

Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n.477/2009 e n.622/2009

Attore *[omissis]*
 Studio Legale [omissis]

[omissis]
Studio Legale [omissis]

Convenuto *Sig. [omissis]*
 – Sig. [omissis]
 e Sig. [omissis]

Giudice Relatore: Andrea Valerio Cambi

Data prossima udienza: 28/11/2012

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, in data del 15.10.2009 ai numeri 38363/23293, e con un secondo atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, in data del 25.11.2009 ai numeri 43909/26635, nei confronti del sig. *[omissis]*, del sig. *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, in qualità di garanti della società *[omissis]*, venivano pignorati alcuni beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale; si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono a favore della *[omissis]* – Esecuzione immobiliare n. 477/09 – ed a favore della *[omissis]* - Esecuzione immobiliare n. 622/09; si precisa altresì che l'incarico peritale riguarda l'espletamento di entrambe le esecuzioni immobiliari sopracitate.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Esecuzione immobiliare n. 477/09

a favore della *[omissis]* Ditta sig. *[omissis]* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

Comune di Casale sul Sile – N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 12:

- **Mapp. 85, Sub. 19 – Nat. A/3 – Vani 7,5 – Via Angeli.**

Ditta sig. *[omissis]*, per l'intero del diritto di usufrutto:

Comune di Casale sul Sile – N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 12:

- **Mapp. 85, Sub. 17 – Nat. A/3 – Vani 3 – Via Angeli.**

Ditta sig. *[omissis]*, per la quota di 1/12 della piena proprietà:

Comune di Roncade – N.C.E.U. – Sez. B – Fg. 4:

- **Mapp. 137, Sub. 1 – Nat. T – Mq 234 – Via San Rocco;** in merito al sub 1 si precisa che trattasi di area scoperta di mq. 234 soppressa in data del 16.01.2009 e sostituita con **Sub 4** - porzione di magazzino a completamento di quelli censiti con m.n. 1144 sub 3 e 1145 sub 3 - e **Sub 5** - corte comune di mq . 220 bene comune non censibile ai Sub 2-3-4 - per nuova edificazione e variata consistenza.

- **Mapp. 137, Sub. 2** – Nat. AP – Via San Rocco.
- **Mapp. 137, Sub. 3** – Nat. G – Via San Rocco.
- **Mapp. 765, Sub. 1** – Nat. T – Via San Rocco.
- **Mapp. 765, Sub. 2** – Nat. A – Via San Rocco.
- **Mapp. 765, Sub. 3** – Nat. G – Via San Rocco.

Comune di Roncade – N.C.T. – Fg. 14:

- **Mapp. 136** - Nat. R – Mq 182; bene soppresso a seguito di Frazionamento del 08/01/2009; la soppressione ha originato i seguenti immobili: particella 1144 - particella 1145.
- **Mapp. 142** - Nat. T – Mq 4.390; bene soppresso a seguito di Tipo Mappale del 19/09/1990; la soppressione ha originato la particella n. 136.

Esecuzione immobiliare n. 622/09

a favore della [omissis].

Ditta sig. [omissis], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà:

Comune di Casale sul Sile – N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 12:

- **Mapp. 85, Sub. 16** – Nat. A/3 – Vani 4 – Piano T - Via Angeli.

Ditta sig. [omissis], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

Comune di Casale sul Sile – N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 12:

- **Mapp. 85, Sub. 11** – Nat. EU – Piano T - Via Angeli N.7

Ditta sig. [omissis], per l'intero del diritto di usufrutto:

Comune di Casale sul Sile – N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 12:

- **Mapp. 85, Sub. 17** – Nat. A/3 – Vani 3 – Piano T-1 – Via Angeli.

Ditta sig. [omissis] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

Comune di Casale sul Sile – N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 12:

- **Mapp. 85, Sub. 19** – Nat. A/3 – Vani 7,5 – Piano T-1 - Via Angeli.

Ditta sig. [omissis], per la quota di 1/12 della piena proprietà:
Comune di Roncade – N.C.E.U. – Sez. B – Fg. 4:

- **Mapp. 137, Sub. 4** – Nat. C/2 – Mq 13 – Piano T – Via San Rocco.
- **Mapp. 137, Sub. 2** – Nat. A/2 – Vani 4,5 – Piano S1,T,1 – Via San Rocco.
- **Mapp. 137, Sub. 3** – Nat. C/6 – Mq 12 – Piano T – Via San Rocco.
- **Mapp. 765, Sub. 1** – Nat. T – Via San Rocco.
- **Mapp. 765, Sub. 2** – Nat. A/2 – Vani 4,5 – Piano S1,T,1 – Via San Rocco.
- **Mapp. 765, Sub. 3** – Nat. C/6 – Mq 12 – Piano T – Via San Rocco.
- **Mapp. 1144, Sub. 1** – Nat. T – Via San Rocco.
- **Mapp. 1144, Sub. 2** – Nat. A/4 – Vani 5,5 - Via San Rocco.
- **Mapp. 1144, Sub. 3** – Nat. C/2 – Mq 23 – Piano T - Via San Rocco.
- **Mapp. 1144, Sub. 4** – Nat. C/2 – Mq 289 – Piano T - Via San Rocco.
- **Mapp. 1145, Sub. 1** – Nat. T – Via San Rocco.
- **Mapp. 1145, Sub. 2** – Nat. C/2 – Mq 289 – Piano T - Via San Rocco.

- **Mapp. 1145, Sub. 3** – Nat. C/2 – Mq 17 – Piano T - Via San Rocco.

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi, veniva notificato in data del 12.06.2012, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 03.07.2012. Si riporta di seguito un estratto sintetico del succitato incarico:

“1) Ritirare la documentazione in Cancelleria;

2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.,...; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramento, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); ...; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista all'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. Allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala,

piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc...);

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

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

6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

7) *indicare la conformità o meno della costruzione delle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di*

dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno, n. 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n. 47;

8) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti...;*

9) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

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

11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12) STIMA: *determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

13) *acquire*, *se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle*

caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione;

16) allegare *alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

17) allegare, scheda sintetica *contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore i stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario."*

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal sig. Giudice, in data del 09 agosto 2012, lo scrivente eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali, sia delle planimetrie degli immobili costituenti l'oggetto di perizia, richiedendone copia conforme; in data del 08 agosto 2012, si procedeva al deposito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Sportello Unico del Comune di Casale sul Sile (TV), e nella

giornata del 21 settembre 2012 si procedeva al deposito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Sportello Unico del Comune di Roncade (TV); successivamente, in data del 12.09.2012 si procedeva ad un primo sopralluogo presso i beni immobiliari siti in Casale del Sile ed in data del 14.09.2012 si procedeva ad un secondo sopralluogo presso gli immobili siti in Roncade.

Preso atto di quanto riscontrato nelle suddette ispezioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

A seguito di quanto descritto in premessa lo scrivente rilascia la seguente relazione dividendo i beni in lotti e precisamente:

LOTTO 1: AREA SCOPERTA A VERDE DI MQ 348 CATASTALI SITA IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI SNC.

LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SITO IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13.

LOTTO 3: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO MANSARDATO SITO IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13/C.

LOTTO 4: CIVILE ABITAZIONE - TIPOLOGIA A SCHIERA - AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO E AREA SCOPERTA SITI IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13/B.

LOTTO 5: PORZIONE DI ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO, GARAGE E AREA SCOPERTA SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO N.161/A.

LOTTO 6: PORZIONE DI ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO, GARAGE E AREA SCOPERTA SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO N.161/B.

LOTTO 7: ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO CON MAGAZZINO SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO 161.

LOTTO 8: MAGAZZINO E AREA SCOPERTA SITI RONCADE IN VIA SAN ROCCO 161.

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1: AREA SCOPERTA A VERDE DI MQ 348 CATASTALI

SITA IN CASALE SUL SILE - VIA ANGELI SNC.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabile come segue:

N.C.E.U. del Comune di Casale sul Sile (TV) – Sezione C - Foglio 12

– Particella 85:

- **Sub 11 – Via Angeli n. civico 7, p. T - Cat. Area Urbana – Mq 348** – visura allegata.

CONFINI:

La suddetta area scoperta confina a nord con i mappali n. 96 e n.83, ad est con il mappale n. 104, a sud con il sub 10 del medesimo mappale 85, mentre ad ovest per una parte con il sub 10 - mapp. 85 e per la restante parte con il sub 7 – mapp. 85.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per atto di donazione – in allegato - in data del 19 marzo 2003 Rep. n. 68036 Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, ivi trascritto in data del 03 aprile 2003 ai nn. 13488/9314.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un'area scoperta avente una superficie catastale di mq 348; tale area risulta parzialmente recintata verso nord e attualmente coltivata a verde con la presenza di alcuni alberi da frutto.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 39 del 24/10/2009) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata "Zona Agricola"; ai sensi dell'art 35 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

- *la realizzazione piccoli manufatti per il ricovero di animali da bassa corte o per uso esclusivamente familiare della dimensione max di 6 mq e h 1,80 (Art. 44 comma 5 della L.R..11/2004), che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto della distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà e di m. 10,00 dai fabbricati;*
- *la realizzazione di piscine;*
- *la realizzazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti;*
- *la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;*

- la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica;
- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
- la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 15/01/1976 – Registro Particolare 947 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del sig. [omissis] e contro il sig. [omissis] e sig. [omissis]; trattasi di atto di sottomissione a vincolo edilizio, in autentica n. 35297 di Repertorio dott. Raffaele Salonia, notaio in Mogliano Veneto, del 13 Gennaio 1976,..., col quale i signori [omissis] e [omissis], ad ogni effetto di legge, agendo per sè, eredi, ed aventi causa, hanno assoggettato a vincolo di inedificabilità il seguente appazzamento di terreno della superficie di Ha 0.39.22 e precisamente Comune di Casale sul Sile – Sezione B- Foglio IV – Catasto Terreni – porzione del M.N. 27. Il suddetto vincolo di inedificabilità venne posto in essere allo scopo di ottenere da parte del Comune di Casale sul Sile allo scopo di ottenere da parte del Coune di Casale sul Sile il rilascio del permesso di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione da erigersi su porzione del MN. 85 Comune di Casale sul Sile – Sezione C – Foglio XII di proprietà del signor [omissis]. Detto vincolo di inedificabilità avrà la sua piena efficacia fino a quando il Comune di Casale sul Sile non modificherà gli indici di costruzione della zona.

TRASCRIZIONE del 14/09/1987 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22159 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del Comune di Casale sul Sile e contro il sig. [omissis] per i seguenti immobili:
Comune di Casale sul Sile – Sezione C – Foglio 12 - Mappale n. 85
s.a. di HA 0.32.48.

Trattasi di vincolo non edificandi ai sensi della Legge 5 marzo 1985 n. 24, assunto al fine di ottenere dal Comune di Casale sul Sile la

concessione edilizia per ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione.

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247
Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del
15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE [omissis] e contro il sig.
[omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis] per i seguenti
immobili:

Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione
urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 16** – ABITAZIONE – CAT A/3;
- **SUB 11** – ENTE URBANO- AREA SCOPERTA;
- **SUB 17** - ABITAZIONE – CAT A/3;
- **SUB 19** - ABITAZIONE – CAT A/3.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B
Foglio 14 Particella 137:

- **Sub 4** – MAGAZZINO – CAT. C/2;
- **Sub 2** – ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B
Foglio 14 Particella 765:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B
Foglio 14 Particella 1144:

- **Sub 1** – TERRENO;

- **Sub 2** – ABITAZIONE – CAT. A/4;
- **Sub 3** – MAGAZZINO – CAT. C/2;
- **Sub 4** – MAGAZZINO – CAT. C/2.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 1145:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – MAGAZZINO – CAT. C/2;
- **Sub 3** – MAGAZZINO – CAT. C/2.

Ipoteca giudiziale di € 45.000,00 – capitale € 42.329,33.

Si precisa che l'iscrizione giudiziale sui beni di cui sopra, in forza dell'indicata sentenza del tribunale di Treviso, riguarda la complessiva somma di euro 42.329,33 = al tasso del 13,50% dal 24.03.2009 al saldo effettivo

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635 Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili:

Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 16** – ABITAZIONE – CAT A/3;
- **SUB 11** – ENTE URBANO – AREA SCOPERTA;
- **SUB 17** - ABITAZIONE – CAT A/3;
- **SUB 19** - ABITAZIONE – CAT A/3.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 137:

- **Sub 4** – MAGAZZINO – CAT. C/2;
- **Sub 2** – ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 765:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6;

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 1144:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – ABITAZIONE – CAT. A/4;
- **Sub 3** – MAGAZZINO – CAT. C/2;
- **Sub 4** – MAGAZZINO – CAT. C/2;

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 1145:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – MAGAZZINO – CAT. C/2;
- **Sub 3** – MAGAZZINO – CAT. C/2.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI
LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta per la quota di 1/1 di proprietà del sig. *[omissis]* per cui non vi è la necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto soggetto ad esecuzione per l'intero.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni. Esistono più metodi di stima ma, nello specifico caso, i più opportuni metodi di stima possono considerarsi il calcolo analitico e quello sintetico rapportati alla domanda e all'offerta; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato) e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Per quanto sopra detto, considerata l'attuale problematica situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione dei beni, la loro ubicazione, il contesto, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il bene come segue:

- Superficie commerciale mq 348,10 x € 20,00 al mq =

VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 6.900,00 (Diconsi Euro seimilanovecento/00).

**LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SITO IN
CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13.**

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabile come segue:

N.C.E.U. del Comune di Casale sul Sile (TV) – Sezione C - Foglio 12
– Particella 85:

- **Sub 16 – Via Angeli, p. T - Cat. A/3 – Classe 3 - VANI 4 –
Rendita 278,89** – planimetria e visura allegata.

Si evidenzia che dalla lettura della visura catastale emerge che il sig. *[omissis]* è usufruttuario per la quota di 1/1, mentre il sig. *[omissis]* è proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1; si precisa che da quanto affermato dalla sig.ra *[omissis]* in sede di sopralluogo, il sig. *[omissis]* è deceduto nell'anno 2011; si precisa altresì che da Atto Notarile – REP. 68036 del 19.03.2003 - del notaio avv. Giacomo Pecorelli di Treviso, il sig. *[omissis]* riservava, sull'immobile in oggetto, l'usufrutto generale vitalizio dopo di sè alla moglie sig.ra *[omissis]*; a tutt'oggi per il suddetto fabbricato non è stata ancora presentata voltura di cambio di intestazione di usufrutto a favore della sig. *[omissis]*.

CONFINI:

L'appartamento confina a nord ed ovest con l'area scoperta – sub 15 mappale 85 – comune ai subb 16 e 17, ad est con il sub 17 e sub 18 del mappale 85, mentre a sud con il sub 17 del medesimo mappale.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per atto di donazione – in allegato - in data del 19 marzo 2003 Rep. n. 68036 Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, ivi trascritto in data del 03 aprile 2003 ai nn. 13488/9314.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento al piano terra accessibile direttamente dall'area esterna – sub 15 mapp 85 – quest'ultima collegata alla strada privata – via Angeli – mediante un accesso carraio ed un accesso pedonale; l'ingresso all'abitazione avviene attraverso un portico di ca mq 12,40 dal quale si accede ad un piccolo ingresso – ca mq 3,26 – il quale conduce ad un locale ad uso pranzo soggiorno – di ca 29,03 mq; da quest'ultimo locale è possibile accedere ad un magazzino/disbrigo – di ca 13,78 mq – raggiungibile anche ad un secondo portico – di ca mq 8,22; dal sopracitato magazzino è possibile accedere drettamente ad un bagno – di ca mq 7,27 – e ad una camera da letto doppia di ca mq 16,64. L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione medio-basso; le caratteristiche quali il dimensionamento dei vani e delle altezze interne, nonché la tipologia di costruzione, sono tipiche dei fabbricati – appartamenti - costruiti intorno alla fine degli anni settanta, che risentono, in assenza di ristrutturazioni sostanziali, del trascorrere del tempo; le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile, solai in latero-cemento e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato; le pavimentazioni della zona giorno e della cucina

sono in piastrelle ceramiche; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono doppi e dotati di camera d'aria; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi oscuranti mediante persiane in materiale plastico con cassonetti non isolati; si rileva inoltre che l'impianto elettrico non è stato oggetto di modifiche negli ultimi anni, mentre per quanto concerne l'impianto termo-idraulico si evidenzia la presenza di una caldaia murale interna; nel complesso il fabbricato presenta finiture – pavimenti, rivestimenti e serramenti - vetuste ed usurate dall'uso quotidiano.

La superficie commerciale del lotto n. 2 è determinata complessivamente in mq 72.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 39 del 24/10/2009) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata "Zona Agricola"; ai sensi dell'art 35 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

- *E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione e la regolamentazione prevista dal P.A. per le aree comprese nel Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.*

- *L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.*
- *Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è regolata dall'art. 60 del Regolamento Edilizio (R.E.)*
- *L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.*
- *Oltre quanto già previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:*
 - a) fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.*

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato, di cui l'alloggio è parte, è amministrativamente in regola sia da un punto di vista urbanistico e sia dal punto di vista catastale. In particolare l'intero edificio, risalente al 1975 – Licenza edilizia n. 826/75 del 27.11.1975, è stato oggetto di intervento di

ristrutturazione a seguito del rilascio in data 15.09.1987, da parte del Comune di Casale sul Sile, di Permesso di Costruire Prot. Gen. N. 4911/87. In data del 14.05.2002 è stato rilasciata il permesso di costruire n.89/11998 per ristrutturazione e ampliamento, nel 11.03.2003 – n.39/12417 - per variante in corso d'opera. Inoltre, in data del 07.03.2007 – titolo abilitativo in sanatoria n. 82 - l'immobile è stato sanato a seguito di pratica di condono n. 13762 e n. 13763.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 15/01/1976 – Registro Particolare 947 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del sig. *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]* e sig. *[omissis]*; vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 14/09/1987 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22159 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del Comune di Casale sul Sile e contro il sig. *[omissis]*

- - vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 9317 Registro Generale 13491 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI Repertorio 68036 del 19/03/2003 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del sig. *[omissis]* e contro al sig. *[omissis]*; viene costituita la seguente servitu' di passaggio pedonale: *a carico del mn. 85 dell'ex sub. 14 – ora sub 18 - di [omissis]- e a favore dei mm. nn. 85 ex-sub. 12 – ora sub 16 e sub 17 - ed ex-sub. 13 – ora sub 15 - della residua proprieta' di [omissis], tutti in Comune di Casale sul Sile sezione C foglio 12; le parti si dichiarano a conoscenza del vincolo trascritto a treviso in data 15 settembre 1987 ai n.ri 22159/16749. danno atto le parti, che dichiarano di accettare, che sui beni in oggetto corrono reti tecnologiche interrato ed aeree che sono a servizio dei fabbricati e pertanto in caso di necessario intervento i proprietari avranno il solo diritto alla rimessa in pristino.*

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247 Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del 15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis]- vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635 Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis]- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite risulta la seguente servitù a favore dell'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 9317 Registro Generale 13491 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI Repertorio 68036 del 19/03/2003 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del sig. [omissis] e contro al sig. [omissis]; viene costituita la seguente servitù di passaggio pedonale: *a carico del mn. 85 dell'ex sub. 14 – ora sub 18 - di [omissis]- e a favore dei mm. nn. 85 ex-sub. 12 – ora sub 16 e sub 17 - ed ex-sub. 13 – ora sub 15 - della residua proprietà di [omissis], tutti in Comune di Casale sul Sile sezione C foglio 12; le parti si dichiarano a conoscenza del vincolo trascritto a treviso in data 15 settembre 1987 ai n.ri 22159/16749. danno atto le parti, che dichiarano di accettare, che sui beni in oggetto corrono reti tecnologiche interrate ed aeree che sono a servizio dei fabbricati e pertanto in caso di necessario intervento i proprietari avranno il solo diritto alla rimessa in pristino.*

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [omissis] – madre del sig. [omissis] e del sig. [omissis]- e libero da contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta intestato per la quota di 1/1 della nuda proprietà a favore del sig. [omissis] per cui non vi è necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto soggetto ad esecuzione per l'intero.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1 lo scrivente stima il bene, gravato dall'usufrutto della sig.ra [omissis], come sotto riportato; si precisa che per il calcolo della nuda proprietà si fa riferimento a quanto disposto in G.U. n. 291 del 15 dicembre 2011 dove è stato pubblicato il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, 12 dicembre 2011 il quale ha fissato al 2,5% la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile; con successivo decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2011 (in G.U. n. 303 del 30.12.2011) sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al D.P.R. 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dal 1° gennaio 2012:

- Superficie commerciale mq 72,00 x € 1.050,00 al mq = 75.600,00

valore della piena proprietà x 2,50 % tasso interesse legale x 20

coefficiente moltiplicatore definito sulla base dell'età

dell'usufruttuario = 37.800,00 € valore fiscale della nuda proprietà;

trattandosi di una stima del valore commerciale della sola quota di

1/1 della nuda proprietà la stima va parametrata all'appetibilità del

bene che va a ridurre il valore matematico sopra individuato ad un

deprezzamento del 15%, pertanto il più probabile valore è pari a:

LOTTO N.2: VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 32.000,00

(Diconsi Euro Trentaduemila/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che

lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data

anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta

siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione

energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della

documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Casale sul Sile non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – "classe G" – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

LOTTO 3: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO SITO IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13/C.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Casale sul Sile (TV) – Sezione C - Foglio 17
– Particella 85:

- **Sub 17 – Via Angeli, p. T-1 - Cat. A/3 – Classe 3 – VANI 3 – Rendita 209,17** – planimetria e visura allegata.

CONFINI:

L'appartamento confina a nord ed ovest con l'abitazione - sub 16 mappale 85 – ad est con il sub 18 del mappale 85, a sud con l'area scoperta – sub 15 mappale 85 – comune ai subb 16 e 17

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per atto di donazione – in allegato - in data del 25 gennaio 2008 Rep. n. 81988/21325 Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, ivi trascritto in data del 13 febbraio 2008 ai nn. 5603/3762.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un appartamento – monolocale per due persone - al piano terra, con annessi locali accessori al piano primo mansardato; l'immobile è accessibile direttamente dall'area esterna – sub 15 mapp 85 – quest'ultima collegata alla strada privata – via Angeli – mediante un accesso carraio ed un accesso pedonale; l'ingresso all'abitazione avviene sul lato sud attraverso un porticato coperto, quest'ultimo ricadente sul sopracitato sub 15; dal vano principale di ca mq 40,08 – composto da angolo cottura – è possibile accedere ad un disbrigo di ca mq 2,27, dal quale si accede ad un piccolo ingresso – ca mq 3,26; da quest'ultimo vano è possibile accedere ad un vano dispensa – di ca 3,38 mq – e ad un bagno – di ca 5,18 mq; dal locale principale è possibile accedere, mediante una scala a giorno, al piano primo mansardato costituito da quattro locali – vedasi rilievo allegato - ad uso soffitta aventi una superficie di ca 111,59; all'interno di un vano è stato ricavato un secondo bagno il quale non risulta legittimato; sempre al piano primo è presente una loggia di ca 5,37 mq. L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione medio-buono; le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile, solai in latero-cemento e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato, mentre al

piano primo la copertura è in travi lignee e tavolato a vista; le pavimentazioni del piano terra sono in piastrelle ceramiche mentre la pavimentazione al piano primo è costituita da tavolato in legno; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono doppi e dotati di camera d'aria; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi oscuranti in materiale ligneo; si rileva inoltre che l'impianto elettrico è di recente installazione così come l'impianto termo-idraulico da cui si evidenzia la presenza di una caldaia murale esterna.

La superficie commerciale del lotto n. 3 è determinata complessivamente in mq 88.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 39 del 24/10/2009) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata "Zona Agricola"; ai sensi dell'art 35 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

- *E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione e la regolamentazione prevista dal P.A. per le aree comprese nel Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.*

- *L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.*
- *Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è regolata dall'art. 60 del Regolamento Edilizio (R.E.)*
- *L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.*
- *Oltre quanto già previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:*
 - a) fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.*

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato, di cui l'alloggio è parte, è amministrativamente in regola, sia da un punto di vista urbanistico e sia dal punto di vista catastale. In particolare l'intero edificio, risalente al 1975 – Licenza edilizia n. 826/75 del 27.11.1975, è stato oggetto di intervento di

ristrutturazione a seguito del rilascio in data 15.09.1987, da parte del Comune di Casale sul Sile, di Permesso di Costruire Prot. Gen. N. 4911/87. In data del 14.05.2002 è stato rilasciata il permesso di costruire n.89/11998 per ristrutturazione e ampliamento, nel 11.03.2003 – n.39/12417 - per variante in corso d’opera. Inoltre, in data del 07.03.2007 – titolo abilitativo in sanatoria n. 82 - l’immobile è stato sanato a seguito di pratica di condono n. 13763.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 15/01/1976 – Registro Particolare 947 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del sig. *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]* e sig. *[omissis]*; vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 14/09/1987 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22159 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del Comune di Casale sul Sile e contro il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili; vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 9317 Registro Generale 13491 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI Repertorio 68036 del 19/03/2003 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del sig. *[omissis]* e contro al sig. *[omissis]*; vedasi descrizione lotto n.2.

TRASCRIZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare 3763 Registro Generale 5604 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI Repertorio 81988 del 25/01/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore della sig.ra *[omissis]* e contro al sig. *[omissis]* per i seguenti beni:
Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 15** – ENTE COMUNE;
- **SUB 17** – ABITAZIONE – CAT. A/3.

ISCRIZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 5603 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI

Repertorio 81989 del 25/01/2008 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della [omissis] e contro alla sig.ra [omissis] e al sig. [omissis] per i seguenti beni:

Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 17** – ABITAZIONE – CAT. A/3.

Ipoteca volontaria di € 240.000,00 – capitale € 160.000,00.

Il mutuo di cui in premessa, dell'importo di euro 160.000,00 (centosessantamila/00) assistito da garanzia ipotecaria meglio descritta al successivo art. 6, viene concesso dalla banca ed accettato dalla "parte mutuataria". la parte mutuataria si obbliga a rimborsare detta somma di euro 160.000,00 (centosessantamila/00) entro mesi 360 (trecentosessanta) dal 01.02.2008.

ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5970 Registro Generale 27273 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2393/2008 del 02/07/2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis] per i seguenti immobili:
Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 17** - ABITAZIONE – CAT A/3;

- **SUB 19** - ABITAZIONE – CAT A/3.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 137:

- **Sub 1** – TERRENO;

- **Sub 2** – PORZIONE DI ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 765:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – PORZIONE DI ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 136:

- **FABBRICATO RURALE.**

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 142:

- **TERRENO.**

Ipoteca giudiziale di € 85.000,00 – capitale € 56.183,45.

Il Giudice del Tribunale di Treviso ha ingiunto alla società M.TRE S.R.L. con sede a Treviso (TV) in Via Cattarin n. 1/a (C.F.: 04053560266) in persona del legale rappresentante pro-tempore, nonché in via solidale fra di loro e con la debitrice principale ai fidejussori signori [omissis], [omissis] e [omissis] di pagare in favore di BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERTATIVO SOC. COOP., le seguenti somme: 50.457,76 per residuo mutuo chirografario n. 03.615.2010100 (valuta 19.06.2008) di originari euro 60.000,00, stipulato in data 09.03.2007, oltre agli interessi al tasso del 6,95+2% di mora dell'8,95% (6,95%+2%) e comunque entro i limiti del tasso soglia previsto dalla L.108/96, dal 20.06.2008 al saldo effettivo sulla somma di euro 49.490,57; 5.725,69 per capitale, interessi e spese per scoperto di c/c n. 003.330.0000262 (valuta 19.06.2008) oltre agli interessi al tasso del 14.50% e comunque entro i limiti del tasso soglia previsto dalla L.108/96, dal 20.06.2008 al saldo effettivo sulla somma di euro 5.411,64;

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247
Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del
15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig.
[omissis] ed il sig. *[omissis]*– vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 23293
Registro Generale 38363 - Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 3655/2009 del 31/07/2009 –
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI a favore di *[omissis]*. e contro il sig. *[omissis]*, il sig.
[omissis] ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili:
Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 17** - ABITAZIONE – CAT A/3;
- **SUB 19** - ABITAZIONE – CAT A/3.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 137:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – PORZIONE DI ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 765:

- **Sub 1** – TERRENO;
- **Sub 2** – PORZIONE DI ABITAZIONE – CAT. A/2;
- **Sub 3** – GARAGE – CAT. C/6.

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 136:

- **FABBRICATO RURALE.**

Comune di Roncade (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana B

Foglio 14 Particella 142:

- **FABBRICATO RURALE.**

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635
Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis]
ed il sig. [omissis]- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite risulta la seguente servitù a favore
dell'immobile oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 9317
Registro Generale 13491 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI
Repertorio 68036 del 19/03/2003 - ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore
del sig. [omissis] e contro al sig. [omissis]; viene costituita la
seguente servitù di passaggio pedonale: *a carico del mn. 85 dell'ex
sub. 14 – ora sub 18 - di [omissis]- e a favore dei mm. nn. 85 ex-
sub. 12 – ora sub 16 e sub 17 - ed ex-sub. 13 – ora sub 15 - della
residua proprietà di [omissis], tutti in Comune di Casale sul Sile
sezione C foglio 12; le parti si dichiarano a conoscenza del vincolo
trascritto a treviso in data 15 settembre 1987 ai n.ri 22159/16749.
danno atto le parti, che dichiarano di accettare, che sui beni in
oggetto corrono reti tecnologiche interrato ed aeree che sono a
servizio dei fabbricati e pertanto in caso di necessario intervento i
proprietari avranno il solo diritto alla rimessa in pristino.*

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [omissis] e dal
sig. [omissis], ed a seguito delle verifiche effettuate presso
l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, risulta libero da
contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato solo per la quota di 1/1 dell'usufrutto a
favore del sig. [omissis]

mentre la quota di 1/1 della nuda proprietà risulta a favore della sig.ra [omissis]; si precisa che l'immobile non è comodamente divisibile.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1, tenuto conto che risulta privo di garage e posto auto pertinenziale, e che la stima riguarda esclusivamente la quota di 1/1 per l'usufrutto, lo scrivente stima il bene di cui al lotto n.3 come segue:

- Superficie commerciale mq 88,00 x € 1.150,00 al mq = 101.200,00 valore della piena proprietà x 2,50 tasso interesse legale x 32 coefficiente moltiplicatore definito sulla base dell'età dell'usufruttuario = 80.960,00 € valore fiscale usufrutto; trattandosi però di una stima del valore commerciale della sola quota di 1/1 dell'usufrutto la stima va parametrata all'appetibilità del bene che va a ridurre il valore matematico sopra individuato ad un deprezzamento di circa il 40%, si ritiene pertanto che il più probabile valore è pari a:

LOTTO N. 3: VALORE DI STIMA € 50.000,00 (Diconsi Euro Cinquantamila/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della

documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – "classe G" – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

LOTTO 4: CIVILE ABITAZIONE - TIPOLOGIA A SCHIERA - AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO SITA IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13/B.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Casale sul Sile (TV) – Sezione C - Foglio 17
– Particella 85:

- **Sub 19 – Via Angeli, p. T-1 - Cat. A/3 – Classe 3 - VANI 7,5 – Rendita 522,91** – planimetria e visura allegata.

CONFINI:

L'immobile confina a nord con l'area scoperta - sub 7 mappale 85 – ad est con l'area scoperta sub 10 - mappale 85, a sud con l'area

scoperta - mappale 333, mentre ad ovest risulta in aderenza con l'immobile identificato con il sub 18 - mappale 85.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per atto di donazione – in allegato - in data del 19 marzo 2003 Rep. n. 68036 Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, ivi trascritto in data del 03 aprile 2003 ai nn. 13489/9315.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un'abitazione – tipologia a "schiera di testa" - che si sviluppa su due piani fuori terra con area scoperta ad uso esclusivo di c.a. mq 753; l'immobile è accessibile direttamente dall'area esterna – sub 7 mapp 85 – quest'ultima collegata alla strada privata – via Angeli – mediante un accesso carraio; l'ingresso all'abitazione avviene sul lato nord attraverso una pompeiana coperta – legittimata con Permesso di Costruire n. 113 del 27.11.2003 - quest'ultima ricadente sulla medesima area scoperta - sub 19; dal suddetto pergolato coperto si accede ad una loggia – di ca mq 5,48 – dove si trova il portone principale che conduce ad un vano principale - soggiorno di ca mq 30,43; dalla zona giorno si accede ad una zona pranzo – di ca mq 22,52 – ed al locale cucina – di ca mq 12,95; al piano terra è presente una scala a giorno in adiacenza di un disbrigo – ca mq 5,26 – che conduce ad un bagno – di ca mq 6,84; si rileva che l'immobile è circondato sul lato est e lato sud con un portico a doppia altezza avente una superficie complessiva di ca mq 55,12; dal vano scala presente nella zona giorno si raggiunge il piano primo mansardato con travi in e

tavolato in legno a vista; il piano primo è composto da un disbrigo di ca mq 4,5 che distribuisce una camera da letto doppia di ca mq 20,08, da una camera da letto singola di ca mq 12,98, da un bagno di ca mq 9,63 e da un ampio vano ad uso soffitta di ca mq 37,30. L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione medio-buono; le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato, mentre al piano primo la copertura è in travi lignee e tavolato a vista; le pavimentazioni del piano terra sono in piastrelle ceramiche mentre la pavimentazione al piano primo è costituita da tavolato in legno ad eccezione del bagno; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono doppi e dotati di camera d'aria; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi oscuranti in materiale ligneo; si rileva inoltre che l'impianto elettrico è di recente installazione così come l'impianto termo-idraulico da cui si evidenzia la presenza di una caldaia murale interna – vano sottoscala.

La superficie commerciale del lotto n. 4 è determinata complessivamente in mq 238.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 39 del 24/10/2009) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata

“Zona Agricola”; ai sensi dell’art 35 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

- *E’ consentita la ristrutturazione con l’ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell’organismo edilizio, comprensivo dell’esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione e la regolamentazione prevista dal P.A. per le aree comprese nel Parco Naturale Regionale del Fiume Sile.*

- *L’ampliamento massimo di 800 mc va riferito all’organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.*

- *Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è regolata dall’art. 60 del Regolamento Edilizio (R.E.)*

- *L’ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.*

- *Oltre quanto già previsto ai precedenti commi, l’ampliamento di case di abitazioni è possibile:*

a) fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi

dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo; b) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato, di cui l'alloggio è parte, è amministrativamente in regola sia da un punto di vista urbanistico e sia dal punto di vista catastale. In particolare l'intero edificio, risalente al 1975 – Licenza edilizia n. 826/75 del 27.11.1975, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione a seguito del rilascio in data 15.09.1987, da parte del Comune di Casale sul Sile, di Permesso di Costruire Prot. Gen. N. 4911/87. In data del 14.05.2002 è stata rilasciata il permesso di costruire n.89/11998 per ristrutturazione e ampliamento, nel 11.03.2003 – n.39/12417 - per variante in corso d'opera. Inoltre, in data del 16.02.2007 – titolo abilitativo in sanatoria n. 79 - l'immobile è stato sanato a seguito di pratica di condono n. 13757.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 15/01/1976 – Registro Particolare 947 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del sig. *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]* e sig. *[omissis]*; vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 14/09/1987 - Registro Particolare 16749 Registro Generale 22159 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO – a favore del Comune di Casale sul Sile e contro il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili; vedasi descrizione lotto n.1.

ISCRIZIONE del 24/02/2004 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 8002 - Pubblico ufficiale GIACOMO PECORELLI Repertorio 70730/16026 del 06/02/2004 – IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [omissis]. e contro al sig. [omissis] per il seguente bene:
Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **EX-SUB 9** – TERRENO; ora SUB 19 – ABITAZIONE;

Ipoteca volontaria di € 180.000,00 – capitale € 120.000,00.

In base alla propria delibera del 19/12/2003 la banca concede a mutuo ed eroga, e la parte mutuataria dichiara di ricevere a mutuo qui all'atto dalla banca, mediante accredito sul conto n. 18469/79 intestato a proprio nome, aperto allo scopo presso la banca medesima, la somma di euro 120.000,00 (centoventimila/00) in rapporto al valore degli immobili da ipotecare meglio identificati nella descrizione in calce e ne rilascia quietanza. La durata del mutuo viene stabilita in anni 20, oltre il periodo intercorrente tra la data odierna e l'ultimo giorno del mese in cui avviene il rilascio della somma mutuata.

ISCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 4704 Registro Generale 18156 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE UNO SPA - Repertorio 110432/113 del 11/04/2007 – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS 193/01 a favore di [omissis] e contro al sig. [omissis] per i seguenti beni:
Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 19** –ABITAZIONE – cat A/3;

- **SUB 6** – ENTE URBANO;

- **SUB 7** – ENTE URBANO;

Ipoteca legale di € 8.403,98 – capitale € 4.201,99.

ISCRIZIONE del 20/05/2008 - Registro Particolare 4295
Registro Generale 19340 - Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS
SPA - Repertorio 105071/113 del 08/05/2008 – IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS 193/01 a favore di
[omissis] e contro al sig. *[omissis]* per i seguenti beni:
Comune di Casale sul Sile (TV) - Catasto FABBRICATI - Sezione

urbana C Foglio 12 Particella 85:

- **SUB 19** –ABITAZIONE – cat A/3;
- **SUB 6** – ENTE URBANO;
- **SUB 7** – ENTE URBANO;

Ipoteca legale di € 30.009,14 – Capitale € 15.004,57.

ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5970
Registro Generale 27273 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO Repertorio 2393/2008 del 02/07/2008 – IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[omissis] e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig.
[omissis] per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247
Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del
15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig.
[omissis] ed il sig. *[omissis]*- vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 23293
Registro Generale 38363 - Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 3655/2009 del 31/07/2009 –
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig.
[omissis] ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: vedasi
descrizione lotto n.3.

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635
Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]*
ed il sig. *[omissis]*- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. *[omissis]* – esecutato - dalla sig.ra *[omissis]*– convivente e da due bambini di nome *[omissis]* e *[omissis]*; l'immobile risulta, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, libero da contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà a favore del sig. *[omissis]*, non vi è quindi la necessità di verificare la divisibilità del bene in quanto soggetto ad esecuzione per l'intero.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1 lo scrivente stima il bene di cui al lotto n.4 , come segue:

- Superficie commerciale mq 238,00 x € 1.150,00 al mq = € 273.700,00; lo scrivente ritiene però che il più probabile valore di realizzo dell'immobile, nel libero mercato, è pari a:

LOTTO N. 4: VALORE DI STIMA ARROTONDATO

€ 240.000,00 (Diconsi Euro Duecentoquarantamila/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Casale sul Sile non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – "classe G" – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

LOTTO 5: PORZIONE DI ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO, GARAGE E AREA SCOPERTA SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO N.161/A.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 – Particella 137:

- **Sub 2 – Via San Rocco, p. S1-T-1 - Cat. A/2 – Classe 3 - VANI 4,5 – Rendita 464,81** – planimetria e visura allegata.
- **Sub 3 – Via San Rocco, p. T - Cat. C/6 – Classe 7 - MQ 12 – Rendita 37,18** – planimetria e visura allegata.
- **Sub 5 – Via San Rocco, Corte comune di mq 220** – B.C.N.C. ai sub 2-3-4-mappale 137 - Visura allegata.

CONFINI:

Gli immobili confinano a nord con il mappale 1144, ad est con il mappale 1145, a sud il mappale 765 e in parte in adicenza con il sub 2, mentre ad ovest risulta in continuità con la pozione a completamento identificata con il sub 2 mappale 366.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. [omissis] per Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. [omissis]– in allegato - in data del 30 settembre 1997 Rep. n. 21/807 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 18 dicembre 1998 ai nn. 38712/26450; e successivamente per integrazione al precedente Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. [omissis]– in allegato - in data del 24 febbraio 2009 Rep. n. 338/2009 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 24 aprile 2009 ai nn. 14909/9054.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di una porzione di abitazione – tipologia a schiera - che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato con area scoperta ad uso comune - di c.a. mq 220 - e un garage interno all'abitazione – per una migliore comprensione della distribuzione interna si rimanda al rilievo in allegato; l'immobile è accessibile direttamente dall'area esterna – sub 1 mapp 366 non oggetto di perizia – quest'ultima collegata alla strada privata – laterale di via San Rocco – mediante un accesso carraio ed un accesso pedonale; l'ingresso all'abitazione avviene sul lato ovest – all'interno del sub 2 del mappale 366, non oggetto di pignoramento; i locali facenti parte la porzione oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Piano Terra: porzione di soggiorno avente una superficie di ca mq 10, vano disbrigo di ca mq 2, locale bagno di ca mq 3,5 ed il garage di ca mq 12;

- Piano Primo: porzione di camera da letto matrimoniale avente una superficie di ca mq 6,8, vano disimpegno di ca mq 5,8, due camera da letto aventi ciascuna una superficie rispettivamente di ca mq 9,6 e mq 9,1.
- Piano Interrato: porzione di ripostiglio – altezza ml 2,28 - avente una superficie di ca mq 13.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione medio-basso; le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato; le pavimentazioni del piano terra sono in piastrelle ceramiche mentre la pavimentazione al piano primo è costituita da tavolato in legno ad eccezione del bagno; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono doppi e dotati di camera d'aria; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi oscuranti in materiale ligneo; si rileva inoltre che l'impianto elettrico non è di recente installazione così come l'impianto termo-idraulico da cui si evidenzia la presenza di una caldaia murale interna all'interno del garage.

La superficie commerciale del lotto n. 5 è determinata complessivamente in mq 87.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 57 del 29/11/2010) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata

“Zona Agricola non integra”; ai sensi dell’art 41 e art 43 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

Categoria d’intervento – Case d’abitazione:

a. Nuove costruzioni

L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'Art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree classificate zone agricole integre e zone agricole non integre, la nuova costruzione dovrà essere edificata, sempre che non vi esistano aggregati abitativi e qualora si disponga di superficie sufficiente, nella zona agricola non integra.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini agli ambiti di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

Le nuove costruzione dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli finitimi.

Nel secondo dei due casi previsti nel precedente paragrafo la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà (Dc) ml.5;

b) da edifici preesistenti (Df) ml 10 oppure in aderenza;

c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.

d) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un ambito di edificazione diffusa o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dell'ufficio urbanistica del comune.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume (V) non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano, oltre i parcheggi di cui all'art. 18. comma 2a. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale, purché nel rispetto della tipologia tradizionale del "teson" e secondo un corretto orientamento.

b. Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche legate alla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 ed alla Dgr n. 2797 del 22 settembre 2009. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al punto precedente punto a.

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato, di cui l'alloggio è parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n 3/1.92 del 31.01.1992 – variante della C.E. n. 6/17.89 - e non risulta amministrativamente in regola da un punto di vista urbanistico; l'immobile ha ottenuto il Certificato di abitabilità

- N. 6/17.89 e variante 3/1.92 - in data del 10.02.1992; nello specifico la difformità riguarda il fatto che l'edificazione dell'intero fabbricato – n. 2 abitazioni di cui al lotto n. 5 e lotto n. 6 della presente perizia – era subordinata alla preventiva demolizione degli immobili di cui al successivo lotto n. 7 – fabbricato rurale e annesso magazzino/ricovero attrezzi agricoli; per la suddetta demolizione il Comune di Roncade aveva richiesto una polizza fidejussoria, per la demolizione del vecchio fabbricato, che la proprietà aveva provveduto a stipulare - in data del 10.07.1989 - con la Compagnia Assicurazione Universo Spa – polizza n.4784644, per un capitale assicurato di lire 9.000.000; da un primo colloquio con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roncade, al fine di sanare l'immobile - oggetto del presente lotto e di quello del lotto n. 6 - si rende necessaria la demolizione dell'abitazione – fabbricato rurale - con magazzino identificati al successivo lotto n. 7, mediante richiesta (Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Preventiva in Sanatoria) da depositare presso lo Sportello Unico del Comune di Roncade ad un costo presunto di €. 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali), €. 516,00 per oneri sanzionatori, salvo diversa disposizione da parte del Comune, ed un costo presunto per la demolizione e smaltimento in discarica autorizzata del volume relativo all'ex-fabbricato rurale – comprensivo della bonifica del materiale eternit presente nella copertura del magazzino - pari ad € 6.500,00.

Si evidenzia infine che per quanto concerne l'aspetto catastale non si rilevano difformità dell'immobile oggetto del presente lotto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 05/04/1991 – Registro Particolare 1296 – Registro Generale 10308 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 25627 del 27/03/1991 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 170.000.000 – Capitale Lire 110.000.000.

ISCRIZIONE del 09/03/1992 – Registro Particolare 965 – Registro Generale 8581 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 29973 del 28/02/1992 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 90.000.000 – Capitale Lire 60.000.000.

ISCRIZIONE del 02/10/1997 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 29114 - Pubblico ufficiale PRETORE DI MANTOVA Repertorio 675/97 del 24/09/1997 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di FEED LINE SRL e

contro il sig. [omissis] e la sig.ra [omissis]; l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

Ipoteca giudiziale di Lire 10.000.000 – Capitale Lire 8.104.628.

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 8959 Registro Generale 12276 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 231 del 06/02/1998 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis] e la sig.ra [omissis] l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5970 Registro Generale 27273 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2393/2008 del 02/07/2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis] per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247 Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del 15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis]- vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 23293 Registro Generale 38363 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 3655/2009 del 31/07/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI a favore di [omissis]. e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis] per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635 Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] ed il sig. [omissis]- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione; si precisa comunque che esiste una servitù di passaggio costituitasi nel tempo contro il mappale 137 a favore del mappale n. 1144 e del mappale n. 1145.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra Bianco Natalia – madre dell'esecutato sig. [omissis]- dallo stesso sig. [omissis] e dal fratello di questo, sig. [omissis]; l'immobile risulta, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, libero da contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/12 a favore del sig. [omissis], e non può essere considerato comodamente divisibile.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1, tenuto conto che trattasi di una porzione di fabbricato e non dell'intero e del costo per l'eliminazione delle difformità sopra riportate, lo scrivente stima il bene di cui al lotto n.5 come segue:

- Superficie commerciale mq 87,00 x valore commerciale € 950,00
al mq = € 82.650,00 Valore commerciale dell'intera proprietà x

quota parte di 1/12 oggetto di pignoramento= € 6.887,50; lo scrivente ritiene che trattandosi di una stima del valore commerciale della sola quota di 1/12 la stima va parametrata all'appetibilità del bene che va a ridurre il valore matematico sopra individuato ad un deprezzamento di circa il 50 %, pertanto il più probabile valore è pari a:

LOTTO N. 5: VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 3.400,00

(Diconsi Euro Tremilaquattrocento/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – "classe G" – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**LOTTO 6: PORZIONE DI ABITAZIONE AL PIANO TERRA,
PRIMO E INTERRATO, GARAGE E AREA SCOPERTA SITI IN
RONCADE, VIA SAN ROCCO N.161/B.**

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 – Particella 765:

- **Sub 1 – Via San Rocco, Area scoperta di mq 234** – Visura allegata.
- **Sub 2 – Via San Rocco, p. S1-T-1 - Cat. A/2 – Classe 3– VANI 4,5 – Rendita 464,81** – planimetria e visura allegata.
- **Sub 3 – Via San Rocco, p. T - Cat. C/6 – Classe 7 – MQ 12 – Rendita 37,18** – planimetria e visura allegata.

CONFINI:

Gli immobili confinano a nord in parte con il sub 5 - mappale 137 e in parte in adicenza con il sub 2 – mappale 137, ad est con il mappale 1145, a sud con il mappale 1130, mentre ad ovest risulta in continuità con la porzione a completamente identificata con il sub 2 mappale 766.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. *[omissis]*– in allegato - in data del 30 settembre 1997 Rep. n. 21/807 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 18 dicembre 1998 ai nn. 38712/26450; e successivamente per integrazione al precedente Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione

del sig. *[omissis]*– in allegato - in data del 24 febbraio 2009 Rep. n. 338/2009 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 24 aprile 2009 ai nn. 14909/9054.

DESCRIZIONE DEL BENE:

- Piano Terra: porzione di soggiorno avente una superficie di ca mq 10, vano disbrigo di ca mq 2, locale bagno di ca mq 3,5 ed il garage di ca mq 12;
- Piano Primo: porzione di camera da letto matrimoniale avente una superficie di ca mq 6,8, vano disimpegno di ca mq 5,8, due camera da letto aventi ciascuna una superficie rispettivamente di ca mq 9,6 e mq 9,1.
- Piano Interrato: porzione di ripostiglio – altezza ml 2,28 - avente una superficie di ca mq 13.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione medio-basso; le strutture principali sono costituite da telaio in cemento armato e tamponamento in laterizio intonacato a civile e murature divisorie anch'esse realizzate in blocchi di laterizio forato; le pavimentazioni del piano terra sono in piastrelle ceramiche mentre la pavimentazione al piano primo è costituita da tavolato in legno ad eccezione del bagno; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono doppi e dotati di camera d'aria; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi oscuranti in materiale ligneo; si rileva inoltre che l'impianto elettrico non è di recente installazione così come l'impianto termo-idraulico da cui si

evidenzia la presenza di una caldaia murale interna all'interno del garage.

La superficie commerciale del lotto n. 6 è determinata complessivamente in mq 88.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 57 del 29/11/2010) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata "Zona Agricola non integra"; ai sensi dell'art 41 e art 43 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

Categoria d'intervento – Case d'abitazione:

a. Nuove costruzioni

L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'Art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree classificate zone agricole integre e zone agricole non integre, la nuova costruzione dovrà essere edificata, sempre che non vi esistano aggregati abitativi e qualora si disponga di superficie sufficiente, nella zona agricola non integra.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini agli ambiti di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli finitimi.

Nel secondo dei due casi previsti nel precedente paragrafo la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà (Dc) ml.5;

b) da edifici preesistenti (Df) ml 10 oppure in aderenza;

c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.

d) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un ambito di edificazione diffusa o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere

autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dell'ufficio urbanistica del comune.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume (V) non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano, oltre i parcheggi di cui all'art. 18. comma 2a. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale, purché nel rispetto della tipologia tradizionale del "teson" e secondo un corretto orientamento.

b. Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche legate alla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 ed alla Dgr n. 2797 del 22 settembre 2009. Per

gli ampliamenti valgono i parametri di cui al punto precedente punto a.

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato, di cui l'alloggio è parte, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n 3/1.92 del 31.01.1992 – variante della C.E. n. 6/17.89 - e non risulta amministrativamente in regola da un punto di vista urbanistico; l'immobile ha ottenuto il Certificato di abitabilità - N. 6/17.89 e variante 3/1.92 - in data del 10.02.1992; nello specifico la difformità riguarda il fatto che l'edificazione dell'intero fabbricato – n. 2 abitazioni di cui al lotto n. 5 e lotto n. 6 della presente perizia – era subordinata alla preventiva demolizione degli immobili di cui al successivo lotto n. 7 – fabbricato rurale e annesso magazzino/ricovero attrezzi agricoli; per la suddetta demolizione il Comune di Roncade aveva richiesto una polizza fidejussoria, per la demolizione del vecchio fabbricato, che la proprietà aveva provveduto a stipulare - in data del 10.07.1989 - con la Compagnia Assicurazione Universo Spa – polizza n.4784644, per un capitale assicurato di lire 9.000.000; da un primo colloquio con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roncade, al fine di sanare l'immobile - oggetto del presente lotto e di quello del lotto n. 5 - si rende necessaria la demolizione dell'abitazione – fabbricato rurale - con magazzino identificati al successivo lotto n. 7, mediante richiesta (Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Preventiva in Sanatoria) da depositare presso lo Sportello Unico del Comune di

Roncade ad un costo presunto di €. 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali), €. 516,00 per oneri sanzionatori, salvo diversa disposizione da parte del Comune, ed un costo presunto per la demolizione e smaltimento in discarica autorizzata del volume relativo all'ex-fabbricato rurale – comprensivo della bonifica del materiale eternit presente nella copertura del magazzino - pari ad € 6.500,00.

Si evidenzia infine che per quanto concerne l'aspetto catastale non si rilevano difformità dell'immobile oggetto del presente lotto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 05/04/1991 – Registro Particolare 1296 – Registro Generale 10308 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 25627 del 27/03/1991 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 170.000.000 – Capitale Lire 110.000.000.

ISCRIZIONE del 09/03/1992 – Registro Particolare 965 – Registro Generale 8581 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 29973 del 28/02/1992 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 90.000.000 – Capitale Lire 60.000.000.

ISCRIZIONE del 02/10/1997 - Registro Particolare 4288
 Registro Generale 29114 - Pubblico ufficiale PRETORE DI MANTOVA
 Repertorio 675/97 del 24/09/1997 – IPOTECA GIUDIZIALE
 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di FEED LINE SRL e
 contro il sig. [omissis] e la sig.ra [omissis]; l'iscrizione colpisce
 alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli
 immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

Ipoteca giudiziale di Lire 10.000.000 – Capitale Lire 8.104.628.

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 8959
 Registro Generale 12276 - Pubblico ufficiale UFFICIALE
 GIUDIZIARIO Repertorio 231 del 06/02/1998 – ATTO ESECUTIVO
 O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore
 di a favore di FEED LINE SRL e contro il sig. [omissis] e la sig.ra
 [omissis]; l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV)
 ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente
 perizia, nello specifico:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5970
 Registro Generale 27273 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

TREVISO Repertorio 2393/2008 del 02/07/2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247 Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del 15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]*- vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 23293 Registro Generale 38363 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 3655/2009 del 31/07/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635 Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]*- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione; si precisa comunque che esiste una servitù di passaggio costituitasi nel tempo contro il mappale 765 a favore del mappale n. 1144 e del mappale n. 1145.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI

LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. *[omissis]* e della moglie – entrambi zii dell'esecutato sig. *[omissis]*; l'immobile risulta, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, libero da contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/12 a favore del sig. *[omissis]*, e non può considerarsi comodamente divisibile.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1, tenuto conto che trattasi di una porzione di fabbricato e non dell'intero e del costo per l'eliminazione delle difformità sopra riportare, lo scrivente stima il bene di cui al lotto n.6 come segue:

- Superficie commerciale mq 88,00 x valore commerciale € 950,00
= € 83.600,00 Valore commerciale dell'intera proprietà x quota parte di 1/12 oggetto di pignoramento: € 6.966,67; lo scrivente ritiene che trattandosi di una stima del valore commerciale della sola quota di 1/12, la stima va parametrata all'appetibilità del bene che va a ridurre il valore matematico sopra individuato ad un deprezzamento di circa il 50 %, pertanto il più probabile valore è pari a:

LOTTO N. 6: VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 3.500,00

(Diconsi Euro Tremilacinquecento/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione

Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – "classe G" – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**LOTTO 7: ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO E
MAGAZZINO SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO 161.**

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 –

Particella 137:

- **Sub 4 – Via San Rocco, Piano T – Cat. C/2 – Classe 3 – mq 13 - Rendita € 13,43** - Rendita Visura e planimetria allegata.

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 –

Particella 1144:

- **Sub 2 – Via San Rocco, Piano T-1 – Cat. A/4 – Classe 2 – Vani 5,5 - Rendita € 218,72** - Visura e planimetria allegata.
- **Sub 3 – Via San Rocco, Piano T – Cat. C/2 – Classe 3 – MQ 23 - Rendita € 23,76** - Visura e planimetria allegata.

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 –

Particella 1145:

- **Sub 3 – Via San Rocco, Piano T – Cat. C/2 – Classe 3 –**
MQ 17 - Rendita € 17,56 - Visura e planimetria allegata.

CONFINI:

Gli immobili confinano a nord con l'area esterna identificata con il sub 1 - mappale 1144, ad est in parte con l'area scoperta sub 1 – mappale 1144 ed in parte con l'area scoperta sub 1 – mappale 1145 mentre a sud ed ovest confinano in parte con l'area esterna sub 5 - mappale 137.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. *[omissis]*– in allegato - in data del 30 settembre 1997 Rep. n. 21/807 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 18 dicembre 1998 ai nn. 38712/26450; e successivamente per integrazione al precedente Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. *[omissis]*– in allegato - in data del 24 febbraio 2009 Rep. n. 338/2009 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 24 aprile 2009 ai nn. 14909/9054.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un'abitazione – tipologia fabbricato rurale - che si sviluppa su due piani fuori terra con adiacente un magazzino ed un ricovero attrezzi agricoli – per una migliore comprensione della distribuzione interna degli immobili si rimanda al rilievo in allegato; l'immobile è accessibile direttamente dall'area esterna – sub 5 mapp. 137 - periziata nel lotto n.5 – quest'ultima collegata alla strada privata – laterale di via San Rocco – mediante un accesso carraio ed un accesso pedonale; l'ingresso all'abitazione avviene sul

lato sud; i locali facenti parte la porzione oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Piano Terra: l'abitazione è composta al piano terra da un vano ingresso/disimpegno avente una superficie di ca mq 1 che distribuisce a sinistra un locale cucina di ca mq 15, mentre a destra un locale soggiorno di ca mq 14,5. Sempre al piano terra, in adiacenza all'abitazione, si rileva un magazzino con accesso diretto dall'esterno; quest'ultimo fabbricato si trova in un regime statico precario, in fase di crollo; in continuità con i due manufatti sopradescritti si rileva la presenza di un secondo magazzino - ad uso ricovero attrezzi - con accesso diretto dall'esterno avente un'altezza media di ml 2,60 e una superficie complessiva di ca mq 53,5; in merito a quest'ultimo volume si rileva che lo stesso presenta una copertura in lastre di eternit.

- Piano Primo: al piano primo l'abitazione è composta da un disimpegno di ca mq 1 che distribuisce una camera da letto di ca mq 15 ed una seconda di mq 14.

Le unità immobiliari nel complesso si presentano in uno stato di manutenzione pessimo; le strutture principali sono costituite da muratura in laterizio e solai del piano primo e di copertura in materiale ligneo; le pavimentazioni del piano terra sono in tavelle di laterio mentre la pavimentazione al piano primo è costituita da tavolato in legno; i serramenti sono in legno mentre i vetri sono singoli; si segnala inoltre sui fori finestra la presenza di elementi

oscuranti in materiale ligneo; si rileva inoltre che l'impianto elettrico è vetusto e non a norma con la vigente normativa di settore, mentre l'impianto termo-idraulico è assente – privo di servizio igienico; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si segnala la presenza di una stufa a legna.

La superficie commerciale del lotto n. 7 è determinata complessivamente in mq 112,5.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 57 del 29/11/2010) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata "Zona Agricola non integra"; ai sensi dell'art 41 e art 43 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

Categoria d'intervento – Case d'abitazione:

a. Nuove costruzioni

L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'Art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree classificate zone agricole integre e zone agricole non integre, la nuova costruzione dovrà essere edificata, sempre che non vi esistano aggregati abitativi e qualora si disponga di superficie sufficiente, nella zona agricola non integra.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni

abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini agli ambiti di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli finitimi.

Nel secondo dei due casi previsti nel precedente paragrafo la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà (Dc) ml.5;

b) da edifici preesistenti (Df) ml 10 oppure in aderenza;

c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.

d) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n.

3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un ambito di edificazione diffusa o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dell'ufficio urbanistica del comune.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume (V) non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano, oltre i parcheggi di cui all'art. 18. comma 2a. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale, purché nel rispetto della tipologia tradizionale del "teson" e secondo un corretto orientamento.

b. Ampliamenti

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche legate alla Legge Regionale n. 4 del 26 giugno 2008 ed alla Dgr n. 2797 del 22 settembre 2009. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al punto precedente punto a.

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; si evidenzia che, nell'anno 1980, per il suddetto manufatto era stata presentata al Comune di Roncade una richiesta di ristrutturazione e ampliamento – Pratica edilizia n. 3/11-80 – la quale aveva ottenuto parere negativo da parte del Comune di Roncade – Ufficio Tecnico.

L'immobile del presente lotto da un punto di vista urbanistico non risulta amministrativamente in regola in quanto - con C.E. N. 3/1.92 rilasciata in data del 10.02.1992 - era prevista la sua completa demolizione per l'edificazione di n. 2 abitazioni di cui al lotto n. 5 e lotto n. 6 della presente perizia; per la suddetta demolizione il Comune di Roncade aveva richiesto una polizza fidejussoria, che la proprietà aveva provveduto a stipulare - in data del 10.07.1989 - con la Compagnia Assicurazione Universo Spa – polizza n.4784644, per un capitale assicurato di lire 9.000.000; da un primo colloquio con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roncade, l'immobile è sanabile previo demolizione dei beni immobiliari di cui al lotto n. 5 e al lotto n. 6 oppure attraverso la demolizione dello

stesso – scelta quest'ultima più economica - mediante una richiesta (Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Preventiva in Sanatoria) da depositare presso lo Sportello Unico del Comune di Roncade ad un costo presunto di €. 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali), €. 516,00 per oneri sanzionatori, salvo diversa disposizione da parte del Comune, ed un costo presunto per la demolizione e smaltimento in discarica autorizzata del volume relativo all'ex-fabbricato rurale – comprensivo della bonifica del materiale eternit presente nella copertura del magazzino - pari ad € 6.500,00.

Si evidenzia infine che per quanto concerne l'aspetto catastale non si rilevano difformità dell'immobile oggetto del presente lotto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 05/04/1991 – Registro Particolare 1296 – Registro Generale 10308 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 25627 del 27/03/1991 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 170.000.000 – Capitale Lire 110.000.000.

ISCRIZIONE del 09/03/1992 – Registro Particolare 965 – Registro Generale 8581 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI –

Repertorio n. 29973 del 28/02/1992 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis] e la sig.ra [omissis], per i seguenti immobili:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 90.000.000 – Capitale Lire 60.000.000.

ISCRIZIONE del 02/10/1997 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 29114 - Pubblico ufficiale PRETORE DI MANTOVA Repertorio 675/97 del 24/09/1997 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis] e la sig.ra [omissis]; l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

Ipoteca giudiziale di Lire 10.000.000 – Capitale Lire 8.104.628.

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 8959 Registro Generale 12276 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 231 del 06/02/1998 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis] e la sig.ra [omissis] l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;

- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5970 Registro Generale 27273 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2393/2008 del 02/07/2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247 Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del 15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]*- vedasi descrizione lotto n.1.

TRASCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 23293 Registro Generale 38363 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 3655/2009 del 31/07/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *[omissis]*. e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: vedasi descrizione lotto n.3.

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635 Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]*- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione; si precisa comunque che esiste una servitù di passaggio costituitasi nel tempo contro il mappale 765 ed il mappale 137 a favore del mappale n. 1144 e del mappale n. 1145.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra *[omissis]*
– nonna dell'esecutato sig. *[omissis]*

; l'immobile risulta, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, libero da contratti di locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/12 a favore del sig. [omissis], e non può considerarsi comodamente divisibile.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1, tenuto conto che trattasi di unità immobiliari vetuste e datate, che negli anni non sono state oggetto di ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie importanti oltre alla presenza di materiale da bonificare – eternit oltre al fatto di essere urbanisticamente non conforme, lo scrivente stima il bene di cui al lotto n.7 come segue:

- Superficie commerciale mq 112,50 x valore commerciale € 100,00
al = € 11.250,00 mq Valore commerciale dell'intero bene x 1/12
quota oggetto di pignoramento: € 937,50.

LOTTO N. 7: VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 900,00

(Diconsi Euro Novecento/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Roncade non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori – "classe G" – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

**LOTTO 8: MAGAZZINO E AREA SCOPERTA SITI RONCADE
IN VIA SAN ROCCO 161.**

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile in questione risulta catastalmente individuabili come segue:

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 –

Particella 1144:

- **Sub 1 – Area scoperta di mq 1899 – B.C.N.C. ai sub 2-3-4 mappale 1144** - Visura allegata.
- **Sub 4 – Via San Rocco, Piano T – Cat. C/2 – Classe 3 – MQ 289 - Rendita € 298,51** - Visura e planimetria allegata.

N.C.E.U. del Comune di Roncade (TV) – Sezione B - Foglio 4 –

Particella 1145:

- **Sub 1 – Area scoperta di mq 1962 – B.C.N.C. ai sub 2-3-mappale 1145** - Visura allegata.

- **Sub 2 – Via San Rocco, Piano T – Cat. C/2 – Classe 3 – MQ 289 - Rendita € 298,51 - Visura e planimetria allegata.**

CONFINI:

Gli immobili confinano a nord con le aree esterne identificate con il mappale 131 e con il mappale 132, ad est con il foglio catastale n. 15 del Comune di Roncade, a sud con il mappale n. 130 mentre ad ovest con i mappali n. 141, n. 137 e n. 765.

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto al sig. *[omissis]* per Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. *[omissis]*– in allegato - in data del 30 settembre 1997 Rep. n. 21/807 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 18 dicembre 1998 ai nn. 38712/26450; e successivamente per integrazione al precedente Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del sig. *[omissis]*– in allegato - in data del 24 febbraio 2009 Rep. n. 338/2009 Ufficio del Registro di Treviso, ivi trascritto in data del 24 aprile 2009 ai nn. 14909/9054.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di una struttura adibita ad allevamento avicolo, dismessa nel 1995. Presenta pianta regolare, rettangolare con sei campate modulari per una superficie complessiva interna di mq 581 ed una superficie esterna comune di complessivi mq 3.861. La muratura perimetrale è costituita da blocchi in cemento posti a sostegno dell'orditura metallica sottostante il manto di copertura in lastre di eternit. Lungo il lato est del capannone e sul mappale 1145 si rileva la presenza di un volume non legittimato avente una superficie di ca mq 26 ed un'altezza interna di ca ml 2,31.

PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Secondo il Piano degli Interventi (Approvato con delib. C.C. N. 57 del 29/11/2010) l'immobile in oggetto ricade in ZTO denominata "Zona Agricola non integra"; ai sensi dell'art 41 e art 43 delle NTO su tale area sono concessi i seguenti interventi:

Strutture agricolo-produttive

a. Nuove costruzioni

L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004

Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima 7,50 ml. Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale;

- distanze:

a. dai confini di proprietà (Dc) 5 ml da elevarsi a 10 ml in caso di allevamenti zootecnici;

b. dai fabbricati (Df) 10 ml o in aderenza;

c. dagli allevamenti zootecnici 10 ml. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

b. Ampliamenti

L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione. Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al punto precedente punto a.

12. Allevamenti zootecnici intensivi

L'impianto di allevamenti intensivi è subordinata al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

Per gli allevamenti valgono le indicazioni del Regolamento comunale per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue approvato con DCC n. 66 del 28 settembre 2009.

Lo scrivente evidenzia che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 04.06.2012 è stata adottata la Terza Variante al Piano degli Interventi ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i. che scheda l'immobile in oggetto come edificio non più funzionale al fondo – scheda n. IS014.

Prescrizioni:

- *Zona Omogenea: Zone agricole*

- *Carattere della zona: Annessi e contenitori di grande dimensione dismessi.*
- *Modalità d'intervento: Intervento Diretto o Accordo art. 6, L.R. 11/2004*
- *Previsioni: Vedesi art. 45 delle NTO del presente PI.*

LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE E MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il fabbricato è amministrativamente in regola sia dal punto di vista urbanistico e sia dal punto di vista catastale. In particolare l'intero edificio è stato edificato in forza del Nulla osta a costruire del 31/08/1968 – data inizio lavori del 01/02/1969 – data ultimazione dei lavori 28/05/1969 e abitabilità non richiesta; l'immobile è stato poi oggetto di condono – legge 28/02/1985 n. 47 – e concessione in sanatoria n. 436/01 – Prot. 3075 del 28/03/1986; per quanto riguarda invece il magazzino sopradescritto non risulta legittimato e sanabile pertanto si rende necessaria la sua rimozione mediante richiesta (Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Preventiva in Sanatoria) da depositare presso lo Sportello Unico del Comune di Roncade ad un costo presunto di €. 2.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali) ed €. 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione da parte del Comune ed un costo presunto di smaltimento – comprensivo della bonifica del materiale eternit presente in copertura - pari ad € 3.500,00.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE del 05/04/1991 – Registro Particolare 1296 – Registro Generale 10308 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 25627 del 27/03/1991 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 170.000.000 – Capitale Lire 110.000.000.

ISCRIZIONE del 09/03/1992 – Registro Particolare 965 – Registro Generale 8581 – NOTAIO GIACOMO PECORELLI – Repertorio n. 29973 del 28/02/1992 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore del *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*, per i seguenti immobili:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – mq 220;
- **PARTICELLA N 137** – mq 98;
- **PARTICELLA N 142** – mq 4.810;
- **PARTICELLA N 366** – mq 710.

Ipoteca volontaria di Lire 90.000.000 – Capitale Lire 60.000.000.

ISCRIZIONE del 02/10/1997 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 29114 - Pubblico ufficiale PRETORE DI MANTOVA Repertorio 675/97 del 24/09/1997 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]*; l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:
Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

Ipoteca giudiziale di Lire 10.000.000 – Capitale Lire 8.104.628.

TRASCRIZIONE del 24/04/1998 - Registro Particolare 8959 Registro Generale 12276 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 231 del 06/02/1998 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]* e la sig.ra *[omissis]* l'iscrizione colpisce alcuni immobili siti in Sarmede (TV) ed in Roncade (TV) tra cui gli immobili oggetto della presente perizia, nello specifico:

Comune di Roncade (TV) - Catasto TERRENI - Foglio 14:

- **PARTICELLA N 136** – Fabbricato rurale;
- **PARTICELLA N 137** - Terreno;
- **PARTICELLA N 142** - Terreno.

ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5970 Registro Generale 27273 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2393/2008 del 02/07/2008 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: *vedasi descrizione lotto n.3.*

ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 4247 Registro Generale 19051 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA Repertorio 1845/2009 del 15/05/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* – *vedasi descrizione lotto n.1.*

TRASCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 23293 Registro Generale 38363 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 3655/2009 del 31/07/2009 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *[omissis]* e contro il sig. *[omissis]*, il sig. *[omissis]* ed il sig. *[omissis]* per i seguenti immobili: *vedasi descrizione lotto n.3.*

TRASCRIZIONE del 25/11/2009 - Registro Particolare 26635
Registro Generale 43909 - Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO Repertorio 4556/2009 del 28/09/2009 – ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di [omissis] e contro il sig. [omissis], il sig. [omissis]
ed il sig. [omissis]- vedasi descrizione lotto n.1.

SERVITU'

Dalle indagini eseguite non risultano servitù gravanti sull'immobile
oggetto di esecuzione; si precisa comunque che esiste una servitù
di passaggio costituitasi nel tempo contro il mappale 137 e mappale
765 a favore del mappale n. 1144 e del mappale n. 1145.

VERIFICA SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato libero da contratti di
locazione.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/12 a favore del sig.
[omissis], e può considerarsi comodamente divisibile mediante la
chiusura di un portone interno di collegamento tra il sub 4 mappale
1144 ed il sub 2 mappale 1145; tale operazione non è però da
considerarsi vantaggiosa per quanto concerne l'appetibilità di
vendita unitaria dell'immobile rispetto ad una vendita frazionata; è
da considerarsi infine che l'intervento di bonifica su tutta la
copertura ha costi di certo minori rispetto ad interventi parziali e
frazionati sulla stessa.

CRITERI E VALORI DI STIMA

Sulla base dei medesimi criteri indicati nel Lotto 1, tenuto conto che
trattasi di unità immobiliari vetuste e datate oltre al costo
necessario per la bonifica della copertura e della rimozione del
volume non legittimato, lo scrivente stima il bene di cui al lotto n.8
come segue:

- Superficie commerciale capannone mq 581,00 x valore commerciale € 150,00 al mq = € 87.150,00 Valore commerciale intera proprietà x 1/12 quota oggetto di pignoramento: € 7.262,50.

- Superficie area esterna mq 3.861,00 x valore commerciale € 15,00 al mq = € 57.915,00 Valore commerciale intera proprietà x 1/12 quota oggetto di pignoramento = € 4.826,25.

LOTTO N. 8: VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 12.000,00

(Diconsi Euro Dodicimilaeuro/00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005; successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica sull'involucro dello stesso; dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una

delle classi peggiori – “classe G” – sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra descritto il valore dei singoli lotti, tenuto conto della quota parte pignorata per ciascun bene immobiliare è il seguente:

LOTTO 1: AREA SCOPERTA A VERDE DI MQ 348 CATASTALI SITA IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI SNC: **€ 6.900,00** (Diconsi Euro seimilanovecento/00).

LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SITO IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13: **€ 32.000,00** (Diconsi Euro Trentaduemila/00).

LOTTO 3: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO SITO IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13/C: **€ 50.000,00** (Diconsi Euro Cinquantamila/00).

LOTTO 4: CIVILE ABITAZIONE - TIPOLOGIA A SCHIERA - AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO E AREA SCOPERTA SITI IN CASALE SUL SILE, VIA ANGELI N.13/B: **€ 240.000,00** (Diconsi Euro Duecentoquarantamila/00).

LOTTO 5: PORZIONE DI ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO, GARAGE E AREA SCOPERTA SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO N.161/A: **€ 3.400,00** (Diconsi Euro Tremilaquattrocento/00).

LOTTO 6: PORZIONE DI ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E INTERRATO, GARAGE E AREA SCOPERTA SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO N.161/B: € **3.500,00** (Diconsi Euro Tremilacinquecento/00).

LOTTO 7: ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO CON MAGAZZINO SITI IN RONCADE, VIA SAN ROCCO 161: € **900,00** (Diconsi Euro Novecento/00).

LOTTO 8: MAGAZZINO E AREA SCOPERTA SITI RONCADE IN VIA SAN ROCCO 161: € **12.000,00** (Diconsi Euro Dodicimilaeuro/00).

Allegati:

Immobili Casale sul Sile:

- **ALLEGATO 1** – Relazione fotografica;
- **ALLEGATO 2** - Estratto di Mappa;
- **ALLEGATO 3** - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- **ALLEGATO 4** - Visure catastali;
- **ALLEGATO 5** – Planimetrie catastali LOTTO n. 2-3-4;
- **ALLEGATO 6** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 2;
- **ALLEGATO 7** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 3;
- **ALLEGATO 8** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 4;
- **ALLEGATO 9** – Copia degli atti di donazione di cui ai beni del lotto n. 1-2-3-4.

Immobili Roncade:

- **ALLEGATO 10** – Relazione fotografica;
- **ALLEGATO 11** - Estratto di Mappa;

- **ALLEGATO 12** - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- **ALLEGATO 13** - Visure catastali;
- **ALLEGATO 14** – Planimetrie catastali LOTTO n. 2-3-4;
- **ALLEGATO 15** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 5;
- **ALLEGATO 16** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 6;
- **ALLEGATO 17** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 7;
- **ALLEGATO 18** – Rilievo dello stato di fatto lotto n. 8;
- **ALLEGATO 19** – Copia delle Successioni di cui ai beni dei lotti n. 5-6-7-8.
- **ALLEGATO 20** – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

In fede

Treviso, lì 11 ottobre 2012

Il C.T.U.

Geom. Giorgio Granello

n. TV0178548 - Richiedente GASTALDO ALESSANDRA

Ufficio del Territorio
UFFICIO FABBRICATI
Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0109863 del 28/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile

Via Angeli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 12

Particella: 85

Subalterno: 16

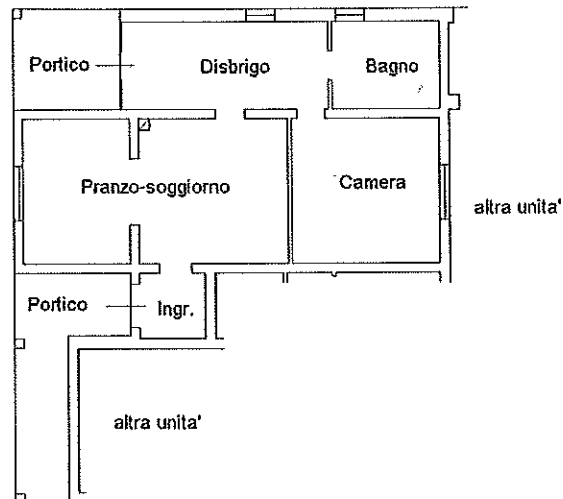
Compilata da:
Cester Loris

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2263

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = 2.72m



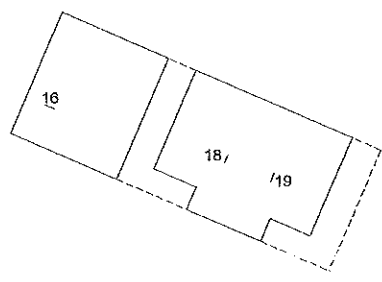
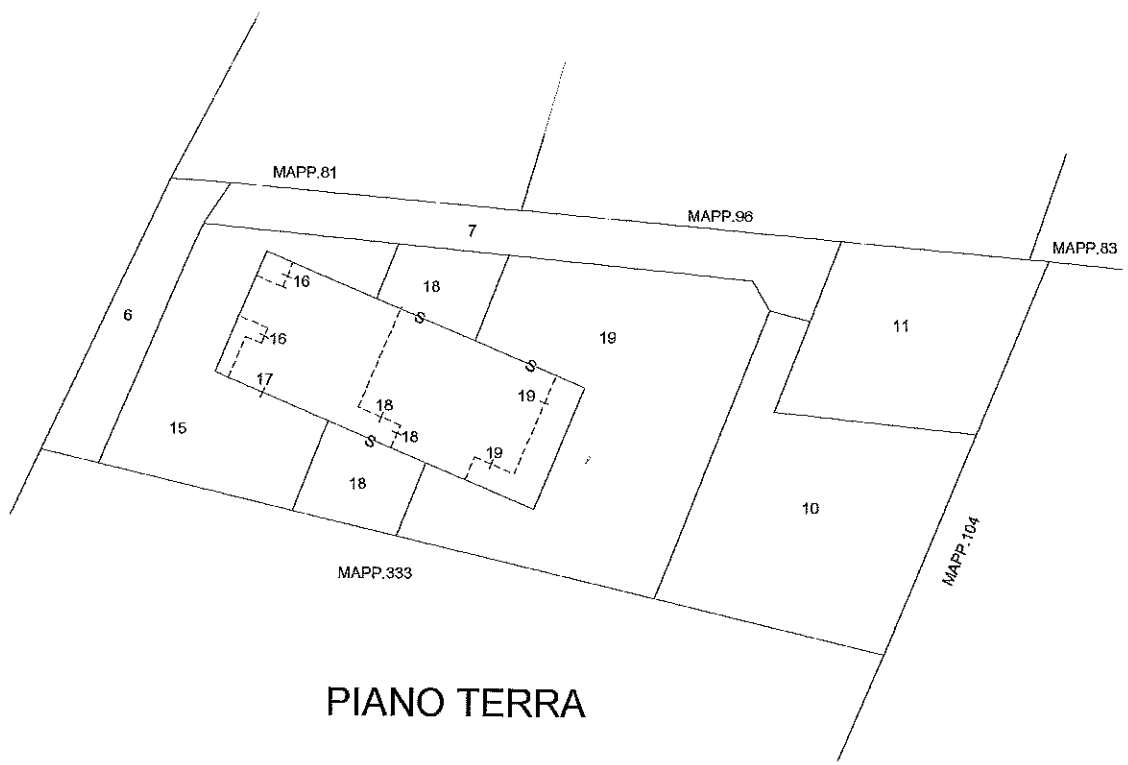
Planimetria in atti

09/08/2012 - n. TV0178548 - Richiedente GASTALDO ALESSANDRA
schede: 1 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ALLEGATO 3 -
ELABORATO PLANIMETRICO

Catasto dei Fabbricati - Sitmazione al 08/08/2012 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 12 - Particella: 85 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Caster Loris	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 2263
Comune di Casale Sul Sile	Serzione: C	Foglio: 12	Particella: 85	del
Tipo Mappa n. 331650 del 12/05/2003 scala 1 : 500				
Dimostrazione grafica dei subaltemi				



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

NORD



Dichiarazione protocollo n. TV0109863 del 28/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile

Via Angeli

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione: C
Foglio: 12
Particella: 85
Subalterno: 17

Compilata da:
Cester Loris

Iscritto all'albo:
Geometri

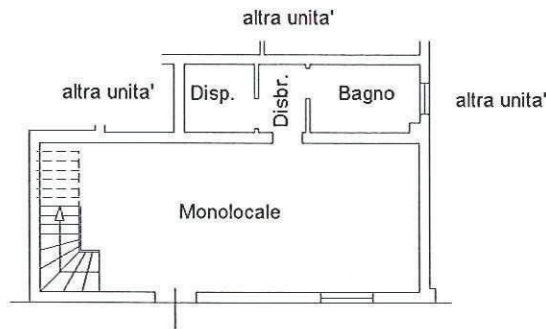
Prov. Treviso

N. 2263

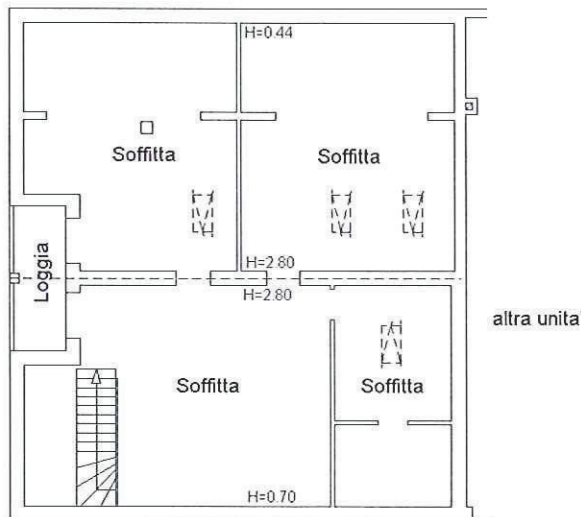
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2012 - Comune di CASALE SUL SILE (8879) - < Sezione Urbana: C Foglio: 12 Particella: 85 - Subalterno 17 - VIA ANGELI piano: T-1;



PIANO TERRA
H = 2.72m



PIANO PRIMO H.M. 1,68



Ultima Planimetria in atti

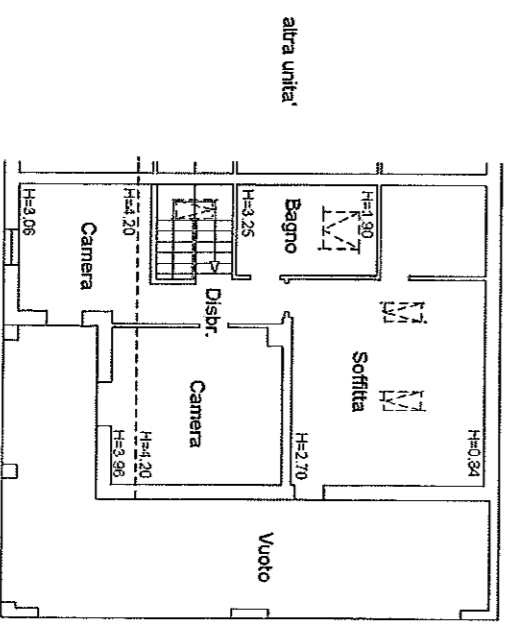
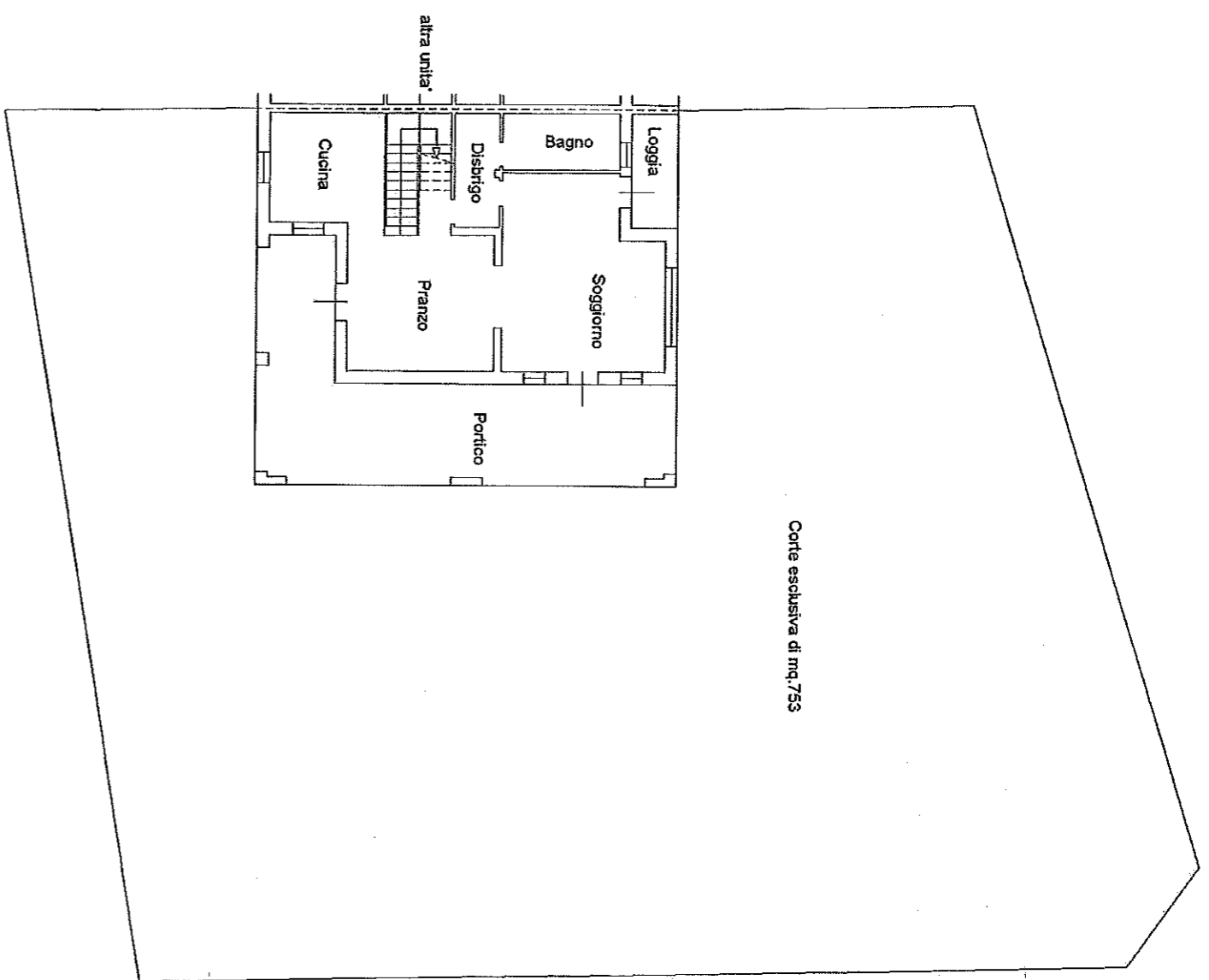
Compilata da:
 Cester Loris
Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 2263

Identificativi Catastali:
 Sezione: C
 Foglio: 12
 Particella: 85
 Subalterno: 19

Dichiarazione protocollo n. TV0109908 del 28/04/2006
 Sezione Urbana: C Foglio: 12 Particella: 85 - Subalterno 19 >
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile
 Via Angeli oiv.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Casale dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2012 - Comune di Casale sul Sile (TV) - <
 Via Angeli piano: T-1;
 F. 1
 Scala 1: 200



Data: 09/08/2012 - n. TV0178552 - Richiedente GASTALDO ALESSANDRA
 Tolschede
 Ultimo Planimetria

