

**Architetto Renzo Bonan**  
Via Carrer, 21 - 31100 TREVISO  
tel. 0422.210185

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n° 183/2011**

contro

**DUE LOTTI DI VENDITA - intera piena proprietà**  
Magazzini rurali, serre e terreno agricolo a Casale sul Sile (TV) - Via Torre  
Porzione di casa per abitazione con terreno e garage a Pianezze  
(Valdobbiadene) Strada per Mariech

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Valerio Cambi  
Giuramento Perito Stimatore: 25.11.2014  
Udienza di comparizione delle parti: 10.06.2015

Treviso, 30/04/2015



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 7.11.2014 il G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. 183/2011 promossa da [REDACTED]

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il giorno 25.11.2014 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 10.06.2015.

Il sopralluogo è avvenuto il 10.03.2015 dopo che il Custode Giudiziario ha provveduto autonomamente all'accesso forzoso e al cambio delle serrature.

### Formazione dei lotti

#### Lotto primo - intera piena proprietà

Lotto composto da due magazzini rurali, un garage, tre serre mobili e del terreno agricolo situato a Casale sul Sile (TV) - Via Torre di complessivi 9.918,00 m<sup>2</sup>.

#### Lotto secondo - intera piena proprietà

Porzione di casa per abitazione con terreno e garage situata a Pianezze (Valdobbiadene), Strada per Mariech 8, di 123,03 m<sup>2</sup> commerciali oltre all'area scoperta di 378 m<sup>2</sup> catastali.

## 1. LOTTO PRIMO

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31032 CASALE SUL SILE, Via Torre.

L'ingresso alla proprietà è posto a nord est, da Via Torre, delimitato da un cancello metallico ad apertura manuale. I magazzini hanno ingressi carrabili e pedonali al piano terra e sono collegati direttamente tra loro da una strada in terra battuta a nord della proprietà.

Il fondo agricolo ha un perimetro irregolare a più lati e si insinua tra una zona produttiva artigianale e una rimanente zona agricola tutelata della quale fa parte. L'ambito è delimitato a nord est dall'autostrada A27, a nord dal Fiume Sile, a sud ovest da una lottizzazione con capannoni. I terreni sono recintati con rete e palo metallici.

### 1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Catasto Terreni - Foglio 7

Mappale n. 33 - SERRA, classe U, ha 0.05.30 Euro 12,32 Euro 5,47  
Mappale n. 257 - SERRA, classe U, Ha 0.32.78 Euro 76,18 Euro 33,86  
Mappale n. 258 - SERRA, classe U, Ha 0.02.39 Euro 5,55 Euro 2,47  
Mappale n. 847 - SERRA, classe U, Ha 0.40.39 Euro 93,87 Euro 41,72  
Totale Ha 0.80.86

Catasto Fabbricati - Sezione B, Foglio 1

Mappale n. 924 sub 1, B.C.N.C. Via Torre, area scoperta mq 1832  
Mappale n. 924 sub 2, Via Torre P.T, C/6, Cl. 2, 78 m<sup>2</sup> Euro 205,45  
Mappale n. 924 sub 3, Via Torre P. T-1, C/2, Cl. 2, 426 m<sup>2</sup> Euro 1.012,05  
Mappale n. 924 sub 4, Via Torre P. T, C/2, Cl. 1, 125 m<sup>2</sup> Euro 251,77

### 1.3 Confini del lotto (area scoperta)

Nord mapp. nn. 25,27,22; ovest Via Torre; sud mapp. nn. 888,940,844,845,37; est via Torre, mapp. nn. 846, 838, 933.

### 1.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza non riporta alcuna descrizione specifica nel merito.

### 1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

[REDACTED] intera piena proprietà.



Trascrizione del 19.12.2008 nn. 49076/30809  
Compravendita in data 18.12.2008 rep. n. 322.124, raccolta n. 19.683, Dott. Paolo Valvo Notaio in Treviso registrata a Conegliano il 19.12.2008 n. 6910 serie 1T con il quale la sig.ra [REDACTED] vendette a [REDACTED] i beni ora pignorati. Valore dichiarato € 290.000,00 per i fabbricati, € 110.000,00 per i terreni.

## 1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

19.12.2008 nn. 49101/30825

Vincolo a favore Regione Veneto con sede in Venezia, codice fiscale 02392630279 - atto Notaio Paolo Valvo del 18.12.2008, con il quale l'esecutato si è impegnato a costituire, con il terreno acquistato, un compendio unico ed a coltivarlo per un periodo di almeno 10 anni, nonché si è dichiarato edotto di quanto previsto dal comma IV dell'art. 5/bis del D.Lgs 18.5.2001 n.228 ed in particolare del fatto che i terreni acquistati e relative pertinenze, In Casale sul Sile compresi i fabbricati costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per 10 anni, dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per trasferimento, né a causa di morte né per atto fra vivi.

31.03.2011 nn. 11026/7213

Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto.

### ISCRIZIONI

19.12.2008 nn. 49077/10736

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] importo di Euro 900.000,00 - capitale Euro 600.000,00 contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto.

28.01.2010 nn. 3076/574

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] importo di Euro 40.000,00 - capitale Euro 30.547,82 contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto.

18.3.2010 nn. 9422/2021

Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] con [REDACTED] importo Euro 160.000,00, capitale Euro 123.088,01 - contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto.

28.5.2010 nn. 19178/4259

Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] importo Euro 50.000,00, capitale Euro 43.084,65 contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto oltre ai beni in Valdobbiadene (Lotto 2).

8.10.2010 nn. 35820/8143

Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] importo Euro 10.000,00, capitale Euro 152.114,49 contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto oltre ai beni in Valdobbiadene (Lotto 2).

L'iscrizione viene eseguita per la minor somma di Euro 10.000,00 nonostante la somma indicata nel decreto ingiuntivo n. 1931 emesso dal Tribunale di Treviso il 13.9.2010 sia pari a Euro 152.114,49.

Aggiornamento ipotecario a tutto il 10.06.2011.

Si ricorda che in perizia l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli va fatto sulla base dei documenti in atti (Punto 2, chiarimenti del G.E. relativi all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C.).



## 1.7 Descrizione generale del lotto

La proprietà è situata a Casale Sul Sile in Via Torre, in prossimità del confine nord del territorio comunale.

Il fondo agricolo - di complessivi 9.918,00 m<sup>2</sup> oltre ai fabbricati - ha un perimetro irregolare a più lati e si insinua tra una zona produttiva artigianale e una rimanente zona agricola con vincolo paesaggistico della quale fa parte. L'ambito urbanistico è delimitato a nord ovest dall'autostrada A27, a nord dal Fiume Sile, a sud est da una lottizzazione con capannoni artigianali.

L'ingresso alla proprietà è posto a nord ovest, delimitato da un cancello metallico ad apertura manuale: i terreni sono recintati con rete e palo metallici.

Nel lotto sono presenti due fabbricati ad uso magazzino agricolo e delle serre mobili a tunnel per una superficie coperta complessiva di circa 970 m<sup>2</sup>.

### Terreni agricoli

Mappale n. 33 - Serra, classe U, ha 0.05.30 Euro 12,32 Euro 5,47

Mappale n. 257 - Serra, classe U, Ha 0.32.78 Euro 76,18 Euro 33,86

Mappale n. 258 - Serra, classe U, Ha 0.02.39 Euro 5,55 Euro 2,47

Mappale n. 847 - Serra, classe U, Ha 0.40.39 Euro 93,87 Euro 41,72

I terreni hanno una superficie complessiva di 8.086,00 m<sup>2</sup> e sono attualmente incolti e abbandonati.

Il fondo agricolo è pianeggiante e la forma complessiva dei quattro mappali è assimilabile a due trapezi accostati; nella parte ad ovest sono presenti un laghetto - parzialmente prosciugato - e degli alberi di medio fusto.

A ridosso del laghetto è presente un piccolo manufatto in muratura di cemento e copertura in lastra di eternit atto ad ospitare una pompa per la distribuzione dell'acqua.

Sul confine est è presente un manufatto analogo senza alcuna funzione precisa (dimensioni 5,70 m, altezza media 1,97 m) il quale, non rispettando la distanza dal confine e dalla strada, dev'essere rimosso.

Le serre mobili a tunnel, collocate sul mappale n. 847, sono costituite da tre strutture metalliche ad arco accostate sul lato lungo, due pareti prefabbricate di tamponamento sui lati corti e una copertura con teli trasparenti.

Le dimensioni totali sono 14,00 m di larghezza e 30 m di lunghezza e coprono un totale di 420 m<sup>2</sup>.

Le serre sono collegate alla fornitura di energia elettrica; la struttura è in pessimo stato di conservazione.

### Magazzini ed area urbana di pertinenza

Mappale n. 924 sub 1, B.C.N.C. Via Torre, area scoperta 1832 m<sup>2</sup>

Area urbana di raccordo tra gli edifici e l'ingresso da Via Torre: comprende gli spazi di manovra antistanti le costruzioni e una strada in terra battuta e ghiaia.

Il terreno è pianeggiante senza alberature.

Mappale n. 924 sub 4, Via Torre P. T. C/2, Cl. 1, 125 m<sup>2</sup> Euro 251,77

E' il primo edificio a destra visibile dall'ingresso.

E' un fabbricato ad un piano composto da una tettoia, due magazzini, quattro ripostigli, un corridoio centrale di collegamento (denominato tunnel nella planimetria catastale).

La tettoia è stata realizzata con struttura portante verticale e orizzontale in legno e lastre di eternit per copertura, senza grondaie e pluviali.

La struttura portante verticale del magazzino è muraria; il tetto costituito da solaio in latero cemento e manto di copertura in coppi, ad una e due falde.

I pavimenti sono in cemento battuto o piastrelle di cotto, le pareti intonacate, i serramenti in metallo con vetro semplice, le porte interne in lamiera.

Sono presenti l'impianto elettrico e la fornitura d'acqua potabile. Il fabbricato contiene materiali ed oggetti da lavoro agricolo oltre a qualche arredo.

Il manufatto si può sostanzialmente considerare un fabbricato al grezzo in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.



#### DIMENSIONI

Piano terra 131,21 m<sup>2</sup> lordi magazzino  
Piano terra 70,11 m<sup>2</sup> lordi tettoia  
Superficie coperta complessiva 201,32 m<sup>2</sup>  
Volume complessivo 599,28 m<sup>3</sup>

Mappale n. 924 sub 2, Via Torre P.T, C/6, Cl. 2, 78 m<sup>2</sup> Euro 205,45

Mappale n. 924 sub 3, Via Torre P. T-1, C/2, Cl. 2, 426 m<sup>2</sup> Euro 1.012,05

E' il secondo fabbricato della proprietà, posto a sinistra proseguendo lungo la strada d'ingresso, ed è parte di un fabbricato in linea più ampio, del quale ne costituisce la porzione centrale.

Fabbricato composto al piano terra da un garage (subalterno 2), due magazzini, un ingresso con vano scale, un portico chiuso su tre lati, un wc con anti wc; al piano primo da un unico vano magazzino e da un terrazzo ad L, in parte lungo il prospetto principale in parte a copertura del portico (subalterno 3). La terrazza è senza parapetto di protezione.

La struttura portante è in pilastri e travi in calcestruzzo e i solai, sia di calpestio che di copertura, in latero-cemento; il manto di copertura è in coppi e sono presenti le grondaie e i pluviali.

I serramenti sono costituiti da porte e serramenti per finestra in metallo, scuri esterni in legno; in corrispondenza dei fori con i scuri in legno mancano i serramenti interni, nelle finestre in metallo mancano gli scuri esterni.

I pavimenti sono in battuto di cemento senza finiture, le pareti intonacate ma non i solai: sostanzialmente si può considerare un fabbricato al grezzo.

I laterizi che costituiscono la parte alleggerita dei solai sono rotti in più punti, sia al piano terra che al piano primo. Il pavimento del portico è per una metà in terra battuta e la separazione con la proprietà confinante è realizzata con arelle poste in verticale fino a 2 m e telo rete appeso a tutta altezza. Sono presenti l'impianto elettrico e la fornitura d'acqua potabile.

Il fabbricato contiene materiali ed oggetti da lavoro agricolo ed arredi per ufficio dismessi.

Il manufatto è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

#### DIMENSIONI

Mappale n. 924 sub 2, C/6:

- Piano terra 89,95 m<sup>2</sup> lordi

Mappale n. 924 sub 3, C/2:

- Piano terra 121,73 m<sup>2</sup> lordi magazzino

- Piano terra 137,50 m<sup>2</sup> lordi portico

- Piano primo 211,68 m<sup>2</sup> lordi magazzino

- Piano primo 92,08 m<sup>2</sup> lordi terrazza

Totale superficie coperta 349,18 m<sup>2</sup>

Totale piano terra e primo escluso portico e terrazza 423,36 m<sup>2</sup>

Volume 1.844,89 m<sup>3</sup>

### 1.8 Destinazione urbanistica - conformità

#### Destinazione urbanistica

Dal P.A.T - ATO 4 "Parco" le trasformazioni sono regolate in particolare dall'art. 53.

Dal P.I. (Piano Interventi) come segue:

FG.7 mapp.le 258

Zona Agricola interna al Parco Fiume Sile ad orientamento culturale.

FG.7 mapp.le 257

Zona Agricola interna al Parco Fiume Sile ad orientamento culturale e parte in Vincolo

Paesaggistico D.Lgs. 42/04 corsi d'acqua (art. 142 lett.c).

FG.7 mapp.le 33

Zona Agricola interna al Parco Fiume Sile ad orientamento culturale e completamente in Vincolo

Paesaggistico D.Lgs. 42/04 corsi d'acqua (art. 142 lett.c).

FG.7 mapp.le 847

Zona Agricola interna al Parco Fiume Sile ad orientamento culturale , parte in Vincolo

Paesaggistico D.Lgs. 42/04 corsi d'acqua (art. 142 lett.c) e parte in Vincolo idrografico LR 11/04.



Le trasformazioni sono regolate in particolare dagli art. 34-41-43 delle Norme Tecniche Operative.

Infine, così come indicato nel Piano degli Interventi - Vincoli Tecnologici, monumentali e ambientali a nord della proprietà è previsto il passaggio di un metanodotto con relativa servitù ai sensi dell'art. 46 delle N.T.O.

In sintesi: trattasi di terreno agricolo soggetto a vincoli ambientali, paesaggistici e idrografici stratificati nel quale la trasformazione dell'esistente può essere attuata solo in presenza di esigenze e conformità specifiche del settore economico primario.

#### Conformità edilizia

Nell'atto di compravendita del 2008 la venditrice ha dichiarato che i fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 10 settembre 1967 ed in parte ristrutturati e costruiti in dipendenza delle Licenze e Concessioni ad edificare rilasciate dal Comune di Casale sul Sile il 27.11.1975 n. 924, il 26.10.1983 n. 3576 prot. 3160, il 31.12.1985 n. 4217 prot. 7596 ed il 22.01.1987 n. 4355 prot. 10513.

Oltre a questo ha dichiarato:

- che in data 8.3.1986 al n. 7 è stato rilasciato dal detto Comune il certificato di agibilità per le serre mobili;
- che in data 27.10.1999 è stata rilasciata dal detto Comune la concessione in sanatoria n. 124 (ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47) per opere eseguite in assenza di regolare concessione e relativo certificato abitabilità;
- che a norma dell'art. 2, comma 58, della Legge 23.12.1996 n. 662 per i fabbricati compravenduti è stata presentata al suddetto Comune in data 28.2.1995 al n. 2238 di prot., la domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 23.12.1994 n. 724 per lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia riguardanti lavori interni e cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo;
- che la relativa oblazione di Lire 5.000.000 pari ad Euro 2.582,28 è stata interamente versata sul c/c n.255000 in data 30.12.1994 con bollettino n.38 presso l'Ufficio Postale di Biadene di Montebelluna;
- che gli oneri di concessione di Lire 5.400.000, pari ad Euro 2,788,87 sono stati versati interamente presso la Tesoreria del [REDACTED];
- che il rilascio della concessione in sanatoria non era subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli a norma dell'art. 32 della Legge 28.2.1985 n. 47 e s.m.i.
- che nulla osta al rilascio del provvedimento in sanatoria, la cui procedura ad oggi, non ha ancora ottenuto definizione.

Successivamente alla compravendita, in data 11.5.2009 prot. n. 7870, è stata presentata istanza di Permesso di Costruire (ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001) per i lavori di "Conversione di un immobile con destinazione rurale a residenza del proprietario (Imprenditore Agricolo Principale) e per la ristrutturazione dei fabbricati agricoli esistenti.

Per competenza, mediante lettera in data 31.12.2009 prot. 4447/2009 l'Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile, ha sospeso la pratica iperchè rilevate delle mancanze sia nella parte tecnica che nella parte agronomica, meglio descritte nel documento originale allegato. A questo punto la pratica si è incagliata e il progetto non ha avuto seguito.

#### Conformità edilizia dei beni pignorati

Il sopralluogo ha rilevato alcune difformità non sostanziali rispetto alla documentazione depositata:

- nel magazzino mappale n. 924 sub 4 è stata chiusa una finestra nella parete nell'angolo sud est;
- nel magazzino mappale n. 924 sub 3, al piano primo, due finestre sono state trasformate in porte consentendo l'accesso verso la terrazza.



E' opportuno precisare che queste diversità sono state rilevate rispetto alle planimetrie catastali agli atti dal 26.9.2003, quindi antecedenti all'atto di compravendita, e non da elaborati di progetto per altro non forniti dal Comune in occasione dell'accesso agli atti.

Nello stato di fatto del Permesso di Costruire del 2009 la situazione viene descritta com'è, quindi includendo nei disegni questa diversità rispetto all'accatastamento.

In sintesi: le difformità non incidono nel classamento, nella volumetria e nella superficie dell'immobile; possono essere sanate nel caso di mantenimento degli immobili nello stato di fatto previo parere dell'Ente Parco mediante la presentazione di una D.I.A. in sanatoria e il pagamento di un'oblazione. Il costo della pratica edilizia, compresi pagamento dell'oblazione ed oneri professionali, viene stimato in € 2.000,00.

#### Attestato di prestazione energetica

In merito alla classificazione energetica degli immobili, trattandosi di fabbricati agricoli non adibiti a residenza e sprovvisti di impianti di climatizzazione invernale ed estiva - oltre che di isolamenti e finiture - non è necessario produrre l'attestato di Prestazione Energetica.

(Consiglio Nazionale del Notariato, documento del 7 agosto 2013 - "Espressa esclusione disposta dall'art. 3, dlgs 192/2005").

### **1.9 Disponibilità dell'immobile**

Gli immobili e i terreni non sono utilizzati perciò subito disponibili.

I magazzini contengono materiali ed oggetti da lavoro agricolo nonché arredi per ufficio dismessi; sul terreno, in prossimità degli edifici, sono abbandonati altri materiali da lavoro agricolo.

Nel periodo di valutazione dell'insieme è stata rilevata la presenza stabile, lungo il confine nord ovest, di due automobili targate rispettivamente BV 987 BW e BN 758 NZ.

### **1.10 Divisibilità**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

### **1.11 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

### **Considerazioni estimative**

La proprietà è situata a Casale Sul Sile in Via Torre, in prossimità del confine nord del territorio comunale.

Il fondo agricolo ha un perimetro irregolare a più lati e si insinua tra una zona produttiva artigianale e una rimanente zona agricola con vincolo paesaggistico della quale fa parte. L'ambito urbanistico è delimitato a nord ovest dall'autostrada A27, a nord dal Fiume Sile, a sud est da una lottizzazione con capannoni artigianali.

L'area, residuale rispetto al contesto edificato, è soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici e idrografici stratificati per cui la trasformazione dell'esistente può essere attuata solo in compresenza di esigenze e conformità specifiche del settore economico primario.

E' previsto altresì il passaggio di un metanodotto con relativa servitù ai sensi dell'art. 46 delle Norme Tecniche Operative Vigenti (vedasi mappa allegata).



L'ultimo utilizzo produttivo è stato attinente il settore florovivaistico, mentre tutto appare ora abbandonato. L'accesso alla proprietà è stato forzoso, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Nella condizione attuale gli immobili, tenuto conto di tutti gli elementi che concorrono alla formazione del suo valore (ubicazione, livello di finitura, vetustà, vendita senza garanzia di vizi e di ogni circostanza concreta) sono stimati con i valori a m<sup>2</sup> sotto indicati da moltiplicare per la corrispondente superficie lorda per i fabbricati, catastale per i terreni.

#### DIMENSIONI E VALORI

Tipologia	Superficie	Valore a m <sup>2</sup>	Totale
Terreno agricolo	6.186,00 m <sup>2</sup>	15,00	92.790,00
Terreno incolto produttivo (laghetto)	1.900,00 m <sup>2</sup>	5,00	9.500,00
Terreno urbano	1.832,00 m <sup>2</sup>	10,00	18.320,00
Magazzini	624,68 m <sup>2</sup>	250,00	156.170,00
Portico	137,50 m <sup>2</sup>	80,00	11.000,00
Terrazza	92,08 m <sup>2</sup>	70,00	6.445,60
Serre	420,00 m <sup>2</sup>	A corpo	5.000,00
			215.714,60

Valore dichiarato nell'atto di compravendita: € 290.000,00 per i fabbricati, € 110.000,00 per i terreni per un totale di € 400.000,00.

Sottraendo la somma dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia, pari a € 2.000,00, il valore arrotondato a base d'asta dell'immobile diventa € 214.000,00.

### 1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto unico : € 214.000,00

(Euro duecentoquattordicimila /00 )

intera piena proprietà.

Segue Lotto Secondo



## 2. LOTTO SECONDO

### 2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31049 VALDOBBIADENE - Località Pianezze - Strada per Mariech 8 (ora via Endimione 8).  
L'ingresso pedonale e carrabile è posto a nord su Strada per Mariech, delimitato da un cancello metallico ad apertura manuale.  
Scendendo per un medio declivio si raggiunge il garage e più sotto l'unico ingresso all'abitazione. Il terreno di pertinenza ospita una ventina di alberi sempreverdi di medio fusto, è recintato con rete e siepi. Dalla terrazza dell'edificio è possibile avere un' ampia vista a sud, verso la pianura,

### 2.2 Identificazione catastale

Comune di VALDOBBIADENE (Codice: L565)  
Catasto Fabbricati - Sezione B Foglio 2  
Mappale n. 367 Strada Mariech Piano T-1, A/3, Cl. 3, 6 vani Euro 371,85  
Mappale n. 368

### 2.3 Confini del lotto (area scoperta)

Nord: Strada per Mariech  
Est: m.n. 106  
Sud: m.n. 326  
Ovest: m.n. 324

### 2.4 Servitù attive o passive

Il titolo di provenienza non riporta alcuna descrizione specifica nel merito.

### 2.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

\_\_\_\_\_ intera piena proprietà.  
Compravendita in data 30.12.2008 rep. n. 407.352, raccolta n. 17.548 dott. Giacomo Innocenti, Notaio in Oderzo registrato a Treviso il 27.01.2009 n. 1300 serie 1T con il quale il sig. \_\_\_\_\_ vendette a \_\_\_\_\_ i beni ora pignorati. Prezzo convenuto € 129.000,00.  
All'art. 8 (Dichiarazioni urbanistiche) il venditore ha dichiarato, previo richiamo da parte del Notaio in caso di dichiarazione mendace, che la porzione immobiliare oggetto della compravendita risulta iniziata in data anteriore al 1.9.1967 e che non sono state eseguite opere per le quali si sia reso necessario il rilascio della concessione in sanatoria.  
In realtà il fabbricato è stato edificato dopo, giusta Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 144/A n. 5252/69 prot. in data 28.8.1968 e reso abitabile con certificato n. 144/A in data 1.8.1972. L'immobile, inoltre, presenta difformità costruttive formali e sostanziali.

### 2.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

31.03.2011 nn. 11026/7213  
Pignoramento immobiliare a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto.

#### ISCRIZIONI

28.5.2010 nn. 19178/4259  
Ipoteca giudiziale a favore della \_\_\_\_\_ importo Euro 50.000,00, capitale Euro 43.084,65 contro \_\_\_\_\_ a per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto oltre ai beni in Casale Sul Sile. (Valdobbiadene NCEU fg 17 p.lla 367 -368).



8.10.2010 nn. 35820/8143

Ipoteca giudiziale a favore della

importo Euro 10.000,00, capitale Euro 152.114,49 contro per l'intera piena proprietà dei beni in oggetto oltre ai beni in Casale Sul Sile. L'iscrizione viene eseguita per la minor somma di Euro 10.000.00 nonostante la somma indicata nel decreto ingiuntivo n. 1931 emesso dal Tribunale di Treviso il 13.9.2010 sia pari a Euro 152.114,49.

30.06.1987 nn. 15968/2102

Ipoteca a favore i della

contro

- atto Notaio Enrico Fumo del 26.6.1987 - importo L. 125.950.000 (pari ad Euro 65.047,75), capitale L. 50.380.000 (pari ad Euro 26.019,10) - immobile in San Pietro di Barbozza, Strada per Mariech NCEU Fg. 2 Sezione B Ptc. 367-368, annotamento a margine CONFERMA n. particolare 3151 del 19.11.1987.

( n.b. mai cancellata ma trascorsi venti anni dalla iscrizione senza rinnovi)

Aggiornamento ipotecario a tutto il 10.06.2011.

Si ricorda che in perizia l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli va fatto sulla base dei documenti in atti (Punto 2, chiarimenti del G.E. relativi all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C.).

## 2.7 Descrizione generale del lotto

La proprietà è situata a in Comune di Valdobbiadene - Località Pianezze - in Strada per Mariech (ora via Endimione 8) a circa 1.100 m di altitudine.

E' costituita da una casa per abitazione per 4 persone a due piani più interrato, da un ripostiglio staccato a confine con la strada e da un'area scoperta di circa 378 m<sup>2</sup>.

L'unità immobiliare è la metà di un fabbricato abitativo, costruito in modo speculare, del quale ne costituisce la parte est.

### Caratteristiche e dimensioni

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura e i solai in laterocemento, le pareti perimetrali sono rivestite da intonaco di tipo graffiato, di colore chiaro.

Il manto di copertura è in coppi, a due falde, sono presenti le grondaie e i pluviali.

Il piano giorno dispone di una terrazza con ampia veduta a sud, verso la pianura, e di una tettoia posta all'ingresso. Il fabbricato è stato reso abitabile nel 1972, quindi ha un'età di 43 anni.

L'abitazione, con ingresso al piano primo, è composta da vano scale, wc, cucina, soggiorno pranzo e terrazza; al piano terra da un disimpegno, due camere doppie, un bagno, al piano interrato da una cantina.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	105,30 m <sup>2</sup>	1	105,30 m <sup>2</sup>
Terrazza	11,60 m <sup>2</sup>	0,25	2,90 m <sup>2</sup>
Cantina	12,50 m <sup>2</sup>	0,50	6,25 m <sup>2</sup>
Ripostiglio/garage	17,17 m <sup>2</sup>	0,50	8,58 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>146,57 m<sup>2</sup></b>		<b>123,03 m<sup>2</sup></b>

Dimensione catastale area di pertinenza circa 430 m<sup>2</sup>, area scoperta circa 378 m<sup>2</sup>.

### Abitazione - finiture ed impianti

Le finiture sono di qualità economica: pavimenti in ceramica nella zona giorno, nei disimpegni, nei bagni, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e dipinte; il soggiorno è rivestito in legno per un'altezza di 2,00 m circa, le camere sono invece rivestite interamente con



listoni di legno, (pavimento, pareti, soffitto). La scala interna ha pedata rivestita in legno, la cantina ha il pavimento in battuto di cemento e la scala d'accesso in metallo.

I serramenti per finestra sono in legno senza vetrocamera, l'oscuramento esterno avviene mediante scuri il legno; i serramenti per porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è in metallo e vetro, anch'esso con scuro esterno in legno e ferramenta di sicurezza.

Il bagno al piano terra ha il serramento finestra in metallo.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario, di approvvigionamento idrico, l'impianto elettrico, un boiler scaldacqua elettrico. Al riscaldamento dei locali si provvede nella zona giorno con un caminetto e nella zona notte con una stufa elettrica a ventilazione forzata. L'età della costruzione è di circa 43 anni. Mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

### **Ripostiglio esterno/garage**

Il ripostiglio esterno è un manufatto autonomo realizzato con struttura portante piana in latero cemento, muratura perimetrale intonacata grezza, pavimento in battuto di cemento; il portone d'ingresso è in metallo con apertura a pacchetti scorrevoli, il serramento dell'unica finestra in metallo. Il locale potrebbe ospitare un'auto e dispone dell'energia elettrica.

Il tetto del manufatto è delimitato da una ringhiera in metallo ed è situato alla stessa quota della strada; appare destinato a reggere un'auto in sosta fuori della sede stradale ma manca la documentazione tecnica di collaudo che ne attesti questa finalità d'uso. Le prescrizioni autorizzative del 1971 indicavano che il tetto doveva essere ricoperto in terra per uno spessore di 50 cm, mentre ora manca la terra ed è visibile la guaina isolante.

Superficie lorda 17,17 m<sup>2</sup>, età della costruzione è di circa 43 anni, mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

## **2.8 Destinazione urbanistica - conformità**

### Destinazione urbanistica

La proprietà è ubicata in zona prealpina montana ad una quota di 1.100 m s.l.m.m.

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area è vincolata ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio per cui è necessario l'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 181 D.Lgs. 42/2004) per interventi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

Inoltre, per Decreto n. 2 del 30-09-2010 pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto BUR n. 80 del 15-10-2010 l'area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico (area prealpina e collinare dell'Alta Marca Trevigiana compresa tra i Comuni di Valdobbiadene e Segusino).

### Conformità edilizia

L'accesso agli atti amministrativi effettuato in Comune di Valdobbiadene, Archivio Edilizia Privata, ha fornito i seguenti documenti:

- Parere negativo nulla osta da parte dell'Autorità Forestale in data 3.8.1967;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 144/A n. 5252/69 prot. in data 28.8.1968 con prescrizioni;
- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 97/A.70 n. 11295 prot. in data 10.7.1971 costruzione limitata ai garage;
- Abitabilità n. 144/A in data 1.8.1972.

Gli immobili sono stati autorizzati in due diversi momenti:

- il 28.8.1968 è stata autorizzata la costruzione dell'abitazione con diverse prescrizioni e modifiche rispetto al disegno presentato;
- il 10.7.1971 è stata autorizzata la costruzione del solo garage (catastralmente classificato ripostiglio);
- l'1.8.1972 è stata rilasciata l'abitabilità per 3 vani utili e 3 vani accessori.

### Conformità edilizia dei beni pignorati

Gli immobili presentano delle difformità formali e sostanziali così come rappresentate nell'allegato grafico comparativo e descritte di seguito.



### Difformità sostanziali

Diverso perimetro dell'edificio con aumento di superficie coperta verso est di 5,15 m<sup>2</sup> e corrispondente volume pari a 29,87 m<sup>3</sup>;

Realizzazione di una cantina completamente interrata superficie lorda 12,50 m<sup>2</sup> e altezza interna di 2,15 m;

Realizzazione ampliata della terrazza: 11,60 m<sup>2</sup> anziché 6,09 m<sup>2</sup>;

Realizzazione di una tettoia all'ingresso, in legno e coppi, con superficie coperta di 4,82 m<sup>2</sup>;

Realizzazione ampliata del ripostiglio esterno: 17,17 m<sup>2</sup> anziché 15,98 m<sup>2</sup> superiore alla tolleranza del 2%.

La verifica del parametro di tolleranza dell'irregolarità è formalmente stabilito dall'articolo 5, comma 2, lettera a, n. 5), del Dl 70/2011 e comma 2-ter all'articolo 34 del Testo Unico dell'edilizia. La norma dispone che «Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali».

Manca la terra sopra i garage alla quota della sede stradale.

### Difformità non sostanziali

Diverso distributivo nell'abitazione (bagno - camera).

Realizzazione di una nuova finestra in bagno e una nel ripostiglio: chiusura di una finestra a nord nel vano scale, a sud nel soggiorno.

### Cronologia

**28.8.1968** - Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 144/A n. 5252/69 prot. con prescrizioni.

Rispetto a questo primo disegno le prescrizioni impongono, oltre ad altro, "... di eliminare i due garage laterali e la costruzione deve attenersi strettamente a quella di progetto con le modifiche sopra elencate".

**10.7.1971** - Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 97/A.70 n. 11295 prot. con prescrizioni.

Nel secondo progetto si propone la costruzione di due nuovi garage - simili all'esistente - e un nuovo disegno dell'abitazione. Anche in questo caso le prescrizioni sono molto esplicite e il progetto "... si approva limitatamente ai garage".

**01.08.1972** - E' rilasciata l'abitabilità per 3 vani utili e 3 vani accessori.

**19.01.1976** - Viene presentata al Catasto Fabbricati la planimetria dell'immobile. Il disegno rappresenta l'immobile nella forma e consistenza pensata nel progetto del 1972 non approvato.

Compare la cantina interrata, mai indicata prima, una dimensione maggiore della terrazza poi realizzata più piccola, alcune inesattezze sui fori finestra e sul distributivo, una dimensione maggiore della tettoia sopra l'ingresso.

In sé questa rappresentazione non ha validità per riscontri edilizi urbanistici, ma permette di fissare una data di riferimento.

**30.12.2008** - L'immobile viene venduto all'esecutato e il venditore dichiara "che la porzione immobiliare oggetto della compravendita risulta iniziata in data anteriore al 1.9.1967 e che non sono state eseguite opere per le quali si sia reso necessario il rilascio della concessione in sanatoria".

**31.03.2011** - Data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

**10.03.2015** - Rilievo dell'immobile a fini estimativi. L'esistente trova coerenza e corrispondenza con la planimetria catastale, fatte salve le inesattezze già indicate.

### Valutazioni nel merito della sanabilità

Nei chiarimenti relativi all'art. 173 bis DISP. ATT. C.P.C. l'esperto nominato deve provvedere a:

"7) indicare la conformità o meno della costruzione alle 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 sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47".



Si ricorda che l'art. 46 del testo Unico, comma 5 recita: "... Le nullità' di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

#### Il principio della "Doppia conformità"

La sanatoria ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/1985 e ora regolata, nel Testo Unico sull'edilizia, dagli artt. 36 e 37, commi 4, 5 e 6, prevede la sanabilità degli interventi conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi relativi al tempo in cui i medesimi interventi sono stati eseguiti, sia a quelli del tempo in cui è stata presentata la domanda di sanatoria, la cosiddetta "Doppia conformità".

La conformità edilizia all'epoca di costruzione non è, in questo caso, elemento ricavabile attraverso parametri urbanistici: di fatto però le prescrizioni e le limitazioni descritte in atti permettono di individuare con esattezza cosa è stato licenziato.

Attualmente l'area è vincolata ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio oltre alle tutele di competenza della Regione Veneto così come indicate nel Decreto n. 2 del 30-09-2010 (BUR n. 80 del 15-10-2010); quindi il parere preliminare di conformità formale spetterà, in entrambi i casi, ad altra commissione.

#### Costi di regolarizzazione - semplice parere di stima

La sanabilità di tutte queste opere appare, nella situazione odierna, di difficile previsione.

Lo stesso Ente Pubblico, interpellato attraverso un responsabile dell'Ufficio Tecnico, non si è espresso in maniera conclusiva lasciando aperta la questione.

Il parere di stima richiesto, che serve a quantificare una delle ipotesi possibili allo stato attuale e dare una risposta al quesito, riguarda la possibilità di chiedere una sanatoria ordinaria attraverso un permesso di costruire che preveda, previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, l'eventuale demolizione di parte delle opere non assentite (comma 1 dell' art. 34 D.P.R.6 giugno 2001 n. 380) e il ripristino dei luoghi; oltre a ciò, qualora si dimostrasse quanto previsto dal successivo comma 2 e ci fosse disponibilità da parte dell'Ente Locale ad accogliere l'istanza, l'obbligo di demolizione potrebbe essere convertito in una sanzione calcolata come segue:

"2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività."

Oltre a ciò il Comune potrebbe chiedere in aggiunta l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto di smaltimento dei reflui (vasca a svuotamento periodico o sub irrigazione).

In sintesi la somma dei costi attinenti la stesura e presentazione delle due pratiche edilizie (Regione e Comune) il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia e degli oneri di urbanizzazione, il nuovo accatastamento, la realizzazione delle opere edilizie di regolarizzazione a fini abitativi (demolizioni, sistemazioni) viene stimata in € 35.000,00.

#### Attestato di prestazione energetica

Comune di VALDOBBIADENE (Codice: L565)

Catasto Fabbricati - Sezione B Foglio 2

Mappale n. 367 Strada Mariech Piano T-1, A/3, Cl. 3, 6 vani Euro 371,85

Mappale n. 368

Classe energetica G, 574,30 KWh/Mq/anno - Attestato di Prestazione Energetica n. 48495/2015 del 27/4/2015.



## 2.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile contiene arredi ed effetti personali ma non è abitato.

L'accesso alla proprietà è stato forzoso, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

## 2.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

## 2.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va 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.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

### Considerazioni estimative

La proprietà è situata a in Comune di Valdobbiadene - Località Pianezze - in Strada per Mariech (ora via Endimione 8) a circa 1.100 m di altitudine.

E' collocata a poca distanza dal centro di Pianezze, luogo identificabile da un parcheggio con attorno alcuni edifici pubblici ed un residence con ristorante. La strada di collegamento al centro è una strada asfaltata a bassa pendenza, agevolmente percorribile.

L'area scoperta di pertinenza è in medio declivio e il terreno ospita una ventina di alberi sempreverdi di medio fusto; l'aspetto caratterizzante della proprietà è l'ampia vista a sud, verso la pianura, che si può godere dalla terrazza.

Elementi decrementali di valore sono da considerare l'assenza totale di servizi per la residenza, la presenza nelle vicinanze di più antenne di ripetizione di segnali radio (tv, radio, dati) la scarsa copertura telefonica. L'immobile ha un mediocre stato di conservazione e manutenzione e un'età 43 anni. La superficie commerciale è di 123,03 m<sup>2</sup> e la dimensione catastale dell'area scoperta circa 378 m<sup>2</sup>. Il valore dichiarato nel 2008 nell'atto di compravendita è stato di € 129.000,00.

In considerazione a quanto sopra, la proprietà viene stimata complessivamente € 80.000,00.

Sottraendo la somma dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia, pari a € 35.000,00, il valore arrotondato a base d'asta dell'immobile diventa € 45.000,00.

## 2.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto unico : € 45.000,00

(Euro quarantacinquemila /00 )

intera piena proprietà.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 30/04/2015

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da  
**Renzo Bonan**

CN = Bonan Renzo  
O = Ordine degli Architetti di Treviso/80014180261  
T = Architetto  
SerialNumber = IT:BNNRNZ56S23L407Q  
e-mail = r.bonan@archworld.it



## TRIBUNALE DI TREVISO

### Esecuzione immobiliare n° 183/2011

#### Elenco Allegati Lotto primo

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale;
- Catasto Terreni - Foglio 7, visure mappali n. 257, n. 258, n. 847, n. 33;
- Catasto Fabbricati - Sezione B, Foglio 1, visure mappali n. 924 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4;
- Catasto Fabbricati - Sezione B, Foglio 1, elenco dei subalterni assegnati;
- Catasto Fabbricati - Sezione B, Foglio 1, dimostrazione grafica dei subalterni;
- Catasto Fabbricati - Sezione B, Foglio 1, planimetrie catastali mappali n. 924 sub 2, sub 3, sub 4.

#### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- Comune di Casale sul Sile:
  - Istanza Permesso di Costruire prot. n. 7870 del 11.5.2009;
  - Lettera in data 31.12.2009 prot. n. 4447/2009 - Ente Parco Naturale Regionale del Fiume Sile;
  - Scansione Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al fascicolo di causa (corretto nelle indicazioni urbanistiche ma da rinnovare successivamente);
  - Piano degli Interventi, Vincoli Tecnologici, monumentali ed ambientali - Piano Regolatore Comunale LR 11/2004 - PI 2009, stralcio cartografia urbanistica.
- N. 40 fotografie a colori formato 5x7,5 cm;
- Compravendita in data 18.12.2008 rep. n. 322.124, raccolta n. 19.683, Dott. Paolo Valvo Notaio in Treviso registrata a Conegliano il 19.12.2008 n. 6910 serie 1T con il quale la sig.ra [redacted] vendette a [redacted] i beni ora pignorati.

#### Elenco Allegati Lotto secondo

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale;
- Catasto Fabbricati - Sezione B Foglio 2, visura storica per immobile mappali n. 367 e 368;
- Catasto Fabbricati - Sezione B Foglio 2, planimetria mappali n. 367 e 368.

#### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- Comune di Valdobbiadene:
  - Parere negativo nulla osta da parte dell'Autorità Forestale in data 3.8.1967;
  - Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 144/A n. 5252/69 prot. in data 28.8.1968 con prescrizioni;
  - Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 97/A.70 n. 11295 prot. in data 10.7.1971 costruzione limitata ai garage;
  - Abitabilità n. 144/A in data 1.8.1972.
- Allegato grafico descrittivo, tavola comparativa scala 1:200;
- Attestato di Prestazione Energetica n. 48495/2015 del 27/4/2015;
- N. 19 fotografie a colori formato 10x715 cm;
- Compravendita in data 30.12.2008 rep. n. 407.352, raccolta n. 17.548 dott. Giacomo Innocenti. Notaio in Oderzo registrato a Treviso il 27.01.2009 n. 1300 serie 1T con il quale il sig. [redacted] vendette a [redacted] i beni ora pignorati.

Treviso, 30/04/2015



**ELABORATO PLANIMETRICO**

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

Compilato da:  
Donati Aldo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 1629

Comune di Casale Sul Sile

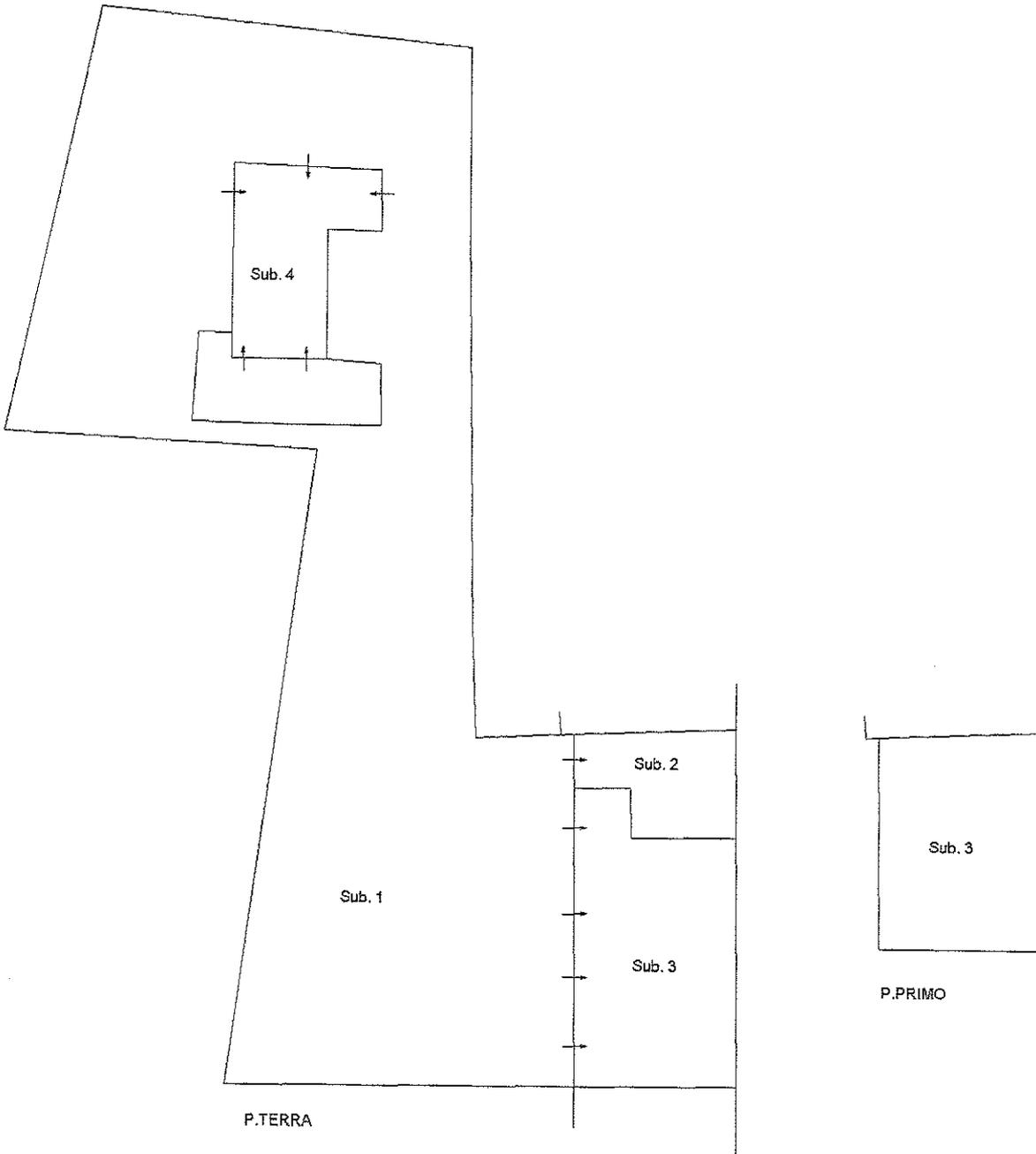
Protocollo n. 000438115 del 26/09/2003

Sezione: B Foglio: 1 Particella: 924

Tipo Mappale n. 350297 del 27/06/2003

Dimostrazione grafica dei subalterni.

Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/04/2015 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez. Ufb.: B - Foglio: 1 - Particella: 924 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 438115 del 26/09/2003

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

Via Torre

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 924

Subalterno: 2

Compilata da:  
Donati Aldo

Iscritto all'albo:  
Geometri

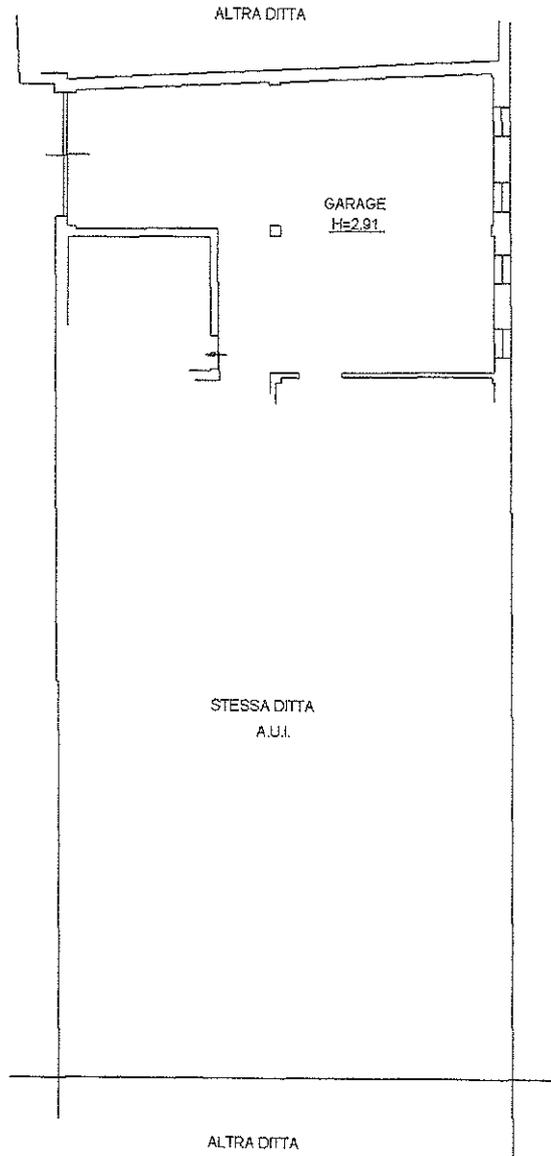
Prov. Treviso

N. 1629

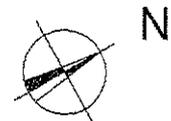
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di CASALE SUL SILE(B879) - < Sezione Urbana: B Foglio: 1 Particella: 924 - Subalterno 2 ->  
VIA TORRE piano: T;



P.TERRA



Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 438115 del 26/09/2003

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

Via Torre

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: 1

Particella: 924

Subalterno: 3

Compilata da:

Donati Aldo

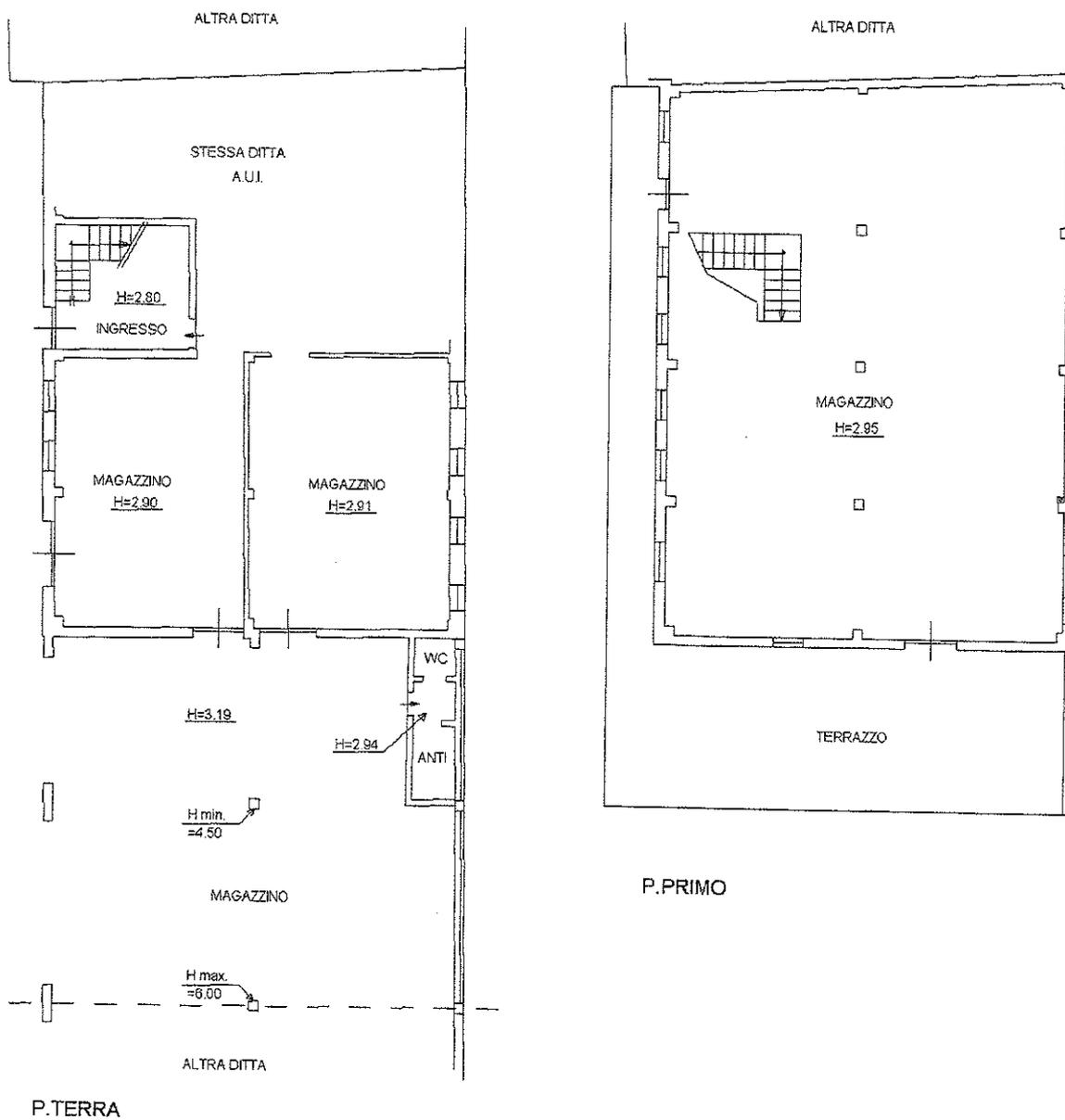
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 1629

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/12/2014 - Comune di CASALE SUL SILE (0879) - Sezione Urbana: B Foglio: 1 Particella: 924 - Subalterno 3 - VIA TORRE piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 438115 del 26/09/2003

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

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

Via Torre

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B  
Foglio: 1  
Particella: 924  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Donati Aldo

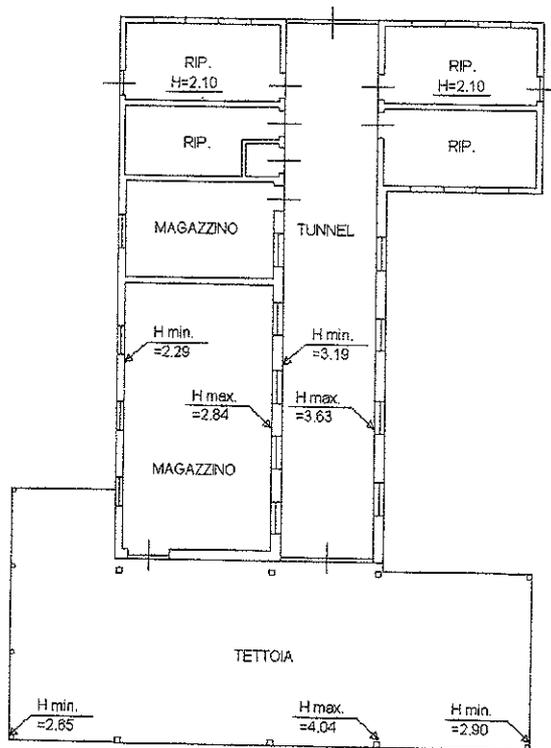
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

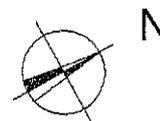
N. 1629

Scheda n. 1

Scala 1:200



P.TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2014 - Comune di CASALE SUL SILE (0879) - Sezione Urbana: B Foglio: 1 Particella: 924 - Subalterno 4 - VIA TORRE piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

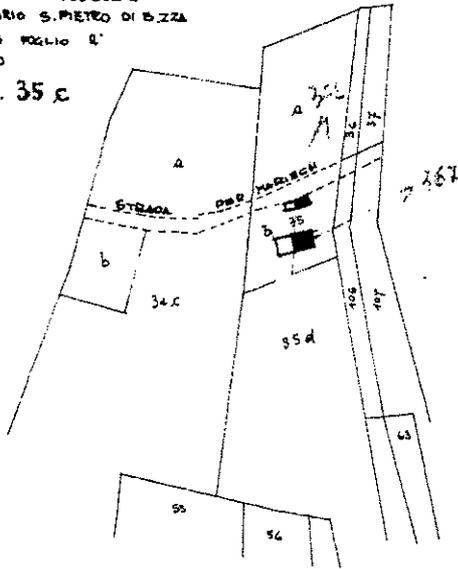
(S. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1958, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE - S. PIETRO DI BIZZA FIG. STRADA PER MARIECH - PIANEZZE

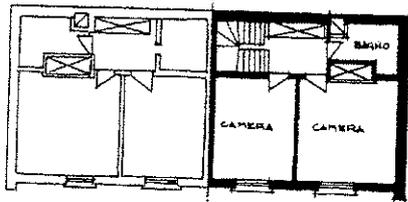
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

COMUNE DI VALDOBBIADENE  
CENSUARIO S. PIETRO DI BIZZA  
SEZ. B. Foglio 81  
1:2000

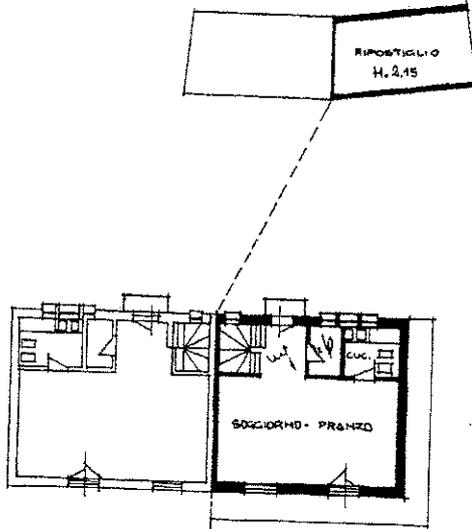
Mappe. 35 c



SCANTINATO H. 2.15



PIANO TERRA H. 2.75



PIANO PRIMO H. 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 62

Comune B2 A 12 = 12  
367  
E/S

Compilata dal CARLO COSTANTINO COSTA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TREVISIO

DATA 20.12.1976

Firma: [Signature]