

**Tribunale di Treviso**  
**Il sezione civile – Giudice Dott. A. Fabbro**

**Esecuzione immobiliare**  
**Procedimento R.G. n.382/2013**

**promossa da**

- *Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi*
- *Equitalia Nord S.p.a.*

**contro**

- *Esecutati.*

**Rapporto di valutazione**

*Farra di Soligo 28.08.2017.*

*il C.T.U. incaricato*  
*Ing. Gianmarco Gai*

**Ing. Gianmarco Gai**

Via Patrioti n.65, 31010 Farra di Soligo (TV),  
Tel. 0438 801786 fax 0438 902203 cell. 338 9175515  
gianmarco.gai@studiogai.it - gianmarco.gai@pec.studiogai.it  
c.f. GAI GMR 74D18 L565K - p.iva 03650790268



# Indice generale

<b>1 Premesse.....</b>	<b>4</b>
1.1 Ordinanza di nomina.....	4
1.2 Ordinanze successive.....	4
1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione.....	4
1.4 Cronistoria della C.T.U.....	4
<b>2 Verifiche.....</b>	<b>5</b>
2.1 Esecuzione dell'incarico.....	5
2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2° comma c.p.c.....	5
2.3 Prima identificazione dei beni immobili.....	5
2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	6
2.5 Mappa censuaria.....	20
2.6 Visure catastali.....	21
2.7 CDU certificati destinazione urbanistica.....	22
2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	26
2.9 Quota di proprietà.....	26
<b>3 Identificazione degli immobili.....</b>	<b>27</b>
3.1 Sopralluogo.....	27
3.2 Identificazione toponomastica.....	27
3.3 Identificazione catastale.....	28
<b>4 Descrizione degli immobili.....</b>	<b>32</b>
4.1 CONFINI.....	32
4.2 Il condominio.....	32
4.3 Accessi.....	32
4.4 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.....	33
4.4.1 Planimetria catastale.....	35
4.4.2 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	37
<b>5 Stato di occupazione degli immobili.....</b>	<b>41</b>
<b>6 Conformità degli immobili.....</b>	<b>42</b>
6.1 Conformità toponomastica.....	42
6.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	42
6.3 Conformità catastale.....	42
6.4 Conformità dello stato di occupazione.....	42
6.5 Conformità alla normativa antincendio.....	42
6.6 Conformità condominiale.....	42
6.7 Sintesi delle non conformità.....	42
<b>7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....</b>	<b>43</b>
7.1 Certificato di Destinazione urbanistica.....	43
<b>8 Divisibilità in lotti.....</b>	<b>43</b>
<b>9 Vincoli.....</b>	<b>43</b>
<b>10 Premesse metodologiche alla valutazione.....</b>	<b>44</b>
10.1 Principi di valutazione.....	44
10.2 Valore di mercato.....	44
10.3 Caratteristiche degli immobili.....	46
10.3.1 Prezzi.....	46
10.4 Misurazioni Immobiliari.....	47
10.5 Procedimenti di stima adottabili.....	48
10.6 Criterio di scelta del metodo di stima.....	49
<b>11 Adozioni per la valutazione.....</b>	<b>50</b>
11.1 Misurazione degli immobili adottata.....	50
11.2 Consistenza adottata.....	50
11.3 Criterio di stima adottato.....	50
11.4 Procedimento estimativo adottato.....	50
11.5 Note importanti.....	50
<b>12 Valutazione.....</b>	<b>51</b>
12.1 Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA.....	51
12.2 Decurtazioni del valore.....	61
12.3 Valore dell'immobile per vendita forzata.....	62





# 1 Premesse

## 1.1 Ordinanza di nomina

- In data 15/02/2017 il Giudice dell'Esecuzione nominava quale esperto per la redazione della stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto Ing. Gianmarco Gai nato a Valdobbiadene il 18/04/1974 c.f. GAIGMR74D18L565K residente a Farra di Soligo (TV) in via Credazzo n.46/A, con studio a Farra di Soligo (TV), via Patrioti n.65 tel 0438 801786 fax 0438 902203, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al n.A2324.
- Il giuramento del sottoscritto avveniva presso il Tribunale di Treviso dinnanzi al cancelliere il 02/03/2017 alle ore 10.00.
- Il 03/03/2017 il G.E dott. A. Fabbro nominava Custode Aste 33. di Treviso tel. 0422 693028.
- L'udienza per la comparizione delle parti veniva fissata per il giorno 20/09/2017.

## 1.2 Ordinanze successive

- Nessuna

## 1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione

- --

## 1.4 Cronistoria della C.T.U.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto il giorno 26/06/2017 alle ore 15.00, alla presenza del custode.



## 2 Verifiche

### 2.1 Esecuzione dell'incarico

Per l'esecuzione dell'incarico affidato si è effettuato l'accesso ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Territorio per effettuare le Visure catastali necessarie;
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria per le visure Ipotecarie necessarie;
- Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Oderzo per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile in oggetto;
- Ufficio Tecnico Comunale per visionare le pratiche edilizie pregresse riguardanti l'immobile in oggetto;
- Agenzia delle Entrate – per verificare l'esistenza di contratti di locazione o comodato riguardanti l'immobile in oggetto;

### 2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2° comma c.p.c.

- Agli atti risulta presente il "Certificato di provenienza ventennale" redatto dal notaio dott. Antonio D'urso di Mogliano Veneto (TV).

### 2.3 Prima identificazione dei beni immobili

- Nell'Atto di pignoramento e nel successivo Certificato di provenienza ventennale gli immobili e le rispettive quote di proprietà risultano essere:

Unità negoz.	Comune	C. Terreni		C. Fabbricati			Proprietà		
		Foglio	Mapp.	Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Proprietario	Quota
1	Sernaglia della Battaglia (I635)	18	1626	C	5	1626	8-9	esecutati	1
1	Sernaglia della Battaglia (I635)	18	1626	C	5	1626	43	esecutati	1



## 2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)



### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TREVISO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/08/2017 Ora 17:44:12  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente GAIGMR

Ispezione n. T189319 del 10/08/2017

#### Dati della richiesta

Immobile : Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana c - Foglio : 5 - Particella 1626 - Subalterno 8  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 10/08/2017

#### Elenco immobili

Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana C Foglio 0005 Particella 01626 Subalterno 0008

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/04/2003 - Registro Particolare 11216 Registro Generale 16425  
Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 20373/4852 del 10/04/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 29/07/2006 - Registro Particolare 22641 Registro Generale 38992  
Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 28885/6441 del 10/07/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 29/07/2006 - Registro Particolare 9945 Registro Generale 38993  
Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 28886/6442 del 10/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
4. TRASCRIZIONE del 06/06/2013 - Registro Particolare 11540 Registro Generale 17810  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CONEGLIANO Repertorio 1029 del 22/05/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente GAIGMR

Ispezione n. T189319 del 10/08/2017

---

Presenza graffati

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017  
Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39  
Tassa versata € 3,60

Richiedente GAIGMR

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 16425

Registro particolare n. 11216

Presentazione n. 117 del 23/04/2003

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 10/04/2003  
Notaio BRESCANCIN LICIA  
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)  
Numero di repertorio 20373/4852  
Codice fiscale BRS LCI 54C51 L014 Y

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1      Gruppo graffiati 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C      Foglio 5      Particella 1626      Subalterno 8  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO      Consistenza 5.5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA PAPA LUCIANI      N. civico -

Immobile n. 2      Gruppo graffiati 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C      Foglio 5      Particella 1626      Subalterno 9  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO      Consistenza 5.5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA PAPA LUCIANI      N. civico -



**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 16425

Registro particolare n. 11216

Presentazione n. 117 del 23/04/2003

Immobile n. 3

Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 43

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 31 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA PAPA LUCIANI

N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

A favore



**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LE UNITA' IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE FANNO PARTE DI UN FABBRICATO IN CONDOMINIO DENOMINATO "CORTE DELL'ANGELO", ERETTO SUL M.N.1626 DEL FOGLIO 18 DEL CATASTO TERRENI, ENTE URBANO DI MQ.2680 DERIVANTE DALL'UNIFICAZIONE DEI PREESISTENTI M.N.1590 (EX 940/A) DI MQ.1626 E 1593 (EX 1401/A) DI MQ.1054. SONO PERTANTO COMPRESSE NELLA COMPRAVENDITA ANCHE LE SEGUENTI PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN CONDOMINIO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' COMPRAVENDUTE PER LA QUOTADÌ 60,45/1000: L'AREA SCOPERTA PERTINENZIALE E LA GALLERIA, IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 1, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; LA RAMPA, IL TUNNEL DI MANOVRA INTERRATO E LE SCALE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 2, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; L'AREA SCOPERTA (MARCIAPIEDE) DI MQ.230 IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 3, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; L'AREA SCOPERTA IN DUE TRATTI DI COMPLESSIVI MQ.162, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 4, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, IL TETTO E LE ALTRE

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 16425

Registro particolare n. 11216

Presentazione n. 117 del 23/04/2003

PARTI ED IMPIANTI COMUNI PREVISTI DALL'ART.1117 E SEGUENTI DEL C.C. IN QUANTO ESISTENTI E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI IN APPRESSO. LE UNITA' IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE NON HANNO INVECE ALCUN DIRITTO DICOMPROPRIETA' SUI VANI SCALE M.N.1626 SUB 5 - 1626 SUB 6 - 1626 SUB 7, COMUNI AD ALTRE UNITA' DI CUI SI COMPONE IL CONDOMINIO. CON RIFERIMENTO AI BENI COMUNI NON CENSIBILI IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI CON I M.N.1626 SUB 3 - 1626 SUB 4, LA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARATO' E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRESE ATTO: CHE L'AREA SCOPERTA (MARCIAPIEDE) SUB 3, DI PROPRIETA' DI TUTTI I CONDOMINI, E' GRAVATA DA SERVITU' PUBBLICA IN CONFORMITA' A QUANTOSTABILITO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE IN DATA 17.9.1997 N.73383 DI REP. DEL NOTAIO BROLI, TRASCRITTA IL 17.10.1997 AI NN.30595/21912; CHE L'AREA SCOPERTA SUB 4, DI PROPRIETA' DI TUTTI I CONDOMINI, E' GRAVATA ANCHE QUALE STANDARD URBANISTICO-PARK- A SERVIZIO DEI M.N.1626 SUB 10-20-37, FINO A SODDISFACIMENTO DELLE VIGENTI NORMATIVE, CONSEGUENTI DALLA DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' STESSE (UFFICI E LABORATORIO). LA COMPRAVENDITA SI INTESEEFFETTUTA CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI E PARTICOLARMENTE CON LE SERVITU' RICHIAMATE NELL'ATTO IN DATA 26.3.1999 N.12110 DI REP. BRESCANCIN, TRASCRITTO IL 3.4.1999 AI NN.11143/7376 E CON LE SERVITU' NASCENTI DALLA SITUAZIONE DI CONDOMINIO O STABILITE E POSTE IN ESSERE, A CARICO DI CIASCUN CONDOMINO, DALLA LEGGE E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO IN DATA19.12.2001 N.17520 DI REP. DEL NOTAIO BRESCANCIN, REGOLAMENTO E TABELLE MILLESIMALI CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE PER SE', EREDI ED AVENTI CAUSA. LA SOCIETA' VENDITRICE HA PRECISATO INOLTRE CHE RELATIVAMENTE ALL'AREA SU CUI SORGE IL CONDOMINIO "CORTE DELL'ANGELO", E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA LA CONVENZIONE EDILIZIA IN DATA 17.9.1997 N.73383 DI REP. DEL NOTAIO BROLI, TRASCRITTA IL 17.10.1997 AINN.30595/21912, CUI HA FATTO SEGUITO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.C9600002 DEL 2.2.1999 PROT.N.10802 E DELLA SUCCESSIVA VARIANTE N.C9900059 DEL 30.9.1999 PROT.N.2158.

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017  
Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39  
Richiedente GAIGMR Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38992  
Registro particolare n. 22641 Presentazione n. 52 del 29/07/2006

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 10/07/2006 Numero di repertorio 28885/6441  
Notaio BRESCANCIN LICIA Codice fiscale BRS LCI 54C51 L014 Y  
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 8  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA PAPA LUCIANI N. civico -

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 9  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA PAPA LUCIANI N. civico -

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38992

Registro particolare n. 22641

Presentazione n. 52 del 29/07/2006

Immobile n. 3

Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 43

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 31 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA PAPA LUCIANI

N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

A.6

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

IL M.N.1626 SUB 8 IDENTIFICA UN'ABITAZIONE E CANTINA AI PIANI PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO MENTRE IL M.N.1626 SUB 9 IDENTIFICA LA CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA DI MQ.116. LE UNITA' IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE FANNO PARTE DI UN FABBRICATO IN CONDOMINIO DENOMINATO "CORTE DELL'ANGELO", ERETTO SUL M.N.1626 DEL FOGLIO 18 DEL CATASTO TERRENI, ENTE URBANO DI MQ.2680, TALE DERIVANTE DAL MOD.3SPC IN DATA 25.10.2000 N.153407 DI PROT.,



**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38992

Registro particolare n. 22641

Presentazione n. 52 del 29/07/2006

CON IL QUALE SONO STATI UNIFICATI IPREESISTENTI M.N.1590 (EX 940/A) DI MQ.1626 E 1593 (EX 1401/A) DI MQ.1054.SONO PERTANTO COMPRESSE NELLA COMPRAVENDITA ANCHE LE SEGUENTI PARTI COMUNI DEL FABBRICATO IN CONDOMINIO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' COMPRAVENDUTE:PER LA QUOTA DI 60,45/1000: L'AREA SCOPERTA PERTINENZIALE E LA GALLERIA, IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 1, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; LA RAMP, IL TUNNEL DI MANOVRA INTERRATO E LE SCALE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA,IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 2, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; L'AREA SCOPERTA (MARCIAPIEDE) DI MQ.230 IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 3, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; L'AREA SCOPERTA IN DUE TRATTI DI COMPLESSIVI MQ.162, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI CON IL M.N.1626 SUB 4, B.C.N.C., COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; LE FONDAZIONI, I MURI MAESTRI, IL TETTO E LE ALTRE PARTI ED IMPIANTI COMUNI PREVISTIDALL'ART.1117 E SEGUENTI DEL C.C., IN QUANTO ESISTENTI E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI IN APPRESSO.LE UNITA' IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE NON HANNO INVECE ALCUN DIRITTO DI COMPROPRIETA' SUI VANI SCALE M.N.1626 SUB 5 - 1626 SUB 6 - 1626 SUB 7, COMUNI AD ALTRE UNITA' DI CUI SI COMPONE IL CONDOMINIO.CON RIFERIMENTO AI BENI COMUNI NON CENSIBILI IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI CON I M.N.1626 SUB 3 - 1626 SUB 4, LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTEACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO: CHE L'AREA SCOPERTA (MARCIAPIEDE) SUB 3, DI PROPRIETA' DI TUTTI I CONDOMINI, E' GRAVATA DA SERVITU' PUBBLICA IN CONFORMITA' A QUANTO STABILITO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE IN DATA 17.9.1997 N.73383 DI REP.BROLI, TRASCRITTA IL 17.10.1997 AI NN.30595/21912; CHE L'AREA SCOPERTA SUB 4, DI PROPRIETA' DI TUTTI I CONDOMINI, E' GRAVATA ANCHE QUALE STANDARD URBANISTICO - PARK A SERVIZIO DEI M.N.1626 SUB 10-20-37, FINO A SODDISFACIMENTO DELLEVIGENTI NORMATIVE, CONSEGUENTI DALLA DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' STESSE (UFFICI E LABORATORIO).LA COMPRAVENDITA SI INTESE EFFETTUATA CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI E PARTICOLARMENTE CON LE SERVITU' RICHIAMATE NELL'ATTO IN DATA 26.3.1999 N.12110 DI REP. BRESCANCIN, TRASCRITTO A TREVISO IL 3.4.1999 AI NN.11143/7376 E CON LE SERVITU' NASCENTI DALLA SITUAZIONE DI CONDOMINIO O STABILITE E POSTE IN ESSERE DALLA LEGGE E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI INAPPRESSO A CARICO DI CIASCUN CONDOMINO.LA SOCIETA' VENDITRICE HA PRECISATO INOLTRE CHE, RELATIVAMENTE ALL'AREA SU CUI SORGE IL CONDOMINIO "CORTE DELL'ANGELO", E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA LA CONVENZIONE EDILIZIA IN DATA 17.9.1997 N.73383 DI REP. BROLI, TRASCRITTA A TREVISO IL 17.10.1997 AI NN.30595/21912, CUI HA FATTO SEGUITO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.C9600002 DEL 2.2.1999 PROT. N.10802 E DELLA SUCCESSIVAVARIANTE N.C9900059 DEL 30.9.1999 PROT. N.2158.IL FUNZIONAMENTO DEL CONDOMINIO "CORTE DELL'ANGELO" E' DISCIPLINATO DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, SI TROVA ALLEGATO ALL'ATTO IN DATA 19.12.2001 N.17520 DI REP.BRESCANCIN, TRASCRITTO A TREVISO IL 5.1.2002 AI NN.388/283, REGOLAMENTO E TABELLE MILLESIMALI CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE PER SE', EREDI ED AVENTI CAUSA.

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017  
Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39  
Richiedente GAIGMR Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 38993  
Registro particolare n. 9945 Presentazione n. 53 del 29/07/2006

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 10/07/2006 Numero di repertorio 28886/6442  
Notaio BRESCANCIN LICIA Codice fiscale BRS LCI 54C51 L014 Y  
Sede PIEVE DI SOLIGO (TV)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 180.000,00 Tasso interesse annuo 3.6% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 270.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente-  
Presenza di condizione risolutiva Durata 20 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 8  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani  
CIVILE  
Indirizzo VIA PAPA LUCIANI N. civico -

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 9

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

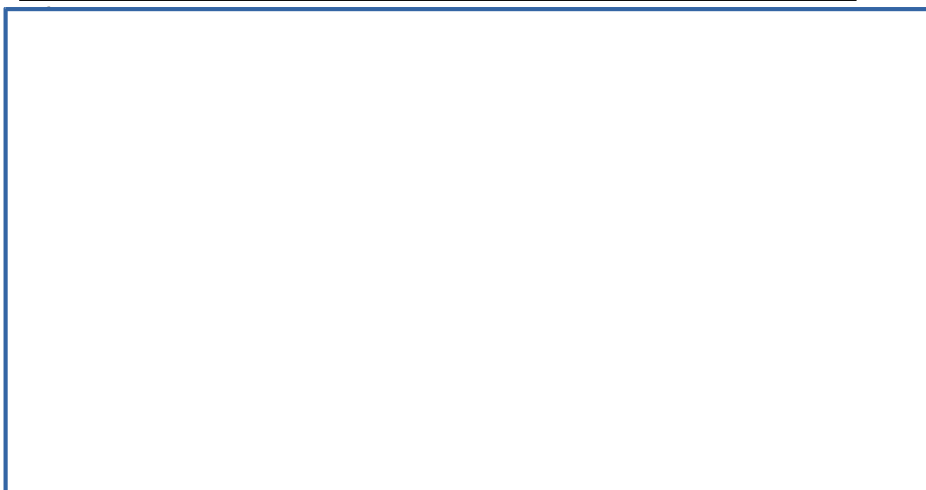
Registro generale n. 38993

Registro particolare n. 9945

Presentazione n. 53 del 29/07/2006

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	5,5 vani
Indirizzo	VIA PAPA LUCIANI	N. civico	-
Immobile n. 3			
Comune	I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	C Foglio 5	Particella	1626 Subalterno 43
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	31 metri quadri
Indirizzo	VIA PAPA LUCIANI	N. civico	-

**Sezione C - Soggetti**



**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)



**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 38993

Registro particolare n. 9945

Presentazione n. 53 del 29/07/2006

IL M.N.1626 SUB 8 IDENTIFICA UN'ABITAZIONE E CANTINA AI PIANI PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA E PRIMO MENTRE IL M.N.1626 SUB 9 IDENTIFICA LA CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA DI MQ.116. LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B VENGONO COSTITUITE IN IPOTECA CON LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO IN CONDOMINIO DI CUI FANNO PARTE, ERETTO SUL M.N.1626 DEL FOGLIO 18 DEL CATASTO TERRENI, ENTE URBANO DI MQ.2.680. LA PARTE MUTUATARIA SIOBBLIGO' A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE, SULLA SOMMA MUTUATA, L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO NOMINALE ANNUO FISSO PER IL PRIMO MESE DI AMMORTAMENTO DETERMINATO NELLA MISURA DEL 3,60%; SUCCESSIVAMENTE IL TASSO SARA' PARI ALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE), A SEI MESI LETTERA SU BASE 365 MAGGIORATO DI 0,90 PUNTI, CON ARROTONDAMENTO AI DIECI CENTESIMI DI PUNTO SUPERIORI; DETTO PARAMETRO E' RILEVATO GIORNALMENTE DALL'APPOSITO COMITATO DI GESTIONE E PUBBLICATO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI A DIFFUSIONE NAZIONALE (VALORE DEL PARAMETRO AL 30 GIUGNO 2006 PARI AL 3,186%). IL TASSO COME SOPRA INDICIZZATO SARA' AGGIORNATO AL 1B GENNAIO, AL 1B APRILE, AL 1B LUGLIO E AL 1B OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON RIFERIMENTO ALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DEI VALORI DI DICEMBRE, DI MARZO, DI GIUGNO E DI SETTEMBRE, RISPETTIVAMENTE. FERMO RESTANDO CHE DETTO TASSO NON POTRA' COMUNQUE ESSERE INFERIORE AL 2,75% NOMINALE ANNUO. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE - RIMBORSO CAPITALE E PAGAMENTO INTERESSI, SPESE DI ISTRUTTORIA, RECUPERO SPESE PER STIPULA ATTO NOTARILE, COMMISSIONI DI INCASSO DELLE RATE E DEGLI ONERI FISCALI - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) RISULTA PARI AL 3,73% CALCOLATO SULLA BASE DI 365 GIORNI. L'ISC POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE E DELLE SPESE DI INCASSO RATA. LA BANCA SI RISERVO' LA FACOLTA' DI MODIFICARE, ANCHE IN SENSO SFAVOREVOLE PER LA PARTE MUTUATARIA, LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO, DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA DETERMINATO, RISPETTANDO LE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART.118 DEL D.LGS.385/93 E DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE. LA DURATA DEL MUTUO VENNE STABILITA IN ANNI 20, A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA. L'ESTINZIONE DEL MUTUO AVVERRA' MEDIANTE AMMORTAMENTO GRADUALE A RATE COSTANTI, OBBLIGANDOSI LA PARTE MUTUATARIA DI CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE, AL GIORNO 10 DI OGNI MESE, A COMINCIARE DAL 10 AGOSTO 2006 UNA RATA POSTICIPATA CHE, AL TASSO DI INTERESSE COME PRECISATO ALL'ART.2 DEL TITOLO, E' ATTUALMENTE DI EURO 1.053,20, = COMPRESIVA DELL'INTERESSE CONVENUTO E DI TANTA PARTE DEL CAPITALE QUANTA E' SUFFICIENTE ALLA RESTITUZIONE INTEGRALE DELLA SOMMA MUTUATA NEL PREDETTO TERMINE DI ANNI 20. LA RATA POTRA' POIRISULTARE VARIATA, IN PIU' O IN MENO, SECONDO I CRITERI PATTUITI ALL'ART.2 DEL TITOLO. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO IN TERMINI PRODUCE INTERESSI DI MORA, IN MISURA PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO, DI TEMPO IN TEMPO APPLICATO AL MUTUO, MAGGIORATO DI TRE PUNTI, SALVO QUANTO DISPOSTO DAGLI ARTT.1186, 1819, 1820 E 2743 DEL CODICE CIVILE. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA BANCA SI RISERVO' PARIMENTI LA FACOLTA' DI MODIFICARE, ANCHE IN SENSO SFAVOREVOLE PER LA PARTE MUTUATARIA, LA MISURA ANNUA PREINDICATA DELL'INTERESSE DI MORA, SEMPRE RISPETTANDO LE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART.118 DEL D.LGS.385/93 PRECITATO, COME PURE DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' STATA FATTA PER LA SOMMA DI EURO 270.000,00, =, LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI; L'AMMONTARE DI TUTTE LE MENSILITA' CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA COME SOPRA STABILITA, NONCHE' UNA SOMMA APPROSSIMATIVA PER SPESE DI GIUDIZIO, PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI D'INCENDIO E FULMINE, PER RIMBORSI DI TASSE ED IMPOSTE E PER OGNI ALTRO TITOLO CUI POSSA CORRISPONDERE UNA RAGIONE DI CREDITO DELLA BANCA MUTUANTE IN



---

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 38993

Registro particolare n. 9945

Presentazione n. 53 del 29/07/2006

---

DIPENDENZA DELLA LEGGE O DEL CONTRATTO DI MUTUO. TUTTE LE OBBLIGAZIONI NASCENTI DALL'ATTO STESSO VENNERO ASSUNTE DALLA PARTEMUTUATARIA IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE PER SE', SUOI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN TARZO, PRESSO LA SUA SEDE IN VIA ROMA N.57, MENTRE AGLI EFFETTI DELL'ART.2839 C.C. SECONDO COMMA N.2, HA ELETTO DOMICILIO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TREVISO, LA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL TITOLO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA MUTUANTE.



**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017  
Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39  
Richiedente GAIGMR Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 17810  
Registro particolare n. 11540 Presentazione n. 17 del 06/06/2013

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 22/05/2013 Numero di repertorio 1029  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TREVISO  
Causale 82007290263  
Sede CONEGLIANO  
CONEGLIANO (TV)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente Notaio PIANCA ALBERTA  
Codice fiscale PNC LRT 61A54 M089 C  
Indirizzo VITTORIO VENETO - VIA RISSONDO N. 2

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 43  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 31 metri quadri  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Immobile n. 2  
Comune I635 - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 8  
Sezione urbana C Foglio 5 Particella 1626 Subalterno 9

---

**Ispezione telematica**

n. T 189319 del 10/08/2017

Inizio ispezione 10/08/2017 17:42:39

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 17810

Registro particolare n. 11540

Presentazione n. 17 del 06/06/2013

---

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
CIVILE Consistenza 5,5 vani

---

**Sezione C - Soggetti**

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*



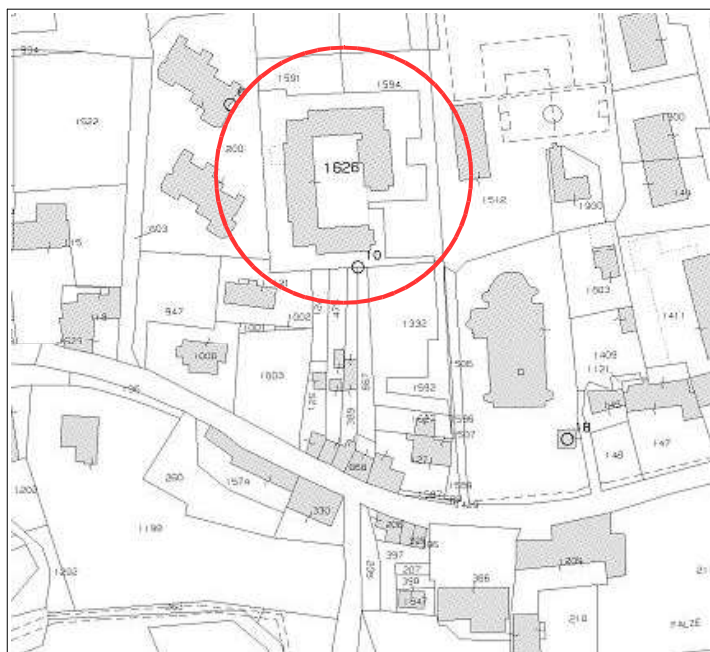
## 2.5 Mappa censuaria

Catasto Terreni -

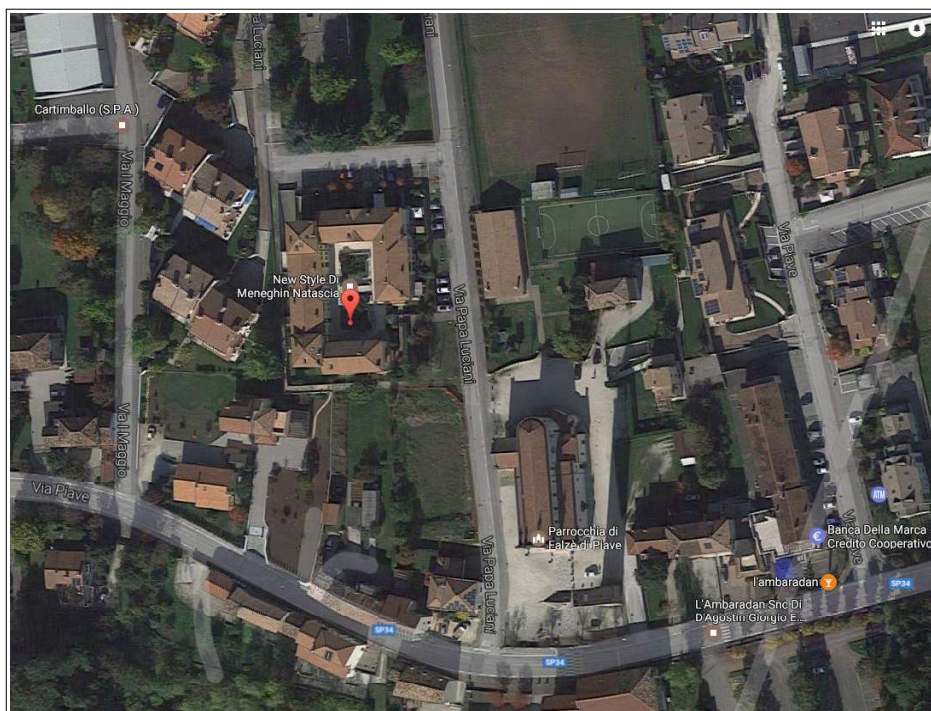
Comune di Sernaglia della Battaglia - foglio 18 – map.1626.

Catasto Fabbricati -

Comune di Sernaglia della Battaglia – Sez. C - foglio 5 – mapp.1626 - sub 8, 9, 43.



(Mappa catastale **non in scala** - vedi Allegati per la mappa originale)



coordinate gps 45.861193, 12.169522 foto satellitare (Google map)

## 2.6 Visure catastali

Catasto Terreni -

Comune di Sernaglia della Battaglia - foglio 18 – mapp. 1626.

Catasto Fabbricati -

Comune di Sernaglia della Battaglia – Sez. C - foglio 5 – mapp. 1626 - sub 8-9-43

		Data: 24/05/2017 - Ora: 11.42.00 Fine Visura n.: T142326 Pag: 1							
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2017							
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA ( Codice: 1635) Provincia di TREVISO							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 18 Particella: 1626							
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	18	1626	-	-	ENTE URBANO	26 80		Dominicale	Agrario
Tipologia: Ente urbano				ha area ca				Tipo mappale del 06/02/2001 protocollo n. 153407 in s dal 06/02/2001 (n. 828.1/2001)	
Notifica				Partita					
Unità immobiliari n. 1				Tributi erariali: Euro 0,90					
Visura telematica									


		Data: 24/05/2017 - Ora: 11.44.36 Fine Visura n.: T144552 Pag: 1										
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2017										
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA ( Codice: 1635) Provincia di TREVISO										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Sez. Urb.: C Foglio: 5 Particella: 1626 Sub.: 8										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	C	5	1626	8			A/2	2	5,5 vani	Totale: 116 m² Totale escluse aree scoperte*: 105 m²	Euro 525,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	C			9								
<b>Indirizzo</b>		VIA PAPA LUCIANI piano: S1-T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				

		Data: 24/05/2017 - Ora: 11.45.19 Fine Visura n.: T145140 Pag: 1										
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2017										
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA ( Codice: 1635) Provincia di TREVISO										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Sez. Urb.: C Foglio: 5 Particella: 1626 Sub.: 43										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	C	5	1626	43			C/6	2	31 m²	Totale: 38 m²	Euro 75,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA PAPA LUCIANI piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				



## 2.7 CDU certificati destinazione urbanistica

Di seguito si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Farra di Soligo.

	<b>COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA</b> Provincia di Treviso DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE P.zza Martiri della Libertà, 1 – Cap. 31020 – C.F./ P.I. 00546910266 Tel. 0438/965311 – Fax. 0438/965363 – sito web: <a href="http://www.comune.sernaglia.tv.it">www.comune.sernaglia.tv.it</a>	
N. 38/2017 di reg.		
<b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b> ai sensi dell'art. 30 comma 3 <sup>^</sup> del D.P.R. 380 del 06.06.2001		
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA		
Vista la richiesta formulata dal Signor ing. GIANMARCO GAI pervenuta in data 25.05.2017 Prot. n. 7184 con la quale viene chiesto il certificato di destinazione urbanistica nell'area così individuata		
Foglio 18		
M.N. 1626 -----		
Visto il P.A.T.I. e annesse N.T.A. approvato con Conferenza di Servizi in data 27.03.2013, ratificato con deliberazione di G.P. n. 128 del 09.04.2013, pubblicato sul BUR n. 41 del 10.05.2013;		
Visto il P.A.T. e annesse N.T.A. approvato con Conferenza di Servizi in data 13.10.2015, ratificato con deliberazione di G.P. n. 340 del 19.10.2015, pubblicato sul BUR n. 108 del 13.11.2015;		
Visto il P.I. vigente, per le parti non in contrasto con il P.R.G.;		
Vista la delibera del C.C. n. 10 del 28.03.2017 con la quale è stata adottata la 1 <sup>^</sup> Variante al P.I. e le conseguenti norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11 del 23.04.2004.		
Visti il 2 <sup>^</sup> - 3 <sup>^</sup> - 4 <sup>^</sup> comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n 380;		
<b>CERTIFICA</b>		
che i terreni di questo Comune censiti dai seguenti Fogli e Mappali sono destinati a:		
Foglio	Mappale	Zona
18	1626	C1 - Urbanizzazione consolidata – C1
con la seguente normativa:		
<b>N.T.A. DEL P.I./P.R.G. VIGENTE - ART. 17- ZONA RESIDENZIALE DI TIPO C1</b>		
Nelle zone residenziali omogenee di tipo C1 l'edificazione è ammessa con intervento diretto mediante Concessione Edilizia ed esclusione delle aree indicate nel P.R.G. come assoggettate a strumento attuativo. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche.		
In particolare sono ammessi negozi ed esercizi pubblici, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private, laboratori artigianali di servizio.		
Per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni) e le sale di spettacolo e di ritrovo devono essere valutate dall'Amministrazione Comunale l'opportunità e l'ubicazione di ogni singola attrezzatura.		
Sono esclusi i depositi ed i magazzini di ogni merce facenti parte integrante di negozi o pubblici esercizi ed ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale, possa creare molestie.		
Per le zone residenziali omogenee C1 valgono le seguenti norme:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera o del tipo in linea, mono o plurifamiliare - multipiano;</li><li>- Densità edilizia territoriale: non superiore a 1,2 mc/mq e, nel caso di lotti interamente ineditati, non inferiore a 1,00 mc/mq;</li><li>- Indice di copertura: non superiore al 30%;</li><li>- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml 7,00;</li><li>- Numero dei piani fuori terra: non superiore a 2;</li><li>- Distanza dal confine: non inferiore a ml 5,00 (è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto delle norme precedenti);</li><li>- Distanza dalla strada: non deve essere inferiore a ml 8,00; tale distanza è aumentata a m 10,5 in caso di presenza di pista ciclabile riportata nelle tavole di PRG.</li><li>- Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml 10;00 tra fabbricato e fabbricato.</li></ul>		
Gli interventi delle zone territoriali omogenee di tipo C1 dovranno osservare le seguenti norme generali:		
<ol style="list-style-type: none"><li>a) la sagoma planimetrica del fabbricato deve avere forma rettangolare con eventuali slittamenti murari;</li><li>b) gli sporti del tetto non devono superare 80 cm;</li><li>c) la copertura del fabbricato deve essere a due falde o a padiglione;</li><li>d) è vietato l'uso di intonaci colorati a forti tinte;</li><li>e) gli eventuali balconi devono essere ricavati in nicchia;</li></ol>		
\\srvdati\files\utenti\edp\certif\cdu\2017\gai_gianmarco_c1-pat-pi.doc - 1 -		





## COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Provincia di Treviso

DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

P.zza Martiri della Libertà, 1 – Cap. 31020 – C.F./ P.I. 00546910266  
Tel. 0438/965311 – Fax. 0438/965363 – sito web: [www.comune.sernaglia.tv.it](http://www.comune.sernaglia.tv.it)

E' ammesso l'insediamento di attività artigianali o compatibili con la residenza a condizione che:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq.;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia di contorno;
- c) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. 19/11/1981, così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e successive integrazioni e modificazioni e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti, a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti ogni cambio nel processo produttivo anche al fine dell'ottenimento del prescritto certificato di agibilità;
- d) vengano rispettati i rapporti di dimensionamento di cui all'art. 25 L.R. 61/85;
- e) vengano rispettati gli indici di cui al presente articolo.

Per le zone territoriali omogenee di tipo C1 contraddistinte nelle tavole di PRG con apposito cartiglio "C1n" e/o "sito per edificabilità predefinita" valgono le prescrizioni particolari riportate nel repertorio normativo allegato alle presenti norme.

Ai fini dell'ottimale utilizzo della capacità edificatoria dei lotti e del soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei nuclei familiari, per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari esistenti è ammesso un tantum l'ampliamento fino ad un massimo del 20 % del volume esistente e comunque non oltre i 150 mc di nuova volumetria – anche per realizzare una seconda unità abitativa purché in unico organismo edilizio – a condizione del rispetto delle altre prescrizioni di zona in ordine a distanze e distacchi, fatta salva la possibilità di deroga da distanza dai confini e distacco tra fabbricati qualora sottoscritta da parte del confinante.

### N.T.A. DEL P.A.T. - ART. 29- URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

"Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale".

7. Il P.I. articola la disciplina di queste aree precisando i perimetri:
  - a) delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi con eventuale inclusione, ai sensi e secondo le modalità di cui al comma 10, di aree adiacenti classificate ai sensi dell'art. 30 e/o dell'art. 33, prevedendo, nei limiti del dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza, l'adeguamento degli indici di edificabilità secondo criteri di ottimale utilizzo della risorsa suolo e la possibilità di recupero e riconversione dei corpi edilizi eventualmente adibiti ad attività produttive in zona impropria;
  - b) delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata interstiziali o di frangia di cui al comma 5.b), non sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza, la possibilità di ampliamento e/o di nuova edificazione.
8. Il P.I. disciplina le aree di cui al comma 5.b) del presente articolo attraverso l'adeguamento degli indici di edificabilità nei limiti del dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza, in modo che possano essere fruite, ai fini della destinazione di zona, esclusivamente previo impegno da parte degli interessati di farsi carico dei maggiori oneri derivanti dalla realizzazione, contemporaneamente all'intervento oggetto del permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione mancanti, da individuare caso per caso a cura dell'amministrazione comunale; la realizzazione a valenza perequativa delle suddette opere di urbanizzazione esclude la possibilità di scomputo delle somme di contributo di costruzione dovute.
9. Il P.I., in coerenza con il disposto di cui al comma precedente, disciplina altresì le aree di cui al comma 5.b) del presente articolo prescrivendo che: la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutati nel rispetto delle caratteristiche di legge vigenti in materia, e secondo stime analitiche in base alle opere previste nell'intervento specifico; il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, con cui vengono definiti le modalità, i tempi e tutti gli obblighi, gli oneri e le eventuali garanzie fidejussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte.
10. Il P.I. può individuare ulteriori situazioni interstiziali e/o di frangia, analoghe a quelle già classificate dal P.A.T. ai sensi dell'art. 33, comma 6. lett. c), purché contigue alle aree ad urbanizzazione consolidata e rientranti nei limiti di trasfornabilità di cui al combinato disposto degli art. 30 e 34, e/o nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo di cui all'art. 33, che possono essere assoggettate alla disciplina di cui al comma 5.b) del presente articolo nel rispetto dei commi 8 e 9.

\\srvdati\files\utenti\edp\certif\cdu\2017\gai\_gianmarco\_c1-pat-pi.doc - 2 -





## COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Provincia di Treviso

DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

P.zza Martiri della Libertà, 1 – Cap. 31020 – C.F./ P.I. 00546910266  
Tel. 0438/965311 – Fax. 0438/965363 – sito web: [www.comune.sernaglia.tv.it](http://www.comune.sernaglia.tv.it)

11. Il P.I., nei casi di cui al comma 10, precisa altresì le modalità di assolvimento dell'obbligo del rispetto delle misure perequative di cui all'art. 45.
12. Le porzioni delle Zone classificate dal P.R.G. vigente come residenziali di Tipo B e C1 con attribuzione di capacità edificatoria predefinita in luogo dell'indice di edificabilità contraddistinte dai cartigli: B/36, C1/13 della "Zona Significativa A – Sernaglia"; C1/2, C1/3, C1/5 della "Zona Significativa B – Fontigo"; B/13, C1/1, C1/3, C1/5, C1/18 della Zona Significativa C – Falzè Sud; C1/21 della Zona Significativa D – Falzè Nord), edificabili in quanto su di esse insistono i bollini cui corrisponde la volumetria ammissibile, sono confermate dal P.A.T. nella loro vocazione residenziale e classificate ai sensi del comma 5.a) del presente articolo.
13. Le porzioni delle Zone classificate dal P.R.G. vigente come residenziali di Tipo B e C1 con attribuzione di capacità edificatoria predefinita in luogo dell'indice di edificabilità contraddistinte dai cartigli: B/36, C1/13 della "Zona Significativa A – Sernaglia"; C1/2, C1/3, C1/5 della "Zona Significativa B – Fontigo"; B/13, C1/1, C1/3, C1/5, C1/18 della Zona Significativa C – Falzè Sud; C1/21 della Zona Significativa D – Falzè Nord), diverse da quelle di cui al comma precedente e quindi non edificabili, sono confermate dal P.A.T. nella loro vocazione residenziale e classificate ai sensi del comma 5.b) del presente articolo, e possono quindi essere fruite nella loro capacità edificatoria esclusivamente secondo le prescrizioni di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo.
14. Nelle more dell'approvazione del P.I., per le Z.T.O. di Tipo B e C1 non classificate ai sensi dei commi 12 e 13 vale la normativa di cui al P.R.G. previgente.
15. Per gli ambiti territoriali di edificazione consolidata, anche all'interno dei centri storici, che presentano caratteri di obsolescenza e degrado o nei quali è venuta meno la funzione originaria e necessitano di interventi di riqualificazione e/o riconversione di cui al comma 5.c) si applicano le norme di cui all'art. 31.
16. Per gli ambiti territoriali di edificazione consolidata cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, che interessano gli elementi storici del territorio comunale e che comprendono sia le aree individuate come Centri Storici sia quelle ad essi assimilate grazie alla persistenza di aspetti edilizi, antropici e culturali tali da costituire i caratteri identitari del Comune di Sernaglia della Battaglia si applicano le norme di cui all'art. 42.
17. Il P.I. dovrà censire il fabbisogno edilizio residenziale al fine di verificare il grado di utilizzo del patrimonio edilizio coerentemente con i limiti fissati dal P.T.C.P..

### N.T.O. DEL P.I. ADOTTATO - ART. 18- ZONA C1 – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE.

#### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti residenziali ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, nonché il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso.
2. In conformità all'art. 29 delle NT del PAT, il PI distingue:
  - a) gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto (IED) senza ulteriori prescrizioni (Zona C1);

#### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. In entrambe le zone territoriali omogenee di tipo C1, l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera o del tipo in linea; mono o plurifamiliare – multipiano.
9. Gli interventi dovranno osservare le seguenti norme:
  - la sagoma planimetrica del fabbricato deve avere forma rettangolare con eventuali slittamenti murari;
  - gli sporti del tetto non devono superare 80 cm;
  - la copertura del fabbricato deve essere a due falde o a padiglione;
  - è vietato l'uso di intonaci colorati a forti tinte;
  - gli eventuali balconi devono essere ricavati in nicchia.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
  - If mc/mq (vedi Dimensionamento di Zona)
  - Ref non superiore al 30%

\\srvdati\files\utenti\edp\certifi\cdu\2017\gai\_gianmarco\_c1-pat-pi.doc - 3 -







## COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Provincia di Treviso

DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

P.zza Martiri della Libertà, 1 – Cap. 31020 – C.F./ P.I. 00546910266  
Tel. 0438/965311 – Fax. 0438/965363 – sito web: [www.comune.sernaglia.tv.it](http://www.comune.sernaglia.tv.it)

- H** (vedi Dimensionamento) di Zona se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- N** (vedi Dimensionamento di Zona) se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- Dc** minima di m. 5,00
- Df** minima di m 10,00
- Ds** non inferiore a ml 8,00; tale distanza è aumentata a m 10,5 in caso di presenza di pista ciclabile riportata nelle tavole di PI
- Lotto minimo** = 600 mq

Il presente certificato, valido per anni UNO sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, viene rilasciato al richiedente in carta semplice per gli uso esecuzione immobiliare.

Sernaglia della Battaglia li 06.06.2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(*Sossai geom. Renata*)



\\srvdati\files\utenti\edp\certif\cdu\2017\gai\_gianmarco\_c1-pat-pi.doc - 4 -



## **2.8 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni**

- *Atto di compravendita redatto dal Licia Brescancin il 10/07/2006, rep. n.28885.*

*Si veda anche la relazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. del notaio dott.ssa Alberta Pianca di Vittorio Veneto del 04/07/2013 allegata al fascicolo e riportata negli allegati.*

## **2.9 Quota di proprietà**

*Gli esecutati possiedono per intero l'immobile oggetto della presente esecuzione.*



### 3 Identificazione degli immobili

#### 3.1 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il 26/06/2017 alle ore 15.00 alla presenza del custode e dell'esecutato.

#### 3.2 Identificazione toponomastica

L'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere:

- Via Papa Luciani n.9/14, 31020 Sernaglia della Battaglia (TV).



*foto satellitare (www.google.it)*



### 3.3 Identificazione catastale

#### Catasto Terreni (C.T.)

Comune di Oderzo (f999)

Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
18	1626		Ente Urbano	2680	--	--	

#### Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

Comune di Farra di Soligo (G505)

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €	Note ctu
C	5	1626	8-9			A/2	2	5,5 vani	116 mq	252,49	abitazione
C	5	1626	43			C/6	2	31 mq	38 mq	75,25	garage



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Comune di: SERNAGLIA D BATTAGLIA

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SERNAGLIA D BATTAGLIA	C	5	1626			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA PAPA LUCIANI		T			BCNC - AREA SCOPERTA DI MQ.540 E GALLERIA COMUNI A TUTTI GLI ALTRI SUB.
2	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			BCNC - RAMPA, TUNNEL DI MANOVRA INTERRATO E SCALE P. S1 IN COMUNE A TUTTI GLI ALTRI SUB.
3	VIA PAPA LUCIANI		T			BCNC - AREA SCOPERTA/SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE PUBBLICA DI MQ.230
4	VIA PAPA LUCIANI		T			BCNC - AREA SCOPERTA DI MQ.162 COMUNE A TUTTI GLI ALTRI SUB.
5	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			BCNC - VANO SCALE IN COMUNE AI SUB.22,24,41,42,50,51,52,53.
6	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			BCNC - VANO SCALE IN COMUNE AI SUB.16,18,39,40,47,49,62,63.
7	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			BCNC - VANO SCALE IN COMUNE AI SUB.10,12,38,44,45,46,48,14,16,64,65 (VARIATO NELLA DESCRIZIONE)
8	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			ALLOGGIO
9	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.8 DI MQ.116
10	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			UFFICIO
11	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.10 DI MQ.33
12	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			ABITAZIONE
13	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.12 DI MQ.124
14	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			ALLOGGIO
15	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.14 DI MQ.30
16	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			ALLOGGIO
17	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.16 DI MQ.34
18	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			ALLOGGIO
19	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.18 DI MQ.36
20	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			LABORATORIO
21	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.20 DI MQ.30
22	VIA PAPA LUCIANI		T			ALLOGGIO
23	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.22 DI MQ.66
24	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			ALLOGGIO
25	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.24 DI MQ.52
26	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			ALLOGGIO
27	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.26 DI MQ.30
28	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			ALLOGGIO
29	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.28 DI MQ.112
30	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			ALLOGGIO
31	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.30 DI MQ.26
32	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			ALLOGGIO
33	VIA PAPA LUCIANI		S1-T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.32 DI MQ.30
34	VIA PAPA LUCIANI		S1-T1			ALLOGGIO
35	VIA PAPA LUCIANI		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.34 DI MQ.100
36	VIA PAPA LUCIANI		T-1			ALLOGGIO
37	VIA PAPA LUCIANI		1			UFFICIO - SOPPR. X CAMBIO D'USO E SOST. DAL SUB.65
38	VIA PAPA LUCIANI		S1-1			ALLOGGIO
39	VIA PAPA LUCIANI		S1-1			ALLOGGIO
40	VIA PAPA LUCIANI		S1-1			ALLOGGIO
41	VIA PAPA LUCIANI		1-2			ALLOGGIO
42	VIA PAPA LUCIANI		1			ALLOGGIO
43	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
44	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
45	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
46	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
47	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
48	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
49	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
50	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
51	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
52	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE

Segue

Direzione Provinciale di Treviso  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: SERNAGLIA D BATTAGLIA

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SERNAGLIA D BATTAGLIA	C	5	1626			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
53	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
54	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
55	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
56	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
57	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
58	VIA PAPA LUCIANI		S1			GARAGE
59	VIA PAPA LUCIANI		S1			POSTO AUTO
60	VIA PAPA LUCIANI		S1			POSTO AUTO
61	VIA PAPA LUCIANI		S1			POSTO AUTO
62	VIA PAPA LUCIANI		S1			POSTO AUTO
63	VIA PAPA LUCIANI		S1			POSTO AUTO
64	VIA PAPA LUCIANI		S1			POSTO AUTO
65	VIA PAPA LUCIANI	11C	1			ALLOGGIO - DERIVA DAL SUB.37 X CAMBIO D'USO

Unità immobiliari n. 65

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

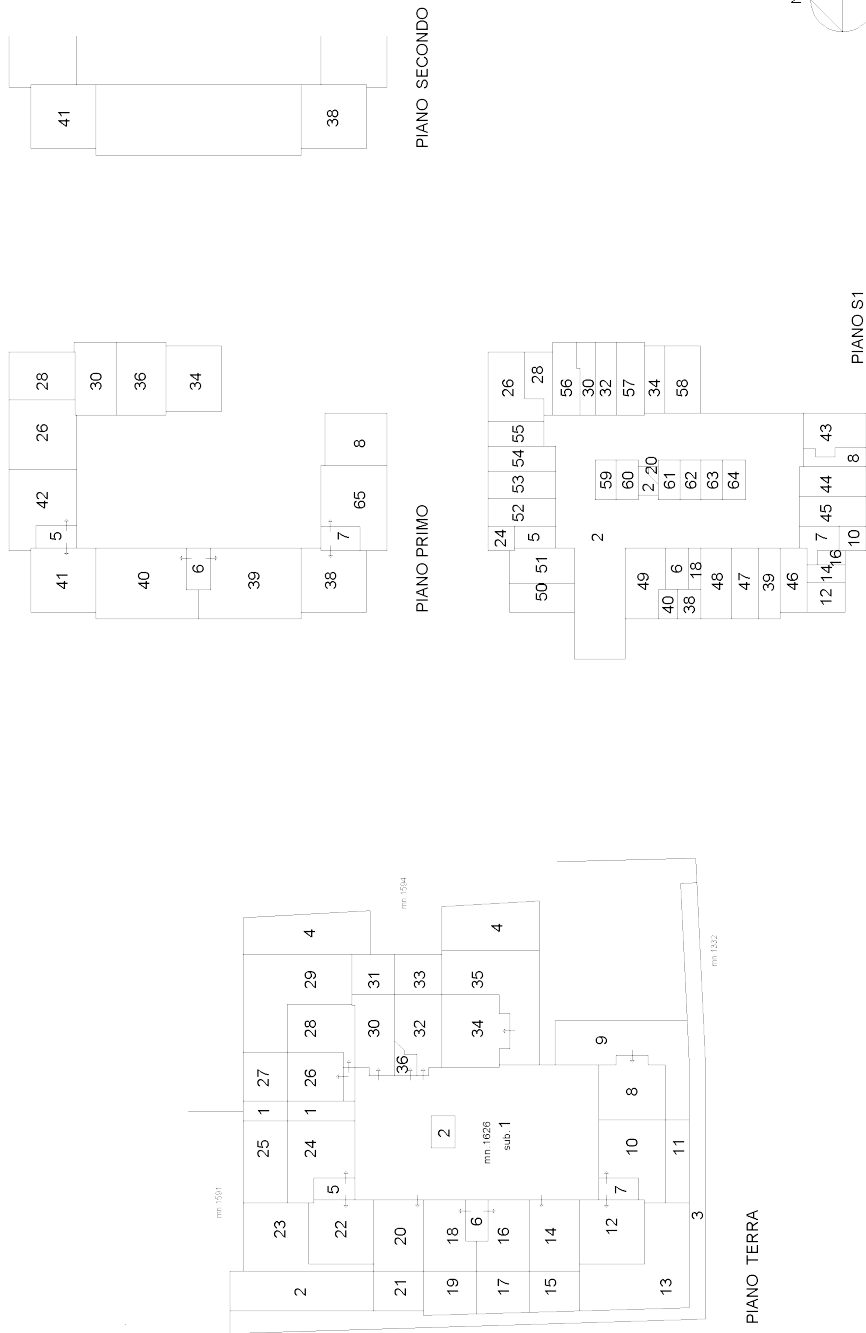
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*Elenco subalterni*



<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Treviso	<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Balliana Remo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 01543
	Comune di Sernaglia Della Battaglia	Foglio: 5	Particella: 1626	Protocollo n. TV013173	del 18/10/2016
	Dimostrazione grafica dei subalterni	Sezione: C	Tipo Mappale n.	dal	Scala 1 : 500
				del	

Data: 24/05/2017 - n. T146706 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 24/05/2017 - Comune di SERNAGLIA D BATTAGLIA (6635) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 1626 - Elaborato planimetrico >

Elaborato planimetrico (non in scala)



## **4 Descrizione degli immobili**

### **4.1 CONFINI**

*Il mappale 1626 confina a nord con i mappali 1591 e 1594 adibiti a parcheggio, a est con il mappale 1594 adibito a parcheggio ed area verde, a sud con i mappali 1332 area verde, e i mappali 667, 389, 475, 124 e 121 edificati, a ovest con i mappali 121 e 200 entrambi edificati.*

### **4.2 Il condominio**

*L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova all'interno del condominio "Corte dell'Angelo".*

### **4.3 Accessi**

*Il condominio è dotato di rampa di accesso carrabile all'autorimessa condominiale interrata posta sull'angolo nord-ovest del mappale 1626 e di accesso pedonale condominiale posto a circa metà del lato est del mappale 1626. Inoltre diverse unità immobiliari, poste al piano terra, hanno accesso esclusivo pedonale lungo il lato est e nord del mappale 1626.*





#### **4.4 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare**

L'immobile in oggetto è costituito da:

- subalterno 8-9 (graffati) – abitazione (8 abitazione, 9 corte esclusiva);
- subalterno 43 – garage ;
- subalterno 1 – B.C.N.C. area scoperta condominiale comune a tutti i sub.;
- subalterno 2 – rampa e area di manovra autorimessa condominiale comune a tutti i sub.;
- subalterno 3 - B.C.N.C. area scoperta condominiale di passaggio pedonale comune a tutti i sub.;
- subalterno 4 - B.C.N.C. area scoperta condominiale comune a tutti i sub.

#### **Il fabbricato condominiale nel suo complesso**

Il fabbricato condominiale è composto da 6 unità immobiliari, da due piani fuori terra e da un piano interrato.

Il complesso ha forma rettangolare, non chiusa, con concorte interna condominiale.

La struttura è in cemento armato con copertura a padiglione.

#### **Abitazione subalterno 8-9**

L'abitazione in oggetto si trova nell'angolo sud est del complesso.

È costituita da piano terra, primo e interrato collegati da scala interna privata.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso l'ingresso posto al piano terra oppure attraverso il garage del piano interrato.

L'unità immobiliare è dotata di giardino esclusivo sui lati est, ovest e sud.

Il lato nord dell'U.I. è in aderenza al resto del complesso immobiliare.

L'abitazione ha affacci sui lati est, sud ed ovest.

Al piano terra si trovano: l'ambiente ingresso-soggiorno-cucina di circa 28 mq, un bagno di circa 5,0 mq e le scale di collegamento interne.

Al piano primo si trovano: un pianerottolo, un disimpegno da cui si accede alle due camere una di circa 12,5 mq e una di circa 9,5 mq e al bagno di circa 5,0 mq.

Al piano interrato si trova il garage.

Entambi i piani terra e primo hanno superficie esterna lorda "SEL" di circa 49 mq, mentre il piano interrato ha SEL di circa 38 mq.

In tutta l'abitazione le finiture dei muri sono del tipo tradizionale con pittura a tempera.

Al piano terra il pavimento è dotato di piastrelle in ceramica;

al piano primo le camere hanno pavimenti in legno mentre il bagno ha rivestimento



*in piastrelle in ceramica.*

*I serramenti sono in legno con vetrocamera, gli scuri esterni, sempre in legno.*

*L'abitazione ha riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio a lamelle di tipo tradizionale.*

*L'impianto elettrico e di riscaldamento appaiono in buono stato.*

### **Garage subalterno 43**

*Il garage al piano interrato è identificato al sub.43.*

*Si tratta di un box dotato di basculante e superficie di circa 38 mq.*

*L'ingresso al box avviene da corsia di manovra condominiale.*



### 4.4.1 Planimetria catastale

Data presentazione: 29/11/2001 - Data: 24/05/2017 - n. T164405 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K

MODULARIO P. Catasto 214

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA via PAPA LUCIANI civ. ....

PIANO S1 - h.2,56

PIANO TERRA - h.2,70

1° PIANO - h.2,70

CORTE ESCLUSIVA di mq.116

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

MOD. BN (CEU)

Comune di SERNAGLIA D BATTAGLIA (635) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 1626 - Subalterno: 8 >  
VIA PAPA LUCIANI piano: S1-T1-1;

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal GEOMETRA  
Denuncia di variazione  (Titolo, cognome e nome)  
BALLIANA REMO

Ultima planimetria in atti  Iscritto all'albo dei geometri REMO BALLIANA

Data presentazione: 29/11/2001 - Data: 24/05/2017 - n. T164405 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/05/2017 - Comune di SERNAGLIA D BATTAGLIA (635) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 1626 - Subalterno: 8 >  
VIA PAPA LUCIANI piano: S1-T1-1;

Sub. 8-9 (planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)



MODULARIO  
F. Catasto 214

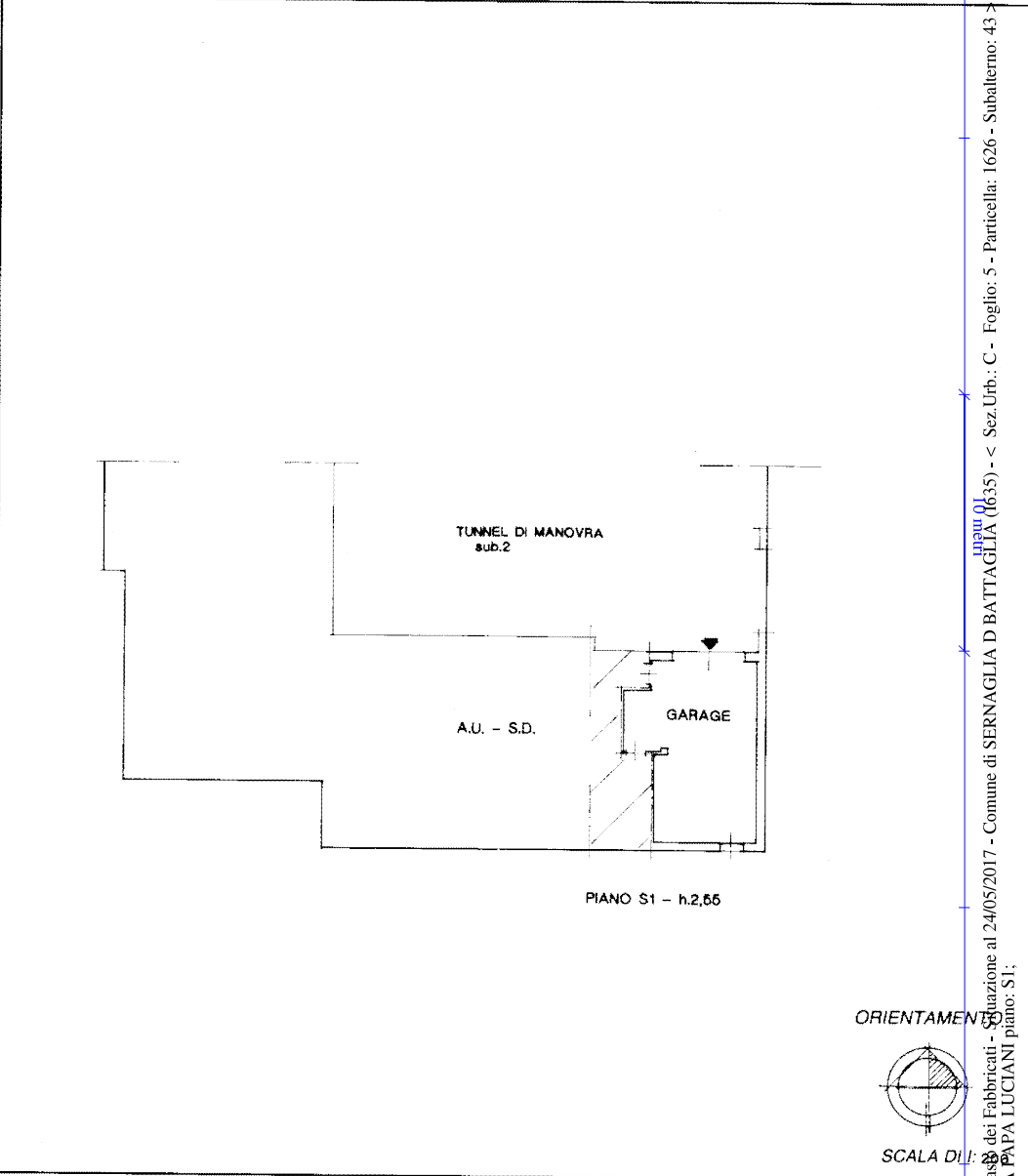


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA via PAPA LUCIANI CIV. ....



Firma: M.M. - Is. Polig. - Zona dello Stato

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/>	<b>SALLIANA REMO</b>	
Data presentazione: 29/11/2001 - Data: 24/05/2017 - n. T164407 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)		
η: 1626 sub. 43	data: 24/09/2001 Firma: <i>[Signature]</i>	

Sub. 43 (planimetria non in scala, vedi allegati per planimetria in scala)



Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c8548ec8ef0b076d9368ef029

#### 4.4.2 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione



Foto 1 – vialetto d'ingresso su giardino privato.



Foto 2 – ingresso-soggiorno-cucina

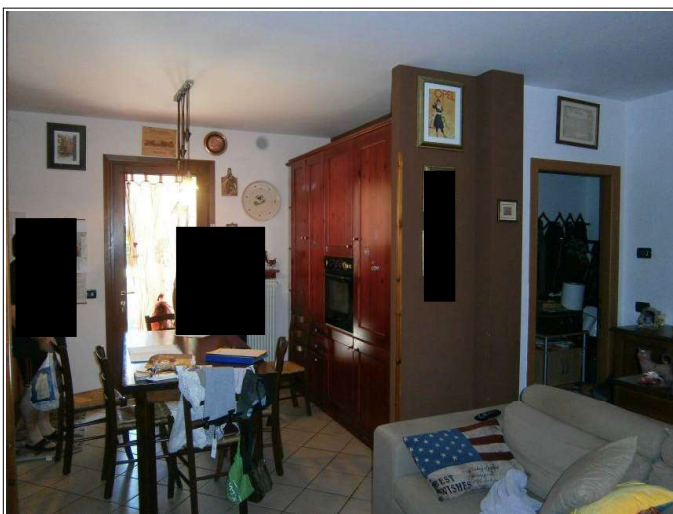


Foto 3 – ingresso-soggiorno-cucina





Foto 4 – bagno piano terra



Foto 5 – scale interne





Foto 6 – camera



Foto 7 – camera



Foto 8 – bagno piano primo





*Foto 9 – garage piano interrato*



*Foto 10 – corte condominiale interna*





## **5 Stato di occupazione degli immobili**

*L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.*

*Non risultano inoltre esserci contratti di affitto in essere.*



## **6 Conformità degli immobili**

### **6.1 Conformità toponomastica**

*Indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere :*

- *Via Papa Luciani 9/14, 31020, Sernaglia della Battaglia (TV).*

*L'immobile, da questo punto di vista, risulta conforme.*

### **6.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi**

*In base alle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia per l'immobile in oggetto sono risultate presenti le seguenti pratiche edilizie:*

- *Concessione Edilizia C9900031 del 06/09/1999;*
- *Concessione Edilizia C2001120 del 12/07/2001;*
- *Abitabilità del 24/03/2003.*

*Le pratiche edilizie risultano conformi allo stato di fatto.*

### **6.3 Conformità catastale**

*In base alle planimetrie catastali l'immobile risulta catastalmente conforme.*

### **6.4 Conformità dello stato di occupazione**

*Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato.*

### **6.5 Conformità alla normativa antincendio**

*L'abitazione non è soggetta a normativa antincendio.*

*L'autorimessa condominiale è soggetta alla normativa antincendio e spetta all'amministratore di condominio verificare ed eventualmente adeguare l'immobile in modo che risulti rispettoso della normativa in oggetto.*

*L'immobile in tal senso risulta conforme.*

### **6.6 Conformità condominiale**

*In base a quanto riferito dall'amministratore di condominio Pedriva Roberto tel. 0438/966129 con studio a Sernaglia della Battaglia (TV) gli esecutati devono ancora pagare le spese condominiale del 2017 ammontanti a euro 404,49.*



## **6.7 Sintesi delle non conformità**

Spese condominiali 2017 ancora da pagare per euro 404,49.

## **7 Inquadramento negli strumenti di pianificazione**

### **7.1 Certificato di Destinazione urbanistica**

Vedi paragrafo 2.7 dove è riportato il CDU completo.

## **8 Divisibilità in lotti**

L'immobile non è ulteriormente divisibile in lotti.

## **9 Vincoli**

*(Storici, artistici, cimiteriali, alberghieri, demaniali di superficie o servitù pubbliche, condominiali)*

Nessuno



## **10 Premesse metodologiche alla valutazione**

### **10.1 Principi di valutazione**

*Nell'effettuazione del presente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:*

- *principio valutativo;*
- *principio del prezzo;*
- *principio della previsione;*
- *principio dello scopo;*
- *principio di ordinarietà;*
- *principio di comparazione;*
- *principio HBU Highest and Best Use.*
- *Principio del Valore Atteso*

### **10.2 Valore di mercato**

*Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1, 3.1).*

*Secondo la Banca d'Italia: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti)*

*Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).*



Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"ammontare stimato..."** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata attività di marketing..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento



atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### 10.3 Caratteristiche degli immobili

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale.
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc).
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento.
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc).

#### 10.3.1 Prezzi

Nel presente rapporto di stima si utilizzano le seguenti definizioni tratte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- Prezzo di mercato. Per prezzo di mercato si intende l'importo pagato e incassato per un immobile scambiato nel mercato. Il prezzo di mercato è un dato storico.
- Canone di mercato. Per canone di mercato si intende l'importo pagato e incassato periodicamente per l'uso di un immobile. Il canone di mercato è un dato storico.
- Prezzo unitario medio. Il Prezzo Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato.
- Reddito unitario medio. Il Reddito Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il canone totale per la caratteristica dell'immobile considerato
- Prezzo marginale. Il Prezzo Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica.
- Reddito marginale. Il Reddito Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del canone di mercato totale di un immobile al



variare della caratteristica.

## **10.4 Misurazioni Immobiliari**

Si adottano i criteri di misurazione previsti dal Codice delle valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa, Capitolo 19.

Di seguito viene riportato un estratto delle parti più significative.

Superficie Commerciale. "Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile

Superficie Esterna Lorda (SEL): Per superficie esterna lorda si intende l'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 dal piano pavimento; la SEL include: [omissis]

Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include: [omissis]

Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento; [omissis]

Il calcolo della volumetria è finalizzato alla valutazione immobiliare ed è svolto dal prodotto della superficie esterna lorda per l'altezza.

Per altezza si intende la misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio, se esistente, oppure, in mancanza, all'intersezione della parete esterna con l'intradosso della copertura; [omissis]

Nel Rapporto di valutazione, nella misura delle superfici immobiliari si deve specificare se il calcolo della consistenza di un immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria. In quest'ultima circostanza si deve precisare la natura dell'elaborato grafico utilizzato,



[omissis]

Sistema Italiano di Misurazione (SIM): Mediante l'adozione del SIM la superficie viene determinata secondo la seguente tabella sintetica:

Descrizione	Coef.
Abitazione compresi muri perimetrali, 0,5 dei muri in comune, vano scala, e ascensore, cavevi,	1
Terrazze	0,35
Balconi con vista	0,3
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile direttamente dall'interno daell'alloggio	0,15
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile attraverso scala condominiale	0,05
Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale	0,35
Verande dotate di finiture analoghe a quelle dell'unità principale	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principlae, abitabile con altezza minima superiore a 1,8 m	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principlae, abitabile con altezza minima superiore a 1,5 m	0,7
Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie, stieria, cantina)	0,6
Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (estemi all'unità immobiliare principale)	0,25
Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc)	0,15
Autorimesse/garage	0,5
Posto auto coperto	0,3
Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo)	0,1
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) con alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,15
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) senza alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,1

*I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.*

## 10.5 Procedimenti di stima adottabili

*Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati in :*

- **"Metodo del confronto di mercato"** (Sales comparison approach). Si tratta di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento per questo metodo è il Market Comparison Approach (MCA);
- procedimenti per **"Capitalizzazione del reddito"** (Income capitalization approach). Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **"Metodo del costo"** (Cost approach). Questo metodo mira a determinare il





*valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.*

*Infine esiste anche il metodo "Expertise" o di "Stima sintetica".*

*Si tratta di una pratica professionale corrente che stima il valore di mercato degli immobili con giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore. La stima dell'esperto è svolta in modo soggettivo e non può essere verificata attraverso la metodologia di stima, ma può essere verificata a posteriori mediante il confronto con le stime svolte da altri esperti nelle medesime condizioni. Nelle stime correnti nella prassi professionale l'Expertise (Stima sintetica) riguarda solitamente:*

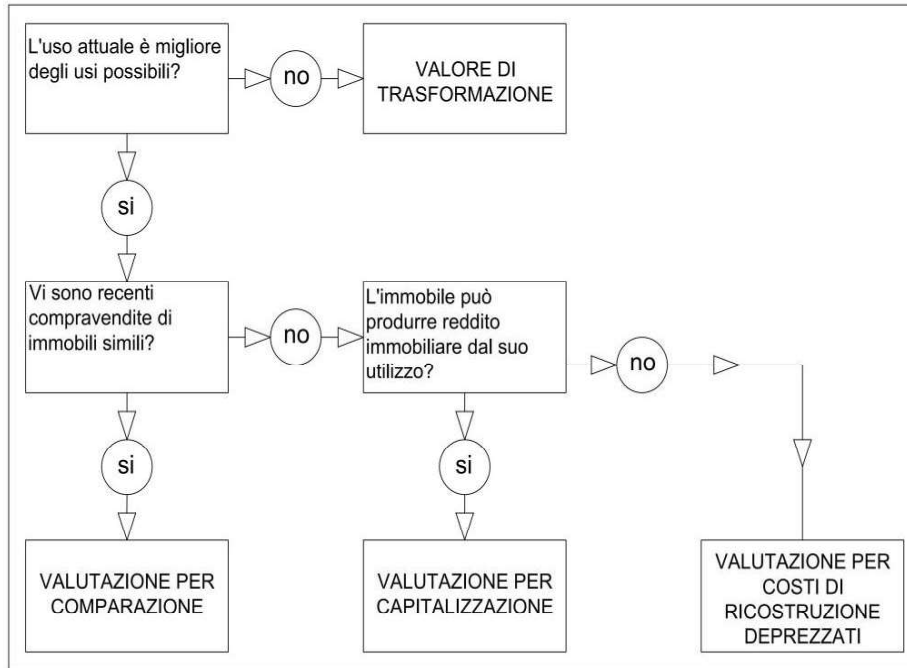
- il prezzo unitario, che è stabilito in modo sintetico senza la rilevazione puntuale dei prezzi di mercato ovvero è derivato dalla conoscenza diretta delle quotazioni immobiliari;*
- i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari condizioni presentate dall'immobile da valutare rispetto a quelle prefigurate dall'immobile che ha meritato il prezzo medio;*
- criteri di misurazione delle superfici non codificati.*

## **10.6 Criterio di scelta del metodo di stima**

*Nella presente relazione il metodo di stima viene scelto in base al seguente diagramma*



## DIAGRAMMA DI SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE



## 11 Adozioni per la valutazione

### 11.1 Misurazione degli immobili adottata

Per la redazione del presente rapporto di valutazione si sono utilizzate le misure desunte

- dalle planimetrie catastali;
- dalle tavole grafiche allegare alle pratiche edilizie depositate in Comune (in questo caso non presenti);

che sono risultate fundamentalmente corrette in base a verifiche campione effettuate in sede di soprallugo.

### 11.2 Consistenza adottata

Nel presente rapporto di valutazione la consistenza degli immobili è valutata secondo:

- Superficie Esterna Lorda (SEL).

### 11.3 Criterio di stima adottato

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno il seguente criterio:

- Valore di mercato.

### 11.4 Procedimento estimativo adottato

Nel presente rapporto di valutazione viene applicato il seguente procedimento

estimativo:

- *metodo della comparazione (Market Comparison Approach MCA).*

## **11.5 Note importanti**

*Nessuna.*



## 12 Valutazione

### 12.1 Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA

I presenti calcoli sono stati sviluppati con software Stimatrix PRO 3

#### ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

##### **N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Casa, sito in Via Papa Luciani - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Casa Via Papa Luciani, - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 10/08/2017.

##### **Riferimenti catastali - Bene principale**

Comune Amministrativo di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA Comune Catastale di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA  
Catasto Fabbricati

Sez. C Fg. 5 Part. 1626 Sub. 8 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 5,5 vani, Rendita 525,49 €

Sez. C Fg. 5 Part. 1626 Sub. 9

Sez. C Fg. 5 Part. 1626 Sub. 43 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 31 m<sup>2</sup>, Rendita 75,25 €

#### SOGGETTI

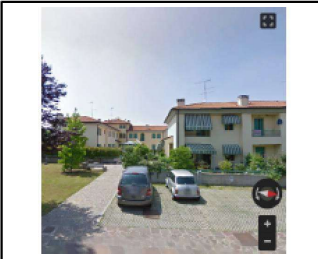
Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Tribunale di Treviso Viale Verdi, 18 - 31100 TREVISO - TV Tel. 0422-418111
Valutatore	ing. Gianmarco Gai Via patrioti , 65 - 31010 FARRA DI SOLIGO - TV Tel. 0438 801786 Cel. 338 9175515 Nato il 18/04/1974 a VALDOBBIADENE CF: GAIGMR74D18L565K



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Casa Via Papa Luciani, - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	01/08/2017	<b>Data ultima modifica</b>	10/08/2017
<b>Codice</b>	040 subject		
<b>Classificazione</b>	Casa		
<b>Denominazione</b>	Via Papa Luciani - Falzè (TV)		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	127,98 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



**Ubicazione**

Via Papa Luciani,  
SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA - (TV)  
Zona OMI: E2/Suburbana/FRAZIONE FALZE' DI PIAVE

Data rapporto giovedì 10/08/2017

Pagina 6 di 24



## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa sito in SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è giovedì 10/08/2017.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Casa - Via Santa Lucia - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	84,70 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	100,00 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	82.500,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	atto notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo del 11/05/2017 rep. 33923.	



■ Casa - Via Santa Lucia - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) - Comparabile B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	101,55 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	100,00 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	108.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	atto notaio Antonio Gagliardi del 30/09/2014 rep. 206777	

■ Casa - Via Piave - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) - Comparabile C

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	-	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	177,50 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	100,00 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	-	
<b>Prezzo</b>	170.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto notaio Antonio Gagliardi del 07/04/2015 rep. 207391	

Data rapporto giovedì 10/08/2017

Pagina 16 di 24



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Casa Via Papa Luciani, - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.  
Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.  
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Numero di affacci (AFF): La caratteristica numero di affacci misura il numero di affacci che caratterizza l'unità immobiliare.  
Unità di misura: n.;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Data rapporto giovedì 10/08/2017

Pagina 17 di 24





#### ■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	82.500,00	108.000,00	170.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	62,0	72,5	123,0	99,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	4,5			9,8
Superficie terrazze (SUZ) m <sup>2</sup>	10,0	0,0	125,0	4,0
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>		11,0		9,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	33,0	40,0	34,0	37,5
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m <sup>2</sup>	0,0	52,0		0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	4	3	5
Numero di affacci (AFF) n.	2	3	3	3

#### ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 82.500,00 * 1,00 / 84,70 = 974,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 108.000,00 * 1,00 / 101,55 = 1.063,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 170.000,00 * 1,00 / 177,50 = 957,75 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.063,52 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 957,75 €/m<sup>2</sup>

#### ■ Analisi dei prezzi marginali

##### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 957,75 * 1,00 = 957,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 957,75 * 1,00 = 957,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 957,75 * 1,00 = 957,75 \text{ €/m}^2$$

Data rapporto giovedì 10/08/2017

Pagina 18 di 24



**Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)**

$[i(\text{SUC})] = 0,60$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 957,75 \cdot 0,60 = 574,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 957,75 \cdot 0,60 = 574,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 957,75 \cdot 0,60 = 574,65 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)**

$[i(\text{SUZ})] = 0,30$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 957,75 \cdot 0,30 = 287,33 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 957,75 \cdot 0,30 = 287,33 \text{ €/m}$$

$$p_C(\text{SUZ}) = 957,75 \cdot 0,30 = 287,33 \text{ €/m}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)**

$[i(\text{SPO})] = 0,35$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPO}) = 957,75 \cdot 0,35 = 335,21 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPO}) = 957,75 \cdot 0,35 = 335,21 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPO}) = 957,75 \cdot 0,35 = 335,21 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

$[i(\text{SUG})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 957,75 \cdot 0,50 = 478,88 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 957,75 \cdot 0,50 = 478,88 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 957,75 \cdot 0,50 = 478,88 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)**

$[i(\text{SPT})] = 0,10$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPT}) = 957,75 \cdot 0,10 = 95,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPT}) = 957,75 \cdot 0,10 = 95,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPT}) = 957,75 \cdot 0,10 = 95,78 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	10.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	12.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	6.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 6.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 12.000,00 \text{ €}$$



**Prezzo marginale della caratteristica Numero di affacci (AFF)**

$[i(\text{AFF})] = 10.000,00 \text{ €/affaccio}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{AFF}) = 10.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_B(\text{AFF}) = 10.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_C(\text{AFF}) = 10.000,00 \text{ €/affaccio}$

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	957,75	957,75	957,75
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	574,65	574,65	574,65
Superficie terrazze (SUZ) €/m	287,33	287,33	287,33
Superficie portico (SPO) €/m <sup>2</sup>	335,21	335,21	335,21
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	478,88	478,88	478,88
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m <sup>2</sup>	95,78	95,78	95,78
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	6.000,00	12.000,00
Numero di affacci (AFF) €/affaccio	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Data rapporto giovedì 10/08/2017

Pagina 20 di 24



### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		82.500,00		108.000,00		170.000,00
Superficie principale (S1)	(99,0-62,0)	35.436,75	(99,0-72,5)	25.380,38	(99,0-123,0)	-22.986,00
Superficie cantine (SUC)	(9,8-4,5)	3.045,65	(9,8-0,0)	5.631,57	(9,8-0,0)	5.631,57
Superficie terrazze (SUZ)	(4,0-10,0)	-1.723,95	(4,0-0,0)	1.149,30	(4,0-125,0)	-34.766,32
Superficie portico (SPO)	(9,0-0,0)	3.016,91	(9,0-11,0)	-670,43	(9,0-0,0)	3.016,91
Superficie garage autorimessa (SUG)	(37,5-33,0)	2.154,94	(37,5-40,0)	-1.197,19	(37,5-34,0)	1.676,06
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-52,0)	-4.980,30	(0,0-0,0)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-5)	0,00	(5-4)	6.000,00	(5-3)	12.000,00
Numero di affacci (AFF)	(3-2)	10.000,00	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>134.430,30</b>		<b>139.313,33</b>		<b>134.572,22</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(Pmax - Pmin) * 100] / Pmin = [(139.313,33 - 134.430,30) * 100] / 134.430,30 = 3,63\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(134.430,30 + 139.313,33 + 134.572,22) / 3 = 136.105,28$  €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Casa Via Papa Luciani, - SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV)**

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	136.105,28

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

136.105,28 €

Diconsi Euro centotrentaseimilacentocinquevirgolaventiotto

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa sito in Via Papa Luciani, SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 10/08/2017</b> è pari a 136.105,28 € per 128,0 m <sup>2</sup> pari a 1.063,32 €/m <sup>2</sup>	 136.105,28
<b>Totale</b>		<b>136.105,28</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

■ **01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Casa sito in Via Papa Luciani, SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (TV) Valore di mercato (10/08/2017)	
Fg. 5 Part. 1626 Sub. 8 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 525,49 € Superficie di 116,00 m <sup>2</sup> per 586,66 €/m <sup>2</sup> pari a	68.052,64
Fg. 5 Part. 1626 Sub. 43 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 75,25 € Superficie di 31,00 m <sup>2</sup> per 2.195,25 €/m <sup>2</sup> pari a	68.052,64
<b>Totale</b>	<b>136.105,28</b>



## 12.2 Decurtazioni del valore

In base a quanto indicato nei paragrafi precedenti, vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- **decurtazione per vendita forzata**

Tenuto conto:

- del fatto che l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti ;
- del fatto che il mercato immobiliare è attualmente depresso e caratterizzato da molta offerta e poca domanda;

si ritiene congruo decurtare il valore di stima del 20% :

decurtazione per vendita forzata	
valore immobile	€ 136.000,00
percentuale decurtazione	20,00%
decurtazione €	€ 27.200,00

- **Decurtazioni per risoluzione delle non conformità**

Risultano spese condominiali non pagate per l'anno 2017 pari a € 404,49.

- **Totale decurtazioni :**

<b>totale decurtazioni</b>	
<b>decurtazione per vendita forzosa</b>	<b>€ 27.200,00</b>
non conformità toponomastica	
non conformità urbanistica	
non conformità catastale	
non conformità di occupazione	
non conformità antincendio	
non conformità condominiale	€ 404,49
<b>totale decurtazioni</b>	<b>€ 27.604,49</b>



## 12.3 Valore dell'immobile per vendita forzata

In sintesi il valore di mercato dell'immobile:

- *identificato toponomasticamente: in Comune di Sernaglia della Battaglia via Papa Luciani 9/14.;*
- *identificato Catastalmente:*
  - *Catasto Fabbricati -*
    - *Comune di Sernaglia della battaglia- foglio C5 - mappale 1626 – sub. 8-9-43;*
- *considerando le quote di proprietà di:*
  - *piena proprietà*

decurtate le varie poste di cui sopra è pari a

decurtazione per vendita forzata	
valore di mercato dell' immobile	€ 136.000,00
decurtazioni	€ 27.604,49
valutazione immobile	€ 108.395,51

che vengono arrotondati a **€ 108.500,00 (euro centoottomilacinquecento/00)**

Farra di Soligo, 28.08.2017.

Il C.T.U. incaricato,

Ing. Gianmarco Gai.



*Pagina bianca*





## **13 Allegati**

**ALL. 1 - VISURE IPOTECARIE**

**ALL. 2 - VISURE CATASTALI**

**ALL. 3 - MAPPA CATASTALE**

**ALL. 4 - PLANIMETRIE CATASTALI**

**ALL. 5 - CDU**

**ALL. 6 – DICHIARAZIONE A.E.**

**ALL. 7 – PRATICHE EDILIZIE PREGRESSE**

