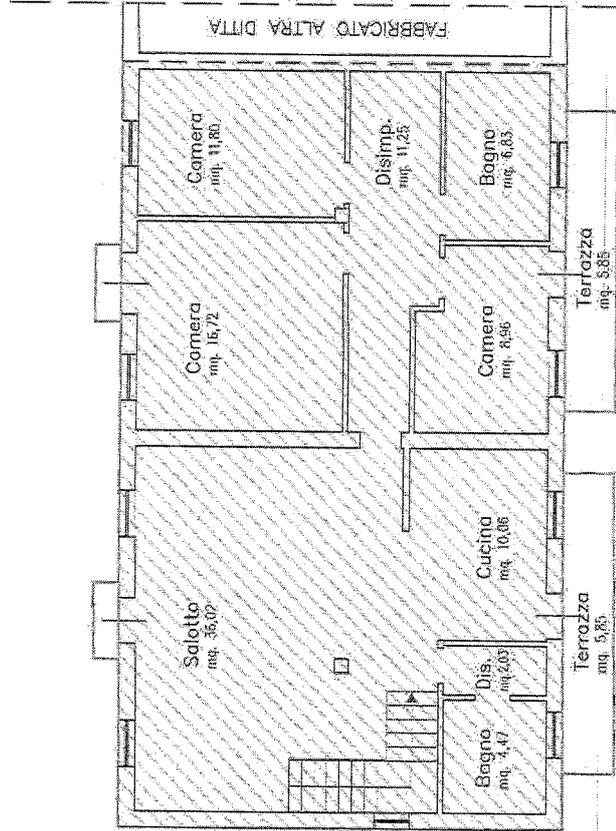
# ABITAZIONE

Via Camillo Benso di Cavour, 17



Piano Interrato

Piano Terra



Piano Primo

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)	
Superficie principale	131,60	1,00	131,60	
Superficie secondaria				
(Poggioli)	13,20	0,25	3,30	
(Locali accessori P. Terra)	60,11	0,60	36,07	
(Magazzino P.I.)	28,36	0,50	14,18	
Contributo per Superficie esterna in proprietà		10% (di mq. 185,15)	18,52	
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>203,67</b>	

RIEPILOGO S.E.I. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 220,07

Firmato Da: NIZZETTO MAURO Emme



# MAGAZZINO



## Piano Terra

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
 Superficie principale	---	---	---
 Superficie secondaria (Magazzino)	90,25	0,40	36,10
Contributo per Superficie esterna in proprietà		10% (di mq. 36,10)	3,61
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>39,71</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 90,25

p.to 2) Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

I principali standard nazionali ed internazionali (Appraisal Foundation, Royal Institution of Chartered Surveyors, International Valuation Standards Committee, The European Group of Valuers' Associations, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Codice delle Valutazioni nelle Esposizioni Creditizie, Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI)) prevedono l'applicazione dei tre metodi di stima riconosciuti a livello internazionale.

Nella fattispecie verrà applicato il metodo del confronto di mercato detto anche Market Comparison Approach.

L'indagine di mercato si è svolta consultando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona di Istrana (TV), in riferimento a recenti atti di compravendita.

Da un confronto con alcuni titolari delle suddette agenzie, tenuto conto della consistenza, dell'attuale destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, nonché delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto perito estimatore individua in €. 600,00 (euroseicento/00) il più probabile valore di mercato al metro quadrato.

Si debba inoltre tener presente e confrontare tale valore con quelli della banca dati sulle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sotto riportati, anche se per il caso in esame non appaiono particolarmente utili:

**Provincia: TREVISO - Comune: ISTRANA**

**Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	STATO CONSERVATIVO	Valore di Mercato	
		€/Mq.	Sup.
Abitazioni civili	OTTIMO	Min. 870,00	Lorda
		Max. 970,00	

Ciò determina un valore complessivo degli immobili pari a:

## FABBRICATI

IMMOBILE	Sup. Commerciale (Mq.)	Valore Unitario (€.)	Valore Complessivo (€.)
<u>Abitazione (P.Int.-P.T.)</u> <i>Via Camillo Benso di Cavour, 15</i> <i>Particella 197 - Sub.13</i>	87,61	600,00	52.566,00
<u>Abitazione (P.Int.-T-1°)</u> <i>Via Camillo Benso di Cavour, 17</i> <i>Particella 197 - Sub.12/14</i>	203,67	600,00	122.202,00
<u>Magazzino artigianale (P.T.)</u> <i>Via Camillo Benso di Cavour,</i> <i>Particella 197 - Sub.9</i>	39,71	600,00	23.826,00

Per la valutazione di mercato del terreno agricolo, la ricerca presso queste agenzie ha indirizzato il sottoscritto C.T.U. a considerare un valore medio pari a €. 5,50/Mq.

## TERRENI

	Sup. Catast. (Mq.)	Valore Unitario (€.)	Valore Complessivo (€.)
<u>Terreno agricolo</u> - Fig. 8 - Particelle 824 e 825	3.911	5,50	21.510,50

p.to 3) Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima

**A) Oneri regolarizzazione urbanistica**

In riferimento agli abusi come già descritti al p.to 8 della presente relazione ed a seguito dell'incontro tenutosi con il tecnico del settore edilizia privata del Comune di Istrana (TV), si specifica che:

*relativamente al p.to 8.1.*

- 1) In merito alla difformità della parete divisoria all'interno del locale salotto/cucina, tale situazione non è sanabile poiché in contrasto con l'attuale normativa tecnica e quindi si dovrà considerare la demolizione della parete stessa ed il ripristino allo stato precedente:

*Costo per la demolizione della parete  
A forfait € 200,00*

- 2) In riferimento alle opere di completamento previste dall'ultima concessione edilizia, quest'ultima prescriveva "che il garage (collocato all'interno del magazzino artigianale) venga delimitato da murature e che tra il bagno e soggiorno-cucina al piano terra venga previsto un antibagno" - vedi allegato 13.

Successivamente, a completamento di tali lavori sarà possibile chiedere l'agibilità dell'abitazione.

Stima economica delle opere mancanti:

- 1) Realizzazione di antibagno (in cartongesso) tra il bagno e soggiorno-cucina

$$ml.(1,50+1,60) 3,10 \times H.2,70 = mq. 8,37$$

- 2) Realizzazione di murature (in cartongesso) a delimitazione del garage

$$ml.(4,90+5,60) 10,50 \times H.4,00 = mq. 42,00$$

*A forfait € 3.500,00*

Stima spese tecniche per pratiche urbanistiche e catastali:

Per pratica urbanistica di ultimazione dei lavori e successiva agibilità dell'abitazione, comprensiva anche degli oneri richiesti dal Comune intesi come costo di costruzione stimato nel 5% dell'importo delle opere mancanti:

*€ 1.800,00*

Per pratica catastale di aggiornamento delle unità immobiliari oggetto delle presenti modifiche, e nella fattispecie rappresentazione dell'elaborato planimetrico e di n° 3 schede catastali riferite all'abitazione di cui al civico 15, al garage ed alla unità di risulta dell'attuale magazzino artigianale:

€ 900,00

Totale oneri per la regolarizzazione di cui al presente p.to: € 6.400,00

*relativamente al p.to 8.2:* per la difformità urbanistica consistente nella realizzazione di una porta come da stato dei luoghi al posto del foro finestra rappresentato negli elaborati grafici, basta presentare una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (SCIA) in sanatoria:

Pratica edilizia comunale

- spese tecniche per allestimento pratica "Scia" completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, documentazione fotografica, diritti di segreteria, sanzione.....)

€ 1.500,00

Pratiche catastali di aggiornamento

- Nel presente caso, la modifica forometrica non determina motivo di aggiornamento catastale potendo far rientrare tale fattispecie nei casi di esclusione previsti della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Totale oneri per la regolarizzazione di cui al presente p.to: € 1.500,00

*relativamente al p.to 8.3:* per la demolizione già avvenuta di una porzione del magazzino artigianale, si può sanare il tutto presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, oltre a presentare delle pratiche di aggiornamento all'Agenzia del Territorio. In particolare:

Pratica edilizia comunale

- spese tecniche per allestimento pratica "Scia" completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, documentazione fotografica, diritti di segreteria, sanzione.....)

€ 1.500,00

### Pratiche catastali di aggiornamento

- Presentazione al Catasto Terreni di apposito Tipo mappale per la demolizione della porzione interessata oltre a Variazione catastale di aggiornamento al Catasto Fabbricati con presentazione del nuovo elaborato planimetrico e della nuova scheda catastale € 1.500,00

Totale oneri per la regolarizzazione di cui al presente p.to: € 3.000,00

*relativamente al p.to 8.4:* i due fabbricati (Tettoia e Magazzino) realizzati senza le apposite autorizzazioni edilizie non possono essere sanati, considerato che all'interno della proprietà non vi è più volumetria residua da poter utilizzare.

Ai fini della presente perizia immobiliare si dovrà quindi considerare i costi per la demolizione degli stessi con conseguente ripristino dell'area occupata.

A demolizione avvenuta degli edifici, si dovrà anche redigere delle apposite pratiche catastali di aggiornamento sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

### Costo per la demolizione

- Tettoia € 3.000,00
- Magazzino € 500,00

### Costo per pratiche di aggiornamento catastale

- Catasto terreni: Istanza in bollo per la cancellazione della simbologia < > su estratto di mappa, indicante particella con edifici mai dichiarati ed individuati dall'Agenzia del Territorio; € 250,00
- Catasto Fabbricati: pratica DO.C.F.A. per la soppressione in banca dati dei subalterni 19 e 20 individuanti i due fabbricati realizzati senza i necessari permessi comunali; € 500,00

Totale oneri per la regolarizzazione di cui al presente p.to: € 4.250,00

In relazione alle verifiche urbanistiche circa le difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,

manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### **B) Stato d'uso e di manutenzione**

*Deprezzamento per deperimento fisico:*

Gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione vista anche la recente epoca di ristrutturazione, e allo stato attuale non necessitano di particolari interventi manutentivi, si ritiene di considerare il deprezzamento pari a 0 (zero).

*Obsolescenza funzionale:* l'immobile sotto tale aspetto, è idoneo alle esigenze del potenziale fruitore e non presenta particolari handicap funzionali.

Si ritiene di considerare tale aspetto pari a 0 (zero).

*Obsolescenza economica:* considerato che per tale aspetto non vi sono ad oggi, particolari criticità che possano influire sul deprezzamento, si ritiene di considerare quest'ultimo pari a 0 (zero).

Concludendo, si ribadisce che in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, il deprezzamento è pari a 0 (zero).

### **C) Stato di possesso**

Si riporta quanto già descritto al precedente p.to 11: *"Dal sopralluogo effettuato in data 29 luglio 2016 è emerso che gli immobili sono occupati dall'esecutato. Il decreto di trasferimento della proprietà da parte del Tribunale sarà anche titolo esecutivo per ottenere l'immediato rilascio degli immobili.*

*Dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso la Polizia locale, è risultato che non esistono né contratti di locazione registrati, né tantomeno comunicazioni ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191".*

Concludendo, in riferimento allo Stato di Possesso, il deprezzamento è pari a 0 (zero).

**D) Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili  
nel corso del procedimento esecutivo**

Dall'analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.

**E) Spese condominiali insolute**

Non vi sono spese condominiali.

**Conclusione**

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile sono qui di seguito schematizzate:

	<u>Abitazione (P.Int.-P.T.)</u> <i>Via Camillo Benso di Cavour, 15</i> <i>Particella 197 - Sub.13</i>
<b>Valore Complessivo</b>	<b>€. 52.566,00</b>
<u>Oneri regolarizzazione urbanistica</u>	- Demolizione parete e Ultimazione dei lavori €. 6.400,00 - Demoliz. fabbricati abusivi (Quota parte €. 4.250,00/2) €. 2.125,00
	<b>Valore complessivo adeguato €. 44.041,00</b>

	<u>Abitazione (P.Int.-T-1°)</u> <i>Via Camillo Benso di Cavour, 17</i> <i>Particella 197 - Sub.12/14</i>
<b>Valore Complessivo</b>	<b>€. 122.202,00</b>
<u>Oneri regolarizzazione urbanistica</u>	- Sanatoria di forma prospettica €. 1.500,00 - Demoliz. fabbricati abusivi (Quota parte €. 4.250,00/2) €. 2.125,00
	<b>Valore complessivo adeguato €. 118.577,00</b>

	<u>Magazzino artigianale (P.T.)</u> <i>Via Camillo Benso di Cavour,</i> <i>Particella 197-Sub.9</i>	
<b>Valore Complessivo</b>		<b>€. 23.826,00</b>
<u>Oneri regolarizzazione urbanistica</u>	- Sanatoria parziale demolizione:	<b>€. 3.000,00</b>
	Valore complessivo adeguato	<b>€. 20.826,00</b>

Ai fini della determinazione del Valore finale degli immobili ovvero ai fini della determinazione del **Valore di vendita forzata**, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 20%, giustificata da:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta maggiore per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

In sintesi, i valori finali di vendita forzata riferiti ai lotti come già descritti al p.to 9, sono i seguenti:

### **Lotto 1**

Abitazione (P.Inl.-P.T.-P.1°)  
*Via Camillo Benso di Cavour, 17*  
*Particella 197-Sub.12/14*

**Valore di vendita forzata** = €. 118.577,00 - 20% (€. 23.715,40) = €. 94.861,60 che arrotondato per difetto diventa **€. 94.860,00** (euronovantaquattromilaottocentosessanta/00).

### **Lotto 2**

a) Abitazione (P.Inl.-P.T.)  
*Via Camillo Benso di Cavour, 15*  
*Particella 197-Sub.13*

**Valore di vendita forzata** = €. 44.041,00 - 20% (€. 8.808,20) = €. 35.232,80 che arrotondato per difetto diventa **€. 35.230,00** (eurotrentacinquemiladuecentotrenta/00).

b) Magazzino artigianale (P.T.)  
Via Camillo Benso di Cavour  
Particella 197 - Sub. 9

Valore di vendita forzata = € 20.826,00 - 20% (€ 4.165,20) = € 16.660,80 che arrotondato per difetto diventa € 16.660,00 (euroseidicimilaseicentosessanta/00).

c) Terreno agricolo  
Fg. 8 - Particelle 824 e 825

Valore di vendita forzata = € 21.510,50 - 20% (€ 4.302,10) = € 17.208,40 che arrotondato per difetto diventa € 17.200,00 (eurodiciassettemiladuecento/00).

Totale Valore Lotto 2 = € 35.230,00 + € 16.660,00 + € 17.200,00 = € 69.090,00  
(eurosessantanovemilazeronovanta/00).

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roneade (TV), 18-11-2016.

*H.C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro



## ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Elaborato planimetrico + descrizione subalterni + schede catastali;
- 3) Visure catastali;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Estratto dal P.L.;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Concessione edilizia 120 del 13-11-1996;
- 7) Concessione edilizia 156 del 17-11-1994;
- 8) Concessione edilizia in sanatoria 512 del 09-11-1996;
- 9) Certificato di abitabilità;
- 10) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 11) Comunicazione Polizia Locale;
- 12) Documentazione fotografica;
- 13) Prescrizione concessione edilizia 156 del 17-11-1994 + allegati grafici
- 14) Scheda sintetica per ordinanza di vendita;

Biancade di RONCADE (TV), 18.11.2016.

*N.C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro



## *Integrazione alla Relazione di Stima*

15) *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

La trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, è avvenuta con la seguente tempistica e modalità:

- in data 21 novembre 2016, la perizia è stata trasmessa ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- 1) [gabriella.baldi@firenze.pecavvocati.it](mailto:gabriella.baldi@firenze.pecavvocati.it)
- 2) [direzione@pec.equitaliarisacossione.it](mailto:direzione@pec.equitaliarisacossione.it)
- 3) [susannamaso@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:susannamaso@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- 4) [vincenzogrosso@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:vincenzogrosso@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- 5) [guidopiccione@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:guidopiccione@pec.ordineavvocatitreviso.it)

- in data 21 novembre 2016, copia della bozza peritale è stata inviata all'esecutato mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Si fa presente che ad oggi, lunedì 12 dicembre 2016 giorno di deposito e trasmissione telematica della perizia, nessuna osservazione all'elaborato è giunta al sottoscritto.

Biancade di RONCADE (TV), 12.12.2016.

*H.C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro

