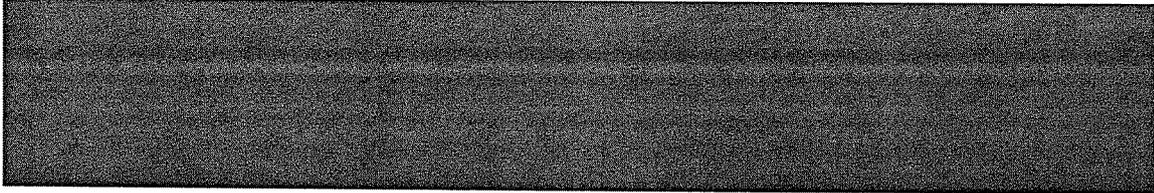


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 252 / 2016 R.G.**

promossa da



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Vortali

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN COMUNE DI RESANA  
e VEDELAGO (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall' Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 20/07/2018 per la stima di beni immobili in Resana e Vedelago (TV) di proprietà degli ESECUTATI 1 e 2 , il sottoscritto Arvieri Dott. Ing. Andrea con studio a Treviso in Vicolo Piave 24, 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 verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/8 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 03/08/2018, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico telematicamente, ha recuperato la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Successivamente veniva contattato da Aste 33 s.r.l., per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previo accordo con il sottoscritto, Aste 33 s.r.l., quale custode nominato del compendio immobiliare, fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 12/02/2019.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode veniva effettuata un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

A seguire, il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava una prima bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail in data 17.03.2019, agli *Avv.to*

[REDACTED] presso il cui studio è domiciliato il

[REDACTED], sia come esecutante che come intervenuto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, al custode *Aste33 srl* e tramite raccomandata A.R. agli esecutati, assegnando a tutti tempo fino al giorno 28.03.2019 per il deposito di eventuali osservazioni.

*Nessuna osservazione risulta pervenuta.*

## FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato che i beni pignorati costituiscono tre unità immobiliari ad uso abitazione con relativi annessi, un'unità immobiliare ad uso deposito/magazzino, vari terreni, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di tre (n.3) lotti.

### LOTTO PRIMO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il primo lotto.

#### *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

**Per l'intero della proprietà – ESEC 1**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Resana, Sez. C - Foglio 5

**- BENE 1**



**M.N. 120 sub 3**, Via Fossetta n. 7 piano T, cat. C/6, cl. U,  
17 mq Sup. Cat. mq 17, R.C. € 50,04 garage

**M.N. 120 sub 7**, Via Fossetta n.7 piano T, cat. A/2, cl. 2  
vani 10,5 Sup. Cat. mq 225 R.C. € 1.003,22 abitazione

**- BENE 2**

**M.N. 463 sub 3**, Via Fossetta n.7 piano T, cat. C/2, cl. 1  
374 mq Sup. Cat. mq 568 R.C. € 598,78 magazzino/deposito

con la precisazione che:

- il M.N. 120 sub 6 (bene comune non censibile) è un area scoperta di 1712 mq
- il M.N. 463 sub 3 comprende un area scoperta di di 2.351,50 mq

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.

## **CONFINI DEI BENI**

### **BENE 1**

*Il terreno*, sul quale è eretto il fabbricato, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 463 (stessa proprietà), M.N. 501 (altra proprietà), M.N. 486 (altra proprietà), Via Fossetta, salvo altri e più precisi.

*Il garage* di cui al M.N. 120 sub 3 confina, da nord in senso orario, con, con altra unità residenziale MN 120 sub 7, corte comune, salvo altri e più precisi.

*Il fabbricato residenziale* di cui al M.N. 120 sub 7 confina, da nord in senso orario, con la corte comune, con il garage, tutti salvo altro e più precisi.

### **BENE 2**

*Il terreno*, sul quale è eretto il fabbricato, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 114, M.N. 163, M.N. 477 M.N. 501, M.N. 120 (stessa proprietà) e M.N. 142, salvo altri e più precisi.

*Il magazzino* di cui al M.N. 463 sub 3 confina, da nord in senso orario, con la corte esclusiva, tutti salvo altro e più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico 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, servitù attive e passive.



Costituzione di servitù di passaggio a carico del M.N. 120 , a favore dei M.N. 478 e 484, e 500 per il passaggio veicolare (accesso a Via Fossetta) e dei sottoservizi.

Atto notarile pubblico del 01.07.1998 n. 142113 del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto, ed Atto notarile pubblico del 28.06.1999 n. 148411, stesso notaio.

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 04/08/1992 tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata rep. 64974 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, a favore del Comune di Resana, che riguarda il M.N. 463.

## **DITTA INTESTATARIA**

### **Bene 1 e Bene 2**

In forza dell'atto di donazione in data 15/10/1975 al rep. N. 1408, del notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 29/10/1975 al n. 719 vol. 88.

Ditta intestataria risulta: **ESEC 1**, per 1/1 della proprietà.

Si Precisa che il M.N. 463 risulta un frazionamento del M.N. 120, oggetto della donazione.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dai documenti relativi alla certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni, richiesta in data 17/05/2016 con Protoc. n. 91131, e dall'estratto del catasto, è emerso che esistono le seguenti formalità a favore/contro:

#### **A carico di ESEC 1**

##### **TRASCRIZIONI**

###### **- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 13248 del Novembre 1975 – Reg. particolare.

Atto di donazione del 15/10/1975 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto rep. 719 Vol. 88 – atti pubblici, che riguarda la totalità dei beni del Lotto 1.

###### **- prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 23702 / 17924 del 27/08/1992

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 04/08/1992 tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata rep. 64974 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, a favore del Comune di Resana, che riguarda il Lotto 1.

#### **A carico di ESEC 2**

##### **TRASCRIZIONI**



**- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 24619/20489 del 17.11.1983,

Atto di donazione in data 21/10/1983 al rep. N. 39330, del notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 10/11/1983 al n. 1354 vol. 98, che riguarda il Lotto 2.

**A carico di ESEC 1 ed ESEC 2****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 9191 / 6783 del 09/04/1990

Atto di donazione in data 19/03/1990 tramite atto notarile pubblico, rep. 49566 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.

**- seconda trascrizione favore**

Trascrizione N. 6035 / 4739 del 10/03/1993

Denuncia di successione in data 15/10/1990 tramite atto amministrativo, rep. 60/170 - Ufficio del registro di Castelfranco Veneto – a seguito di pubblicazione testamento olografo con verbale del 02.07.1990, rep. 51834 notaio Merone G., che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.

**- prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 22769 / 15872 del 23/07/1998

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 01/07/1998 tramite atto notarile pubblico rep. 142113 del Notaio Tassitani L. di Castelf.Veneto, che riguarda il Lotto 1.

**- seconda trascrizione contro**

Trascrizione N. 23694 / 15423 del 01/07/1999

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 28/06/1999 tramite atto notarile pubblico rep. 148411 del Notaio Tassitani L. di Castelf.Veneto, che riguarda il Lotto 1.

**- terza trascrizione contro**

Trascrizione N. 14045 / 9654 del 05/05/2016

Atto di pignoramento immobili del 12/04/2016 tramite atto giudiziario rep. 4142/2016 del Tribunale di Treviso, che riguarda tutti i Lotti.

**ISCRIZIONI****Unica iscrizione contro**

Iscrizione N. 24365/ 4150 del 17/08/2015

Ipoteca Giudiziale in data 07/08/2015, a seguito del Decreto Ingiuntivo n. 7272/2015 dell' [REDACTED] per la somma complessiva di € 75.000,00, a favore di “ [REDACTED]”



che riguarda i beni costituenti tutti i lotti ed entrambi gli esecutati, oltre ad altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

*Verificata la documentazione ipocatastale il sottoscritto p.e. Ritiene sia idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali oltre all'esistenza dei gravami sopra elencati.*

## INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

### DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è formato da un fabbricato a due piani PT e P1, di tipo residenziale, con scoperto ad uso esclusivo, sito a Resana (TV) in Via Fossetta 7 e da un fabbricato ad uso magazzino e deposito, nelle adiacenze del fabbricato residenziale, completo di corte esclusiva perimetrale.

I fabbricati sono ubicati in zona residenziale/agricola in frazione Castelminio a circa 4 Km dal centro di Resana.

#### Bene 1

##### **Descrizione fabbricato M.N. 120 sub 7**

Il fabbricato è stato edificato nel 1975, modificato ed ampliato negli anni successivi, secondo la tipologia casa singola a pianta rettangolare; presenta due livelli fuori terra con fondazioni in cls armato.

L'ampliamento del 1992 ha permesso di ottenere anche dei locali a PT ad uso artigianale e di servizio, costituendo di fatto un secondo corpo di fabbrica a un solo piano sul lato nord.

I piani fuori terra hanno struttura portante verticale in muratura costituita da elementi in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in cemento.

Il tetto con solai in cemento presenta copertura a falde inclinate con tegole, mentre in parte risulta piano con guaine bituminose; grondaie e pluviali sono in lamiera di rame.

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

Il fabbricato è accessibile tramite la corte esclusiva che confina con Via Fossetta utilizzando due ingressi, uno principale sul fronte sud ed uno sul retro, fronte nord.

Il fabbricato è circondato dallo scoperto di pertinenza, in parte giardino ed in parte ghiaia e cemento e collegato con Via Fossetta tramite due vialetti ed altrettanti cancelli.



Saliti alcuni gradini per arrivare al piccolo portico, tramite porta in vetro/legno con scuri in legno si accede ai locali del Piano rialzato, ingresso cucina e soggiorno, con solai ad altezza 2,70 m.

Scendendo poi al piano T troviamo i locali adibiti a cucina, sala da pranzo e salotto, con solai di altezza 2,20 m. Proseguendo dalla cucina si giunge ad una zona di sgombero e C.T., ad un ufficio con disimpegno, poi un bagno-lavanderia e ad un magazzino, tutti con solai di altezza 2,80 m.

Salendo al piano primo, sempre con scale interne, troviamo il bagno, un ripostiglio e quattro camere da letto, con poggiolo fronte sud verso la strada, collegate tramite un disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera di tonalità chiara, alternata a zone con finitura tipo marmorino in tonalità giallo-arancio.

I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in gres / ceramica color beige/azzurro.

Le camere da letto presentano pavimentazione in ceramica alcune e legno altre.

La zona giorno al PT presenta pavimentazione in legno.

Tutti gli altri locali presentano pavimentazioni in gres.

Il bagno – lavanderia al PT comprende doppia lavella, la doccia tutti con con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, il bidè ed il water. Il bagno al P1 comprende lavandino, vasca da bagno, con rubinetteria a comando diviso, il bidè ed il water.

I poggioli e la scala hanno pavimentazione in cotto e balaustre in ferro scuro.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato cieco color noce nei locali abitazione, ed in alluminio e vetro nei locali ufficio, lavanderia e magazzino al PT.

I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta singola/doppia, costituiti da telai in legno portanti vetri singoli. Tutti hanno scuri in legno.

### **Descrizione del garage - M.N. 120 sub 3**

Il garage è ubicato nella zona sud del piano T, con accesso esterno tramite portafinestra ed interno dal sub 7, in quanto divenuto parte della sala da pranzo al PT dell'abitazione.

Il piano T presenta un'altezza di 2,20 m.

### **Bene 2**

#### **Descrizione del magazzino / deposito - M.N. 463 sub 3**

L'accesso tramite la corte esclusiva può avvenire attraverso i due vialetti del M.N. 120 che lo collegano a Via Fossetta.

L'edificio (ex sub 1) è stato costruito ad un piano fuori terra con strutture portanti in cls, come pure le fondazioni continue e plinti in corrispondenza dei pilastri e travi del solaio



di copertura in latero cemento. I tamponamenti verticali sono in laterizio, la copertura in coppi e le grondaie in lamiera d'acciaio preverniciata. La pavimentazione risulta in cemento al quarzo. Infissi in alluminio e vetro.

Lo scoperto esclusivo (ex sub 2), che circonda il fabbricato, risulta in parte prato, in parte piazzale in cemento ed in parte coltivato a vite.

Sul lato nord è stata creata una tettoia abusiva di circa 200 mq, con pilatri in cls e copertura in lastre di cemento amianto autoportanti.

### **Stato di conservazione e di manutenzione - Bene 1 e Bene 2**

I beni formanti il lotto risultano nel complesso in buone condizioni manutentive e conservative. Gli ambienti interni sono in buono stato di conservazione, come pure le pareti esterne.

### **Impianti**

L'unità ad uso abitazione-artigianale è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario – collegato con pozzo artesiano;
- impianto fognario – collegato al depuratore;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto del gas + stufa a legna per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento, caldaia a Gas + n. 2 caldaie a pellet + Stufa a legna
- impianto citofonico
- climatizzatori , n. 2 con split esterno.

Occorre verificare la conformità di tutti gli impianti alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica non è presente alcun documento.

L'unità ad uso magazzino è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;

### **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

#### **M.N. 120 sub 7 e sub 3**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili	135,00 mq x 1,00 = mq	135,00
locali di servizio	157,00 mq x 0,70 = mq	109,90
balconi e logge	26,00 mq x 0,30 = mq	7,80
garage	18,00 mq x 0,50 = mq	9,00
scoperto	1712,00 mq x 0,04 = mq	68,50



Superficie totale commerciale convenzionale mq 330.20

**M.N. 463 sub 3**

magazzino/deposito	348,40 mq x 1,00 = mq	348,40
scoperto	2351,50 mq x 0,04 = mq	94,10

Superficie totale commerciale convenzionale mq 442.50

**Generalità**

*I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.*

**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Resana e precisamente:

**Bene 1**

- *Licenza edilizia* N. 1418 del 28.10.1974 per la costruzione di abitazione rurale.
- *Concessione edilizia* N. 1418 / b, prot. 2931 del 21.03.1981 per le varianti apportate in corso d'opera all'abitazione autorizzata con Licenza edilizia n.1418  
La concessione comprende la contestuale voltura dell'intestatario a seguito di donazione – Notaio Tassitani, 15.10.1975.
- *Permesso di Abitabilità* N. 1418-b del 23.03.1981

**Bene 1 e Bene 2**

- *Concessione edilizia* N. 3764 del 11.06.1992 per l'esecuzione di ampliamento casa d'abitazione, ristrutturazione fabbricato artigianale e costruzione di nuovo edificio ad uso ricovero attrezzi agricoli e magazzino artigianale.

**Bene 2**

- *Permesso di costruire in sanatoria* - richiesta n. 1841-11940 del 1995/1996 per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI A MAGAZZINO ARTIGIANALE.

N.B. Sanatoria definita e rilascio a breve, come da lettera del comune di Resana -  
in allegato.



### **Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 120 sub 7 e sub 3*, il sottoscritto ha accertato che i grafici di progetto, relativi al *Concessione edilizia* N. 3764 del 11.06.1992, riferiti all'ultimo stato approvato non sono rispondenti allo stato di fatto.

Sono state rilevate:

- A) La disposizione dei divisori interni e delle destinazioni d'uso dei locali è stata modificata mediante opere di demolizione e costruzione,
- B) Diversa copertura della zona nord del fabbricato, tetto piano con guaina bituminosa invece di falde con coppi.
- C) Le prescrizioni della concessione relative agli infissi e portoni non sono state rispettate.

Si rileva le destinazioni d'uso riportate sulle planimetrie (cantina, C.T., studio) non sono state rispettate, anzi le attuali (cucina, salotto, sala da pranzo) configurano abuso edilizio per la mancanza dell'altezza minima prevista dalle attuali normative.

Sentito il parere del tecnico comunale, le modifiche ai punti A, B e C risultano eventualmente sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

Risulta mancante il certificato di abitabilità a seguito dell'ultima concessione edilizia approvata.

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 463 sub 3*, il sottoscritto ha accertato che i grafici di progetto, relativi al *Concessione edilizia* N. 3764 del 11.06.1992, riferiti all'ultimo stato approvato non sono rispondenti allo stato di fatto.

Sono state rilevate:

- A) La suddivisione interna e le aperture di progetto non sono state rispettate;
- B) Creazione di una tettoia abusiva sul lato nord, costituita da pilastri in cls e copertura in lastre autoportanti in cemento amianto.
- C) Creazione di piazzale abusivo in cemento su tre lati del fabbricato di circa 1200 mq;

Sentito il parere del tecnico comunale, le modifiche ai punti A e C risultano eventualmente sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 120 sub 7 e sub 3*,

La rappresentazione planimetrica non è conforme a quanto realizzato sia per caratteristiche edilizie sia per le destinazioni d'uso dei locali.

Il garage (sub 3) è stato inglobato con i locali adiacenti tramite demolizione dei divisori.



La disposizione dei divisori interni e delle destinazioni d'uso dei locali è stata modificata mediante opere di demolizione e costruzione.

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 463 sub 3*,

La rappresentazione planimetrica è conforme a quanto realizzato.

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

Il PRG vigente e relative NTA/RE, oltre al PAT/PI del Comune di Resana, stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, " Aree di nuova edificazione, limitrofe a zona agricola ".

Estratto della cartografia in allegato.

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dalla documentazione ipo - catastale in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

1) in forza di Atto di donazione del 15/10/1975 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto rep. 719 Vol. 88 – atti pubblici, provenivano in ditta a:

**ESEC 1 per la piena proprietà;**

### **VALORE ATTUALE DEL LOTTO**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Resana

**- BENE 1**

**M.N. 120 sub 3**, Via Fossetta n. 7 piano T, cat. C/6, cl. U,

17 mq Sup. Cat. mq 17, R.C. € 50,04 garage

**M.N. 120 sub 7**, Via Fossetta n.7 piano T, cat. A/2, cl. 2

vani 10,5 Sup. Cat. mq 225 R.C. € 1.003,22 abitazione

con la precisazione che:



- il M.N. 120 sub 6 (bene comune non censibile) è un area scoperta di 1712 mq  
aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 330,20

$$\text{mq } 330,20 \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 280.670,00$$

**- BENE 2**

**M.N. 463 sub 3**, Via Fossetta n.7 piano T, cat. C/2, cl. 1

374 mq Sup. Cat. mq 568 R.C. € 598,78 magazzino/deposito

con la precisazione che:

- il M.N. 463 sub 3 comprende un area scoperta di di 2.351,50 mq

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 442,50

$$\text{mq } 442,50 \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 132.750,00$$

A detrarre per :

Bene1

L'ammontare della somma necessaria all'espletamento delle pratiche edilizie in sanatoria per le modifiche interne e per la diversa tipologia di copertura realizzata, risulta di circa 1.500,00 € compresa la richiesta di aggiornamento catastale, comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione.

Inoltre 1.500 € per i lavori di ripristino dei locali secondo le destinazioni d'uso previste e circa 500,00 € a titolo di sanzione per la mancata richiesta del certificato di abitabilità.

Bene 2

L'ammontare della somma necessaria alla demolizione della tettoia abusiva edificata sul lato nord, con relativa bonifica della copertura in lastre autoportanti in cemento amianto risulta di circa 4.500,00 €, più la demolizione della struttura in legno costruita all'interno del fabbricato risulta di circa 1.500,00 €, più la pratica edilizia in sanatoria per autorizzare il piazzale in cemento come ausilio al fabbricato artigianale, circa 1.500,0 €. L'adeguamento del fabbricato come da progetto si può sospendere in quanto definita la regolarizzazione della sanatoria richiesta (pagamento di 110+16 €).

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO**

**€ 402.420,00**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%

€ 80.484,00

**VALORE BASE DEL LOTTO 1**

**€ 321.936,00**



che si arrotonda a € 322.000,00

(euro trecentoventiduemila / 00)

### LOTTO SECONDO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il secondo lotto.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della proprietà ESEC 2**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Resana, Sez. C - Foglio 5

**- BENE 1**

**M.N. 163 sub 1**, Via Fossetta n. 9/A piano T, mq 1098, area urbana

**M.N. 163 sub 2**, Via Fossetta n. 9/A piano S1 - T, cat. A/7, cl. 1

vani 8,5 Sup. Cat. mq 193 / 186

R.C. € 790,18

abitazione e pertinenze

**M.N. 163 sub 3**, Via Fossetta n. 9/A piano S1, cat. C/6, cl. U

30 mq Sup. Cat. mq 30 R.C. € 88,31 garage

CATASTO TERRENI

Comune di Resana, Foglio 20

**- BENE 2**

**M.N. 380**, mq 3326 SEMIN-ARBOR, cl. 3, R.D. € 24,05 R.A. 16,32

**Per la quota di ½ ciascuno ESEC 1 ed ESEC 2**

CATASTO TERRENI

Comune di Resana, Foglio 20

**- BENE 3**

**M.N. 94**, mq 1242 SEMIN-ARBOR, cl. 3, R.D. € 8,98 R.A. 6,09

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.



## CONFINI DEI BENI

### BENE 1

*Il terreno*, sul quale è eretto il fabbricato, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 380 (stessa proprietà), M.N. 660 (stessa proprietà), M.N. 477 (altra proprietà), M.N. 463 (altra proprietà), salvo altri e più precisi.

*Il fabbricato residenziale* di cui al M.N. 163 sub 2 confina, da nord in senso orario, con la corte comune, con il garage, tutti salvo altro e più precisi.

Il *garage* di cui al M.N. 163 sub 3 confina, da nord in senso orario, con altra unità residenziale MN 163 sub 2, corte comune, salvo altri e più precisi.

### BENE 2

*Il terreno* di cui al M.N. 380, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 94 (stessa proprietà, con il M.N. 641, M.N. 659 (stessa proprietà), M.N. 660 (stessa proprietà), M.N. 163 (stessa proprietà) e M.N. 114, salvo altri e più precisi.

### BENE 3

*Il terreno* di cui al M.N. 94, confina, da nord in senso orario, con il M.N. Altro Fg., con il M.N. 644, M.N. 641 (altra proprietà), M.N. 380 (stessa proprietà), M.N. 114 e M.N. 589, salvo altri e più precisi.

## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico 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, servitù attive e passive.

Si evidenzia una *servitù di passaggio* senza onere per il passaggio attraverso il terreno del bene 1, come da atto di donazione in data 21/10/1983 al rep. N. 39330, del notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto,

## DITTA INTESTATARIA

### Bene 1 e Bene 2

In forza dell'atto di donazione in data 21/10/1983 al rep. N. 39330, del notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 10/11/1983 al n. 1354 vol. 98.

Ditta intestataria risulta: **ESEC 2**, per 1/1 della proprietà.



**Bene 3**

In forza dell'atto di donazione in data 19/03/1990 al rep. N. 49566, del notaio GIORGIO MERONE di Camposampiero,

Ditta intestataria risulta: **ESEC 1 ed ESEC 2**, per 1/2 della proprietà ciascuno.

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

Dai documenti relativi alla certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni, richiesta in data 17/05/2016 con Protoc. n. 91131, e dall'estratto del catasto, è emerso che esistono le seguenti formalità a favore/contro:

**A carico di ESEC 1****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 13248 del Novembre 1975 – Reg. particolare.

Atto di donazione del 15/10/1975 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto rep. 719 Vol. 88 – atti pubblici, che riguarda la totalità dei beni del Lotto 1.

**- prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 23702 / 17924 del 27/08/1992

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 04/08/1992 tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata rep. 64974 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, a favore del Comune di Resana, che riguarda il Lotto 1.

**A carico di ESEC 2****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 24619/20489 del 17.11.1983,

Atto di donazione in data 21/10/1983 al rep. N. 39330, del notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 10/11/1983 al n. 1354 vol. 98, che riguarda il Lotto 2.

**A carico di ESEC 1 ed ESEC 2****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 9191 / 6783 del 09/04/1990

Atto di donazione in data 19/03/1990 tramite atto notarile pubblico, rep. 49566 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.



**- seconda trascrizione favore**

Trascrizione N. 6035 / 4739 del 10/03/1993

Denuncia di successione in data 15/10/1990 tramite atto amministrativo, rep. 60/170 - Ufficio del registro di Castelfranco Veneto – a seguito di pubblicazione testamento olografo con verbale del 02.07.1990, rep. 51834 notaio Merone G., che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.

**- prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 22769 / 15872 del 23/07/1998

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 01/07/1998 tramite atto notarile pubblico rep. 142113 del Notaio Tassitani L. di Castelf.Veneto, che riguarda il Lotto 1.

**- seconda trascrizione contro**

Trascrizione N. 23694 / 15423 del 01/07/1999

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 28/06/1999 tramite atto notarile pubblico rep. 148411 del Notaio Tassitani L. di Castelf.Veneto, che riguarda il Lotto 1.

**- terza trascrizione contro**

Trascrizione N. 14045 / 9654 del 05/05/2016

Atto di pignoramento immobili del 12/04/2016 tramite atto giudiziario rep. 4142/2016 del Tribunale di Treviso, che riguarda tutti i Lotti.

**ISCRIZIONI****Unica iscrizione contro**

Iscrizione N. 24365/ 4150 del 17/08/2015

Ipoteca Giudiziale in data 07/08/2015, a seguito del Decreto Ingiuntivo n. 7272/2015 dell' [REDACTED] per la somma complessiva di € 75.000,00, a favore di [REDACTED]

che riguarda i beni costituenti tutti i lotti ed entrambi gli eseguiti, oltre ad altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

*Verificata la documentazione ipocatastale il sottoscritto p.e. Ritiene sia idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali oltre all'esistenza dei gravami sopra elencati.*

**INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE****DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto è formato da un fabbricato a due piani PT rialzato e S1 seminterrato, di tipo residenziale, con scoperto ad uso esclusivo, sito a Resana (TV) in Via Fossetta 9/A e da



due terreni agricoli confinanti con la corte suddetta.

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale/agricola in frazione Castelminio a circa 4 Km dal centro di Resana.

### **Bene 1**

#### **Descrizione fabbricato M.N. 163 sub 2**

Il fabbricato è stato edificato nel 1985, modificato ed ampliato negli anni successivi, secondo la tipologia casa singola; presenta due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, con fondazioni in cemento armato.

L'ampliamento del 1987 ha permesso di ottenere un ampliamento del seminterrato e la creazione di un portico all'ingresso dell'abitazione, oltre alla voltura del proprietario del fabbricato.

Il piano fuori terra hanno struttura portante verticale in muratura costituita da elementi in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in latero-cemento.

Il tetto con solai in cemento presenta copertura a falde inclinate con coppi; grondaie e pluviali sono in rame.

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

Il fabbricato è accessibile tramite la corte esclusiva che confina con la corte del M.N. 660 (stessa proprietà), per arrivare alla Via Fossetta.

Si possono utilizzare due ingressi, uno principale sul fronte est ed uno a nord dalla rampa del seminterrato.

Il fabbricato è circondato dallo scoperto di pertinenza, in parte giardino ed in parte ghiaia e collegato con Via Fossetta tramite un vialetto e cancello scorrevole.

Saliti alcuni gradini per arrivare al piccolo portico, tramite porta in vetro/legno si accede ai locali del Piano rialzato, ingresso cucina e soggiorno, tre camere da letto e bagno, con solai ad altezza 2,70 m.

Scendendo poi al piano S1 troviamo i locali adibiti a lavanderia, cantina, bagno, taverna (magazzino) con solai di altezza 1,90 m.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera bianca.

I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica color beige.

Le camere da letto presentano pavimentazione in legno.

La zona giorno al PT presenta pavimentazione in marmo e legno.

Tutti gli altri locali presentano pavimentazioni in gres / ceramica.

Il bagno al PT comprende mobile lavandino in noce, la vasca da bagno tutti con con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, il bidè ed il



water. Il bagno al S1 comprende, doccia, con rubinetteria monocomando, il bidè ed il water.

I poggioli, portico e la scala hanno pavimentazione in cotto e chiusure in elementi prefabbricati in cls.

Le porte interne sono in legno di tipo cieco color noce / con vetro, oltre ad alcune in alluminio anodizzato e vetro.

I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta singola/doppia, costituiti da telai in legno portanti vetri singoli con curi in legno, oltre ad alcuni in alluminio anodizzato.

### **Descrizione del garage - M.N. 163 sub 3**

Il garage è ubicato nella zona ovest del piano S1, con accesso esterno tramite porta in alluminio e vetro da rampa coperta. Gli spazi interni sono divenuti parte dell'abitazione ad essa collegata e divenuti, con l'edificazione di una tramezza, disimpegno e camera da letto.

Il solaio presenta un'altezza di 2,40 m.

### **Bene 2**

#### **Descrizione del terreno agricolo - M.N. 380**

Accesso al terreno tramite tutti i terreni confinanti.

Non si evidenziano coltivazioni, in attesa di semina.

### **Bene 3**

#### **Descrizione del terreno agricolo - M.N. 94**

Accesso al terreno tramite tutti i terreni confinanti.

Non si evidenziano coltivazioni, presenza di arbusti diffusi.

### **Stato di conservazione e di manutenzione - Bene 1**

I beni formanti il lotto risultano nel complesso in discrete condizioni manutentive e conservative. Le pareti esterne sono in buone condizioni, mentre le pareti interne ed i soffitti presentano in più zone del fabbricato fenomeni di condensa ed umidità che hanno provocato muffe e distacchi degli intonaci, specie al piano seminterrato.

### **Impianti**

L'unità ad uso abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario – collegato con pozzo artesiano;
- impianto fognario – vasche imhoff;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva + parabola;



- impianto del gas + stufa a legna per cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento, caldaia a Gas + stufa a pellet + Stufa a legna
- impianto citofonico
- climatizzatori , n. 2 con split esterno.

Occorre verificare la conformità di tutti gli impianti alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica non è presente alcun documento.

### **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

#### **Bene 1 - U.I. di cui al M.N. 163 sub 1, sub 2 e sub 3**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili	127,50 mq x 1,00 = mq	127,50
locali di servizio	104,70 mq x 0,50 = mq	52,35
balconi e logge	23,00 mq x 0,30 = mq	6,90
garage	34,00 mq x 0,50 = mq	17,00
scoperto	1098,00 mq x 0,04 = mq	43,90

Superficie totale commerciale convenzionale *mq 247,65*

#### **Bene 2 - U.I. di cui al M.N. 380**

terreno agricolo SEMIN-ARBOR mq 3326

#### **Bene 3 - U.I. di cui al M.N. 94**

terreno agricolo SEMIN-ARBOR mq 1242

Superficie totale commerciale convenzionale *mq 4568*

### **Generalità**

*I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.*

### **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Resana e precisamente:

#### **Bene 1**

- *Concessione edilizia* N. 2589 del 03.12.1983, prot. n. 1322 per la costruzione di abitazione rurale.



- *Concessione edilizia in sanatoria* N. 2589 / B, prot. 113-2924 del 22.12.1987 per l'esecuzione di varianti apportate in corso d'opera ad una casa unifamiliare.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 163 sub 2 e sub 3*, il sottoscritto ha accertato che i grafici di progetto, relativi al *Concessione edilizia* N. 2589/B del 22.12.1987, riferiti all'ultimo stato approvato non sono rispondenti allo stato di fatto.

Sono state rilevate:

A) Le destinazioni d'uso dei locali del piano seminterrato è diversa da quella dichiarata, destinazioni d'uso riportate sulle planimetrie (magazzino, garage) non sono state rispettate, anzi le attuali (taverna con cucina, camera da letto) configurano abuso edilizio per la mancanza dell'altezza minima prevista dalle attuali normative, oltre alla costruzione di un divisorio nel garage e modifica dell'accesso esterno.

B) Creazione di due finestre ad oblò sul lato est del seminterrato.

C) In corrispondenza dell'ingresso al garage (S1) è stata creata una rampa con edificazione di sovrastante loggiato coperto da struttura in legno, pavimento in gres, con coppi e grondaie in rame. Un lato risulta addossato all'abitazione, gli altri tre sono dotati di balaustra in ferro, come pure la scala di accesso. Il lato ovest sottostante il loggiato è dotato di due finestre e la zona coperta è stata pavimentata con piastrelle in gres.

Loggiato:superficie circa 45 mq, altezza 2,70 m

Seminterrato/rampa: superficie circa 36 mq, altezza 2,15 m

Sentito il parere del tecnico comunale, le modifiche ai punti B e C risultano eventualmente sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

Risulta mancante il certificato di abitabilità a seguito dell'ultima concessione edilizia approvata.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 163 sub 2 e sub 3*,

La rappresentazione planimetrica non è conforme a quanto realizzato sia per caratteristiche edilizie sia per le destinazioni d'uso dei locali.

Sono state rilevate:

A) Le destinazioni d'uso dei locali del piano seminterrato è diversa da quella dichiarata, oltre alla costruzione di un divisorio nel garage e modifica dell'accesso esterno.

B) In corrispondenza dell'ingresso al garage (S1) è stata creata una rampa coperta con edificazione di sovrastante loggiato coperto.



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

Il PRG vigente e relative NTA/RE, oltre al PAT/PI del Comune di Resana, stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, " Aree di nuova edificazione, limitrofe a zona agricola ".

Estratto della cartografia in allegato.

**PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dalla documentazione ipo - catastale in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

1) in forza di Atto di donazione del 21/10/1983 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto rep. 39330, racc. 2914, provenivano in ditta a:

**ESEC 2 per la piena proprietà;**

2) In forza dell'atto di donazione in data 19/03/1990 al rep. N. 49566, del notaio GIORGIO MERONE di Camposampiero, ditta intestataria risulta: **ESEC 1 ed ESEC 2, per 1/2 della proprietà ciascuno.**

**VALORE ATTUALE DEL LOTTO**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà****CATASTO FABBRICATI**

Comune di Resana, Sez. C - Foglio 5

**- BENE 1**

**M.N. 163 sub 1,** Via Fossetta n. 9/A piano T, mq 1098, area urbana

**M.N. 163 sub 2 ,** Via Fossetta n. 9/A piano S1 - T, cat. A/7, cl. 1

vani 8,5 Sup. Cat. mq 193 / 186

R.C. € 790,18

abitazione e pertinenze

**M.N. 163 sub 3 ,** Via Fossetta n. 9/A piano S1, cat. C/6, cl. U

30 mq Sup. Cat. mq 30 R.C. € 88,31

garage



*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 247,65*

$$mq\ 247,65 \times 850,00\ €/mq = €\ 210.502,50$$

CATASTO TERRENI

Comune di Resana, Foglio 20

- **BENE 2**

M.N. 380 , mq 3326 SEMIN-ARBOR, cl. 3, R.D. € 24,05 R.A. 16,32

**Per la quota di ½ ciascuno ESEC 1 ed ESEC 2**

CATASTO TERRENI

Comune di Resana, Foglio 20

- **BENE 3**

M.N. 94 , mq 1242 SEMIN-ARBOR, cl. 3, R.D. € 8,98 R.A. 6,09

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 4568,00*

$$mq\ 4568 \times 6,50\ €/mq = €\ 29.692,00$$

A detrarre per :

Bene1

L'ammontare della somma necessaria all'espletamento delle pratiche edilizie in sanatoria per l'ampliamento edificato, risulta di circa 5.500,00 € (oneri + costi di costruzione + sanzioni) compresa la richiesta di aggiornamento catastale, comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione.

Inoltre 1.500 € per i lavori di ripristino dei locali secondo le destinazioni d'uso previste e circa 500,00 € a titolo di sanzione per la mancata richiesta del certificato di abitabilità.

*VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO*

**€ 232.694,50**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%

€ 46.538,90

**VALORE BASE DEL LOTTO 1**

**€ 186.155,60**

**che si arrotonda a € 186.200,00**

(euro centottantaseimiladuecento / 00)



**LOTTO TERZO**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il terzo lotto.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per la quota di ½ ciascuno ESEC 1 ed ESEC 2**

**CATASTO FABBRICATI**

Comune di Resana, Sez. C - Foglio 5

**- BENE 1**

**M.N. 660 sub 2**, Via Fossetta n. 9 piano T - 1, cat. A/3, cl. 2, 8,5 vani

Sup. Cat. Mq 218 / 212 R.C. € 460,94 abitazione

**M.N. 660 sub 5**, Via Fossetta n. 9 piano T, cat. , cl. ,

Sup. Cat. mq R.C. € autorimessa

**M.N. 660 sub 6**, Via Fossetta n. 9 piano T - 1, cat. C/2, cl. 1, 236 mq

Sup. Cat. mq 263 R.C. 377,84 € deposito

**M.N. 660 sub 7**, Via Fossetta n. 9 piano T- 1, cat. C/2, cl. 1, 91 mq

Sup. Cat. mq 94 R.C. € 145,69 deposito

con la precisazione che il sub 8 costituisce bene comune ai sub 2, 5, 6 e 7 - non censibile – aree scoperte, di 1159 mq.

**CATASTO TERRENI**

Comune di Resana, Foglio 20

**- BENE 2**

**M.N. 571**, mq 4705 SEMIN-ARBOR, cl. 4, R.D. € 27,94 R.A. 20,65

**- BENE 3**

**M.N. 659**, mq 1430 SEMIN-ARBOR, cl. 3, R.D. € 10,34 R.A. 7,02

Comune di Vedelago, Foglio 52

**- BENE 4**

**M.N. 57**, mq 2297 SEMIN, cl. 4, R.D. € 13,64 R.A. 10,08

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione.



**CONFINI DEI BENI****BENE 1**

*Il terreno*, sul quale sono eretti i fabbricati, comprendente anche le U.I. oggetto di stima, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 659 (stessa proprietà), M.N. 290 (altra proprietà), M.N. 164 (stessa proprietà), M.N. 477, M.N. 163 (stessa proprietà), M.N. 380 (stessa proprietà), salvo altri e più precisi.

*Il fabbricato residenziale* di cui al M.N. 660 sub 2 confina, da nord in senso orario, con la corte comune (sub 8), con altra U.I. (M.N. 164 sub 2), con la corte comune (sub 8), tutti salvo altro e più precisi.

*L'autorimessa* di cui al M.N. 163 sub 5 confina, da nord in senso orario, con la corte comune (sub 8), con M.N. 290, salvo altri e più precisi.

*I fabbricati di servizio* di cui al M.N. 163 sub 6 confinano tutti con la corte comune (sub 8), salvo altri e più precisi.

*Il fabbricato di servizio* di cui al M.N. 163 sub 7 confina, da nord in senso orario, con la corte comune (sub 8), con altra U.I. (M.N. 164 sub 3), con altra corte (M.N. 164 sub 1), salvo altri e più precisi.

**BENE 2**

*Il terreno* di cui al M.N. 571, confina, da nord in senso orario, con Via Santa Brigida, con il M.N. 573, con il M.N. 533, con il M.N. 585, salvo altri e più precisi.

**BENE 3**

*Il terreno* di cui al M.N. 659, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 641 (altra proprietà), con il M.N. 290 (altra proprietà), con il M.N. 660 (stessa proprietà), con il M.N. 380 (stessa proprietà), salvo altri e più precisi.

**BENE 4**

*Il terreno* di cui al M.N. 57, confina, da nord in senso orario, con il M.N. 37, con il M.N. 203, con il M.N. 89 e con la Via dei Palù, salvo altri e più precisi

**SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico 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, servitù attive e passive.



**DITTA INTESTATARIA****Tutti i beni**

In forza dell'atto di donazione in data 19/03/1990 al rep. N. 49566 / racc. 10282, del notaio MERONE GIORGIO di Camposampiero, trascritto al S.P.I. di Treviso in data 09/04/1990 al n. 9191 / 6783 ed

in forza della denuncia di successione in data 5/10/1990 tramite atto amministrativo, rep. 60/170 - Ufficio del registro di Castelfranco Veneto – a seguito di pubblicazione testamento olografo con verbale del 02.07.1990, rep. 51834 notaio Merone G.,

Ditta intestataria risulta: **ESEC 1 ed ESEC 2**, per ½ ciascuno della proprietà.

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

Dai documenti relativi alla certificazione ventennale delle iscrizioni e trascrizioni, richiesta in data 17/05/2016 con Protoc. n. 91131, e dall'estratto del catasto, è emerso che esistono le seguenti formalità a favore/contro:

**A carico di ESEC 1****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 13248 del Novembre 1975 – Reg. particolare.

Atto di donazione del 15/10/1975 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto rep. 719 Vol. 88 – atti pubblici, che riguarda la totalità dei beni del Lotto 1.

**- prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 23702 / 17924 del 27/08/1992

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 04/08/1992 tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata rep. 64974 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, a favore del Comune di Resana, che riguarda il Lotto 1.

**A carico di ESEC 2****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 24619/20489 del 17.11.1983,

Atto di donazione in data 21/10/1983 al rep. N. 39330, del notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 10/11/1983 al n. 1354 vol. 98, che riguarda il Lotto 2.



**A carico di ESEC 1 ed ESEC 2****TRASCRIZIONI****- prima trascrizione favore**

Trascrizione N. 9191 / 6783 del 09/04/1990

Atto di donazione in data 19/03/1990 tramite atto notarile pubblico, rep. 49566 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero, che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.

**- seconda trascrizione favore**

Trascrizione N. 6035 / 4739 del 10/03/1993

Denuncia di successione in data 15/10/1990 tramite atto amministrativo, rep. 60/170 - Ufficio del registro di Castelfranco Veneto – a seguito di pubblicazione testamento olografo con verbale del 02.07.1990, rep. 51834 notaio Merone G., che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.

**- prima trascrizione contro**

Trascrizione N. 22769 / 15872 del 23/07/1998

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 01/07/1998 tramite atto notarile pubblico rep. 142113 del Notaio Tassitani L. di Castelf.Veneto, che riguarda il Lotto 1.

**- seconda trascrizione contro**

Trascrizione N. 23694 / 15423 del 01/07/1999

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso del 28/06/1999 tramite atto notarile pubblico rep. 148411 del Notaio Tassitani L. di Castelf.Veneto, che riguarda il Lotto 1.

**- terza trascrizione contro**

Trascrizione N. 14045 / 9654 del 05/05/2016

Atto di pignoramento immobili del 12/04/2016 tramite atto giudiziario rep. 4142/2016 del Tribunale di Treviso, che riguarda tutti i Lotti.

**ISCRIZIONI****Unica iscrizione contro**

Iscrizione N. 24365/ 4150 del 17/08/2015

Ipoteca Giudiziale in data 07/08/2015, a seguito del Decreto Ingiuntivo n. 7272/2015 dell' [REDACTED] per la somma complessiva di € 75.000,00, a favore di [REDACTED]

che riguarda i beni costituenti tutti i lotti ed entrambi gli esecutati, oltre ad altri beni non facenti parte della presente procedura esecutiva.

*Verificata la documentazione ipocatastale il sottoscritto p.e. Ritiene sia idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali oltre all'esistenza dei gravami sopra elencati.*



## INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

---

### DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è formato da un fabbricato a due piani PT e P1, tipologia casa colonica e da altri quattro annessi, fabbricati di servizio ad uso garage, deposito attrezzi, fienile, pollaio, e cantina, tutto ricompreso entro uno scoperto ad uso esclusivo, sito a Resana (TV) in Via Fossetta 9, più un terreno agricolo confinante con la corte suddetta, un terreno agricolo limitrofo, ed infine un terzo terreno agricolo in comune di Vedelago.

I fabbricati sono ubicati in zona residenziale/agricola in frazione Castelminio a circa 4 Km dal centro di Resana.

### Bene 1

#### **Descrizione fabbricato M.N. 163 sub 2**

Il fabbricato è stato edificato probabilmente ad inizi '900 e modificato negli anni successivi, secondo la tipologia casa rurale / colonica; presenta due livelli fuori terra, con fondazioni dirette – muri perimetrali in mattoni.

La parziale ristrutturazione del 1972, che ha interessato solo la facciata ed il PT ha modificato le aperture sul lato sud e modificato i locali zona giorno.

I piani fuori terra hanno struttura portante verticale in muratura costituita da elementi in laterizio.

La struttura orizzontale è costituita da solai in travetti varese e tavelloni in laterizio, con zone coperte con controsoffitto in canicciato.

Il tetto con solai della stessa tipologia precedente, presenta copertura a falde inclinate con coppi; grondaie e pluviali sono in rame.

Le murature perimetrali di colore rosato e i divisori interni sono intonacati da entrambi i lati, con ampie zone pietra a vista, per liberare l'umidità di risalita dal terreno.

Il fabbricato è accessibile tramite la corte esclusiva che confina con il M.N. 164 e quindi Via Fossetta.

Si possono utilizzare due ingressi, uno principale sul lato sud al PT ed uno sul lato nord tramite scala che accede al P1 direttamente. Esiste comunque scala interna.

Il fabbricato è circondato dallo scoperto di pertinenza, in parte giardino ed in parte ghiaia e collegato con Via Fossetta tramite un vialetto e cancello scorrevole.

Tramite porta in alluminio anodizzato e vetro si accede ai locali del PT, ingresso, cucina con acquaio ,soggiorno, camera da letto e bagno, portico e magazzino (ex stalla) con solai ad altezza 2,55 m.



Salendo al piano P1 troviamo i locali adibiti a magazzino (sottotetto), con solaio di altezza 2,40 - 3,50 m., bagno, ripostiglio e due camere da letto, con controsoffitto ad altezza 2,60 m

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera bianca.

I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica color marrone/beige.

Le camere da letto presentano pavimentazione in ceramica.

Il portico, il magazzino al PT ed il magazzino al P1 presentano pavimentazione al grezzo in cemento.

La cucina presenta pavimentazione in laminato finto legno.

Il bagno al PT comprende lavandino, la doccia tutti con con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua fredda e calda, il bidè ed il water. Il bagno al P1 comprende, lavandino, vasca da bagno, con rubinetteria a comandi divisi, il bidè ed il water.

Le porte interne sono in legno laminato di tipo tamburato, oltre ad alcune in ferro e vetro.

I serramenti di finestre e porta finestre sono ad anta doppia, costituiti da telai alcuni in legno, altri in alluminio ed altri in PVC, portanti vetri singoli con scuri in legno.

#### **Descrizione del garage - M.N. 660 sub 5**

Il garage è un fabbricato indipendente, ubicato nella zona est della corte con accesso diretto. La struttura è costituita da elementi prefabbricati in cemento. Pavimentazione in cemento. Lo spazio interno è utilizzato attualmente come palestra.

Il solaio presenta un'altezza di 2,35 m sottotrave.

#### **Descrizione del deposito attrezzi, fienile e pollaio - M.N. 660 sub 6**

Il deposito attrezzi (PT) e fienile (P1) è un fabbricato indipendente a due livelli fuori terra, ubicato nella zona nord della corte con accesso diretto o con portone in ferro. La struttura portante è in prevalenza costituita da colonne in blocchi prefabbricati in cemento e solai in legno di diverse dimensioni e tipologie, mentre una parte è in pietra a vista. Pavimentazioni in cemento. La copertura a varie falde è in coppi e parte in cemento amianto, con grondaia in rame su di un solo lato. I solai presentano altezze diverse da 1,90 m a 6,60 m.

Il pollaio è costituito da muratura in blocchi di cemento con solaio di copertura in legno e copertura in coppi, oltre a portico in legno.



**Descrizione del deposito attrezzi, fienile e cantina - M.N. 660 sub 7**

Il deposito attrezzi + cantina (PT) e fienile (P1) è una porzione di fabbricato indipendente a due livelli fuori terra, ubicato nella zona sud della corte con accesso diretto, a meno della cantina con porta in legno. La struttura portante è costituita da colonne e pareti in mattoni a vista, blocchi prefabbricati in cemento e laterizi; solai in legno. Pavimentazioni in cemento. La copertura a falde è in coppi, con grondaia in rame su di un solo lato. I solai presentano altezza di 2,150 m e 3,00 m.

**Stato di conservazione e di manutenzione - Bene 1**

Gli edifici formanti il lotto sono nel complesso in carenti condizioni manutentive e conservative. Migliori condizioni si denotano per il deposito attrezzi e fienile oltre al pollaio (sub 6).

Gli ambienti interni sono in modesto/insufficiente stato di conservazione, come pure per le pareti esterne.

Specie per la casa rurale (sub 2) con presenza di notevoli risalite di umidità dal terreno, infiltrazioni dalla copertura e locali in abbandono (P1) , e per il deposito e fienile (sub 7) ormai cadente.

**Impianti – Bene 1**

L' unità ad uso abitazione-artigianale è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario – collegato con pozzo artesiano;
- impianto fognario – collegato a vasche imhoff;
- impianto elettrico;
- impianto telefonico
- impianto di antenna televisiva;
- impianto del gas a bombola per acqua sanitaria e cottura;
- climatizzatori , n. 1 con split esterno.

Occorre verificare la conformità di tutti gli impianti alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica non è presente alcun documento.

**Bene 2****Descrizione del terreno agricolo - M.N. 571**

Accesso al terreno tramite tutti i terreni confinanti.

Si evidenziano coltivazioni con alberi da frutto su parte della superficie.

**Bene 3****Descrizione del terreno agricolo - M.N. 659**

Accesso al terreno tramite tutti i terreni confinanti e da Via S. Brigida.

Si evidenziano coltivazioni a semina.

#### **Bene 4**

**Descrizione del terreno agricolo - M.N. 57 (Vedelago)**

Accesso al terreno tramite tutti i terreni confinanti e dalla Via dei Palù.

Si evidenziano coltivazioni a semina.

#### **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

**Bene 1 - U.I. di cui al M.N. 660 sub 2, sub 5, sub 6 e sub 7**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

locali abitabili	179,40 mq x 1,00 = mq	179,40
locali di servizio abitazione	120,20 mq x 0,40 = mq	48,10
deposito e fienile nord + pollaio	275,20 mq x 0,50 = mq	137,60
deposito e fienile sud	96,00 mq x 0,50 = mq	48,00
garage	14,00 mq x 0,50 = mq	7,00
scoperto	1159,00 mq x 0,04 = mq	46,40

Superficie totale commerciale convenzionale mq 466,50

#### **Bene 2 - U.I. di cui al M.N. 571**

terreno agricolo SEMIN-ARBOR mq 4705

#### **Bene 3 - U.I. di cui al M.N. 659**

terreno agricolo SEMIN-ARBOR mq 1430

#### **Bene 4 - U.I. di cui al M.N. 57**

terreno agricolo SEMIN- 4 mq 2297

Superficie totale commerciale convenzionale mq 8432

#### **Generalità**

*I beni al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari.*

#### **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Con riferimento al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Resana e precisamente:



**Bene 1 – sub 2**

- *Licenza edilizia* N. 981/1972, prot. 3010 del 26.06.1972, per la sistemazione di una porzione di fabbricato rurale.

**Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Con riferimento all'U.I. di cui al *M.N. 660 sub 2*, il sottoscritto ha accertato che i grafici di progetto, relativi al *Licenza edilizia* N. 981 del 26.03.1972, riferiti all'ultimo stato approvato non sono rispondenti allo stato di fatto.

Sono state rilevate:

A) Le destinazioni d'uso dei locali del piano PT è diversa da quella dichiarata.

B) In corrispondenza dei locali al PT ad ovest del fabbricato è stato eseguito un ampliamento con creazione di un locale dispensa/acquaio e di un bagno.

Superficie totale circa 14 mq, altezza 2,30 m

Per gli altri fabbricati/porzioni di fabbricato relativi ai sub 2, sub 5, sub 6, sub 7 - occorre tener conto della loro costruzione/presenza ante '67.

Sentito il parere del tecnico comunale, le modifiche ai punti A e B risultano eventualmente sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

Risulta mancante il certificato di abitabilità a seguito dell'ultima concessione edilizia approvata.

**Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all' U.I. di cui al *M.N. 660 sub 2, sub 5, sub 6 e sub 7*,

La rappresentazione planimetrica è conforme a quanto realizzato sia per caratteristiche edilizie sia per le destinazioni d'uso dei locali, a meno del sub 2 PT, dove camera e soggiorno sono scambiati.

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

Il PRG vigente e relative NTA/RE, oltre al PAT/PI del Comune di Resana, stabilisce la destinazione della zona, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, “ *Aree di nuova edificazione, limitrofe a zona agricola* ”.

Estratto della cartografia in allegato.

**PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Dalla documentazione ipo - catastale in atti si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:



1) Atto di donazione in data 19/03/1990 tramite atto notarile pubblico, rep. 49566 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero e ,

Denuncia di successione in data 15/10/1990 - Ufficio del registro di Castelfranco Veneto – a seguito di pubblicazione testamento olografo con verbale del 02.07.1990 , rep. 51834 notaio Merone G., che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto 3.

provenivano in ditta a:

**ESEC 1 ed ESEC 2 per ½ ciascuna della piena proprietà;**

### VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di PAT e PI., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono, a giudizio del sottoscritto E. S., il seguente:

**Per la quota di ½ ciascuno ESEC 1 ed ESEC 2**

#### CATASTO FABBRICATI

Comune di Resana, Sez. C - Foglio 5

#### - BENE 1

**M.N. 660 sub 2**, Via Fossetta n. 9 piano T - 1, cat. A/3, cl. 2, 8,5 vani

Sup. Cat. Mq 218 / 212 R.C. € 460,94 abitazione

**M.N. 660 sub 5**, Via Fossetta n. 9 piano T, cat. , cl. ,

Sup. Cat. mq R.C. € autorimessa

**M.N. 660 sub 6**, Via Fossetta n. 9 piano T - 1, cat. C/2, cl. 1, 236 mq

Sup. Cat. mq 263 R.C. 377,84 € deposito

**M.N. 660 sub 7**, Via Fossetta n. 9 piano T- 1, cat. C/2, cl. 1, 91 mq

Sup. Cat. mq 94 R.C. € 145,69 deposito

con la precisazione che il sub 8 costituisce bene comune ai sub 2, 5, 6 e 7 - non censibile – aree scoperte, di 1159 mq.

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 466,50*

$$mq 466,50 \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 303,225$$

#### CATASTO TERRENI

Comune di Resana, Foglio 20



**- BENE 2**

M.N. 571, mq 4705 SEMIN-ARBOR, cl. 4, R.D. € 27,94 R.A. 20,65

**- BENE 3**

M.N. 659, mq 1430 SEMIN-ARBOR, cl. 3, R.D. € 10,34 R.A. 7,02

Comune di Vedelago, Foglio 52

**- BENE 4**

M.N. 57, mq 2297 SEMIN, cl. 4, R.D. € 13,64 R.A. 10,08

*aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di mq 8432,00*

$$mq\ 8432,00 \times 7,00\ €/mq = €\ 59.024,00$$

A detrarre per :Bene1

L'ammontare della somma necessaria all'espletamento delle pratiche edilizie in sanatoria per l'ampliamento edificato, risulta di circa 3.000,00 € (oneri + costi di costruzione + sanzioni) compresa la richiesta di aggiornamento catastale, comprensiva di IVA, oneri e tasse di registrazione e circa 500,00 € a titolo di sanzione per la mancata richiesta del certificato di abitabilità.

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO****€ 358.749,00**

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

abbattimento standard del 20%	€ 71.749,80
-------------------------------	-------------

**VALORE BASE DEL LOTTO 3****€ 286.999,20****che si arrotonda a € 287.000,00**

(euro duecentottantasettemila/ 00)



**ALLEGATI**

0) Dati degli esecutati.

**Lotto 1**

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 120 sub 3 e sub 7;
- 2) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 463 sub 3;
- 3) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 120 sub 3 e sub 7;
- 4) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 463 sub 3;
- 5) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), M.N. 120;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), M.N. 463;
- 7) dimostrazione grafica dei subalterni al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 120;
- 8) dimostrazione grafica dei subalterni al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 463;
- 9) elenco dei subalterni assegnati al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 120;
- 10) elenco dei subalterni assegnati al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 463;
- 11) Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 1418 del 28/10/1974 Comune di Resana;
- 12) Autorizzazione per costruzioni edilizie n.1418/b del 21/03/1981 Comune di Resana;
- 13) Permesso di Abitabilità N. 1418/b del 23.03.1981, Comune di Resana.
- 14) Autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie N. 3764 del 11/06/1992 Comune di Resana ;
- 15) Grafici di progetto Aut. ediliz. n. 3764 – M.N. 120 e 463
- 16) Grafici stato attuale - M.N. 120
- 17) Definizione concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive N. 47/94,  
prot. n.1841 del 28.02.1995 – M.N. 463;
- 18) Grafici di progetto relativi alla concessione in sanatoria - M.N. 463.
- 19) Atto di donazione in data 15/10/1975 al rep. 1408 notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto,
- 20) Documentazione fotografica dei beni.
- 21) Certificati catastali storici.



- 22) Certificazione ipotecaria ventennale
- 23) Estratto del PI comune di Resana

**Lotto 2**

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di resana (TV), per il M.N. 163 sub 1, sub 2 e sub 3;
- 2) visura catastale del Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), M.N. 380;
- 3) visura catastale del Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), M.N. 94;
- 4) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di resana (TV), per il M.N. 163 sub 1, sub 2 e sub 3;
- 5) elenco dei subalterni assegnati al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 163;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), per i M.N. 163, M.N. 380 e M.N. 94;
- 7) dimostrazione grafica dei subalterni al Catasto Fabbricati , Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 163;
- 8) CDU de Comune di Resana per i M.N. 380 e M.N. 94;
- 9) Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 2589 del 03/12/1983 Comune di Resana;
- 10) Autorizzazione in sanatoria per costruzioni edilizie n. 2589/B del 22/12/1987 Comune di Resana;
- 11) Grafici di progetto Aut. ediliz. n. 2589/B.
- 12) Grafici stato attuale.
- 13) Atto di donazione in data 21/10/1983 al rep. 39330 notaio LUIGI TASSITANI di Castelfranco Veneto,
- 14) Documentazione fotografica dei beni.
- 15) Certificati catastali storici
- 16) Certificazione ipotecaria ventennale

**Lotto 3**

- 1) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di resana (TV), per il M.N. 660 sub 2, sub 5, sub 6 e sub 7;
- 2) visura catastale del Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), M.N. 571;
- 3) visura catastale del Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), M.N. 659;
- 4) visura catastale del Catasto Terreni, F° 52 del Comune di Vedelago (TV), M.N. 57;
- 5) planimetria catastale al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 660 sub 2, sub 5, sub 6 e sub 7;



- 6) elenco dei subalterni assegnati al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 660;
- 7) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Resana (TV), per i M.N. 660, M.N. 571 e M.N. 659;
- 8) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 52 del Comune di Vedelago (TV), per il M.N. 57;
- 9) dimostrazione grafica dei subalterni al Catasto Fabbricati, Sez. C – F° 5 del Comune di Resana (TV), per il M.N. 660;
- 10) CDU de Comune di Resana per i M.N. 571 e M.N. 659;
- 11) CDU de Comune di Vedelago per il M.N. 57;
- 12) Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 981 del 26/06/1972 Comune di Resana;
- 13) Grafici di progetto Aut. ediliz. n. 981/1972.
- 14) Atto di donazione in data 19/03/1990 al rep. 49566 notaio GIORGIO MERONE di Camposampiero;
- 15) Dichiarazione di successione in data 15.10.1990 – Ufficio del registro di Castelfranco Veneto.
- 16) Documentazione fotografica dei beni.
- 17) Certificati catastali storici.
- 18) Certificazione ipotecaria ventennale

Treviso, 03 Aprile 2019

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Andrea Arvieri



N=200

E=800



Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. ord. (1.00 euro)

1 Particella: 659

Comune: RESANA  
Foglio: 20  
Richiedente: ARVIERI ANDREA

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-Feb-2019 12:48:53  
Prot. n. TV0016451/2019

Direzione Provinciale di Treviso  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: RESANA  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	C	n° civ	5	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA FOSSETTA			T			F01 AREA URBANA	
2	VIA FOSSETTA			S1 T			A07 ABITAZIONI IN VILLINI	
3	VIA FOSSETTA			S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	

Visura ordinaria

Richiedente: CTURGE 252/2016



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1976, N. 437)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA

Via FOSETTA FRAZ. CASTELMINIO

Ditta [REDACTED]

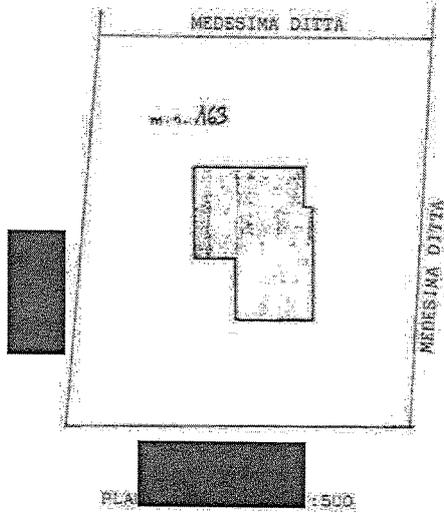
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

Scheda N. [REDACTED]

SUPERFICIE SCOPERTA = mq. 1098  
SUPERFICIE COPERTA = mq. 142  
SUPERFICIE TOTALE = mq. 1240

sub1

COMUNE DI RESANA  
SEZIONE "C" FOGLIO 5  
MAPPALE N. 163



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000



Catasto di Pabbrent - M. 163 - Comune di RESANA (TV) - Sezione Litana - Foglio 5 - M. 163 - Sublotto 1 - VIA FOSETTA FRAZ. CASTELMINIO

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.:

163  
5  
1/2

Compilato dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
ARRILE ARCANGELO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO  
DATA 14/03/1988  
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DICRETTO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 302)

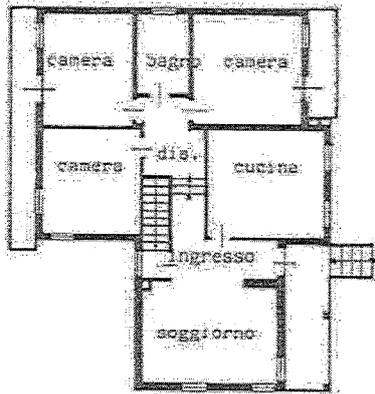
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA Via FOSSETTA PRAZ, CASTELMINIO

Ditta [REDACTED]

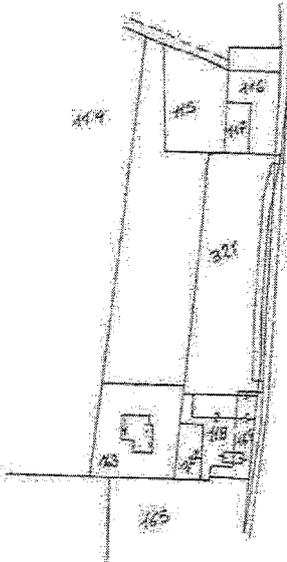
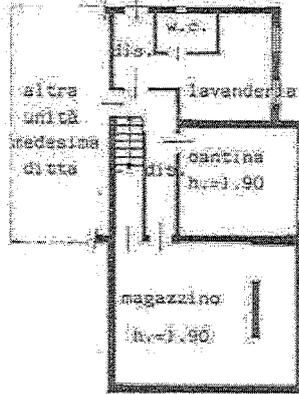
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED] Scheda N. [REDACTED]

sub 2

PIANTA PIANO RIALZATO H.=2,70



PIANTA PIANO SEMINTERRATO H.=2,40



COMUNE DI RESANA  
ESTRATTO MAPPA SC. 1:2000  
SEZ. C FG. 5 Mapp. 163



Catasto di Resana - Situazione al 03/02/2019 - Comune di RESANA (TV18) - Sezione Urbana - Foglio 5 - Particella 163 - Subalterno 2 - VIA FOSSETTA PRAZ piano 1/1

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA	e
PROT. N°	5
	163
	2

Compilata dal GEOMETRA  
[Titolo, nome e cognome del tecnico]  
APRILE ARGANDELO  
Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di TRIVISO  
data 14/03/1988  
firma [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RESANA

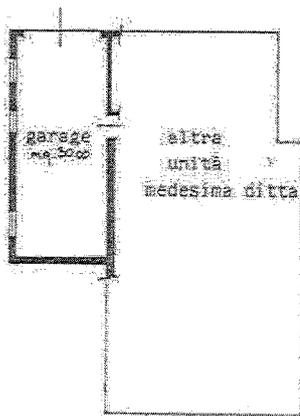
Via FOSSETTA FRAZ. CASTELMINIO

Ditta

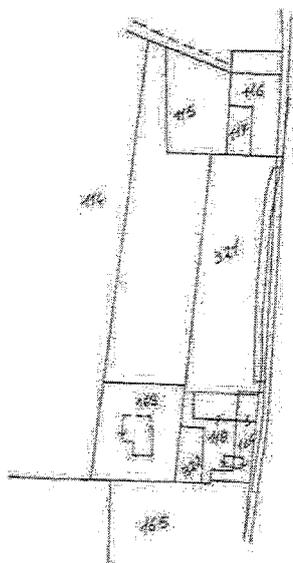
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°

sub 3



PIANTA PIANO SEMINTERRATO H.L. 0,40



COMUNE DI RESANA  
ESTRATTO MAPPA SC. 1:12000  
SEZ. C FG. 5 Mapp. 163



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

e  
5  
163  
3

Compilato dal GRONTHA  
(Ditta, nome e cognome del tecnico)

ARRILE ARCANGELO

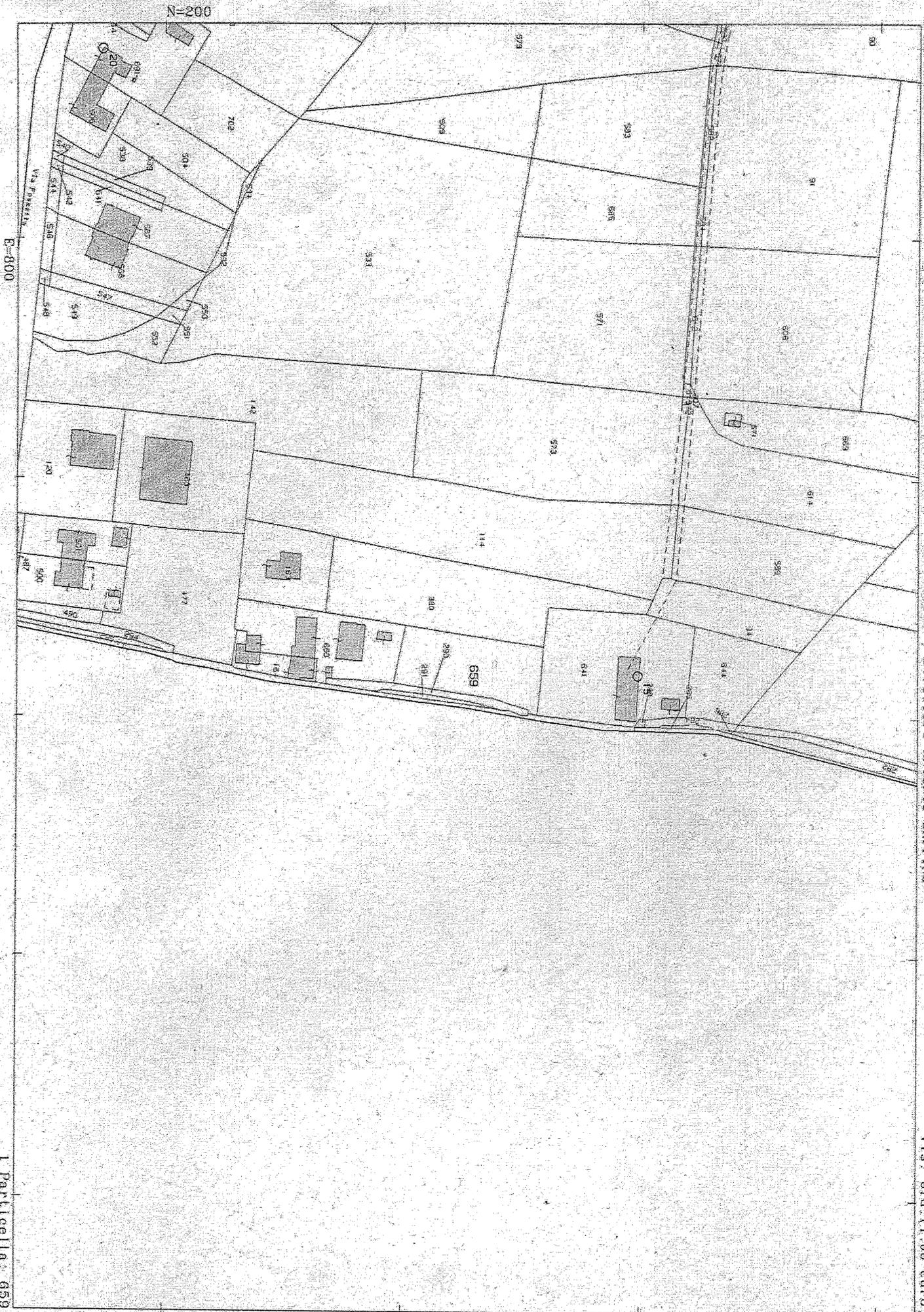
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

data 18/03/1988

Firma: Arrile Arcangelo

Ufficio di P.M. in atti - Spisarchivi al 05/02/2019 - Comune di RESANA (TV) - Sezione di Catasto Erariale - Subalunno S. VIA FOSSETTA FRAZ. CASTELMINIO



N-200

E-800

1 Particella: 659

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: RESANA

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	RESANA	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	C	5	660	Scala	113523	
		n°civ	Piani		Int.	DESCRIZIONE	
1	via fossetta		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA DI MQ. 1.309 (SUP. LOTTO MQ. 1.883 - SUP. COPERTA MQ. 574) - SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MN. 660/8 E MN. 164/1 PER FRAZIONAMENTO PER RETTIFICA ACCORPAMENTO MAPPALI CON DIVERSI DIRITTI ABITAZIONE	
2	via fossetta		T-I			LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI - SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MN. 164/2 PER RETTIFICA ACCORPAMENTO DITTE CON DIVERSI DIRITTI	
3	via fossetta		T			LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI - SOPPRESSO E SOSTITUITO DA MN. 660/7 E MN. 164/3 PER FRAZIONAMENTO PER RETTIFICA ACCORPAMENTO DITTE CON DIVERSI DIRITTI	
4	via fossetta		T-I			AUTORIMESSA	
5	via fossetta		T			LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI	
6	via fossetta		T-I			LOCALE DI DEPOSITO - DERIVA DA SUB. 4 PER FRAZIONAMENTO PER RETTIFICA ACCORPAMENTO DITTE CON DIVERSI DIRITTI	
7	via fossetta		T-I			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA DI MQ. 1.159 (SUP. LOTTO MQ. 1.579 - SUP. COPERTA MQ. 420) COMUNE A SUB. 2-5-6-7 - DERIVA DA SUB. 1 PER FRAZIONAMENTO PER RETTIFICA ACCORPAMENTO MAPPALI CON DIVERSI DIRITTI	
8	via fossetta		T				

Visura ordinaria

Richiedente: CTURGE 252/2016

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Candiotto Gianluca  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Treviso N. 2867

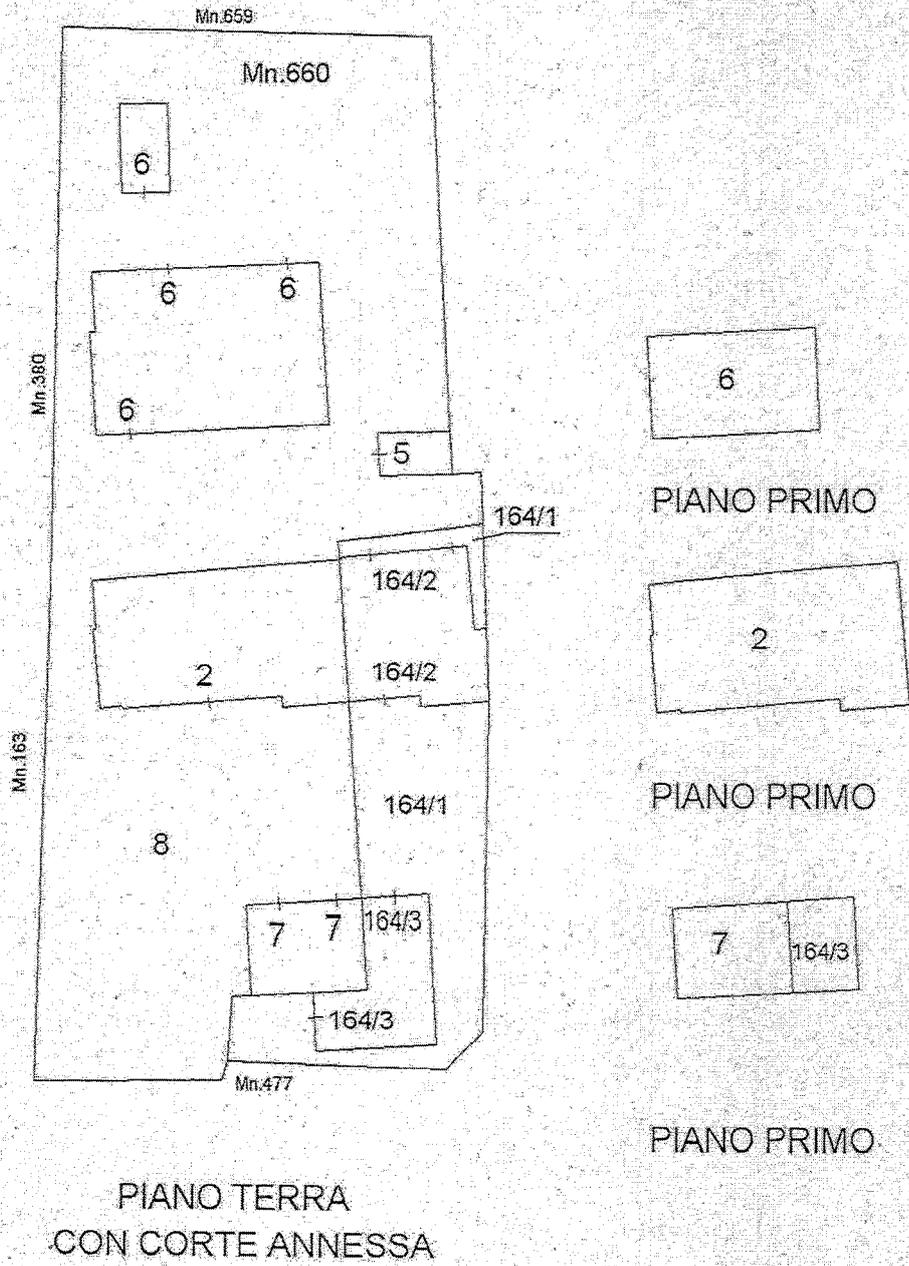
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso

Comune di Resana  
 Sezione: C Foglio: 5 Particella: 660

Protocollo n. TV0252263 del 21/09/2010  
 Tipo Mappale n. 113523 del 10/05/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2019 - Comune di RESANA (H238) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 660 - Elaborato planimetrico



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

Dichiarazione protocollo n. TV0160879 del 16/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana

Via Fossetta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 660

Subalterno: 2

Compilata da:

Candiotto Gianluca

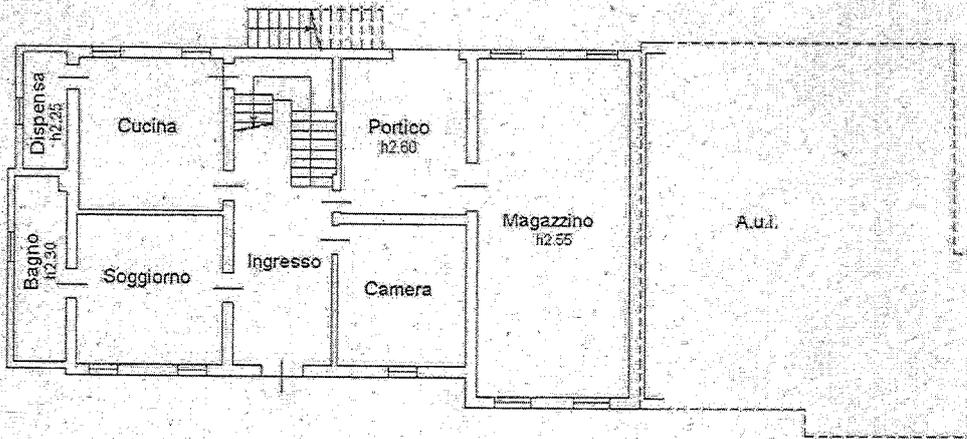
Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Treviso

N. 2867

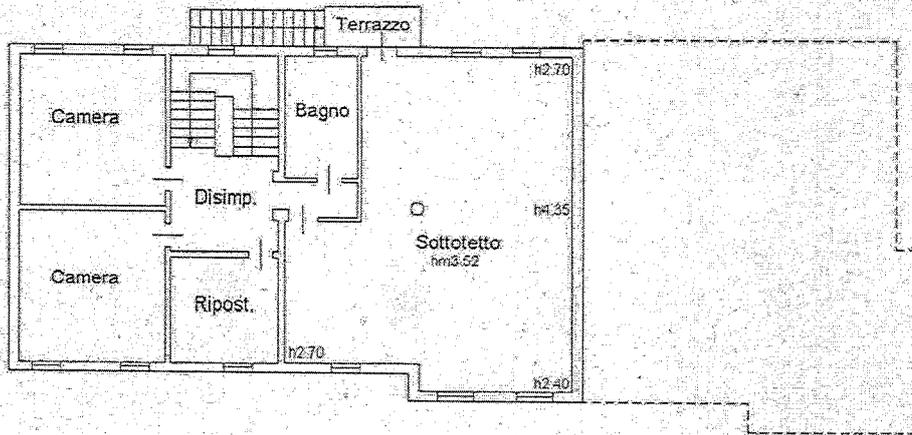
Scheda n. 1

Scala 1:200



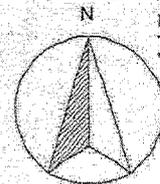
**PIANO TERRA**

H= 2,65 ml.



**PIANO PRIMO**

H= 2,55 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2019 - Comune di RESANA (H238) - < Sezione Urbana: C.Foglio: 5 Particella: 660 - Subalterno 2 >  
 VIA FOSSETTA piano: T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0160879 del 16/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana

Via Fossetta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 660

Subalterno: 5

Compilata da:  
Candiotti Gianluca

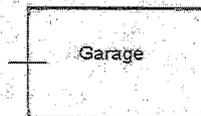
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2867

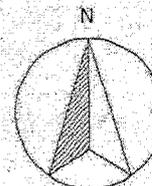
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

H= 2,35 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2019 - Comune di RESANA(H238) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 660 - Subalterno 5 >  
VIA FOSSETTA piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0160879 del 16/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana

Via Fossetta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C  
 Foglio: 5  
 Particella: 660  
 Subalterno: 6

Compilata da:  
 Candiotto Gianluca

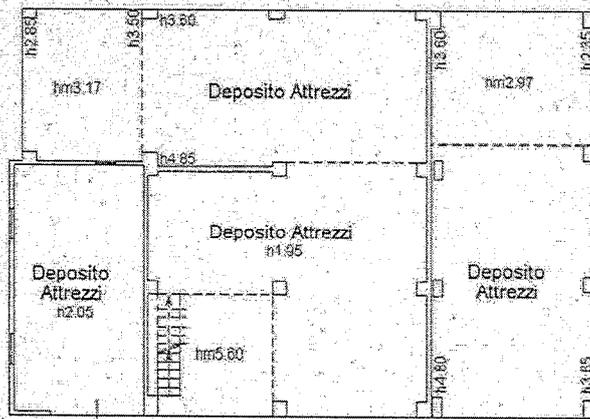
Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Treviso

N. 2867

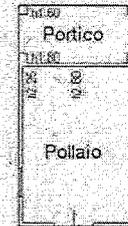
Scheda n. 1

Scala 1:200



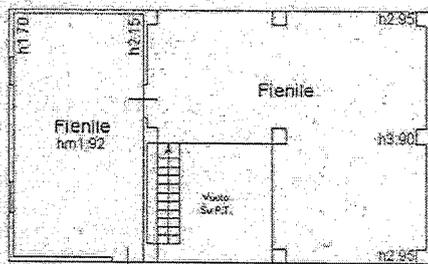
PIANO TERRA

Hm= 4,22 ml.



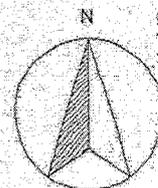
PIANO TERRA

Hm= 2,52 ml.



PIANO PRIMO

Hm= 3,42 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2019 - Comune di RESANA (H238) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 660 - Subalterno 6 A  
 VIA FOSSETTA piano: T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. TV0252263 del 21/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Resana

Via Fossetta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 5

Particella: 660

Subalterno: 7

Compilata da:

Candiotto Gianluca

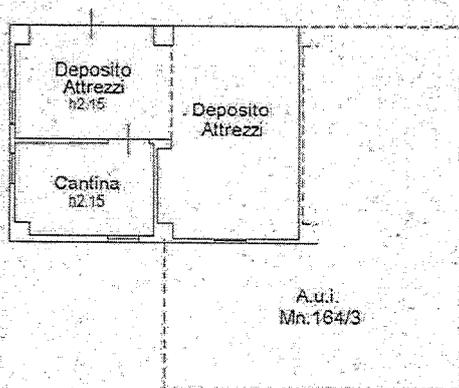
Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Treviso

N. 2867

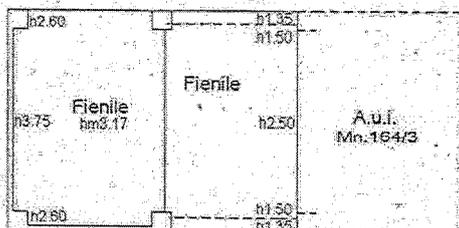
Scheda n. 1

Scala 1:200



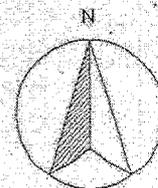
**PIANO TERRA**

Hm= 3,45 ml.



**PIANO PRIMO**

Hm= 1,92 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2019 - Comune di RESANA (HE38) - < Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 660 - Subalterno 7 >  
 VIA FOSSETTA piano: T-1.