

## **TRIBUNALE DI TREVISO** **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 474/2018**

udienza 30/06/2021

G.E. Dott.ssa Paola Torresan  
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da: **Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo soc.coop.**  
p.iva 00274980267 Fanzolo di Vedelago (TV) Via Stazione n.3/5

Contro: **ESECUTATO**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Fonte, il 17/05/2021



Geom. Rafaele Gazzola

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE**  
**in Comune di CASTELFRANCO VENETO e in Comune di RESANA (TV)**  
**DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 16/07/2020, per la stima di beni immobili in Comune di Castelfranco Veneto e Comune di Resana (TV) di proprietà della ditta ESECUTATA, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola, con studio a FONTE, in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

**PREMESSE**

Il giorno 23/07/2020, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito e ritirato la documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Ho provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 23/11/2020 il sottoscritto effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana (TV) e in data 04/12/2020 presso l'Ufficio Tecnico del Comune Castelfranco Veneto (TV) per richiedere copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia.

In data 10/12/2020 effettuavo il sopralluogo presso gli immobili in Comune di Castelfranco e di Resana con il custode giudiziario.

Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che i beni in oggetto della presente siano divisibili in quattro lotti in quanto trattasi di due appartamenti in comune di Castelfranco, la costruzione di due abitazioni bifamiliari in corso di costruzione e dei terreni in Comune di Resana, si evidenzia altresì che, catastalmente gli immobili sono già identificati con i rispettivi subalterni e mappali di pertinenza, pertanto si identifica:

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15**

compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16**

compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2**

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.506-538-504**

### **LOTTO n. 4 - Terreno**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549**

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.15** categ. A/2, classe 3, vani 4,5 sup.cat. 76 mq , rendita € 464,81 - abitazione immobile identificabile nell'estratto di mappa al catasto terreni nel foglio 27 Mn.3156

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.16** categ. A/2, classe 3, vani 3,5 sup.cat. 74 mq , rendita € 361,52 - abitazione immobile identificabile nell'estratto di mappa al catasto terreni nel foglio 27 Mn.3156

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5**

**mapp. n.506 sub.1** categ. A/3, classe 2, vani 9,5 sup.cat. 179 mq , rendita € 515,17 - abitazione

**mapp. n.506 sub.2** corte esclusiva del sub.1 di 516mq

**catasto terreni - Foglio 20**

**mapp. n.538** semin. arbor. Classe 4 sup. 654mq RD 3,88€ RA 2,87€

**mapp. n.504** semin. arbor. Classe 4 sup. 988mq RD 5,87€ RA 4,34€

Si precisa che il Mn. 538 deriva dalle particelle 531 e 535 in forza del frazionamento del 07/07/2004 Prot. n.TV0188047

### **LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-549-548**

**mapp. n.547** semin. arbor. Classe 4 sup. 294mq RD 1,75€ RA 1,29€

**mapp. n.548** semin. arbor. Classe 4 sup. 34mq RD 0,20€ RA 0,15€

**mapp. n.549** semin. arbor. Classe 4 sup. 658mq RD 3,91€ RA 2,89€

Si precisa che i Mn. 547-548-549 derivano dalle particelle 531 e 535 in forza del frazionamento del

07/07/2004 Prot. n.TV0188047

Si allega alla presente relazione le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali ,  
(allegato 1).

## CONFINI DEI BENI

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15**

Confini in senso orario, a nord con muro perimetrale e ad est con altra U.I. mn.41 sub.19 a sud con altra U.I. mn.41 sub.16 ad ovest con altra U.I. mn.2759. Superiormente con la copertura , inferiormente con altra U.I. mn.41 sub.10.

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16**

Confini in senso orario, a nord con altra U.I. mn.41 sub.15, ad est con altra U.I. mn.41 sub.19, a sud con muro perimetrale, ad ovest con altra U.I. mn.2759. Superiormente con la copertura , inferiormente con altra U.I. mn.41 sub.10.

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2**

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.506-538-504**

Confini in senso orario, a nord i mn.534-532, ad est con i mn.567-539-540, a sud con strada comunale via Fossetta, ad ovest i mn.691-702.

### **LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549**

Confini in senso orario, a nord i mn.551, a est con i mn.552, a sud con strada comunale via Fossetta, ad ovest i mn.546-568.

## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti i lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, così come dagli atti di provenienza.

Per i beni in Comune di Castelfranco lotto n.1 e lotto n.2

- Servitù costituite in Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.

*“Servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo e servitù tecnologiche sotterranee a carico del Mn.1711 a favore e rispettivamente a carico del Mn.2974 e del Mn.42 e del Mn.1965 ed a favore dei Mn. 2975, 2976, 2977 e Mn.41 sub.7-8 ed a favore del Mn.41 sub.6e del Mn.1963 sub.1-2-3. Servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza costante di 6ml.”*

*“La Società quale proprietaria delle porzioni di fabbricato di cui al mn41 sub.7-8 autorizza ad ampliare la porzione di fabbricato di cui al Mn.41sub.6 in aderenza al comune confine avanzando quest'ultima porzione di fabbricato per 1,5ml sia sul lato nord che sul lato sud.”*

Per i beni in Comune di Resana lotto n.3 e lotto n.4

- Atto di Compravendita Rep.136386 del 28/04/2004 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero.
- Servitù costituita in Atto di Notarile Rep.144339 del 07/04/2005 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero .

*“Servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo e di impianti tecnologici e servizi di qualsiasi genere su Mn.547-548-551 del foglio n.20 di Resana a favore Mn.548-504-506-534-539-540-541-542-543-544-546.*

Si allega alla presente relazione copia degli atti notarili (**allegato 2**).

## DITTA INTESTATARIA

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.15** categ. A/2, classe 3, vani 4,5 sup.cat. 76 mq , rendita € 464,81 - abitazione

In forza dell'atto di : **Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.**

la ditta intestataria risulta : **per la quota della piena proprietà ESECUTATO**

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.16** categ. A/2, classe 3, vani 3,5 sup.cat. 74 mq , rendita € 361,52 - abitazione

In forza dell'atto di : **Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.**

la ditta intestataria risulta : **per la quota della piena proprietà ESECUTATO**

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5**

**mapp. n.506 sub.1** categ. A/3, classe 2, vani 9,5 sup.cat. 179 mq , rendita € 515,17 - abitazione

**mapp. n.506 sub.2** corte esclusiva del sub.1 di 516mq

**catasto terreni - Foglio 20**

**mapp. n.538** semin. arbor. Classe 4 sup. 654mq RD 3,88€ RA 2,87€

**mapp. n.504** semin. arbor. Classe 4 sup. 988mq RD 5,87€ RA 4,34€

In forza dell'atto di : **Atto di Compravendita Rep.136386 del 28/04/2004 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero.**

la ditta intestataria risulta : **per la quota della piena proprietà ESECUTATO**

### **LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549**

**mapp. n.547** semin. arbor. Classe 4 sup. 294mq RD 1,75€ RA 1,29€

**mapp. n.548** semin. arbor. Classe 4 sup. 34mq RD 0,20€ RA 0,15€

**mapp. n.549** semin. arbor. Classe 4 sup. 658mq RD 3,91€ RA 2,89€

In forza dell'atto di : **Atto di Compravendita Rep.136386 del 28/04/2004 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero.**

la ditta intestataria risulta : **per la quota della piena proprietà ESECUTATO**

Si allega alla presente relazione gli atti notarili, (**allegato 2** alla presente relazione).

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15**

compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16**

compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2**

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.506-538-504**



**LOTTO n. 4 - Terreno**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549**

Dal certificato ipotecario n. TV 252255 del 2018 , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili oggetto delle presente hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca Volontaria Rg.34912 Rp.7722 pres.21 del 05/09/2008** a favore della Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo , contro gli Esecutati.

**TRASCRIZIONI**

**Verbale di Pignoramento Immobili Rg.28551 Rp.20149 pres.41 del 06/08/2018** a favore della Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo , contro gli Esecutati.

**Servitù Rg.64112 Rp.37174 pres.153 del 29/12/2006**

Servitù di passaggio costituita in Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.

*“Servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo e servitù tecnologiche sotterranee a carico del Mn.1711 a favore e rispettivamente a carico del Mn.2974 e del Mn.42 e del Mn.1965 ed a favore dei Mn. 2975, 2976, 2977 e Mn.41 sub.7-8 ed a favore del Mn.41 sub.6 e del Mn.1963 sub.1-2-3. Servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza costante di 6ml.”*

**Servitù Rg.64111 Rp.37173 pres.152 del 29/12/2006**

Servitù costituita in Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.

*“La Società quale proprietaria delle porzioni di fabbricato di cui al mn41 sub.7-8 autorizza ad ampliare la porzione di fabbricato di cui al Mn.41sub.6 in aderenza al comune confine avanzando quest'ultima porzione di fabbricato per 1,5ml sia sul lato nord che sul lato sud.”*

**Servitù Rg.15127 Rp.9790 pres.230 del 13/04/2005**

Servitù costituita in Atto di Notarile Rep.144339 del 07/04/2005 del Notaio Merone Giorgio di

Camposampiero .

*“Servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo e di impianti tecnologici e servizi di qualsiasi genere su Mn.547-548-551 del foglio n.20 di Resana a favore Mn.548-504-506-534-539-540-541-542-543-544-546.*

#### **Vincolo Rg.15120 Rp.9786 pres.223 del 13/04/2005**

Costituzione di Vincolo di destinazione con scrittura privata autenticata Rep. 143781 del 15/03/2005 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero .

*La Società si obbliga per eredi e d aventi causa ai sensi art.6 ultimo comma L.R.24/85, di vincolare la destinazione d'uso , fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, dell'annesso rurale da costruire sul terreno sito in comune di Resana riporta in catasto al foglio n.20 Mn.504-506-538.*

Si allega alla presente relazione, certificazione notarile (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).

### **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.474/2018 **non ci sono intervenuti.**

## DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO n. 1 - Appartamento

per la quota della piena proprietà Esecutato

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.15** categ. A/2, classe 3, vani 4,5 sup.cat. 76 mq , rendita € 464,81 - abitazione

#### 1) DESCRIZIONI DEI BENI

##### Descrizione Abitazione M.n. 41 sub.15

Il lotto n.1 identifica un appartamento al piano primo e secondo di una palazzina di tre alloggi .

L'immobile in oggetto dall'esterno si presenta come la porzione di una tipica casa colonica si sviluppa su tre piani , il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione dal 2006 al 2008.

La struttura portante verticale è in muratura portante mentre i divisori interni sono in laterizio, la struttura orizzontale è costituita da solai in legno e calcestruzzo con cappa collaborante .

Il tetto è costituito da struttura in legno ammorsata alla struttura portante presenta un copertura a più falde inclinate con manto in coppi completa di grondaie e pluviali in rame.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano con una pittura di colore giallino chiaro.

Dalla via pubblica via San Pio X si accede al condominio dal lato sud, qui troviamo una area di corte e una piccola area a parcheggio, tutta area di pertinenza non è pavimentata ha un fondo in ghiaio.

Dal piano terra si accede all'appartamento attraverso ingresso comune e il vano scala identificati come sub.13 e sub.14 beni comuni con censibili al sub.15; al pianerottolo al piano primo si trova il portoncino d'ingresso dell'immobile in oggetto.

Dall'ingresso dell'abitazione ci troviamo nella zona giorno un unico ambiente di 26,60mq a sinistra angolo della cucina di fronte alla portoncino d'ingresso il soggiorno che si affaccia a nord con tre finestre , alla destra dell'ingresso la porta del ripostiglio di circa 2,00mq ricavato nel sottoscala; dal soggiorno la scala interna ci porta al secondo piano dove il disimpegno della zona notte di 2,80mq ci mette in comunicazione con la camera matrimoniale di 14,00mq posta a sinistra della scala , di fronte il bagno di 4,55mq e a destra una stanza con destinazione a ripostiglio di 10,16mq, tutte le stanze si affaccia con le finestre sul lato nord.

## **Descrizione delle finiture**

Passando alla descrizione delle finiture, all'ingresso dell'appartamento troviamo il portoncino blindato con rivestimento in laminato, mentre le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni ad una anta costituiti da telai in legno con vetro camera e scuri in legno.

Le pareti sono intonacate al civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara. Il pavimento della zona giorno e della zona notte sono in parquet di legno di tonalità chiara.

Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica di tonalità chiara, non sono presenti i sanitari e la rubinetteria.

Il soffitto della zona giorno è con travi in legno, così nella zona notte il soffitto è mansardato con travi in legno a vista.

L'appartamento ha un'altezza media di 2,70m, le planimetrie catastale indicano correttamente tutti i locali.

## **Difformità riscontrate**

Non si sono rilevate difformità in sede del sopralluogo la planimetria catastale e gli elaborati grafici autorizzati corrispondono a quanto realizzato.

All'unità immobiliare si accede dalla corte comune censita con i mn.491 in comproprietà con soggetti terzi, la ditta esecutrice ne ha la proprietà per la quota di 1/6, detta quota di proprietà non è stata colpita dal pignoramento.

Il progetto edilizio di ristrutturazione indica nella planimetrie delle sistemazioni esterne dei parcheggi di pertinenza alle unità in oggetto, nell'atto di compravendita di provenienza dette aree vengono cedute con la vendita degli immobili, trattasi dei mn.2976 e 2977 (posti auto scoperti) e il mn.1965 (parte dell'area scoperta di pertinenza al fabbricato) di proprietà della ditta esecutrice per la quota dell'intero, detti mappali non sono stati colpiti dal pignoramento.

## **2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE**

I beni formanti il lotto n.1 sono in ottime condizioni manutentive e conservative, appartamento non è mai stato abitato dall'ultimazione dei lavori è pari al nuovo.

Necessità di manutenzione ordinaria e pulizia.

I serramenti esterni in particolare gli scuri necessitano di manutenzione ordinaria.

Gli impianti elettrico e l'impianto termico necessitano di verifica e opere di completamento, in particolare non è stata installata la caldaia prevista a gas metano e mancano i radiatori su tutte le stanze, nel bagno non sono presenti i sanitari.

### **3) IMPIANTI**

**Abitazione M.n. 41 Sub.15** ha i seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario
- impianto fognario ;
- impianto elettrico ;
- impianto antenna televisiva ;
- impianto di riscaldamento a radiatori (non sono presenti i radiatori e la caldaia) ;
- predisposizione impianto di condizionamento per la zona giorno e notte;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

### **4) SUPERFICIE COMMERCIALE**

**convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :**

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70<sup>(1)</sup>;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46<sup>(1)</sup>.

<b>Abitazione m.n. 41 sub. 15</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m<sup>2</sup></i>
Piano terra - zona giorno (5,10x5,16)+(3,05x4,52) =	40,09 m <sup>2</sup> x 1,00 =	40,09
Piano primo - zona notte (5,15x8,10) =	41,71 m <sup>2</sup> x 1,00 =	41,71
<b>Totale superficie abitazione</b>		<b>81,80</b>

## **LOTTO n. 2 - Appartamento**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.16** categ. A/2, classe 3, vani 3,5 sup.cat. 74 mq , rendita € 361,52 - abitazione

### **1) DESCRIZIONI DEI BENI**

#### **Descrizione Abitazione M.n. 41 sub.16**

Il lotto n.2 identifica un appartamento al piano primo e secondo di una palazzina di tre alloggi .

L'immobile in oggetto dall'esterno si presenta come la porzione di una tipica casa colonica si sviluppa su tre piani , il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione dal 2006 al 2008.

La struttura portante verticale è in muratura portante mentre i divisori interni sono in laterizio, la struttura orizzontale è costituita da solai in legno e calcestruzzo con cappa collaborante .

Il tetto è costituito da struttura in legno ammorsata alla struttura portante presenta un copertura a più falde inclinate con manto in coppi completa di grondaie e pluviali in rame.

Le murature perimetrali e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati.

Le facciate perimetrali del fabbricato si presentano con una pittura di colore giallino chiaro.

Dalla via pubblica Via San Pio X si accede al condominio dal lato sud, qui troviamo una area esterna a parcheggio, tutta area di pertinenza del fabbricato è recinta non è pavimentata ha un fondo in ghiaino.

Dal piano terra si accede all'appartamento attraverso ingresso comune e il vano scala identificati come sub.13 e sub.14 beni comuni con censibili al sub.16; al pianerottolo al piano primo si trova il portoncino d'ingresso dell'immobile in oggetto.

Dall'ingresso dell'abitazione ci troviamo nella zona giorno un unico ambiente di 25,50mq che si affaccia a sud con due finestre , di fronte alla portoncino d'ingresso il bagno di circa 5,45mq si affaccia a sud con una finestra; dal soggiorno la scala interna ci porta al secondo piano dove il disimpegno della zona notte di 2,80mq ci mette in comunicazione con la camera matrimoniale di 14,00mq posta a destra della scala , di fronte il bagno di 3,94mq e a sinistra una stanza con destinazione a ripostiglio di 9,97mq, tutte le stanze si affaccia con le finestre sul lato sud.

#### **Descrizione delle finiture**

Passando alla descrizione delle finiture, all'ingresso dell'appartamento troviamo il portoncino blindato con rivestimento in laminato, mentre le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti

esterni ad una anta costituiti da telai in legno con vetro camera e scuri in legno.

Le pareti interne sono intonacate al civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara. Il pavimento della zona giorno e della zona notte sono in parquet di legno di tonalità chiara.

Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica di tonalità chiara, non sono presenti i sanitari e la rubinetteria.

Il soffitto della zona giorno è con travi in legno , così nella zona notte il soffitto è mansardato con travi in legno a vista.

L'appartamento ha un'altezza media di 2,70m, le planimetrie catastale indicano correttamente tutti i locali.

### **Difformità riscontrate**

Non si sono rilevate difformità in sede del sopralluogo la planimetria catastale e gli elaborati grafici autorizzati corrispondono a quanto realizzato.

All'unità immobiliare si accede dalla corte comune censita con i mn.491 di proprietà di terzi la ditta esecutata ne ha la proprietà per la quota di 1/6 detta quota di proprietà non è stata colpita dal pignoramento.

Il progetto edilizio di ristrutturazione indica nella planimetrie delle sistemazioni esterne dei parcheggi di pertinenza delle unità in oggetto , nell'atto di compravendita di provenienza dette aree vengono cedute con la vendita degli immobili, trattasi dei mn.2976 e 2977 mn.1965 di proprietà della ditta esecutata per la quota dell'intero , detti mappali non sono stati colpiti dal pignoramento.

## **2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE**

I beni formanti il lotto n.2 sono in ottime condizioni manutentive e conservative, appartamento non è mai stato abitato dall'ultimazione dei lavori è pari al nuovo .

Necessità di manutenzione ordinaria e pulizia .

I serramenti esterni in particolare gli scuri necessitano di manutenzione ordinaria.

Gli impianti elettrico e l'impianto termico necessitano di verifica e opere di completamento, in particolare non è stata installata la caldaia prevista a gas metano e mancano i radiatori su tutte le stanze , nel bagno non sono presenti i sanitari.

## **3) IMPIANTI**

**Abitazione M.n. 41 Sub.16** ha i seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario

- impianto fognario ;
- impianto elettrico ;
- impianto antenna televisiva ;
- impianto di riscaldamento a radiatori (non sono presenti i radiatori e la caldaia) ;
- predisposizione impianto di condizionamento per la zona giorno e notte;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

#### **4) SUPERFICIE COMMERCIALE**

**convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :**

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70<sup>(1)</sup>;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46<sup>(1)</sup>.

<b>Abitazione m.n. 41 sub. 16</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m<sup>2</sup></i>
Piano terra - zona giorno (6,50x5,16)+(1,61x3,02) =	38,40 m <sup>2</sup> x 1,00 =	38,40
Piano primo - zona notte (5,15x8,10) =	41,71 m <sup>2</sup> x 1,00 =	41,71
<b>Totale superficie abitazione</b>		<b>80,11</b>



## **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2**

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.506-538-504**

### **1) DESCRIZIONI DEI BENI**

Il lotto n.3 identifica la costruzione di due abitazioni di tipo bifamiliare che insistono su una area di 2376mq . La costruzione ha una pianta rettangolare si sviluppa su due piani fuori terra con tetto a due falde, insiste su area di pertinenza a giardino ad uso esclusivo di 2021mq.

La struttura del fabbricato è a telaio con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento , la copertura è con tetto a due falde è costituita da cordoli in cemento armato con travi in legno e tavolato a vista , il manto di copertura in coppi è completa di grondaie e pluviali, esternamente il fabbricato non è intonacato, area esterna è recintata sui quattro lati.

All'unità immobiliare si accede dalla strada privata censita con i mn.539-541-540-542-544-546 che si collega con la via Fossetta, detta stradina è in comproprietà di terzi, la ditta eseguita ne ha il diritto di usufrutto per la quota di 667/1000 detti mappali non sono stati colpiti dal pignoramento.

La costruzione stata realizzata e suddivisa strutturalmente in due unità, abitazione lato est e lato ovest.

Abitazione lato est ; al piano terra vi è la zona giorno con una cucina- soggiorno di 49,66mq, dalla zona giorno si accede attraverso una porta al garage di 18,00mq e al locale lavanderia di 7,95mq.

Dal soggiorno si accede attraverso la scala interna alla zona notte posta la primo piano, ci accoglie il corridoio di 10,91mq che mette in collegamento le varie stanze, di fronte il bagno di 8,39mq con una finestra si affaccia a sud, a seguire la una camera matrimoniale di 17,33mq con due finestre si affaccia a sud e una ad est, proseguendo nel corridoio verso nord a destra la porta di un ripostiglio di 14,91mq con una finestra si affaccia ad est, alla fine del corridoio troviamo due stanze con altezza media di 2,00ml indicate come sottotetto la prima a sinistra di 8,62mq si affaccia con una finestra a ovest l'altra stanza con una superficie di 15,16mq si affaccia con una finestra ad est.

Abitazione lato ovest ; al piano terra vi è la zona giorno con il soggiorno di 24,56mq esposto a sud con delle ampie aperture, da esso si accede al corridoio di 3,22mq che comunica con la porta della cucina una stanza di 17,57mq esposta a nord ed a ovest, con il garage 15,91mq con ingresso dal lato sud e con la porta del bagno di 7,60mq con una finestra sul lato nord.

Dal corridoio della zona giorno di accede attraverso la scala interna alla zona notte posta la primo

piano, ci accoglie il corridoio di 6,04mq che mette in collegamento le varie stanze, esposte a sud con le finestre due camere una di 19,32mq e una di 16,79mq a seguire a destra della scala il bagno di 8,41mq esposto a nord con una finestra, mentre a sinistra della scala la terza camera di 17,57mq esposta con le finestre a ovest e a nord.

### **Descrizione delle finiture**

Passando alla descrizione, le abitazioni sono allo stato grezzo di cantiere, sono presenti come finiture i davanzali in marmo nei fori finestra e porta non sono presenti i serramenti, la copertura è completa con i pluviali e le grondaie.

Esternamente le pareti non sono intonacate e mancano i pavimenti esterni ai marciapiedi, internamente sono presenti i divisori ma non sono intonacati, mancano gli impianti elettrico e termico, i pavimenti e i rivestimenti, i serramenti interni, le pitture, i sanitari dei bagni.

Esternamente area scoperta è recinta con muretto e pali e rete sui tre lati mentre il lato sud è delimitato con muretto in cls non sono presenti cancelli carraio e pedonale sugli ingressi.

Si precisa inoltre che il confine a sud non coincide con la recinzione realizzata, la stessa è arretrata rispetto al confine per ricavare la stradina dell'ingresso carraio sul lato sud.

### **Difformità riscontrate**

Nell'atto di pignoramento immobiliare è stato colpito un immobile in comune di Resana di proprietà esclusiva dell'esecutato, censito con C.E.U. al foglio 5 sez. C mappale 506 sub.1-2 e al C.T. i mappali n.506-504-538, detto immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con la totale demolizione e ricostruzione con lo spostamento di sedime per ricavo di due nuove abitazioni intervento è stato autorizzato dal Comune di Resana con P.d.C. 5786 del 20/09/2003 e Variante al P.d.C. n.5786/A del 19/03/2005 e Variante al P.d.C. 5786/B-6750 del 23/02/2008.

In sede di sopralluogo si rileva che l'immobile m.506 sub.1-2 è stato completamente demolito ed è stata costruita la nuova costruzione di tipo bifamiliare allo stato grezzo di cantiere (senza finiture in genere), la nuova costruzione insiste nei mappali censiti al C.T. 504-506-538.

La costruzione corrisponde ai grafici di progetto autorizzati dal comune, l'immobile non è identificabile catastalmente, in visura si possono trovare solo le planimetrie dell'immobile demolito censito con il mn 506 sub.1-2, le unità devono quindi essere accatastate in corso di definizione.

All'unità immobiliare si accede dalla strada privata censita con i mn.539-541-540-542-544-546 che si collega con la via Fossetta, detta stradina è di comproprietà di terzi la ditta esecutata ne ha il diritto di usufrutto per la quota di 667/1000 detti mappali non sono stati colpiti dal pignoramento.

## 2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il lotto n.3 sono in buone condizioni manutentive e conservative, non sono presenti le finiture trattasi di una fabbricato allo stato grezzo di cantiere.

## 3) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70<sup>(1)</sup>;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46<sup>(1)</sup>.

<b>Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione</b>		
<b>catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2</b>		
<b>catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.506-538-504</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m<sup>2</sup></i>
Abitazione lato Est - Piano Terra (7,90x12,70)	100,33 m <sup>2</sup> x 1,00 =	100,33
Abitazione lato Est - Piano Primo (7,90x12,70)	100,33 m <sup>2</sup> x 1,00 =	100,33
Abitazione lato Ovest - Piano Terra (10,45x8,60)	89,87 m <sup>2</sup> x 1,00 =	89,87
Abitazione lato Ovest - Piano Primo (10,45x8,60)	89,87 m <sup>2</sup> x 1,00 =	89,87
Area scoperta di pertinenza (2376mq-190mq fabbr. – 165mq stradina)	2021,00 m <sup>2</sup> x 0,10 =	202,10
<b>Totale superficie</b>		<b>582,50</b>

<b><i>Totale superficie commerciale LOTTO n.3</i></b>	<b><i>m<sup>2</sup></i></b> <b>582,50</b>
---	--

## **LOTTO n. 4 - Terreno**

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549**

### **1) DESCRIZIONI DEI BENI**

#### **Descrizione terreno di cui al Mn. 547-548-549**

Il lotto n.4 in oggetto della presente è costituito da tre mappali e costituiscono un appezzamento di terreno coltivato a seminativo di forma irregolare pianeggiante, con una superficie coltivata di 658mq e una superficie catastale di 986 mq, la superficie coltivata e utilizzata insiste e si identifica sul mn. 549 con un ottima esposizione solare, un agevole accessibilità con tutti i mezzi agricoli è vicino alla strada asfaltata.

I mappali 548 e 547 identificano parte della strada di accesso su cui insiste la Servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo e di impianti tecnologici e servizi di qualsiasi genere su mn.547-548-551 del foglio n.20 di Resana a favore mn.548-504-506-534-539-540-541-542-543-544-546.

I mappali di cui al oggetto in base al piano degli interventi sono in parte in Zona Residenziale e in parte in Zona Agricola tutta area ricade in fascia di rispetto stradale ai sensi art.34 del NTO comma 6 nelle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni, si deve quindi considerare area come non edificabile.

I confini di proprietà non sono materializzati sul posto da nessun elemento visibile , tuttavia sul lato ovest è identificato la strada privata di accesso mentre a sud la strada comunale via fossetta, sul lato est e nord non è materializzato e identificabile in quanto attuale proprietà lavora il terreno in modo unitario con altro mappale.

I mappali 547-548 non vengono conteggiati ai fini della superficie commerciale in quanto identificato la strada privata di accesso su cui insiste la servitù di passaggio.

<b>Terreno - catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-549-549</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie x indice</i>	<i>Superf. Commerciale m<sup>2</sup></i>
mapp. n.549 semin. arbor. Classe 4 sup. 658mq	658 m <sup>2</sup> x 1,00 =	658,00
<b>Totale superficie</b>		<b>658,00</b>

<b><i>Totale superficie commerciale LOTTO n.4</i></b>	<b><i>m<sup>2</sup></i></b> <b>658,00</b>
---	--

## ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

L'immobile è **Libero da persone e cose**, dalle indagine fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze.

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16**

L'immobile è **Libero da persone e cose**, dalle indagine fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze.

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana, via Fossetta civ.5

catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.538 -504

L'immobile è **Libero da persone e cose**, dalle indagine fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze.

### **LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana, via Fossetta

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549

L'immobile è **Libero da persone e cose**, dalle indagine fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze

Si allega alla presente relazione il certificato stato famiglia, comunicazione Agenzia delle Entrate (**allegato 5**).

## ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2  
catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

**Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.**

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3  
catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16

**Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.**

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5  
catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2  
catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.538 -504

**Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.**

### **LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana , via Fossetta  
catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549

**Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.**

## **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 e Succ.Mod.Int.**

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2  
catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

L'abitazione in oggetto è parte di un fabbricato che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, l'unità immobiliare è conforme a quanto è stato autorizzato dal Comune di Castelfranco Veneto, così come risulta da elaborati grafici e dalla planimetria catastale.

- **Permesso di Costruire n.471 del 20/09/2006 - Ristrutturazione per ricavo tre alloggi ;**
- **Permesso di Costruire n.22 del 14/01/2008 - Variante in C.O.;**
- **Collaudo statico del 18/01/2008;**
- **Autorizzazione allo scarico del 25/01/2008;**
- **Certificato di Agibilità n.24 del 13/02/2008;**

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3  
catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16

L'abitazione in oggetto è parte di un fabbricato che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, l'unità immobiliare è conforme a quanto è stato autorizzato dal Comune di Castelfranco Veneto, così come risulta da elaborati grafici e dalla planimetria catastale.

- **Permesso di Costruire n.471 del 20/09/2006 - Ristrutturazione per ricavo tre alloggi ;**
- **Permesso di Costruire n.22 del 14/01/2008 - Variante in C.O.;**
- **Collaudo statico del 18/01/2008;**
- **Autorizzazione allo scarico del 25/01/2008;**
- **Certificato di Agibilità n.24 del 13/02/2008;**

### **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5  
catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.538 -504

Le abitazioni in oggetto sono nell'intero un fabbricato di nuova costruzione, l'unità immobiliare è conforme a quanto è stato autorizzato dal Comune di Resana.

- **Permesso di Costruire n.5786 del 20/09/2003 - Ricostruzione con spostamento abitazione con adiacenti annessi rustici ;**
- **Permesso di Costruire n.5786/A del 19/03/2005 - Demolizione e ricostruzione con spostamento di fabbricato residenziale e rurale e ricavo di una casa unifamiliare e una bifamiliare Variante al P.d.C.n.5786 del 20/09/2003;**
- **Permesso di Costruire n.5786/B – 6750 del 23/02/2008 - Variante al progetto di ricostruzione – spostamento del fabbricato “B” autorizzato con P.d.C. n.5786/A del 19/03/2005 e ricavo di due alloggi residenziali.**

#### **LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana , via Fossetta

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549

Trattasi di terreno uso agricolo non sono presenti fabbricati o situazioni di abuso edilizio tali da richiedere licenze edilizie o concessioni edilizie in sanatoria;

Gli immobili risultano quindi essere liberamente commerciabili anche ai sensi dell'art.41 delle legge 47/1985.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

Si allegano alla presente relazione elaborati grafici e autorizzazioni edilizie ( **allegato 6** ).



## **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI**

### **Lotto n.1 e Lotto n. 2**

Il Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto classifica l'area in cui e insiste il fabbricati in Zona Residenziale tipo "B" definita all' Art. 68 e indica e le fasce di tutele e rispetto Art. 55 - Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004 e Art. 30 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici

### **Norme Tecniche di Operative del Piano degli Interventi Comune di Castelfranco Veneto:**

#### **ART. 68 - Zone "B", "C1", "C1.1"**

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.22, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:

a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. Ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;

b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo;

3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.

4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;

b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;

c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;

d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.

5. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 10 mq e altezza massima 2,50 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio.

Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.

6. Nelle zone "B" e "C1" gli interventi con destinazione residenziale mista a destinazioni complementari alla residenza superiore a 5.000 mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA o a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 del DPR 380/2001 e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.

7. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.16 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

#### **ART. 55 - Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004**

1. Il P.I., ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/2004, individua le zone di tutela nelle quali è prescritto un arretramento minimo dei nuovi fabbricati in zona E come sotto specificato:

a) 50 m dal ciglio dei corsi d'acqua appartenenti all'elenco di cui al Provvedimento del Consiglio Regionale n° 940 del 28.06.1994;

b) 25 m dal ciglio dei corsi d'acqua demaniali esclusi dal Provvedimento del Consiglio Regionale n° 940 del 28.06.1994.

2. Entro tali fasce si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. Nelle zone diverse da A, B, C, D, F e dalle Unità Edilizie di valore culturale gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a:

a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lett.a), b), c), d) del DPR 380/2001;

b) ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

#### **ART. 30 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, m, - Beni Paesaggistici**

1. lett. c – Corsi d'acqua

Ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

2. lett. m – Zone di interesse archeologico

Ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuate le zone di interesse archeologico. Gli interventi che ricadono all'interno di tali ambiti e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa.

### **Lotto n.3 e Lotto n. 4**

Il Piano degli Interventi del Comune di Resana classifica l'area in cui sorgono i fabbricati e il Terreno parte in Zona Residenziale tipo "C1.1" definita all' Art. 70 e parte in Zona Agricola tipo "Ea" definita dall'Art.104-105 e indica le fasce di tutela e rispetto Art. 34 - Viabilità - fasce di rispetto e Art. 120 Prescrizioni per le buffer zone.

#### **Norme Tecniche di Operative del Piano degli Interventi Comune di Resana:**

##### **Art. 70 – Zone "C1.1" nuclei residenziali in territorio extraurbano**

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, individua, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i "nuclei residenziali in territorio extraurbano" classificandoli come ZTO C1.1.

2. **Destinazioni d'uso:** quelle indicate all'art. 67 per le zone a prevalente destinazione residenziale, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo e con le seguenti limitazioni:

a) Sono ritenuti compatibili gli annessi rustici e le attività artigianali esistenti, limitatamente alle attività artigianali ed agricole che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro della zona e con un massimo mq. 251 di superficie utile e mc 1001 di volume (con riferimento all'art. 41 comma 4 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente);

b) Le attività commerciali sono limitate agli esercizi di vicinato a causa dell'inadeguatezza della viabilità e carenza di infrastrutture tecnologiche;

c) Sono escluse le stalle e gli allevamenti zootecnici;

d) Sono sempre escluse le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con le caratteristiche

prevalentemente residenziali della zona.

**3. Modalità d'intervento:** gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati negli elaborati del PI ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001 o previa approvazione di un PUA.

**4. Interventi ammessi sull'edificato esistente:**

a) sono sempre ammessi sull'edificato esistente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione, esclusi gli edifici destinati ad attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire e gli edifici con destinazioni non compatibili per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 08/07/2009 n°14 (11/07/2009), con tipologia uni-bi familiare, anche per piani sovrapposti, sono ammessi ampliamenti per un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità edilizia (33quater) ad uso abitativo, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per ogni alloggio, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi nell'intero edificio. Tale aumento volumetrico può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, anche in corpo edilizio separato, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio e della zona C1.1.

c) nei casi di demolizione - ricostruzione con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza, la ricostruzione o la conversione d'uso non può superare il volume totale (19) e la superficie totale (12) esistenti, con il limite massimo di mc 1.200 all'interno del quale possono essere realizzate fino ad un massimo di 4 alloggi.

d) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da da 53 a 66.

**5. Interventi puntuali di nuova edificazione:** il PI individua nelle zone C1.1 i "lotti liberi" confermati del previgente PRG e i nuovi "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad una volumetria complessiva di mc 600 salvo diversa indicazione nel Repertorio Normativo, per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

a) è consentita la costruzione di un numero massimo di due nuovi alloggi, fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nel Repertorio normativo;

b) i terreni che costituiscono il "lotto libero" risultino in proprietà dei richiedenti o di loro parenti fino al terzo grado, da data antecedente la data di entrata in vigore del PAT (27/07/2013). La prescrizione è soddisfatta anche quando la proprietà è rappresentata da società di persone in cui un socio presenta il medesimo grado di parentela con i richiedenti;

c) oltre alla condizione di cui alla precedente lett. b), per i lotti liberi di testa, è prescritto che i terreni che costituiscono il "lotto libero", alla data di entrata in vigore del PAT (27/07/2013), risultino di proprietà degli edifici marginali;

d) nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sul "lotto libero" entro 5 anni dall'approvazione della variante generale al piano degli Interventi, o comunque della variante che ha previsto il lotto libero, la validità della previsione urbanistica decade;

e) al momento del rilascio dell'atto abilitativo all'edificazione il titolare dovrà impegnarsi:

i) ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;

ii) ad integrare gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica qualora se ne ravvisasse la carenza;

iii) nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano direttamente eseguibili, alla loro monetizzazione;

iv) ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

v) al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;

vi) ad istituire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione (comprensiva delle unità immobiliari residenziali in essa previste) nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che il Comune potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata. Lo schema tipo dell'atto unilaterale d'obbligo verrà definito con deliberazione del Consiglio Comunale, così come i termini delle azioni risarcitorie, consistenti in un contributo sottoforma di versamento finanziario, commisurato al plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche attribuite con il Piano degli Interventi.

f) il contributo perequativo di cui al precedente punto vi) è finalizzato alla realizzazione di un complessivo progetto della qualità nei nuclei residenziali in territorio extraurbano attraverso la realizzazione di un insieme di interventi quali piccole attrezzature, sistemazioni di spazi pubblici, riordino e rimozione di elementi di degrado, che consenta di dare assetto e identità locali alle aggregazioni edificate sparse. Il contributo perequativo dovrà essere preferibilmente utilizzato nella stessa frazione o borgo in cui viene generato;

g) L'elenco dei lotti liberi previsti è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi il quale riporta anche eventuali prescrizioni attuative puntuali.

**6. Parametri edilizi:** sono applicabili i parametri edificatori sotto indicati, fatte salve:

a) Quelli indicati nel Repertorio Normativo o delle eventuali diverse indicazioni maggiormente restrittive contenute negli elaborati grafici che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo;

b) Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e nei casi di atterraggio di crediti edilizi l'indice di edificabilità (4) non può superare 1,2 mc/mq;

c) Il volume necessario alla costruzione di garage, quando prescritti all'interno degli edifici dalle presenti NTO, può essere realizzato in aggiunta al volume totale edificabile previsto nel lotto (2ter).

Il volume aggiuntivo è quello riferito ad un posto auto di mc 60 per alloggio.

**7. Caratteri tipologici:** dato il contesto rurale o periurbano nel quale si collocano i nuclei residenziali in territorio extraurbano gli interventi devono rispettare le tipologie e caratteristiche costruttive degli edifici previste per la zona agricola di cui all'art. 111.

**8. Interventi di riqualificazione del contesto connessi agli interventi edilizi:** tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati a interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi. Gli interventi da eseguire sono già in parte indicati negli elaborati grafici del PI e sono da valutare caso per caso sulla base delle condizioni oggettive del contesto di riferimento in cui ricade l'intervento:

a) individuazione di aree a servizio della residenza compatibili con il contesto rurale e residenziale quali aree private destinate a parcheggio, slarghi per la sosta di automezzi di servizio, tratti di percorsi ciclabili di interesse generale come quelli di connessione tra i vari centri urbani o con gli itinerari ciclo turistici;

b) mantenimento o ripristino di siepi e filari esistenti o realizzazione di nuovi filari e siepi con specie autoctone;

c) definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale prevedendo la dotazione di fasce verdi alberate autoctone lungo i margini dei nuclei residenziali nei fronti ove occorra, al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;

d) riordino delle volumetrie relative a pertinenze dell'immobile principale legittime o legittimate prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, l'accorpamento dei volumi privilegiando soluzioni in ampliamento o comunque in prossimità dell'immobile principale; ciò al fine di caratterizzare le porzioni di terreno libere in zona C1.1 come aree verdi di bordo e mitigazione tra ambiente residenziale e ambiente rurale;

e) realizzazione di spazi a parcheggio privati di uso pubblico esterni alla recinzione del lotto attrezzati come fasce a verde lungo strada per una superficie di 5 mq per abitante teorico con un minimo di 1 posto auto per ogni alloggio. Gli stalli devono essere ricavati in modo tale che lo spazio di manovra non invada la strada in modo pericoloso; a tal fine gli stalli dovranno essere ricavati in una fascia di larghezza minima pari a 2,50 m con sviluppo parallelo alla strada stessa;

f) individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la

realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche attraverso l'unificazione e la chiusura di accessi carrai esistenti;

g) esecuzione di tutte le opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

9. **Recinzioni:** la costruzione di recinzioni in zona C1.1 è ammessa nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 113 per le recinzioni in territorio agricolo ed ai margini delle zone agricole.

10. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 121.

11. **Fase transitoria:** per i "lotti liberi" del previgente PRG confermati dal PI e specificatamente identificati negli elaborati grafici, i requisiti sulla proprietà di cui al comma 5 lett. b), le prescrizioni sulla decadenza di cui al comma 5 lett. d) e il divieto di alienazione di cui al comma 5 lett. e) punto vi) non sono applicabili qualora gli atti abilitativi all'esecuzione del nuovo edificio siano rilasciati entro anni 5 anni dalla data di entrata in vigore della variante generale al PI.

#### **Art. 104 – Disposizioni generali per il territorio agricolo**

1. Il territorio agricolo è destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.

2. Il territorio agricolo è così articolato:

a) **Zona E.a) agricole ad elevata frammentazione fondiaria** con prevalente utilizzazione agricola produttiva;

b) **Zona E.b) agricole periurbane e intercluse**, nelle quali l'attività agricola viene svolta a ridosso dei centri abitati e che svolge un ruolo di cuscinetto tra i margini urbani, l'attività agricola produttiva, i frammenti del paesaggio storico e le aree aperte residuali.

c) **Zona E.c) agricole integre e di pregio** comprese entro i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio individuati dal PAT;

3. Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e per quanto compatibili con le indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme, esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola di cui agli artt. 44 e 45 della LR n° 11/2004, nel rispetto degli atti d'indirizzo della giunta regionale.

4. Ogni intervento di trasformazione ricadente nelle zone agricole dovrà essere progettato con l'obiettivo di minimizzare la sottrazione di suolo agricolo, anche mediante valutazione di differenti soluzioni progettuali; laddove possibile, gli interventi edificatori dovranno essere collocati negli ambiti a minor grado di tutela ambientale e paesaggistica.

5. Sono sempre ammessi i seguenti interventi di interesse pubblico:

a) gli interventi relativi ad infrastrutture tecniche di difesa e a servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

b) gli impianti tecnici di modesta entità che comprendono le cabine elettriche, le cabine di decompressione del gas, gli impianti per gli acquedotti e simili.

6. **Edificato esistente:** Fatte salve le disposizioni relativamente ai complessi ed edifici di valore storico culturale, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e gli ampliamenti previsti dall'art. 44 LR n° 11/2004.

7. La realizzazione di ampliamenti o la costruzione di nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti. A tal fine, per gli interventi residenziali dovrà essere dimostrata l'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative del richiedente con altra abitazione di sua proprietà esistente in loco o attraverso il recupero di fabbricati residenziali o annessi rustici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo. La necessità di conservazione degli annessi rustici esistenti, in quanto funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovrà essere dimostrata attraverso apposita relazione agronomica.

8. Gli ampliamenti e le nuove edificazioni dovranno essere ubicate in aree contigue a edifici già esistenti in

modo da garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

9. Per tutti gli interventi edilizi è prescritto il rispetto delle disposizioni delle presenti NTO sulla rete ecologica e sulla tutela del paesaggio. In particolare, nella sistemazione degli spazi scoperti è prescritta una specifica progettazione del margine delle aree edificate ed il territorio agricolo, al fine di ottenere la migliore ambientazione paesaggistica.

10. Quando possibile dovrà essere evitata la costruzione di nuovi accessi carrai ma dovranno essere utilizzati quelli esistenti, eventualmente ampliati per consentire un'ideale accessibilità in funzione dell'uso civile o rurale a cui sono destinati.

11. **Nuovi insediamenti abitativi ed aziendali agricoli:** il PI disincentiva la costruzione di nuove abitazioni o insediamenti aziendali agricoli isolati che sono consentiti esclusivamente in attuazione di un piano aziendale approvato, dando atto comunque della sussistenza di tutte le seguenti condizioni:

a) l'aggregazione a preesistenze edilizie o la motivata impossibilità di aggregarsi a consistenze edilizie esistenti prevedendo le nuove edificazioni nel raggio massimo di 50 m da edifici esistenti. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione;

b) la conferma ed il recupero delle preesistenze storiche e dei fabbricati rurali di tipologia tradizionale da conservare;

c) il corretto inserimento nell'intorno insediativo ed ambientale;

d) la tutela delle componenti della rete ecologica;

e) il contenimento del consumo di suolo;

f) la tutela delle risorse irrigue.

12. **Limiti di altezza e distanza:** le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare i seguenti limiti generali, salvo diversa indicazione più specifica delle NTO o del RN:

a) altezza in gronda (29bis) degli edifici: non superiore a ml 6,50, salvo maggiori altezze per strutture agricole specializzate funzionali alla conduzione del fondo, concesse dal Comune, o il caso di costruzione in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, ammissibile esclusivamente ai fini di una migliore integrazione dal punto di vista estetico o paesaggistico;

b) distanza minima dai confini di proprietà come indicato all'art. 19;

c) distanza minima tra fabbricati come indicato all'art. 20;

d) distanza minima dalle infrastrutture per la mobilità come indicato all'art. 21 o sulla base delle fasce di rispetto di cui all'art. 34. In mancanza dell'indicazione grafica delle fasce di rispetto, la distanza minima dei fabbricati dalle strade comunali non deve essere inferiore a ml 20,00.

13. **Impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra:** la zona agricola è in generale considerata non idonea all'installazione di Impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra.

14. **Tutela e riqualificazione del territorio:** il PI promuove le seguenti azioni di tutela e riqualificazione paesaggistica ambientale del territorio agricolo:

a) mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;

b) conservazione e potenziamento dei corridoi ecologici e delle connessioni a verde;

c) cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;

d) mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, caratterizzanti il paesaggio agricolo, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;

e) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade poderali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo naturale;

f) mantenimento della funzionalità dei fossi poderali della rete scolante;

g) salvaguardia della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio e la rete ecologica comunale;

h) promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di

*pregio paesaggistico e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;*

*i) tutela dei coni visuali e riduzione dell'inquinamento visivo - paesaggistico, determinato dalla presenza di qualsiasi elemento detrattore ed in particolare di infrastrutture ed elettrodotti, per i quali dovranno essere previsti, per le nuove opere e per le esistenti, in particolare per quelle localizzate in ambiti di rilevante valenza, adeguate misure di mitigazione;*

*j) divieto di eseguire la tombinatura di fossati quando ciò non sia indispensabile per l'accesso alle proprietà e non sia possibile utilizzare accessi già esistenti, eventualmente ampliati per consentire un'adeguata accessibilità in funzione dell'uso civile o rurale a cui sono destinati;*

*k) divieto di insediare nuove attività e nuovi depositi di materiali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola.*

#### **Art. 105 – zone Ea agricole ad elevata frammentazione fondiaria**

*1. Nelle zone agricole Ea), ad elevata frammentazione fondiaria con prevalente utilizzazione agricola produttiva sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 104.*

#### **Art. 34 – Viabilità - fasce di rispetto**

*1. Le fasce di rispetto stradali e la normativa applicabile al loro interno sono definite in ottemperanza alle seguenti disposizioni:*

*a) DLgs 30/04/1992 n° 285 “Nuovo Codice della strada”;*

*b) DPR 16/12/1992 n° 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;*

*c) DM 01/04/1968 n° 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati, di cui all'art. 19 Legge 06/08/1967 n° 765.*

*2. Le definizioni e il significato di “confine stradale” e di “fascia di rispetto” stradale sono contenute ai punti 10) e 22) dell'art. 3 comma 1 del DLgs n° 285/1992.*

*3. Per gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto si fa riferimento a:*

*a) Per le fasce di rispetto fuori dai centri abitati all'art. 16 del DLgs n° 285/1992 e all'art. 26 del DPR n°495/1992;*

*b) Per le fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati all'art. 17 del DLgs n° 285/1992 e all'art.27 del DPR n° 495/1992;*

*c) Per le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati all'art. 18 del DLgs n° 285/1992 e all'art.28 del DPR n° 495/1992;*

*4. Nelle more dell'approvazione della classificazione delle strade ai sensi dell'art. 2 del DLgs n° 285/1992 e successive modifiche ed integrazioni, le fasce di rispetto stradali, all'esterno dei centri abitati, sono indicate nelle tavole grafiche del PI con le seguenti profondità:*

*a) 10 m per le strade vicinali;*

*b) 20 m per le strade locali (tipo f art. 26 DPR n° 495/1992);*

*c) 30 m per le strade provinciali e regionali (tipo c art. 26 DPR n° 495/1992);*

*d) 40 m per la strada regionale n° 308.*

*5. Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste dal PI come edificabili con attuazione attraverso intervento diretto, le fasce di rispetto hanno le seguenti profondità:*

*a) 10 m per le strade provinciali e regionali (tipo c art. 26 DPR n° 495/1992), fatti salvi allineamenti precostituiti di cui all'art.21 comma 4;*

*6. Nelle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni.*

*7. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore culturale, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 con esclusione della demolizione e ricostruzione in loco. Nei limiti di cui al comma 4ter dell'all'art. 41 – Zone di tutela e fasce di rispetto della LR n° 11/2004 è ammessa la demolizione e ricostruzione in area agricola*

adiacente nonché, in presenza di specifiche schede di intervento del PI, l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada.

#### **Art. 120 – Prescrizioni per le buffer zone**

1. In questi ambiti i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VINCA) in prossimità di aree SIC e ZPS ai sensi della normativa statale e regionale in materia; nelle aree distanti da quest'ultime ma prossime a corridoi ecologici e/o altre aree a valenza naturalistica dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. La necessità della procedura VINCA è valutata comunque dal responsabile del procedimento.

2. L'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti se non soggette a VIA è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

3. Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

4. Come disposto dall'art. 9 delle NT del PAT, l'eventuale nuova edificazione dovrà essere posta a 50 m da edifici esistenti e preferibilmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

Si allegano alla presente relazione Estratto P.I. e delle N.T.O. , il Certificato di Destinazione Urbanistica ( **allegato 7** ).

## **PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI**

### **LOTTO n. 1 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.15** categ. A/2, classe 3, vani 4,5 sup.cat. 76 mq , rendita € 464,81 - abitazione

la ditta intestataria risulta : **per la quota della piena proprietà ESECUTATO**

In forza dell'atto di : **Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.**

### **LOTTO n. 2 - Appartamento**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3

**catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4**

**mapp. n.41 sub.16** categ. A/2, classe 3, vani 3,5 sup.cat. 74 mq , rendita € 361,52 - abitazione

la ditta intestataria risulta : **per la quota della piena proprietà ESECUTATO**



In forza dell'atto di : Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.

**LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

Comune di Resana , via Fossetta civ.5

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5**

**mapp. n.506 sub.1** categ. A/3, classe 2, vani 9,5 sup.cat. 179 mq , rendita € 515,17 - abitazione

**mapp. n.506 sub.2** corte esclusiva del sub.1 di 516mq

**catasto terreni - Foglio 20**

**mapp. n.538** semin. arbor. Classe 4 sup. 654mq RD 3,88€ RA 2,87€

**mapp. n.504** semin. arbor. Classe 4 sup. 988mq RD 5,87€ RA 4,34€

la ditta intestataria risulta : per la quota della piena proprietà ESECUTATO

In forza dell'atto di : Atto di Compravendita Rep.136386 del 28/04/2004 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

**LOTTO n. 4 - Terreno**

Comune di Resana , via Fossetta

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549**

**mapp. n.547** semin. arbor. Classe 4 sup. 294mq RD 1,75€ RA 1,29€

**mapp. n.548** semin. arbor. Classe 4 sup. 34mq RD 0,20€ RA 0,15€

**mapp. n.549** semin. arbor. Classe 4 sup. 658mq RD 3,91€ RA 2,89€

la ditta intestataria risulta : per la quota della piena proprietà ESECUTATO

In forza dell'atto di : Atto di Compravendita Rep.136386 del 28/04/2004 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero.

Si allegano alla presente relazione copia degli atti notarili di provenienza (**allegato 2**) ,  
certificazione notarile (**allegato 3**).

## VALORE ATTUALE DI MERCATO

### **Criteri generali e valutazioni**

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona. Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, con riferimento ad immobili in stato di conservazione normale nella zona/fascia della periferia di Castelfranco Veneto e nella zona/fascia extraurbana/zona agricola del comune di Resana

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione e delle previsioni di P.I., con la precisazione che è stato considerato l'attuale andamento che si presenta in flessione negativa su tutto il territorio in particolare nelle zone agricole.

### **Calcolo indice di vetusta dell'immobile**

L'applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Considera che la vendita mediante asta giudiziaria che risulta penalizzante rispetto al quella di libero mercato, per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta.

Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

Si allegano alla presente relazione tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari (**allegato 8**).

## LOTTO n. 1 - Appartamento

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2  
catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

catasto fabbricati sez. D - Foglio 4 Mn. 41 sub. 15			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta	Valore di mercato
81,80	€ 1.400,00	pari al nuovo 0,00%	€ 114.520,00
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 114.520,00</b>

Penalità dell'immobile	
Manutenzioni ordinaria ai serramenti esterni	-€ 2.000,00
Manutenzione opere di pittore	-€ 1.500,00
Manutenzione e verifica impianti elettrico	-€ 1.000,00
Impianto termico (caloriferi e caldaia)	-€ 8.000,00
Sanitari bagno	-€ 3.500,00
<b>Valore di Mercato dedotto delle penalità</b>	<b>€ 98.520,00</b>

<b>LOTTO 1 - VALORE DI BASE</b>	<b>€ 98.520,00</b>
abbattimento 10% per vendita forzata	<u>-€ 9.852,00</u>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 88.668,00</b>

che si arrotonda a **€ 88.600,00** (ottantaottomilaseicento/00)

## LOTTO n. 2 - Appartamento

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.3  
catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16

catasto fabbricati sez. D - Foglio 4 Mn. 41 sub. 15			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta	Valore di mercato
80,11	€ 1.400,00	pari al nuovo 0,00%	€ 112.154,00
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 112.154,00</b>

Penalità dell'immobile	
Manutenzioni ordinaria ai serramenti esterni	-€ 2.000,00
Manutenzione opere di pittore	-€ 1.500,00
Manutenzione e verifica impianti elettrico	-€ 1.000,00
Impianto termico (caloriferi e caldaia)	-€ 8.000,00
Sanitari bagno	-€ 3.500,00
<b>Valore di Mercato dedotto delle penalità</b>	<b>€ 96.154,00</b>

<b>LOTTO 2 - VALORE DI BASE</b>	<b>€ 96.154,00</b>
abbattimento 10% per vendita forzata	<u>-€ 9.615,40</u>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 86.538,60</b>

che si arrotonda a **€ 86.500,00** (ottanseimilacinquecento/00)

## **LOTTO n. 3 - Abitazioni bifamiliari in corso di costruzione**

**Comune di Resana , via Fossetta civ.5**

**catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2**

**catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.538 - 504**

Il valore al mq che viene applicato alle unità immobiliari in oggetto considera la consistenza e stato avanzamento dei lavori del cantiere allo stato attuale l'abitazione risulta al “grezzo di cantiere”, ho provveduto ad un attenta analisi di stima dei costi per le opere di completamento dalla singola bifamiliare, ho inoltre fatto una ricerca e analisi di mercato sul prezzo al mq di una nuova abitazione di tipo bifamiliare ultimata e sulla il prezzo medio di vendita della abitazioni nelle zone limitrofe e sulla base della tabella OMI.

Sulla base dell'esperienza e della consistenza delle abitazioni in oggetto in corso di costruzione lo stato avanzamento dei lavori è pari al 50% dell'intero valore del fabbricato, le abitazioni sono infatti carenti della parte impiantistica e della finiture interne ed esterne.

<b>STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO n.1 ABITAZIONE BIFAMILIARE</b>	
Serramenti esterni	-€ 22.000,00
Porte interne abitazione	-€ 8.000,00
Portone garage	-€ 3.000,00
Impianto idrico sanitario compresi sanitari	-€ 10.000,00
Impianto elettrico	-€ 5.000,00
Impianto termico	-€ 20.000,00
Intonaci interni ed esterni	-€ 12.000,00
Pitture esterne	-€ 5.000,00
Pitture interne	-€ 3.000,00
Posa pavimenti e rivestimenti interni compreso massetto in cls	-€ 18.000,00
Posa rivestimento scala interna e parapetto	-€ 5.000,00
Posa pavimenti esterni marciapiede compreso massetto in cls	-€ 10.000,00
Posa pavimenti area di manovra e zona ingresso carraio	-€ 6.000,00
Opere di carpenteria per recinzione cancelli carraio e pedonale	-€ 8.000,00
Spese tecniche autorizzazioni agibilità collaudi e accatastamento	-€ 10.000,00
<b>Totale spese opere di completamento n.1 abitazione</b>	<b>-€ 145.000,00</b>

### Valore di mercato allo stato attuale della costruzione

Si deve inoltre considerare che il progetto prevede la realizzazione di due abitazioni di tipo bifamiliare con un'ampia area di verde privato di pertinenza esclusiva alle singole unità in costruzione, fatte queste ulteriori considerazioni il valore di mercato risulta il seguente.

<b>catasto fabbricati – Sez. C - Foglio 5 mapp. n.506 sub.1-2</b>			
<b>catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.538 - 504</b>			
Sup. commerciale	Euro al mq	Stato avanzamento dei lavori	Valore di mercato
582,50	€ 1.000,00	50,00%	€ 291.250,00
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 291.250,00</b>

<b>Penalità dell'immobile allo stato attuale della costruzione</b>	
Pratica di accatastamento in corso definizione	<b>-€ 4.500,00</b>
<b>Valore di Mercato dedotto delle penalità</b>	<b>€ 286.750,00</b>

<b>LOTTO 3 - VALORE DI BASE</b>	<b>€ 286.750,00</b>
abbattimento 10% per vendita forzata	<b>-€ 28.675,00</b>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 258.075,00</b>

che si arrotonda a **€ 258.000,00** (duecentocinquantaotto/00)

## LOTTO n. 4 - Terreno

Comune di Resana , via Fossetta

catasto terreni - Foglio 20 mapp. n.547-548-549

Il lotto n.4 in oggetto della presente è costituito da tre mappali e costituiscono un appezzamento di terreno coltivato a seminativo, di forma irregolare, pianeggiante con una superficie coltivata di 685 mq, con un ottima esposizione solare, un agevole accessibilità con tutti i mezzi agricoli è vicino alla strada asfaltata. I mappali 548 e 547 identificano parte della strada di accesso non vien valuta la loro consistenza ai fini del valore di mercato.

Vista la consistenza la posizione limitrofa alle abitazioni si va ad applicare un valore medio al metro quadro di 15€/mq.

catasto terreni – Foglio 20 mapp. n.557-548-549			
Sup. commerciale	Euro al mq	Quota di proprietà	Valore di mercato
658	€ 15,00	Intero	€ 9.870,00
Valore di Mercato			<b>€ 9.870,00</b>

<b>LOTTO 4 - VALORE DI BASE</b>	<b>€ 9.870,00</b>
abbattimento 10% per vendita forzata	<del>€ 987,00</del>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 8.883,00</b>

che si arrotonda a **€ 8.800,00** (ottomilaottocento/00)

L'ausiliario del G.E.



Geom. Rafaele Gazzola

Fonte, il 17/05/2021

## **STIMA DI BENI allo stato attuale NON PIGNORATI**

### **- Aree uso posti auto scoperti -**

#### **POSTO AUTO SCOPERTO mn.2976**

**Comune di Castelfranco Veneto , via San Pio X**

**catasto terreni - Foglio 27**

**mapp. n.2976** semin. arbor. Classe 1 sup. 25mq RD 0,26€ RA 0,15€

#### **POSTO AUTO SCOPERTO mn.2977**

**Comune di Castelfranco Veneto , via San Pio X**

**catasto terreni - Foglio 27**

**mapp. n.2977** semin. arbor. Classe 1 sup. 25mq RD 0,26€ RA 0,15€

Sulla base della relazione depositata in data 27/01/2021 mi viene richiesto di valutare i beni non pignorati in Comune di Castelfranco Veneto , via San Pio X catasto terreni - Foglio 27 mn. 2976 e mn. 2977 le aree sono strettamente pertinenziali agli immobili di cui alla Lotto n.1 Comune di Castelfranco Veneto C.E.U. Sez. D Foglio 4 Mn.41 sub.15 e al Lotto n.2 Comune di Castelfranco Veneto, C.E.U. Sez. D Foglio 4 Mn.41 sub.16 , **trattasi di aree uso posti auto su fondo in ghiaino con accesso da via San Pio X attraverso la servitù di passaggio.**

Servitù costituita in Atto di Compravendita Rep.198155 del 12/12/2006 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto.

*“Servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo e servitù tecnologiche sotterranee a carico del Mn.1711 a favore e rispettivamente a carico del Mn.2974 e del Mn.42 e del Mn.1965 ed a favore dei Mn. 2975, 2976, 2977 e Mn.41 sub.7-8 ed a favore del Mn.41 sub.6e del Mn.1963 sub.1-2-3. Servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza costante di 6ml.”*



Il valore al mq che viene applicato alle unità immobiliari in oggetto trattandosi di posti auto scoperti di stretta pertinenza agli immobili pignorati e di interesse esclusivo alle abitazioni di cui al lotto n.1 e lotto n.2 si va ad applicare un prezzo al mq anche sulla base della tabella OMI che si aggira su una media di 300€/mq.

<b>catasto terreni – Foglio 27 mapp. n.2976</b>			
Sup. commerciale	Euro al mq	Quota di proprietà	Valore di mercato
25	€ 300,00	Intero	€ 7.500,00
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 7.500,00</b>

<b>catasto terreni – Foglio 27 mapp. n.2977</b>			
Sup. commerciale	Euro al mq	Quota di proprietà	Valore di mercato
25	€ 300,00	Intero	€ 7.500,00
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 7.500,00</b>

## **STIMA DEI BENI PIGNORATI**

**unitamente ai BENI NON PIGNORATI**

### **LOTTO 1 e POSTO AUTO SCOPERTO Mn.2976**

#### **LOTTO n. 1**

**Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2**

catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

#### **Bene non pignorato posto auto scoperto mn.2976**

**Comune di Castelfranco Veneto , via San Pio X**

catasto terreni - Foglio 27 mapp. n.2976

<b>LOTTO 1 - Valore di mercato</b> catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15	<b>€ 98.520,00</b>
<b>POSTO AUTO SCOPERTO Mn2976</b> <b>bene non pignorato - Valore di mercato</b> catasto terreni – Foglio 27 mapp. n.2976	<b>€ 7.500,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 106.020,00</b>
abbattimento 10% per vendita forzata	<b>-€ 10.602,00</b>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 95.418,00</b>

che si arrotonda a **€ 95.400,00** (novantacinquemilaquattrocento/00)

## STIMA DEI BENI PIGNORATI

unitamente ai BENI NON PIGNORATI

### LOTTO 2 e POSTO AUTO SCOPERTO Mn.2977

#### LOTTO n. 2

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.107 int.2

catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.15

#### Bene non pignorato posto auto scoperto mn.2977

Comune di Castelfranco Veneto , via San Pio X

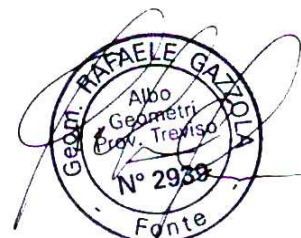
catasto terreni - Foglio 27

mapp. n.2977 semin. arbor. Classe 1 sup. 25mq RD 0,26€ RA 0,15€

<b>LOTTO 2 - Valore di mercato</b> catasto fabbricati – Sez. D - Foglio 4 mapp. n.41 sub.16	€ 96.154,00
<b>POSTO AUTO SCOPERTO Mn2976</b> <b>bene non pignorato - Valore di mercato</b> catasto terreni – Foglio 27 mapp. n.2977	€ 7.500,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 103.654,00</b>
abbattimento 10% per vendita forzata	-€ 10.365,40
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 93.288,60</b>

che si arrotonda a € 93.300,00 (novantatremilatrecento/00)

L'ausiliario del G.E.



Geom. Rafaele Gazzola

Fonte, il 17/05/2021

<b>Allegati:</b>	
Allegato 1	Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;
Allegato 2	Atti di provenienza ;
Allegato 3	Certificazione notarile ;
Allegato 4	Atto di pignoramento ;
Allegato 5	Certificato stato famiglia, comunicazione Agenzia delle Entrate;
Allegato 6	Autorizzazioni edilizie, elaborati grafici autorizzati,
Allegato 7	Estratto PI e N.T.O. , Certificato di Destinazione Urbanistica ;.
Allegato 8	Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari ;
Allegato 9	Documentazione fotografica dei beni ;
Allegato 10	Scheda sintetica ;
Allegato 11	cd-rom elaborato peritale con allegati ;