

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 345/2016 R.G.E.

promossa da

contro ***Esecutato*** (v. allegato 1)

G.E.: ***Dott. Marco Saran***

Esperto: ***Ing. Claudio Florimo***

Il sottoscritto **Ing. CLAUDIO FLORIMO**, iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Treviso al N. A1287 e con studio in Treviso via Pisa n. 2, in data 18.01.2019 è stato nominato dal Sig. **G.E. MARCO SARAN** quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. relativi alla procedura esecutiva in epigrafe. In data 09.02.2019 ha quindi depositato con modalità telematica in Cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in conformità al modello "Giuramento stimatore".

PREMESSA

Acquisita la documentazione del fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, il sottoscritto ha contattato il Custode Giudiziario "I.V.G. Treviso" al fine di concordare il primo accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso avvenuto in data 02.05.2019 alla presenza del Sig. Stefano Pellizzato in rappresentanza di "I.V.G. Treviso" e dell'Esecutato.

Il sottoscritto ha quindi assunto le necessarie informazioni per l'espletamento



dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), il Comune di Mogliano Veneto (Ufficio Edilizia privata e Ufficio Urbanistica) ed il Comune di Casale sul Sile (Ufficio Edilizia privata e Ufficio Urbanistica) e, a conclusione degli accertamenti e sulla base delle informazioni acquisite, considerate ubicazione, caratteristiche tipologiche, autonomia di godimento, titolarità e quote di diritto dei beni oggetto di esecuzione, valutati infine i presupposti della comoda divisibilità, ipotizza la formazione di tre Lotti così costituiti:

LOTTO 1 (v. Relazione di stima, pag. 6)

Unità abitativa in fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza, siti in località Bonisiolo di Mogliano Veneto (TV).

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà, gravata da diritto di abitazione.

LOTTO 2 (v. Relazione di stima, pag. 20)

Unità abitativa in fabbricato bifamiliare con area scoperta di pertinenza e terreno agricolo, siti in zona Vignale-Rivalta di Casale sul Sile (TV).

Quota pignorata: 1/2 della nuda proprietà.

LOTTO 3 (v. Relazione di stima, pag. 34)

Fabbricato ad uso annesso rustico con area scoperta di pertinenza e terreni agricoli siti in zona Vignale-Rivalta di Casale sul Sile (TV).

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà per l'annesso rustico con area scoperta, 1/1 della nuda proprietà per i terreni agricoli.

Per la **stima del più probabile valore di mercato dei singoli Lotti**, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento, la superficie commerciale dei beni oggetto di stima e, se gravanti, il valore del diritto di abitazione e/o di usufrutto;



per la **stima del valore di vendita forzata applica** alla quota del diritto del più probabile valore di mercato un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e all'andamento del mercato, portando infine in detrazione eventuali costi che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Valori medi di riferimento

I valori medi di riferimento sono determinati per analogia sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenda delle Entrate con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e con le tabelle dei Valori Agricoli Medi.

Superfici commerciali

Per le **unità residenziali** si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, alle Linee Guida pubblicate nel 2016 dalla Consulta Ordini e Collegi della provincia di Treviso ed agli usi locali, con l'adozione di valori percentuali definiti negli intervalli di seguito indicati e applicati alle superfici lorde:

- 100% per le parti residenziali principali;
- 50%-70% verande, taverne e mansarde abitabili;
- 25%-60% soffitte non agibili;
- 25%-50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina;
- 25%-30% balconi scoperti;
- 30%-50% balconi coperti, portici, logge;
- ≤ 25% terrazze e lastrici solari;
- 50% autorimesse e box di proprietà esclusiva;



- 30%-40% posti auto coperti;
- 20%-30% posti auto scoperti;
- 5%-10% aree scoperte di pertinenza fino a 100 mq, 1%-4% per le parti eccedenti.

Per i **fabbricati di tipo produttivo/commerciale** si assume:

- 100% per la superficie principale;
- 10% per le aree scoperte di pertinenza.

Per i **terreni agricoli** si assume la superficie catastale.

Diritto di abitazione e/o di usufrutto

Dal punto di vista estimativo il diritto di abitazione ed il diritto di usufrutto sono simili per cui, nell'ipotesi di complementarità dei redditi, il valore della nuda proprietà (V_{np}) può essere calcolato come differenza tra il valore pieno del bene supposto libero ed il valore del diritto su di esso gravante.

Per stimare il diritto di abitazione e/o usufrutto (V_d) si procede applicando il metodo attuariale determinando V_d , pari a tutti i redditi futuri potenzialmente ritraibili dal titolare del diritto, con la formula

$V_d = R_d [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n$, dove:

- “ R_d ” è il reddito annuo netto accumulato all'attualità;
- “ i ” è il saggio d'interesse medio sul mercato finanziario;
- “ n ” è il probabile numero di anni di vita del titolare del diritto.

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

“**Modalità della vendita**”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa) al fine di compensare eventuali



maggiori oneri; in particolare, si considerano la condizione di vendita con difficoltà, a volte, di visionare l'immobile e senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti, oltre il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;

“Condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Detrazioni per oneri e spese di regolarizzazione

Al fine di ottenere il valore finale di stima dei singoli Lotti, si portano in detrazione i costi che l'aggiudicatario dovrà presumibilmente sostenere per aggiornare le irregolarità riscontrate nella documentazione catastale, sanare eventuali opere realizzate senza titolo o ripristinare lo stato dei luoghi nel caso in cui tali opere non siano sanabili.



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Descrizione tipologica: Unità abitativa in fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza.

Ubicazione: Mogliano (TV), via del Grano n. 11, località Bonisiolo.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà, gravata da diritto di abitazione.

Vincoli contrattuali: nessuno, l'unità risulta abitata dall'esecutato.

1.1) LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2) risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima, siti nel **Comune di Mogliano Veneto** (Codice F269) della Provincia di Treviso, sono così identificati al **CATASTO FABBRICATI**:

a) Sezione C Foglio 2 Particella 334 Subalterno 2
 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 23 m² Rendita € 54,64
 Indirizzo Via del Grano, piano: T.

Intestazione Esecutato per la proprietà di 1/1, altro soggetto per il diritto di abitazione di 1/1 in regime di separazione dei beni.

La planimetria, presentata in data 17.05.1988, **non è conforme** per diverso posizionamento di tramezzi e di fori.

b) Sezione C Foglio 2 Particella 334 Subalterno 4
 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 9,5 vani Rendita € 956,74
Sup. catast. Totale 187 m²; totale escluse aree scoperte 179 m².
 Indirizzo Via del Grano n. 11, piano: T-1-2.

Intestazione Esecutato per la proprietà di 1/1, altro soggetto per il diritto di abitazione di 1/1 in regime di separazione dei beni.

La planimetria, presentata in data 21.07.1997, **non è conforme** per diverso



posizionamento di tramezzi e di fori, errate rappresentazione e indicazione della destinazione del “portico”, mancate rappresentazioni del locale C.T. e del locale lavanderia.

c) **Sezione** C **Foglio** 2 **Particella** 334 **Subalterno** 5

Categoria Bene comune non censibile ai subb 2 e 4

Nota Area scoperta di m² 364.

Le suddette unità sono identificate nell’elaborato planimetrico per la “Dimostrazione grafica dei subalterni” presentato in data 21.07.1997 protocollo n. D00638/97. Le **difformità** riscontrate nelle planimetrie catastali potranno essere regolarizzate dall’aggiudicatario dopo il trasferimento dei beni mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati con un costo stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.

Le aree di sedime delle unità “a” e “b” e l’area scoperta “c”, nel loro insieme, insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI**:

Foglio 20 **Particella** 334 **Superficie** ha are ca 0 04 95 **Qualità** E.U.

Confini Da Nord in senso orario: particelle n. 333, 61, 335 e 447.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 05.06.1997 protocollo n. TV0297304
in atti dal 02.09.2004.

1.2) LOTTO 1 - TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà dei beni del Lotto 1 è così pervenuta in capo all’esecutato (v. allegato 3):

Per la quota di 1/2: Atto di compravendita in data 09.12.1976, rep. n. 36.822

Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto (TV), registrato a Treviso in data 22.12.1976 al n. 5423 Mod. 71M pubblici e trascritto a Treviso in data



04.01.1977 ai n.ri 116/100. Con tale atto l'esecutato acquista con il coniuge, in regime di comunione legale, il terreno identificato con la particella 334. Si osserva che successivamente, con Atto 12.06.2014 rep. n. 204.719 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) trascritto a Treviso in data 13.06.2014 ai n.ri 15101/10961, è stato adottato il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Per la quota di 1/2: Atto di permuta senza conguaglio in data 12.06.2014, rep. n. 204.720 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) trascritto a Treviso in data 13.06.2014 ai n.ri 15102/10962. Con tale atto l'esecutato acquista dal coniuge la proprietà della quota di 1/2 gravata dal diritto di abitazione vitalizio ai sensi dell'art. 1022 del C.C. nonché la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C.; contestualmente, sulla quota di 1/2 in piena proprietà l'esecutato costituisce il diritto di abitazione vitalizio ai sensi dell'art. 1022 del C.C. a favore del coniuge.

Si fa presente che relativamente all'Atto di permuta del 12.06.2014 esiste Annotazione n. 5796 del 28.11.2017 di inefficacia parziale per effetto di atto giudiziario del 25.10.2016 rep. 14543 del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 01.03.2017 ai n.ri 7138/5127: domanda giudiziale-revoca atti soggetti a trascrizione, a favore "Masse dei creditori del fallimento" e contro l'esecutato.

1.3) LOTTO 1 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 23.06.2016.

Alla verifica del 14.05.2019 (v. ispezione in allegato 4) non sono emerse



ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto sono gravati da:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario del 26.05.2016 rep. 6303 Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 10.06.2016 **R.G.** 18870 **R.P.** 12898

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 1 per l'intero diritto di piena proprietà.

ISCRIZIONI

1) Ipoteca giudiziale in data 16.07.2015 nascente da decreto ingiuntivo rep. 3091

Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 28.07.2015 **R.G.** 21428 **R.P.** 3622

Capitale € 101.094,18 **Totale €** 117.000,00

A favore [REDACTED] -
[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 1 per l'intero diritto di piena proprietà.

2) Ipoteca giudiziale in data 15.12.2015 nascente da decreto ingiuntivo rep.

11315 Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 24.12.2015 **R.G.** 38254 **R.P.** 6429

Capitale € 87.807,25 **Totale €** 91.000,00

A favore [REDACTED] -
[REDACTED]

Contro Esecutato.



- pavimenti: in piastrelle di gres ai piani terra, primo e nel bagno al piano secondo; in parquettes di legno nelle stanze e nel corridoio del piano secondo;
- rivestimenti delle pareti: con piastrelle nelle zone servizi e nella cucina del piano primo, con intonaco civile tinteggiato e parti in calce rasata ai piani terra e primo, con carta da parati nelle stanze e nel corridoio del piano secondo;
- soffitti: ampie zone risultano controsoffittate con presenza di faretti;
- infissi: in legno “anta e ribalta” con vetro camera e inferriata di protezione nel garage e cantina; in legno “anta e ribalta” con vetro camera e avvolgibili in pvc ai piani superiori; la porta del locale C.T. è in alluminio con pannellatura in metallo; la porta del bagno al piano terra è in alluminio e vetro camera;
- porte: in legno tamburato, alcune di tipo scorrevole, con presenza di porte con riquadri in vetro o con motivi decorativi;
- portoncino d’ingresso: in legno con riquadri in vetro camera antisfondamento; l’unità è anche accessibile dal garage mediante una porta in legno con riquadri in vetro camera antisfondamento;
- scale interne: rivestimenti in marmo.

Al piano terra è presente un camino; l’unità è provvista degli impianti elettrico, citofonico, telefonico, di ricezione TV, idrosanitario, di condizionamento con split ai piani superiori ed unità esterne, di riscaldamento. In particolare, l’impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano posta al piano terra e presenta corpi scaldanti in acciaio. L’approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; per lo smaltimento dei reflui l’unità è allacciata alla fognatura comunale.

Lungo il lato Nord ed Ovest sono presenti quattro **terrazzi (due al piano primo e due al piano secondo) con superficie lorda complessiva di mq 11,80,**



tutti pavimentati con piastrelle di gres e con parapetto in ferro battuto, su muratura intonacata.

Al piano terra, lungo il lato Est, è presente un **manufatto** (denominato “portico” negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale) **con superficie lorda rilevata di mq 42,06 (la superficie lorda di progetto è pari a mq 25,87)**; le pareti perimetrali sono in muratura, il pavimento è in listoni di legno prefinito, le finestre e la porta-finestra sono in alluminio e vetro camera; al suo interno è stato ricavato un locale lavanderia pavimentato con piastrelle di gres; la copertura, del tipo a tetto ad una falda, presenta controsoffitto interno e rivestimento esterno in coppi di cemento; l’altezza utile interna, misurata all’intradosso del controsoffitto, è di m 2,30.

Al piano terra, lungo il lato Ovest, è presente una tettoia con struttura in legno a copertura di una **superficie lorda di mq 18,54**.

Complessivamente le finiture e le dotazioni impiantistiche sono di buon livello e si mantengono in discrete condizioni di conservazione.

Area scoperta

L’area, di **mq 364 catastali**, è recintata lungo il fronte strada con ringhiera su muretto in calcestruzzo e varchi per l’accesso pedonale e per l’accesso carraio, entrambi provvisti di cancelli in ferro battuto pannellati e ad apertura elettrica; è invece recintata con rete plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo lungo gli altri lati. L’area è sistemata a prato con alberature di medio fusto e presenta percorsi pedonali e carrai pavimentati con betonelle. Si segnalano la presenza di una casetta in legno avente superficie di circa 7,00 mq posta in aderenza al manufatto prima descritto e di una struttura precaria, utilizzata per deposito di legna, avente superficie coperta di circa 6,00 mq posta lungo parte del confine



Nord.

1.7) LOTTO 1 - CLASSE ENERGETICA

Il Libretto d’Impianto è iscritto al Catasto Regionale degli Impianti termici della Regione Veneto (codice 201700133851). L’unità si colloca in classe energetica “F”, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 93361/2014 redatto dal dott. di Paolo Speciali con studio in Venezia e valido fino al 12.06.2024 (v. allegato 6).

1.8) LOTTO 1 - VERIFICA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto e dai rilievi eseguiti presso l’immobile è emerso quanto segue.

1.8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Mogliano Veneto è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993 e successivamente aggiornato con variante parziali, l’ultima delle quali è la variante n. 94 approvata con D.C.C. n. 29 del 30.06.2015. Dall’esame della cartografia del PRG emerge che l’area sulla quale insiste il fabbricato in esame ricade in “Zona Territoriale Omogenea di Tipo B – Zone residenziali di completamento” con sottozona “B1/14” disciplinata dall’art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Comune di Mogliano Veneto è anche dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato nella Conferenza dei Servizi in data 09.05.2019. A seguito dell’approvazione del P.A.T. , il Piano Regolatore Generale vigente, per le sole parti compatibili e, “nei limiti e con le modalità di cui al comma successivo, diventa il piano degli interventi (PI). Per tutte le aree diverse da quelle di cui comma 28.3, fino alla data di adozione del primo Piano degli Interventi di specifico adeguamento al PAT, e non oltre cinque anni dalla data di entrata in vigore del



PAT, in attuazione delle direttive, prescrizioni e vincoli definiti dal PAT è fatta salva l'attuale disciplina urbanistica di zona definita dal PRG". Dall'esame della cartografia emerge che l'area sulla quale insiste il fabbricato in esame ricade in "ATO n. 2, Bonisiolo-Zerman, Ambiti di urbanizzazione consolidata", disciplinata dagli artt. 18 e 30 delle Norme di Attuazione.

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, il territorio di Mogliano Veneto ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 7 si riportano estratto cartografico del P.R.G. (tav. 13.1.2a N-E) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, estratto cartografico del P.A.T. (carta della Trasformabilità, tav. T04) e delle relative Norme di Attuazione.

1.8.2 – PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del **fabbricato** cui appartiene l'unità oggetto di stima è legittimata da:

- **L.E. n. 287** del 29.09.1976, pratica n. 211/76/9267/76, per costruzione di "un fabbricato ad uso abitazioni", annullata e sostituita da **C.E. n. 287** del 15.03.1977, pratica n. 211/76/2264/77;
- **C.E. n. 13** del 23.01.1986, pratica n. 211/76/28, per "opere di finitura e variante fabbricato uso abitazioni".

L'Autorizzazione di **Abitabilità** del fabbricato, composto da n. 2 abitazioni civili, è stata rilasciata in data 28.04.1986, pratica n. 211/76.

Successivamente, per la singola unità in oggetto sono state rilasciate:

- **Concessione in sanatoria n. 84** del 13.10.1994, per l'esecuzione dei lavori di "costruzione aggetto e portico";



- **Concessione in sanatoria n. 53** del 13.10.1997 per la costruzione di una “tettoia aperta in legno”.

In allegato 8 si riportano le Concessioni sopracitate con gli estratti più significativi degli elaborati grafici e l’Autorizzazione di Abitabilità.

1.8.3 – DIFFORMITA’ E SANABILITA’

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all’atto del sopralluogo emergono le seguenti difformità (v. rappresentazione grafica in allegato 9):

- a)** Piano primo: demolizione di porzioni di pareti interne e costruzione di nuovo tramezzo;
- b)** Piano terra (unità abitativa e garage): demolizione di una porzione di parete interna, costruzione di nuovo tramezzo, variazioni di fori interni, apertura di una finestra sul lato Nord;
- c)** Piano terra: realizzazione di locale tecnico a protezione della caldaia;
- d)** Piano terra (manufatto “portico”): realizzazione di un locale lavanderia in aderenza al fabbricato abitativo;
- e)** Piano terra (manufatto “portico”): rispetto alle dimensioni indicate nell’elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria (m 5,80 x m 4,46), sono state rilevate dimensioni maggiori (m 6,74 x m 6,24) così come per l’aggetto sul lato Nord;
- f)** Presenza di una casetta in legno e di una struttura coperta adibita a legnaia, non indicate in alcun elaborato grafico e mai oggetto di richiesta di autorizzazione.

Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti “a”, “b”, “c” e “d”, trattasi di difformità interne e prospettiche tali da non modificare i parametri urbanistici dell’unità. Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, la



difformità è sanabile in base all'art. 37 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una **sanzione pari a € 516,00**, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto. Alla sanzione bisogna aggiungere le **spese per diritti** e le **spese tecniche** per la presentazione della pratica presso il Comune Mogliano Veneto, stimate in **€ 2.400,00** e comprensive di oneri amministrativi e di legge.

Per quanta riguarda la difformità descritta al **punto "e"**, trattasi di ampliamento realizzato in parte lungo il confine Sud, senza consenso del confinante e con mancato rispetto delle distanza da altri fabbricati esistenti. L'ampliamento non è sanabile e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come da Concessione in sanatoria n. 84 del 13.10.1994 con costi complessivamente stimati in **€ 6.500,00**.

Per quanta riguarda le difformità descritte al **punto "f"**, non sono rispettate le norme dello strumento urbanistico per cui occorre provvedere alla rimozione ed al trasporto in discarica dei manufatti con costi stimati in **€ 500,00**.

1.8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.9) LOTTO 1 - STIMA DEL LOTTO

Con riferimento ai criteri esposti in premessa, si assume quanto segue.

Valore medio di riferimento

Dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio emerge che i beni oggetto della presente relazione sono localizzati nel Comune di Mogliano Veneto in "fascia extraurbana / ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE" (Codice R1) per la quale, relativamente al secondo semestre 2018 (ultimo dato disponibile), sono riportate le



seguenti quotazioni:

- abitazioni civili stato conservativo “Normale”: Valore di mercato minimo 1.150 €/mq, massimo 1.400 €/mq.
- Ville e villini stato conservativo “Normale”: Valore di mercato minimo 1.250 €/mq, massimo 1.600 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale evidenziano che, nel Comune di Mogliano, la zona è tra le più economiche e che i prezzi di vendita presentano una sostanziale stabilità presentando notevoli differenze di valori in base alle caratteristiche ed alla qualità degli immobili (età, ubicazione, finiture e conservazione).

Sulla base delle considerazioni sopraesposte e delle comparazioni effettuate, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **1.150,00 €/mqe**.

Superfici commerciali

Considerate le condizioni intrinseche delle parti legittimate, per il calcolo della superficie commerciale, espressa in mq equivalenti, si assumono le percentuali di seguito indicate:

- 100% per le parti residenziali;
- 70% verande, taverne e locali assimilabili;
- 50% le superfici accessorie quali magazzino;
- 30% tettoie;
- 25% balconi;
- 5% aree scoperte di pertinenza fino a 100 mq, 1% per le parti eccedenti.

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale del Lotto, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è quindi così



determinata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE	SUPERF. COMM.			
T	Abitazione con garage	mq	74,91 x 0,70	mqe	52,44
T	Portico-magazzino	mq	25,87 x 0,50	mqe	12,94
T	Tettoia	mq	18,54 x 0,30	mqe	5,56
1-2	Appartamento	mq	149,82 x 1,00	mqe	149,82
1-2	Terrazzi	mq	11,80 x 0,25	mqe	2,95
	Area scoperta	mq	100,00 x 5 %	mqe	5,00
	Area scoperta	mq	264,00 x 1%	mqe	2,64
Totale				mqe	231,35

Quota del diritto in esecuzione e gravami:

La quota di 1/1 della piena proprietà in esecuzione è gravata da diritto di abitazione, stimato in € 74.409,98 (v. calcolo di stima in allegato 10).

Deprezzamenti

Come motivato in premessa, considerati la tipologia di vendita l'andamento del mercato ed il diritto di abitazione gravante, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 30%**.

Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione

Si porta in detrazione l'importo complessivo di € 10.916,00 giustificato da:

- € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale (v. paragrafo 1.1);
- € 2.916,00 per la regolarizzazione urbanistica (v. paragrafo 1.8.3);
- € 7.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi (v. paragrafo 1.8.3).

Valore di stima

Per quanto sopra, il **valore di stima del Lotto 1** è quindi così determinato:

- Unità abitativa mqe 231,35 x €/mqe 1.150,00



Valore più probabile di mercato per l'intero senza gravami	= €	266.052,50
A detrarre valore del diritto di abitazione	- €	74.409,98
Valore più probabile di mercato per l'intero con gravame	= €	191.642,52
A detrarre deprezzamento del 30%	- €	57.492,76
Valore con deprezzamento	= €	134.149,76
A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione	- €	10.916,00
Valore di stima per vendita forzata	= €	123.233,76
Arrotondato a	€	123.000,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 1**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 123.000,00**.

(Euro CENTOVENTITREMILA/00).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

Descrizione tipologica: Porzione di fabbricato residenziale con area scoperta di pertinenza e terreno agricolo.

Ubicazione: Casale sul Sile (TV), via Rivalta n. 1

Quota pignorata: 1/2 della nuda proprietà.

Vincoli contrattuali: nessuno; l'unità residenziale risulta abitata dall'usufruttuario.

2.1) LOTTO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 12) risulta che i beni di cui al Lotto 2, siti nel **Comune di Casale sul Sile (Codice B879)** della Provincia di Treviso, sono così identificati:

a) CATASTO FABBRICATI:

Sezione	C	Foglio	3	Particella	517	Subalterno	1-2
Categoria	A/3	Classe	3	Consistenza	7,5 vani	Rendita €	522,91
Sup. catast.	Totale 156 m ² ; totale escluse aree scoperte 155 m ² .						

Indirizzo Via Rivalta, piano: T-1

Intestazione Esecutato per la quota di 1/2 della nuda proprietà, altro soggetto per la quota di 1/1 della nuda proprietà, altro soggetto per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

Osservazioni: non risulta corretta l'indicazione della "quota di 1/1 della nuda proprietà" intestata ad altro soggetto.

L'unità è identificata nell'elaborato planimetrico per la "Dimostrazione grafica dei subalterni" presentato in data 09.05.2000 protocollo n. A01636.

La planimetria, presentata in pari data, **non è conforme** per variazioni interne al piano terra (ricavo di un WC e spostamento di porte). Le difformità potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario dopo il



trasferimento del bene mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati con un costo stimato in € 600,00, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.

L'area scoperta e l'area di sedime dell'unità nel loro insieme insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI**:

Foglio 15 Particella 517 Superficie ha are ca 0 03 41 **Qualità E.U.**
Confini Da Ovest in senso orario: particelle n. 518, 510, 516 e strada via Rivalta.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 24.05.1999 in atti dal 24.05.1999.

b)	CATASTO TERRENI	Foglio 15	Particella 510			
	Porz AA	Superficie are	27 ca 00			
	Qualità Semin	Classe 3	R.D. € 17,43	R.A. € 9,06		
	Porz AB	Superficie are	16 ca 05			
	Qualità Semin arbor	Classe 3	R.D. € 10,36	R.A. € 5,39		

Intestazione Esecutato per la quota di 1/2 della nuda proprietà, altro soggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà, altro soggetto per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

Confini Da Nord in senso orario: particelle 508, 509, 527, strada via Rivalta, particelle 516, 517 e 518.

2.2) LOTTO 2 - TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota di 1/2 della nuda proprietà dei beni è pervenuta in capo all'esecutato in forza di (v. allegato 13):

Atto di donazioni in data 20.06.2000, rep. n. 70.701 Notaio Ada Stiz di Treviso, registrato a Treviso in data 18.07.2000 al n. 5471-V pubblici e trascritto a Treviso in data 13.07.2000 ai n.ri 27016/18810.



2.3) LOTTO 2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 23.06.2016.

Alla verifica del 14.05.2019 (v. ispezione in allegato 14) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto sono gravati da:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario del 26.05.2016 rep. 6303 Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 10.06.2016 **R.G.** 18870 **R.P.** 12898

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 2 per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

ISCRIZIONI

1) Ipoteca giudiziale in data 16.07.2015 nascente da decreto ingiuntivo rep. 3091

Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 28.07.2015 **R.G.** 21428 **R.P.** 3622

Capitale € 101.094,18 **Totale €** 117.000,00

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 2 per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

2) Ipoteca giudiziale in data 15.12.2015 nascente da decreto ingiuntivo rep.

11315 Tribunale di Treviso.



Iscritta a Treviso il 24.12.2015 **R.G.** 38254 **R.P.** 6429

Capitale € 87.807,25 **Totale €** 91.000,00

A favore [REDACTED];

c [REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 2 per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

2.4) LOTTO 2 - VINCOLI E SERVITU'

L'area ora identificata con i mappali n. 510 e n. 517, parti dell'ex mappale n. 16, con altre è gravata da:

a) "Servitù non aedificandi" costituita con atto in data 21.02.1989, rep. n. 48761 Notaio Fumo di Treviso, registrato a Treviso in data 03.03.1989 al n. 777 Mod 71 M Pubbl. e trascritto a Treviso in data 07.03.1989 ai n.ri 6590/4806, con il quale il comparente assume l'impegno, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, "di vincolare a servizio della costruenda opera asservendola, quale area di pertinenza, alla stessa, il seguente immobile, così descritto al Catasto Terreni: Comune di Casale sul Sile - Foglio 15° - m.n. 16 (ex 16/a) di Ha. 1.30.28 e m.n. 75 (ex 75/a) di Ha. 1.07.77 di complessivi mq 23.805."

Si precisa che i mappali nn. 16 e 75 indicati nel sopracitato Atto sono stati frazionati e ora identificati con i mappali:

- nn. 510 e 517 (Lotto 2);
- n. 508, 515 e 518 (Lotto 3);
- nn. 509, 514 e 516 (altra proprietà).

b) "Vincolo di destinazione e d'uso" costituito con atto in data 03.07.1991, rep. n. 59270 Notaio Fumo di Treviso, registrato a Treviso in data 12.07.1991 al n. 2368 e trascritto a Treviso in data 23.07.1991 ai n.ri 20625/15506.



Si precisa che il vincolo è stato costituito a favore del Comune di Casale sul Sile e grava sul mappale ex 16, ora identificato con i mappali

- nn. 510 e 517 (Lotto 2);
- nn. 508 e 518 (parte del Lotto 3);
- nn. 509 e 516 (altra proprietà).

2.5) LOTTO 2 - VINCOLI CONTRATTUALI

Non risultano contratti registrati; al momento del sopralluogo l'unità abitativa è risultata occupata dal titolare del diritto di usufrutto.

2.6) LOTTO 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di unità abitativa con area scoperta di pertinenza in porzione di fabbricato bifamiliare e terreno agricolo (v. allegato 15, documentazione fotografica), siti a Casale sul Sile via Rivalta n. 1, a circa 2 Km dalla sede municipale; la zona presenta carattere agricolo, è priva di servizi ed è servita da mezzi pubblici transitanti sulla vicina strada principale.

Unità abitativa

Si sviluppa su due piani con una **superficie lorda complessiva di mq 205,30** ed una **superficie utile di mq 164,84** così articolata secondo le destinazioni di progetto:

- piano terra: ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno,
cantina mq 83,75
- piano primo: 2 camere, disimpegno, corridoio, bagno, granaio mq 81,09

La struttura verticale è costituita da muratura in laterizio, i solai sono in latero cemento, la copertura è a tetto con manto di rivestimento in coppi. Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: al piano terra in cemento grezzo in cantina, parquettes di legno nel



soggiorno ed in piastrelle di gres nei rimanenti locali; al piano primo in piastrelle di gres nel bagno, battuto di cemento nel granaio, in piastrelle di graniglia di marmo nei rimanenti locali;

- rivestimenti delle pareti: con intonaco civile tinteggiato; nelle zone servizi e nell'angolo della cucina con piastrelle di gres;
- infissi: nella parte abitativa sono in legno, alcuni del tipo “anta e ribalta” con vetro camera e alcuni del tipo ad anta con vetro semplice, scuri esterni o avvolgibili in legno; le finestre del granaio al piano primo sono prive di serramento e protette solo da scuri in legno;
- porte in legno tamburato, alcune con vetro smerigliato; la porta del bagno al piano terra è del tipo scorrevole;
- portoncino d'ingresso: in legno e vetro camera smerigliato; la cantina presenta anche un accesso diretto dall'esterno mediante un portone in legno;
- scala interna: in cemento armato con rivestimenti in graniglia di marmo.

Al piano terra è presente una cucina economica; l'unità è provvista degli impianti elettrico, videocitofonico, telefonico, di ricezione TV, idrosanitario, di riscaldamento con corpi scaldanti in acciaio. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento dei reflui avviene tramite vasca a svuotamento periodico.

Si segnala che tutta la parte impiantistica non gode di propria autonomia d'uso in quanto si serve delle utenze relative all'altra unità abitativa del fabbricato.

Lungo il lato Sud è presente al piano primo un **terrazzo con superficie lorda di mq 3,13**, pavimentato con piastrelle di gres e con parapetto in ringhiera metallica.



Complessivamente le finiture sono di livello modesto e necessitano di opportune opere di manutenzione soprattutto per quanto riguarda i locali magazzini (cantina e granaio) ed il piano primo, quest'ultimo poco abitato.

Area scoperta

L'area, di mq **220 catastali**, si sviluppa prevalentemente sul fronte principale e sul retro del fabbricato. Sul fronte principale è sistemata a prato con arbusti e alberi di basso fusto, i percorsi pedonali e il marciapiede sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; sul retro è in parte pavimentata con getto di calcestruzzo. L'area è parzialmente recintata con rete plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo ed è accessibile dal fronte strada attraverso un varco pedonale provvisto di cancello in metallo ad apertura elettrica e delimitato da pilastri in mattoni pieni.

Terreno agricolo

Terreno di forma planimetrica irregolare e con andamento altimetrico pianeggiante, parzialmente recintato con rete plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo, avente superficie catastale di mq 4.305. L'accesso può avvenire dalla strada solo previo tombinamento del fossato a confine o dai terreni limitrofi.

Quanto alla natura pedologica, si tratta di "terreno sabbioso-argilloso in vario stato di decalcificazione" (cfr Comel – Terreni agrari della Provincia di Treviso) di media fertilità.

L'ordinamento produttivo è seminativo (soia, mais ecc) e, al momento del sopralluogo, il terreno è risultato arato ad eccezione della zona a Nord-Ovest prevalentemente tenuta a orto.

Si fa presente che sul terreno ricade parte della serra costruita in aderenza al lato Est del fabbricato annesso rustico sito sulla particella 518 (v. Lotto 3) e che



dovrà comunque essere rimossa.

2.7) LOTTO 2 - CLASSE ENERGETICA

Per l'abitazione non risulta l'iscrizione del Libretto d'Impianto al Catasto Regionale degli Impianti Termici della Regione Veneto. L'unità abitativa è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica e, presumibilmente, i costi energetici sono molto alti.

2.8) LOTTO 2 - VERIFICHE URBANISTICHE

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile e dai rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

2.8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Casale sul Sile è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2292 del 24.07.2007, successivamente oggetto di variante per adeguamento alla I.R. N. 14/2017 adottata con D.C.C. n. 31 del 27.09.2018.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 398 del 24.10.2009 ed è entrato in vigore in data 10.12.2009. Per la zona in esame sono successivamente intervenute la Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 19 del 01.03.2012, la Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 22 del 29.04.2014, la Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 44 del 26.11.2015, la Variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 7 del 27.02.2019.

L'area in esame ricade in "Zona Agricola interna al Parco Fiume Sile di tutela paesaggistica" disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e parte in "Fascia di rispetto stradale", disciplinata dall'art. 53 delle N.T.O.

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione



del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, il territorio di Casale sul Sile ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 16 si riportano Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 17.04.2019, estratti cartografici del P.I. (Tav. 4.2 Zoning Lughignano e Tav. 6.2 Vincoli-Lughignano), estratto delle relative Norme Tecniche Operative.

2.8.2 – PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del **fabbricato** abitativo risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente, sono state rilasciate:

- **C.E. n. 25/5247** del 11.03.1989, prot. n. 2191, per lavori di “ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso abitazione con cambio di destinazione di locali agricoli”, seguita da **Autorizzazione di proroga**, prot. gen. n. 7004/92 e prot. spec. n. 5247, dell’ultimazione dei lavori fino alla data del 10.07.1993, e **Autorizzazione di proroga**, prot. gen. n. 7897 e prot. spec. n. 5247, dell’ultimazione dei lavori fino alla data del 10.07.1994.

Con riferimento alla citata Concessione Edilizia, in data 11.03.2003 è stato rilasciato un Permesso di Abitabilità limitatamente alla porzione del fabbricato interessata da altra unità abitativa.

La **recinzione** sul fronte strada con relativo varco pedonale è legittimata da **C.E. n. 255 pratica n. 6721** del 10.12.1996, prot. n. 11972.

In allegato 17 si riportano le Concessioni Edilizie sopracitate, le Autorizzazioni di proroga relative al fabbricato, gli estratti più significativi degli elaborati grafici.

2.8.3 – DIFFORMITA' E SANABILITA'

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all’atto del sopralluogo emergono le seguenti difformità (v. rappresentazione grafica in



allegato 18):

- a) Frazionamento del fabbricato con costituzione di due unità abitative (v. planimetria catastale), solo una delle quali è oggetto di esecuzione;
- b) Per la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, ricavo al piano terra di un WC e spostamento di porte.

Sentito il parere del tecnico comunale e fatte salve diverse future determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile, per quanto riguarda il **punto "a"** è necessario completare la pratica edilizia con la richiesta a posteriori dell'abitabilità, corredata dalle conformità degli impianti ed il pagamento di una **sanzione pari a € 270,00**; per quanta riguarda il **punto "b"** trattasi di modifiche interne tali da non modificare i parametri urbanistici dell'unità e sanabili, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ed il pagamento di una **sanzione pari a € 1.000,00**. Alle sanzioni bisogna aggiungere le **spese per diritti** e le **spese tecniche** per la presentazione della pratica presso il Comune di Casale sul Sile, stimate in € **2.500,00** e comprensive di oneri amministrativi e di legge.

2.8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.9) LOTTO 2 - STIMA

Con riferimento ai criteri esposti in premessa, si assume quanto segue.

Valori medi di riferimento

Per l'unità abitativa, dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio emerge che l'unità abitativa oggetto della presente relazione è localizzata nel Comune di Casale sul Sile in "fascia extraurbana / ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONE INDUSTRIALI"



(Codice R1) per la quale, relativamente al secondo semestre 2018 (ultimo dato disponibile), sono riportate le seguenti quotazioni:

- abitazioni civili stato conservativo “Normale”: Valore di mercato minimo 950 €/mq, massimo 1.150 €/mq.
- Ville e villini stato conservativo “Normale”: Valore di mercato: minimo 950 €/mq – massimo 1.050 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale evidenziano che la zona “R1” si caratterizza per valori di vendita inferiori anche se, nell’ultimo periodo, si evidenzia un leggero aumento dei prezzi con interesse per la tipologia di case bifamiliari.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte e delle comparazioni effettuate, viste età, ubicazione, finiture e conservazione del bene, si ritiene equo e coerente utilizzare per l’**abitazione** un valore medio di riferimento pari a **500,00 €/mqe**.

Per il terreno agricolo, dalla consultazione delle tabelle dei valori agricoli medi per la Provincia di Treviso e pubblicati dall’Agenzia del Territorio, risulta che il Comune di Casale sul Sile è compreso nella Regione Agraria N. 7 (Pianura di Treviso) per la quale, con riferimento all’annualità 2018 (ultimo dato disponibile) e per le colture “seminativo” e “seminativo arborato”, viene riportato il valore agricolo medio di 80.000,00 €/ha (corrispondenti a 8 €/mq). Tale valore è confermato dalla Commissione Provinciale di Treviso ai fini della determinazione dell’indennità di espropriazione per l’anno 2018. L’analisi delle offerte dei terreni in vendita nella zona evidenzia che il prezzo si colloca nella fascia tra €/mq 7,00 e €/mq 10,00.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo e le servitù gravanti, il sottoscritto ritiene equo e coerente utilizzare per il terreno agricolo un



valore di riferimento pari a **€/mq 7,00**.

Superfici commerciali

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità abitativa, espressa in mq equivalenti, si assumono le percentuali di seguito indicate:

- 100% per le parti residenziali;
- 50% le superfici accessorie quali magazzino, sottotetto, cantina;
- 25% terrazzi;
- 5% aree scoperte di pertinenza fino a 100 mq, 1% per le parti eccedenti.

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale dell'unità abitativa, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.
T-1	Abitazione	mq	138,62	x	100%	mqe 138,62
T	Cantina	mq	33,34	x	30%	mqe 10,00
1	Granaio	mq	33,34	x	30%	mqe 10,00
1	Terrazzino	mq	3,13	x	25%	mqe 0,78
	Area scoperta	mq	100,00	x	5 %	mqe 5,00
	Area scoperta		120,00	x	1 %	mqe 1,20
		Totale				mqe 165,60

Per quanta riguarda il terreno agricolo, sulla base della documentazione catastale e di quanto è stato possibile verificare in loco, si assume come superficie commerciale il valore di **4.305 mq**.

Quota del diritto in esecuzione e stima del diritto di usufrutto:

I beni sono gravati per l'intero da diritti di usufrutto stimati in **€ 14.178,51** per l'unità abitativa e in **€ 1.420,96** per il terreno (v. calcoli di stima in allegato 19). La



quota in esecuzione è pari a 1/2 della nuda proprietà

Deprezzamenti

Come motivato in premessa, considerati la tipologia di vendita, l'andamento del mercato, la titolarità e le quote di diritto, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 35%**.

Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione

Si porta in detrazione l'importo di **€ 2.185,00** (quota di 1/2 dell'importo complessivo di € 4.370,00) giustificato da:

- **€ 300,00** quale quota di 1/2 per l'**aggiornamento catastale** (v. paragrafo 2.1);
- **€ 1.885,00** quale quota di 1/2 per la **regolarizzazione urbanistica** (v. paragrafo 2.8.3).

Valore di stima

Per quanto sopra, **il valore di stima del Lotto 2** è quindi così determinato:

- Unità abitativa	mqe	165,60	x €/mqe	500,00	= €	82.800,00
- Terreno agricolo	mqe	4.305,00	x €/mqe	7,00	= €	30.135,00
						<hr/>
Valore più probabile di mercato per l'intero						= € 112.935,00
A detrarre valore dell'usufrutto sull'abitazione						- € 14.178,51
A detrarre valore dell'usufrutto sul terreno agricolo						- € 1.420,96
						<hr/>
Valore più probabile di mercato per l'intero della nuda proprietà						€ 97.335,53
Valore più probabile di mercato per 1/2 della nuda proprietà						= € 48.667,77
A detrarre deprezzamento del 35%						- € 17.033,72
						<hr/>
Valore con deprezzamento						= € 31.634,05
A detrarre quota per spese ed oneri di regolarizzazione						- € 2.185,00
						<hr/>
Valore di stima per vendita forzata						= € 29.449,05
Arrotondato a						€ 29.000,00



In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 2**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 29.000,00**.

(Euro VENTINOVEMILA/00).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

Descrizione tipologica: Annesso rustico con area scoperta di pertinenza e terreni agricoli.

Ubicazione: Casale sul Sile (TV), via Rivalta n. 1

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà per l'annesso rustico con area scoperta, 1/1 della nuda proprietà per i terreni agricoli.

Vincoli contrattuali: nessuno; i beni sono ad uso dell'esecutato.

3.1) LOTTO 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 21) risulta che i beni di cui al Lotto 3, siti nel **Comune di Casale sul Sile (Codice B879)** della Provincia di Treviso, sono così identificati:

a) CATASTO FABBRICATI:

Sezione	C	Foglio	3	Particella	518	Subalterno	1-2
Categoria	D/10	Classe	--	Consistenza	--	Rendita €	1.187,85
Indirizzo	Via Rivalta, piano: T						

Intestazione Esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il bene è identificato nell'elaborato planimetrico per la "Dimostrazione grafica dei subalterni" presentato in data 09.05.2000 protocollo n. A01635.

La planimetria, presentata in pari data, **non è conforme** per mancata rappresentazione di soppalco, di partizioni interne e di ulteriore porta di accesso.

Le difformità evidenziate potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati con un costo stimato in € **1.500,00**, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.



L'area scoperta e l'area di sedime dell'unità nel loro insieme insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI**:

Foglio 15 Particella 518 Superficie ha are ca 0 15 07 **Qualità E.U.**
Confini Da Ovest in senso orario: particelle n. 15, 508, 510, 517 e strada via Rivalta.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 24.05.1999 in atti dal 24.05.1999.

b) **CATASTO TERRENI Foglio 15 Particella 508**
Porz -- Superficie are 23 ca 24
Qualità Semin arbor Classe 3 R.D. € 15,00 R.A. € 7,80

Intestazione Esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

Confini Da Nord in senso orario: particelle 515, 509, 510, 518 e 15.

c) **CATASTO TERRENI Foglio 15 Particella 515**
Porz AA Superficie are 54 ca 00
Qualità Semin Classe 3 R.D. € 34,86 R.A. € 18,13
Porz AB Superficie are 03 ca 44
Qualità Semin arbor Classe 3 R.D. € 2,22 R.A. € 1,15

Intestazione Esecutato per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

Confini Da Nord in senso orario: particelle 327, 19, 514, 508 e 15.

3.2) LOTTO 3 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le titolarità della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'annesso rustico con area scoperta e della quota di 1/1 della nuda proprietà dei terreni agricoli sono pervenute in capo all'esecutato in forza di (v. allegato 13):

Atto di donazioni in data 20.06.2000, rep. n. 70.701 Notaio Ada Stiz di Treviso, registrato a Treviso in data 18.07.2000 al n. 5471-V pubblici e trascritto a Treviso in data 13.07.2000 ai n.ri 27016/18810.



3.3) LOTTO 3 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 23.06.2016.

Alla verifica del 14.05.2019 (v. ispezione in allegato 22) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, i beni del Lotto sono gravati da:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario del 26.05.2016 rep. 6303 Tribunale di Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 10.06.2016 **R.G.** 18870 **R.P.** 12898

A favore [REDACTED]

c [REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 3 per l'intero diritto di piena proprietà del bene "a" e per l'intero diritto della nuda proprietà dei beni "b" e "c".

ISCRIZIONI

1) Atto notarile pubblico del 18.03.2002 rep. 74820 Notaio Ada Stiz di Treviso

– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Treviso il 02.04.2002 **R.G.** 12621 **R.P.** 2577

Capitale € 91.000,00 **Totale €** 136.500,00

A favore [REDACTED]

Contro Esecutato quale terzo datore di ipoteca.

Beni Solo il bene "a" per l'intero diritto di piena proprietà.

2) Ipoteca giudiziale in data 16.07.2015 nascente da decreto ingiuntivo rep. 3091

Tribunale di Treviso.



Iscritta a Treviso il 28.07.2015 R.G. 21428 R.P. 3622

Capitale € 101.094,18 Totale € 117.000,00

A favore [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 3 per l'intero diritto di piena proprietà del bene "a" e per l'intero diritto della nuda proprietà dei beni "b" e "c".

3) **Ipoteca giudiziale** in data 15.12.2015 nascente da decreto ingiuntivo rep.

11315 Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 24.12.2015 R.G. 38254 R.P. 6429

Capitale € 87.807,25 Totale € 91.000,00

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

Contro Esecutato.

Beni Con altri, Lotto 3 per l'intero diritto di piena proprietà del bene "a" e per l'intero diritto della nuda proprietà dei beni "b" e "c".

3.4) LOTTO 3 - VINCOLI E SERVITU'

Le aree ora identificate con i mappali n.ri 508 e 518 (parti dell'ex mappale n. 16) e con il mappale n. 515 (parte dell'ex mappale n. 75), con altre sono gravate da:

- a) "Servitù non aedificandi" costituita con atto in data 21.02.1989, rep. n. 48761 Notaio Fumo di Treviso, registrato a Treviso in data 03.03.1989 al n. 777 Mod 71 M Pubbl. e trascritto a Treviso in data 07.03.1989 ai n.ri 6590/4806, con il quale il comparente assume l'impegno, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, "di vincolare a servizio della costruenda opera asservendola, quale area di pertinenza, alla stessa, il seguente immobile, così descritto al Catasto Terreni:



Comune di Casale sul Sile - Foglio 15° - m.n. 16 (ex 16/a) di Ha. 1.30.28 e m.n. 75 (ex 75/a) di Ha. 1.07.77 di complessivi mq 23.805.”

Si precisa che i mappali nn. 16 e 75 indicati nel sopracitato Atto sono stati frazionati e ora identificati con i mappali:

- nn. 510 e 517 (Lotto 2);
- n. 508, 515 e 518 (Lotto 3);
- nn. 509, 514 e 516 (altra proprietà).

- b) “Vincolo di destinazione e d’uso” costituito con atto in data 03.07.1991, rep. n. 59270 Notaio Fumo di Treviso, registrato a Treviso in data 12.07.1991 al n. 2368 e trascritto a Treviso in data 23.07.1991 ai n.ri 20625/15506.

Si precisa che il vincolo è stato costituito a favore del Comune di Casale sul Sile e grava sul mappale ex 16, ora identificato con i mappali

- nn. 510 e 517 (Lotto 2);
- nn. 508 e 518 (parte del Lotto 3);
- nn. 509 e 516 (altra proprietà).

3.5) LOTTO 3 - VINCOLI CONTRATTUALI

Non risultano contratti registrati e, al momento del sopralluogo, i beni sono risultati ad uso dell’esecutato.

3.6) LOTTO 3 - DESCRIZIONE DEL LOTTO.

Trattasi di magazzino annesso rustico con area scoperta di pertinenza e terreni agricoli (v. allegato 23, documentazione fotografica), siti a Casale sul Sile via Rivalta n. 1, a circa 2 Km dalla sede municipale; la zona presenta carattere agricolo, è priva di servizi ed è servita da mezzi pubblici transitanti sulla vicina strada principale.

Annesso rustico



Di forma rettangolare, presenta dimensioni di progetto in pianta pari a m 12,60 x 25,15 per una **superficie coperta di mq 316,90**. La struttura verticale è di tipo misto (laterizio e calcestruzzo armato), la copertura è a tetto con travi principali e secondarie in ferro, il manto di rivestimento è con tavole di legno protette da onduline catramate e tegole.

Dal punto di vista funzionale e delle finiture l'annesso rustico si presenta diviso in due parti:

- la **porzione a Sud**, per una superficie di mq 209,48, conserva l'architettura originaria con altezza minima di m 4,17 e altezza massima di m 6,72; il pavimento è in battuto di cemento liscio, le pareti sono al grezzo, gli infissi sono in alluminio e vetro retinato, il portone di ingresso è in metallo con coibentazione ed è dotato di porta con maniglione anti-panico; è anche presente, sul lato Ovest, un portone laterale in metallo con coibentazione di tipo scorrevole.
- la **porzione a Nord**, per una superficie di mq 107,42, è interamente soppalcata e presenta un piano terra con altezza utile di circa m 2,30 ed un piano primo con altezza minima di m 1,90 e altezza massima di m 2,66; entrambi i piani sono suddivisi con pareti in cartongesso; i pavimenti al piano terra sono in piastrelle di gres nella prima parte del corridoio e nel w.c., in tavole di legno nell'anti w.c., in listoni di legno prefinito nei rimanenti locali; al piano primo sono in parte con tavole di legno ed in parte al grezzo; gli infissi sono parte in alluminio e vetro smerigliato o retinato e parte in PVC; le porte interne sono in legno tamburato; sul lato Ovest, piano terra, sono presenti un portone laterale in metallo con coibentazione di tipo scorrevole ed una porta di accesso pedonale di tipo blindato; la scala interna presenta rivestimento in legno; al piano soppalco è



anche presente un camino con tubazioni per la distribuzione di aria calda.

L'unità è provvista degli impianti elettrico del tipo fuori traccia, idrosanitario, di condizionamento con split ed unità esterne. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; per lo smaltimento dei reflui è presente una vasca imhoff, con tubazione fino alla vicina scolina posta sul confine.

Complessivamente l'annesso rustico si presenta in buone condizioni di conservazione

Area scoperta

L'area, di **mq 1187 catastali**, è prevalentemente pavimentata con betonelle di calcestruzzo con presenza di aiuole all'ingresso ed in alcune fasce laterali; è presente impianto di illuminazione esterna. Sul fronte strada l'area è recintata con rete plastificata e paletti su zoccolo lungo il fronte strada, ove è presente un varco per l'accesso carraio provvisto di cancello in metallo ad apertura manuale e delimitato da pilastri in mattoni pieni; lungo il lato Ovest l'area è parzialmente recintata con rete plastificata e paletti su zoccolo.

Lungo il lato Nord, in aderenza al già descritto annesso rustico, sono presenti un **manufatto** avente superficie di **mq 45,32**, realizzato con struttura di cartongesso, ed una tettoia in legno avente superficie di circa **mq 23,00**; entrambi si sviluppano parzialmente anche sulla particella n. 508 dello stesso Lotto.

Lungo il lato Est, in aderenza al già descritto annesso rustico, è presente una **serra** avente una **superficie pari a mq 53,76**, realizzata con telaio in alluminio e tamponamento in ondulato plastico, con copertura in legno e doghe in alluminio; tale manufatto ricade parzialmente anche sulla particella 510 (parte del Lotto 2).

Terreni agricoli

Terreni di forma planimetrica regolare e con andamento altimetrico



pianeggiante, privi di recinzioni, aventi superficie catastale complessiva di **mq 8.068**. Agevolmente accessibili dalla strada attraverso l'area di pertinenza del magazzino annesso rustico, parte dello stesso Lotto.

Quanto alla natura pedologica, si tratta di "terreno sabbioso-argilloso in vario stato di decalcificazione" (cfr Comel – Terreni agrari della Provincia di Treviso) di media fertilità.

L'ordinamento produttivo è seminativo (soia, mais ecc) e, al momento del sopralluogo, in buona parte il terreno è risultato arato.

Si fa presente che sulla porzione più a Sud ricade parte della costruzione in ampliamento del magazzino annesso rustico sito sulla particella 518 (stesso lotto) e che dovrà comunque essere rimossa.

3.7) LOTTO 3 – CLASSE ENERGETICA

Per la destinazione d'uso di annesso agricolo prevista in progetto non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

3.8) LOTTO 3 - VERIFICHE URBANISTICHE

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile e dai rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

3.8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Casale sul Sile è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2292 del 24.07.2007, successivamente oggetto di variante per adeguamento alla L.R. N. 14/2017 adottata con D.C.C. n. 31 del 27.09.2018.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 398 del 24.10.2009 ed è entrato in vigore in data 10.12.2009. Per la zona in esame sono successivamente intervenute la Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 19 del



01.03.2012, la Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 22 del 29.04.2014, la Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 44 del 26.11.2015, la Variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 7 del 27.02.2019.

L'intera area in esame ricade in "Zona Agricola interna al Parco Fiume Sile di tutela paesaggistica" disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); parte del mappale n. 518 ricade in "Fascia di rispetto stradale", disciplinata dall'art. 53 delle N.T.O.

Per quanto riguarda la classificazione sismica, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, il territorio di Casale sul Sile ricade in Zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa).

In allegato 16 si riportano estratti cartografici del P.I. (Tav. 4.2 Zoning Iughignano e Tav. 6.2 Vincoli-Iughignano), estratto delle relative Norme Tecniche Operative, Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 17.04.2019.

3.8.2 – PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del **fabbricato** è legittimata da:

- **C.E. n. 208/5658** del 18.09.1991, prot. n. 4092/89 per "demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso annessi rustici";
- **C.E. n. 117** del 12.06.1997, pratica n. 8924 prot. n. 10755, per "nuova concessione e variante in sanatoria a concessione edilizia n. 208/5658 del 18/09/1991 per demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso annessi rustici".
- **D.I.A. prot. n. 1479 del 05.02.1998**, per "realizzazione di un antibagno, come previsto dalle prescrizioni dell'U.L.S.S. n. 9 con nota del 5/6/97 prot. n. 2174".



Per lo scarico acque nere e bianche è stata rilasciata **Autorizzazione** n. 32 del 11.07.1998, pratica n. 8924 prot. n. 659; **non risultano invece essere state presentate comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità.**

La **recinzione** con relativi varchi pedonale e carraio sono legittimati da:

- **C.E. n. 255 pratica n. 6721** del 10.12.1996, prot. n. 11972, per lavori di “costruzione nuovo accesso carraio”;

In allegato 24 si riportano le Concessioni Edilizie sopracitate con gli estratti più significativi degli elaborati grafici.

3.8.3 – DIFFORMITA' E SANABILITA'

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo emergono le seguenti difformità (v. individuazione grafica in allegato 25):

- a) Realizzazioni di pareti interne;
- b) Realizzazione di un piano soppalco;
- c) Apertura di nuovi fori;
- d) Costruzione di un ampliamento e di una tettoia;
- e) Costruzione di una serra.

Evidenziando che per la costruzione non sono possibili cambi di destinazione d'uso, per quanto riguarda i **punti “a”, “b” e “c”**, sentito il parere del tecnico comunale e fatte salve diverse future determinazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casale sul Sile, trattasi di modifiche interne e prospettiche tali da non modificare i parametri urbanistici dell'unità e sanabili, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria (corredata da calcoli statici, collaudo, fine lavori, richiesta di agibilità) ed il pagamento di una **sanzione pari a € 516,00**. Alla



sanzione bisogna aggiungere le **spese per diritti** e le **spese tecniche** per la presentazione ed il completamento della pratica presso il Comune di Casale sul Sile, stimate in **€ 8.000,00** e comprensive di oneri amministrativi e di legge.

Per quanta riguarda, invece, i **punti “d” ed “e”**, trattasi di manufatti non conformi allo strumento urbanistico vigente per cui occorre provvedere al **ripristino dei luoghi** mediante la rimozione ed il trasporto in discarica dei manufatti ed un costo stimato in **€ 1.500,00**.

3.8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

3.8) LOTTO 3 - STIMA DEL LOTTO

Con riferimento ai criteri esposti in premessa, si assume quanto segue.

Valori medi di riferimento

Per il magazzino annesso rustico, dalla consultazione della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio emerge che l’annesso rustico oggetto della presente relazione è localizzato nel Comune di Casale sul Sile in “fascia extraurbana / ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONE INDUSTRIALI” (Codice R1) per la quale, relativamente al secondo semestre 2018 (ultimo dato disponibile), sono riportate le seguenti quotazioni:

- Capannoni tipici stato conservativo “Ottimo”: Valore di mercato minimo 220 €/mq, massimo 270 €/mq;
- Laboratori stato conservativo “Ottimo”: Valore di mercato minimo 300 €/mq, massimo 340 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale confermano sostanzialmente le quotazioni riportate.

Sulla base di quanto esposto e delle comparazioni effettuate, considerato il



diverso livello di finitura dell'annesso, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **270,00 €/mqe**.

Per i terreni agricoli, dalla consultazione delle tabelle dei valori agricoli medi per la Provincia di Treviso e pubblicati dall'Agenzia del Territorio, risulta che il Comune di Casale sul Sile è compreso nella Regione Agraria N. 7 (Pianura di Treviso) per la quale, con riferimento all'annualità 2018 (ultimo dato disponibile) e per le colture "seminativo" e "seminativo arborato", viene riportato il valore agricolo medio di 80.000,00 €/ha (corrispondenti a 8 €/mq). Tale valore è confermato dalla Commissione Provinciale di Treviso ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione per l'anno 2018. L'analisi delle offerte dei terreni in vendita nella zona evidenzia che il prezzo si colloca nella fascia tra €/mq 7,00 e €/mq 9,50.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo ed in particolare le servitù su di esso gravanti, il sottoscritto assume un valore di riferimento pari a **€/mq 8,00**.

Superfici commerciali

Per il calcolo della superficie commerciale dell'annesso rustico, espressa in mq equivalenti, si assumono le percentuali di seguito indicate:

- 100% per le parti principali;
- 10% aree scoperte di pertinenza fino al valore della superficie della parte principale;
- 1% aree scoperte di pertinenza eccedenti la superficie della parte principale.

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale dell'annesso rustico, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:



PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.	
T	Porzione annesso	mq	209,48	x	100%	mqe	209,48
T-1	Porzione annesso con soppalco	mq	214,84	x	70%	mqe	150,39
	Area scoperta	mq	316,90	x	10%	mqe	31,69
			870,10	x	1%	mqe	8,70
		Totale				mqe	400,26

Per quanta riguarda i terreni agricoli, sulla base della documentazione catastale e di quanto è stato possibile verificare in loco, si assume come superficie commerciale il valore di **8.068 mq**.

Quota del diritto in esecuzione e stima del diritto di usufrutto:

Per l'annesso rustico la quota in esecuzione è pari a 1/1 della piena proprietà.
Per i terreni agricoli la quota in esecuzione è pari a 1/1 della nuda proprietà con gravame derivante da diritto di usufrutto stimato in € **2.663,02** (v. calcolo di stima in allegato 26).

Deprezzamenti

Come motivato in premessa, considerati la tipologia di vendita, l'andamento del mercato, la titolarità e le quote di diritto, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 25%**.

Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione

Si porta in detrazione l'**importo complessivo di € 11.516,00** giustificato da:

- € **1.500,00** per l'**aggiornamento catastale** (v. paragrafo 3.1);
- € **8.516,00** per la **regolarizzazione urbanistica** (v. paragrafo 3.8.3);
- € **1.500,00** per il **ripristino dei luoghi** (v. paragrafo 3.8.3).

Valore di stima

Per quanto sopra, il **valore di stima del Lotto 3** è quindi così determinato:



- Annesso rustico	mqe	400,26	x €/mqe	270,00	= €	108.070,20
- Terreni agricoli	mqe	8.068,00	x €/mqe	8,00	= €	<u>64.544,00</u>
Valore più probabile di mercato per l'intero					= €	172.614,20
A detrarre valore dell'usufrutto gravante sui terreni agricoli					- €	<u>2.819,67</u>
Valore più probabile di mercato per il Lotto					= €	169.794,53
A detrarre deprezzamento del 25%					- €	<u>42.448,63</u>
Valore con deprezzamento					= €	127.345,90
A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione					- €	<u>11.516,00</u>
Valore di stima per vendita forzata					= €	115.829,90
Arrotondato a					€	115.000,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO 3**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 115.000,00**

(EURO CENTOQUINDICIMILA/00).



RIEPILOGO VALORI DI STIMA

I Lotti individuati nella presente relazione sono stati così stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1	€	123.000,00
Lotto 2	€	29.000,00
Lotto 3	€	115.000,00
<hr/>		
TOTALE	€	267.000,00

*****.

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Esecutato
- Allegato 2 - Documentazione catastale Lotto 1
- Allegato 3 - Titolo di provenienza Lotto 1
- Allegato 4 - Ispezione ipotecaria Lotto 1
- Allegato 5 - Documentazione fotografica Lotto 1
- Allegato 6 - Attestato Prestazione Energetica Lotto 1
- Allegato 7 - Documentazione urbanistica Comune di Mogliano Veneto
- Allegato 8 - Pratiche edilizie Lotto 1
- Allegato 9 - Difformità rilevate Lotto 1
- Allegato 10 - Stima del diritto di abitazione Lotto 1
- Allegato 11 - Scheda sintetica Lotto 1
- Allegato 12 - Documentazione catastale Lotto 2
- Allegato 13 - Titolo di provenienza Lotto 2 e Lotto 3
- Allegato 14 - Ispezione ipotecaria Lotto 2
- Allegato 15 - Documentazione fotografica Lotto 2
- Allegato 16 - Documentazione urbanistica Comune di Casale sul Sile



Allegato 17 - Pratiche edilizie Lotto 2
Allegato 18 - Difformità rilevate Lotto 2
Allegato 19 - Stima dei diritti di usufrutto Lotto 2
Allegato 20 - Scheda sintetica Lotto 2
Allegato 21 - Documentazione catastale Lotto 3
Allegato 22 - Ispezione ipotecaria Lotto 3
Allegato 23 - Documentazione fotografica Lotto 3
Allegato 24 - Pratiche edilizie Lotto 3
Allegato 25 - Difformità rilevate Lotto 3
Allegato 26 - Stima del diritto di usufrutto Lotto 3
Allegato 27 - Scheda sintetica Lotto 3

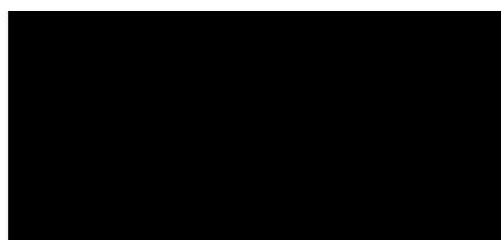
Treviso, 24 giugno 2019

L'Esperto Stimatore
Ing. Claudio Florimo



Allegato 1

DEBITORE ESECUTATO



Allegato 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 1

N. 2 Visure Catasto Fabbricati
Dimostrazione grafica dei subalterni
N. 2 planimetrie di u.i.u.
Visura Catasto Terreni
Estratto di mappa Catasto Terreni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2019

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **MOGLIANO VENETO** (Codice: F269) Provincia di **TREVISO**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MOGLIANO VENETO (Codice F269) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	C	2	334	2			C/6	3	23 m ²		Euro 54,64 L. 105.800	VIA DEL GRANO piano: T; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/05/1988 in atti dal 18/09/1990 (n. 16942/1988)	Dati derivanti da	
2	C	2	334	4			A/2	2	9,5 vani	Totale: 187 m ² Totale escluse aree scoperte** : 179 m ²	Euro 956,74 L. 1.852.500	VIA DEL GRANO n. 11 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati ulteriori	

Totale: vani 9,5 m² 23 Rendita: Euro 1.011,38

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Dati ulteriori
1						(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
2						(3) Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DI SEPARAZIONE: D'UFFICIO del 12/06/2014 protocollo n. TV0192620 Voltura in atti dal 27/07/2014 - Assemporio n.: 204-720 Rogante: MOGLIANO VENETO Registrazione:
Sede: ISTANZA CC 13022951 ALL. TITOLARITA' (n. 11943.1/2014)

Unità immobiliari n. 2

Ricevuta n. 7341

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **FLORIMO CLAUDIO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2019

Data: 14/05/2019 - Ora: 10.31.33 Fine
Visura n.: T76260 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MOGLIANO VENETO (Codice: F269)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: C Foglio: 2 Particella: 334 Sub.: 5

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	C	2	334	5								VARIAZIONE del 21/07/1997 in atti dal 21/07/1997 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. D00638.1/1997)
Indirizzo VIA DEL GRANO n. 11 piano: T;												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F269 - Sezione - Foglio 20 - Particella 334

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CE

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

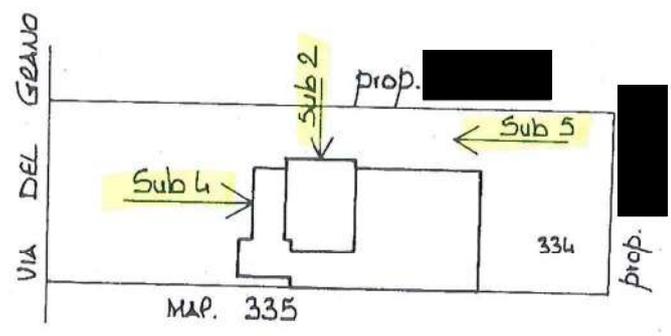
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

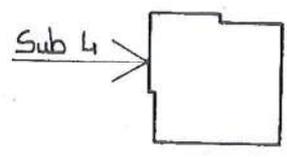
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
MOGLIANO V.TO	C	2	334	24.499	05/06/97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

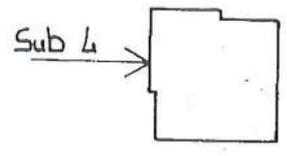
scala 1: 500



P.T.



P.1°



P.2°



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 100538/97

[Signature]

GIUGNO 97

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

[Signature]

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. Richiedente - Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/03/2019 - Comune di MOGLIANO VENETO (F269) - < Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 334 - Elaborato planimetrico

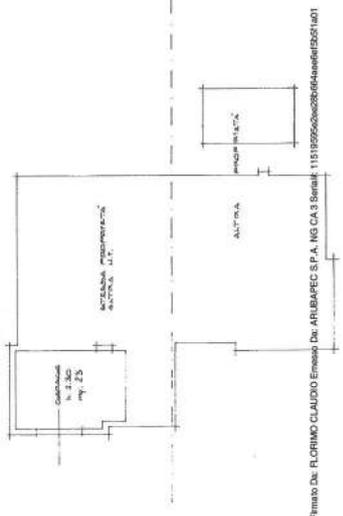
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 30 APRILE 2008, N. 42)

Planimetria
Data
Allegata

Comune n° **MOGLIANO VELETO**
Sezione **2** Foglio **2** Mappale **331** Subalterno **2**

PALAZZO PALO TERRA



Firma: **Dr. FLORINO CLAUDIO** Ingegnere, Dr. **FRIBAREC S.P.A.** ING. CA. 3 Sez. 11519256200205446610251401

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DETTI
PROPT. N°

Compilata dal
Ufficio n. 1, regione di Firenze
GEOM. GIUSEPPE POBESIO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **TOLENTINO**
DATA **05/03/88**
Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2019 - Comune di MOGLIANO VELETO (PT269) - < Sezione Urbana, C Foglio 2, Parcella 331 - Subalterno 2 >
VIA DEL GRANO piano: 1°

MODULARIO
F. rig. rend. 496

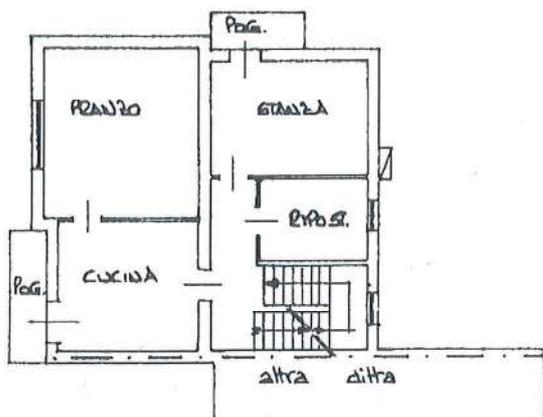


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

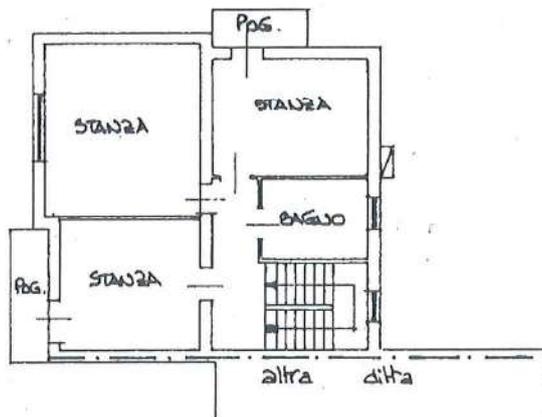
MOD. AN (CE

LIRE
400

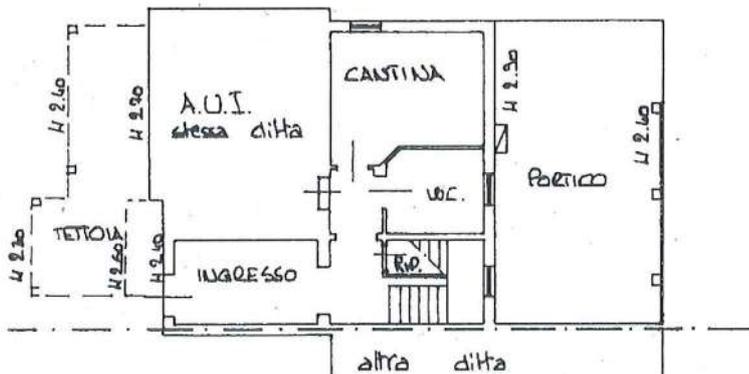
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MOGLIANO VENETO** via **DEL GRANO** civ. **M**



P.1 H 2.74

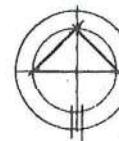


P.2 H 2.80



P.T H 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. DONATI ALDO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana: C Foglio: 2 Particella: 334 - Subalterno 4 >
Via DEL GRANO n. 11 piano: T-1-2;



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2019 - Ora: 08.50.46 Fine

Visura n.: TV0025283 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MOGLIANO VENETO (Codice: F269)		
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO		
	Foglio: 20 Particella: 334		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Decuz	
1	20	334		ENTE URBANO	04 95		Agrario
Notifica				Partita	1		

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune F269 - Sezione - SezUrb C - Foglio 2 - Particella 334

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 7341

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **FLORIMO CLAUDIO**



Allegato 3

TITOLI DI PROVENIENZA LOTTO 1

Atto di compravendita in data 09.12.1976

Atto di "Permuta senza conguaglio" in data 12.06.2014



Ufficio di Circolazione
Trevi Prot. 22394 rep. il
del 2-1-1976

127

Repertorio N° 36.822 - - N° 9.872 fascicolo

=====COMPRAVENDITE=====

=====Repubblica Italiana=====

L'anno millenovecentosettantasei il giorno nove del
mese di Dicembre.=

In Mogliano Veneto, in una sala al primo piano del
Municipio, in Piazza dei Caduti.

Davanti a me Dott. Raffaele Salonia, Notaio in Mogliano
Veneto ed iscritto nel ruolo del Distretto Notarile
di Treviso, sono comparsi i signori:

[Redacted names]

la quale interviene in questo atto nella sua veste

di SINDACO pro tempore, in nome, per conto e nell'in-

teresse del COMUNE DI MOGLIANO VENETO, a ciò espressa-

mente autorizzata, giusta verbale di deliberazione del

Consiglio Comunale di detto Comune in data 25 Maggio

1976, Verbale N° 125 Prot. N° 5940, reso esecutivo in

data 12 Luglio 1976 Prot. N° 22394 della Regione Veneta-

Comitato di Controllo-Sezione di Treviso, che, in copia

conforme all'originale, al presente atto si allega, per-

che ne formi parte integrante e sostanziale, sotto la

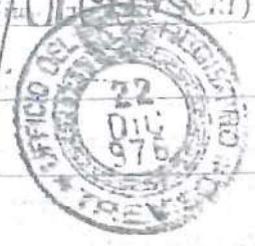
lettera "A", previa lettura da me Notaio data alle par-

ti;

[Redacted names]

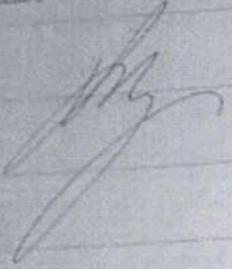
REGISTRATO
122 DIC. 1976
15423
71 M. Febb
IL DIRETTORE

Reg. 1031
Febb. 1131
Tarr. 1201
Trascr. 6691
Cat. 7371
Invim. 9601
T. spec. 9641
Totale esatt.
17000
17000
4200
1500
15423
centro vendite manila



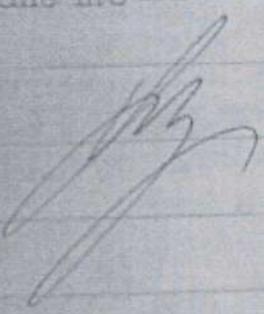
Conservatoria
Registri Immobiliari
di Tadegna

Tre scritta
il 4/1/1977
al N. 113/97
Esatte lire 3.850



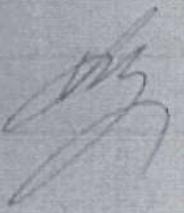
Conservatoria
Registri Immobiliari
di Tadegna

Tre scritta
il 4/1/1977
al N. 114/98
Esatte lire 3.850



Conservatoria
Registri Immobiliari
di Tadegna

Tre scritta
il 4/1/1977
al N. 115/99
Esatte lire 3.850



Comparenti della cui identità personale io Notaio sono
certo, i quali, fatta espressa rinuncia di comune ac-
cordo e col mio consenso alla assistenza dei testimo-
ni richiedono di ricevere il presente atto mediante
il quale convengono e stipulano quanto segue:

Premettono le parti che il Comune di Mogliano Veneto
è proprietario, fra l'altro, degli immobili in appren-
so dettagliatamente descritti, oggetto del presente
atto, e ciò, per atto 6/8/1971 N° 1647 di Repertorio
dott. Vincenzo Geraci, Segretario del Comune di Mogliano
Veneto, registrato a Treviso il 6/9/1971 al N° 3425

Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 7/9/1971
ai N.ri 16182/14364.=

Tutto ciò premesso e confermato, siccome parte integrante, essenziale e contestuale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

1°)- Il Comune di Mogliano Veneto, come sopra costituito e rappresentato, vende:

I°)- al signor [redacted] che acquista, il seguente immobile così da identificarsi in catasto:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Sezione C - Foglio II° (secondo)-

(CATASTO TERRENI:)

Partita: 3440

MN.330 (ex 305/b) Sem.

arb.2^ Ha:0.05.00 £. 43,75 £. 12,50

(are cinque esatte).=

CONFINI: a Nord col MN.305; ad Est col MN. 61;

a Sud col MN.331; ad Ovest con proprietà del Comune.

II°)- al signor [redacted], che acquista, il seguente immobile così da identificarsi in catasto:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Sezione C - Foglio II° (secondo)-

(CATASTO TERRENI:)

Partita: 3440

MN. 331 (ex 305/c) Sem.

arb.2^ Ha:0.04.95 £. 43,32 £. 12,38

Conservatoria
Registri Immobiliari
di Treviso

Trascritta

il 4.1.1971

ai N. 116/100

Esatte lire 3850.



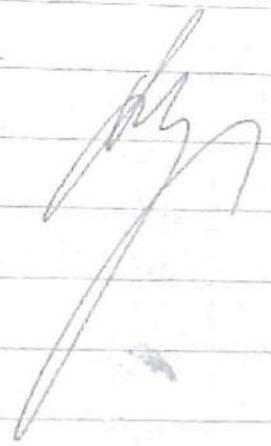
Conservatoria
Registri Immobiliari
di Treviso

Trascritta

il 4.1.1971

ai N. 117/101

Esatte lire 3850.



(are quattro e centiare novantacinque).=

CONFINI: a Nord col MN.330 ; ad Est col MN. 61;
a Sud col MN.332; ad Ovest con proprietà del Comune.=

III°)- al signor [REDACTED] che acquista, il seguente immobile così da identificarsi in catasto:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Sezione C - Foglio II° (secondo)-

(CATASTO TERRENI:) Partita: 3440

MN.333 (ex 305/e) Sem.

arb.2^ Ha:0.04.95 £. 43,31 £. 12,37

(are quattro e centiare novantacinque).=

CONFINI: a Nord col MN.332; ad Est mezzeria Fossato;
a Sud col MN.334; ad Ovest con proprietà del Comune.

IV°)- al signor [REDACTED] che acquista, il seguente immobile così da identificarsi in catasto:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Sezione C - Foglio II° (secondo)-

(CATASTO TERRENI:) Partita: 3440

MN.334 (ex 305/f) Sem.

arb.2^ Ha:0.04.95 £. 43,31 £. 12,37

(are quattro e centiare novantacinque)-.

CONFINI: a Nord col MN.333; ad Est col MN. 61;
a Sud col MN.335; ad Ovest con proprietà



del Comune.=

1°)- al signor [redacted] che acquista, il seguente immobile così da identificarsi in catasto:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Sezione C - Foglio II° (secondo)-

(CATASTO TERRENI:)

Partita: 3440

MN.335 (ex 305/g) Sem.

arb.2^ Ha:0.04.90 £. 42,88 £. 12,25

(are quattro e centiare novanta).=

CONFINI: a Nord col MN.334; ad Est col MN. 61; -----

a Sud coi mappali N.ri 306 e 304; ad Ovest con proprietà del Comune.

2°)-Tutti i suddetti mappali derivano dal frazionamento del geometra Ruggero Codato di Mogliano Veneto, eseguito su estratto di mappa N° 19892 - tipo N° 85, approvato il 12 Agosto 1976, che, sottoscritto per accettazione dalle parti che mi dispensano dal darne lettura e controfirmato da me Notaro, al presente atto si allega sub "B".=

3°)-A corredo di voltura del presente atto verrà dimesso il certificato catastale rilasciato dalla 2^ Sezione dell'U.T.E. di Treviso N° 3284 in data 13 Novembre 1976.=

4°)-Detti immobili vengono rispettivamente compravenduti nello stato, grado ed essere attuale, a corpo, con

ogni accessione, ragione, diritto e pertinenza, servitù eventuali attive e passive, apparenti e non apparenti, col possesso per le rispettive parti acquirenti a decorrere da oggi stesso _____ e con l'onere a loro carico delle inerenti imposte e tasse a decorrere pure da oggi.= _____

5°)-La parte venditrice garantisce la proprietà degli immobili rispettivamente venduti e la più ampia libertà degli stessi da oneri, livelli, vincoli ed ipoteche, tranne il quartese se dovuto, e presta manutenzione di legge per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia, sollevata dal fornire la documentazione.= _____

6°)-Le parti precisano che i preliminari relativi alla I^a, II^a, III^a, IV^a e V^a vendita del presente atto, sono stati redatti in data 30 Giugno 1976 e registrati a Treviso il 2 Luglio 1976, rispettivamente ai N. ri 15936, 15935, 15934, 15933, 15932 Mod.71 M Privati.

7°)- I prezzi delle presenti compravendite vennero convenuti fra le parti in Lire 425.000.= (lire quattrocentoventicinquemila) , _____ per quanto riguarda la prima vendita, in Lire 420.750.= (lire quattrocentoventimilasettecentocinquanta) , _____ per quanto riguarda la seconda vendita, in Lire 420.750.= (lire quattrocentoventimilasettecentocinquanta) , _____

per quanto riguarda la terza vendita, in Lire -----
420.750.= (lire quattrocentoventimilasettecentocinquan-

ta) , ----- per quanto riguarda la quarta
vendita ed in Lire 416.500.= (lire quattrocentosedici-

milacinquecento), -----
per quanto riguarda la quinta ed ultima vendita, somme
queste che la parte venditrice dichiara di avere già
ricevuto dalle rispettive parti acquirenti , onde ne
rilascia quietanza di pieno saldo e finale liberazione,
con espressa rinunzia alla ipoteca legale.=

8°)- La parte venditrice, a mia richiesta, mi consegna le
dichiarazioni INVIM, di cui all'art.18 del D.P.R. 26
Ottobre 1972 N° 643, per la trasmissione all'Ufficio
del Registro di Treviso.=

9°)- Gli acquirenti

dichia=

rano di essere coniugati rispettivamente con le si=
gnore: -----

[REDACTED]

e dichiarano che gli immobili acquistati rispettivamente con il presente atto, saranno assoggettati al regime di comunione legale dei beni tra coniugi, qualora, alla scadenza del termine fissato dalla Legge 19/5/1975 N° 151 ne ricorrano i presupposti.=

10°)-Le spese e tasse del presente atto, inerenti e conseguenti, vengono assunte dalle parti acquirenti, ciascuna per il rispettivo acquisto.=

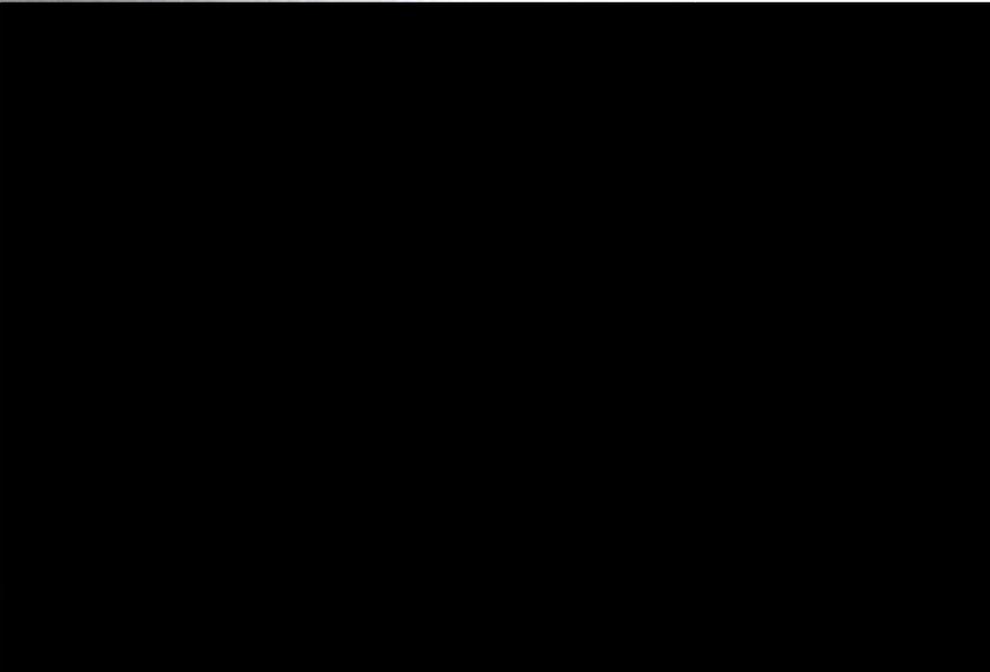
11°)-La parte venditrice precisa, e le rispettive parti acquirenti ne prendono atto, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 Agosto 1967 N° 765, che gli appezzamenti di terreno, oggetto delle presenti compravendite, fanno parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal Comune di Mogliano Veneto .=

I suddetti appezzamenti di terreno fanno parte della lottizzazione situata in Bonisiolo di Mogliano Veneto.=

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia su tre fogli per otto intere facciate e parte della nona facciata, in Notaio ho dato lettura alle parti ed esse a mia domanda lo dichiarano conforme alla



loro volontà e lo approvano e confermano e con me
Notaro lo sottoscrivono qui di seguito ed anche in
tergine ai primi due fogli.=



SPECIFICA

Onerario	L.	100.000
Cassa Nol.	>	25.000
Tassa Arch.	>	12.500
Copia Registro	>	22.525
Copia Voltura	>	19.525
Totale L.		179.550



PERMUTA SENZA CONGUAGLIO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno dodici giugno duemilaquattordici.

12-06-2014

In Treviso, Via Manin n. 54.

Innanzitutto a me ANTONIO D'URSO, Notaio in Mogliano Veneto, con studio in Via Guglielmo Marconi numero 15 ed iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Treviso;

SI COSTITUISCONO:

da una parte

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

dall'altra parte

[REDACTED], la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1: CONSENSO E IMMOBILE

A)

Il signor [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione vitalizio ai sensi dell'articolo 1022 del Codice Civile,

CEDE A TITOLO DI PERMUTA

alla signora [REDACTED] che, in regime di separazione dei beni, allo stesso titolo,

ACQUISTA

la proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) gravata dal diritto di abitazione sopra menzionato, dei seguenti immobili siti in Comune di Mogliano Veneto (TV), Via del Grano n. 11, e precisamente:

- porzione di fabbricato di tipo bifamiliare costituita da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, un garage dell'estensione catastale di metri quadrati 23 (ventitre) posto al piano terra, nonché pertinenziale area scoperta dell'estensione catastale di metri quadrati 364 (trecentosessantaquattro), il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto**, come segue:

Sezione Urbana C - Foglio 2

-- mappale 334 sub. 4, Via del Grano n. 11, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, vani 9,5, R.C. Euro 956,74;

-- mappale 334 sub. 2, Via del Grano, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 23, R.C. Euro 54,64;

-- mappale 334 sub. 5, Via del Grano n. 11, piano T, area scoperta di mq. 364, bene comune non censibile ai sub. 2 e 4.

Confini: il tutto forma un unico corpo confinante con Via del Grano, mappale 333, mappale 61 e mappale 335, salvo altri.

B)

La signora [REDACTED]

COSTITUISCE A TITOLO DI PERMUTA

a favore del signor [REDACTED] che, allo stesso titolo,

ACCETTA

il **diritto di abitazione vitalizio** ai sensi dell'articolo 1022 del Codice Civile, commisurato cioè alla vita del signor [REDACTED]

[REDACTED] sulla **quota di 1/2 (un mezzo)** dei seguenti immobili siti in Comune di Mogliano Veneto (TV), Via del Grano n. 11, e precisamente:

- porzione di fabbricato di tipo bifamiliare costituita da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta ai piani terra, primo e secondo, un garage dell'estensione catastale di metri quadrati 23 (ventitre) posto al piano terra, nonché pertinenziale area scoperta dell'estensione catastale di metri quadrati 364 (trecentosessantaquattro), il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto**, come segue:

Sezione Urbana C - Foglio 2

-- **mappale 334 sub. 4**, Via del Grano n. 11, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, vani 9,5, R.C. Euro 956,74;

-- **mappale 334 sub. 2**, Via del Grano, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 23, R.C. Euro 54,64;

-- **mappale 334 sub. 5**, Via del Grano n. 11, piano T, area scoperta di mq. 364, bene comune non censibile ai sub. 2 e 4.

Confini: il tutto forma un unico corpo confinante con Via del Grano, mappale 333, mappale 61 e mappale 335, salvo altri.

ARTICOLO 2:

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 N. 122

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come integrato e modificato dal D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito con Legge del 30 luglio 2010 n. 122,

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie contenute, quanto all'abitazione, nella denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 21 luglio 1997 al numero D00638, quanto al garage, nella denuncia di costituzione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 17 maggio 1988 al numero 16942 di protocollo; **planimetrie catastali** che, unitamente all'**elaborato planimetrico**, in copia fotostatica - previa visione ed approvazione - si allegano al presente atto rispettivamente sotto le **lettere "A"** (planimetria abitazione sub. 4), **"B"** (planimetria garage sub. 2) e **"C"** (elaborato planimetrico);

- ciascuna parte cedente dichiara, e ciascuna parte cessionaria prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- si precisa infine che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, fatta unicamente eccezione per l'indicazione del regime patrimoniale degli intestatari mutato con atto da me Notaio ricevuto in data odierna, repertorio numero 204.719, raccolta numero 13.419, immediatamente precedente al presente atto e pertanto l'allineamento catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari, sarà attuato a cura di me Notaio, in sede di trascrizione dell'atto sopracitato.

ARTICOLO 3: PRECISAZIONI

Ai soli fini catastali si precisa che:

- le unità immobiliari mappale 334 sub. 4 e sub. 5 derivano dalle unità immobiliari mappale 334 sub. 1 e sub. 3 in forza di variazione per ampliamento e ristrutturazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 21 luglio 1997 al numero D00638;

- l'area coperta e scoperta su cui insiste quanto oggetto del presente atto è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto, foglio 20, con il mappale 334, Ente Urbano di ha.0.04.95.

Ai fini dell'esatta intestazione catastale si precisa che i signori [redacted] erano già titolari della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto del presente atto, pertanto a seguito della permuta effettuata gli stessi risultano intestatari degli immobili in oggetto, quanto al signor [redacted] per il diritto di abitazione vitalizio, quanto alla signora [redacted] per la proprietà.

Nelle cessioni, effettuate a corpo e non a misura, nello stato di fatto noto a ciascuna parte cessionaria, sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive afferenti a quanto ceduto con questo atto, nonché la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C..

ARTICOLO 4

DICHIARAZIONI DI CUI AL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel suo testo oggi vigente, i signori [redacted]

[redacted] dichiarano che quanto in oggetto è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Mogliano Veneto (TV):

- Licenza edilizia in data 29 settembre 1976 numero 287, pratica numero 211/76/9267/76;
- Concessione edilizia in data 15 marzo 1977 numero 287, pratica numero 211/76/2264/77;
- Concessione edilizia in data 23 gennaio 1986 numero 13, pratica numero 211/76/28;

ed è stato dichiarato abitabile in data 28 aprile 1986.

Dichiarano, altresì, che per quanto in oggetto è stata presentata al Sindaco del Comune di Mogliano Veneto (TV) domanda di

concessione in sanatoria in data 2 gennaio 1986, prot. numero 38, per la quale dal Comune di Mogliano Veneto (TV) è stata rilasciata la relativa Concessione edilizia in sanatoria in data 13 ottobre 1994 numero 84.

Dichiarano, altresì, che per quanto in oggetto è stata presentata al Sindaco del Comune di Mogliano Veneto (TV) domanda di concessione in sanatoria in data 27 febbraio 1995, prot. numero 4297, per la quale dal Comune di Mogliano Veneto (TV) è stata rilasciata la relativa Concessione edilizia in sanatoria in data 13 ottobre 1997 numero 53.

Dichiarano infine che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. e come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 e dalla Legge di conversione n. 90 del 3 agosto 2013 e successive integrazioni, ciascuna parte cessionaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione prevista in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

A tal fine si dà atto che ciascuna parte cedente ha consegnato alla parte cessionaria, che conferma, il prescritto attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente permuta, redatto in data 12 (dodici) giugno 2014 (duemilaquattordici) dal dott. PAOLO SPEZIALI, con studio in Venezia, frazione Mestre, Via B. Longhena n. 25, in qualità di tecnico incaricato, **Attestato** che si allega al presente atto sotto la **lettera "D"**.

ARTICOLO 5: VALORI

Le parti dichiarano di attribuire a quanto descritto al precedente articolo 1 lettera A) il valore di **Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero)** e al diritto di abitazione di cui al precedente articolo 1 lettera B) il valore di **Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero)**, per cui non risulta nessun conguaglio.

ARTICOLO 6: POSSESSO

Il possesso della quota delle unità immobiliari cedute, con gli accessori e le pertinenze, per effetto della riserva del diritto di abitazione da parte del signor [REDACTED] e della costituzione del diritto di abitazione a favore del medesimo signor [REDACTED] spetta a quest'ultimo che continuerà a trarne i frutti e a sopportarne gli oneri, per la quota di cui ha operato la riserva, e che invece ne sopporterà gli oneri dalla data odierna, per il diritto di abitazione acquistato.

Il signor [REDACTED] è inoltre dispensato dal redigere l'inventario e dal prestare le garanzie di cui all'articolo 1002 del Codice Civile.

ARTICOLO 7: GARANZIE

Le parti si prestano reciproca garanzia per ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando all'uopo che sulle quote degli immobili trasferite con questo atto non gra-

vano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità.

Ciascuna parte cedente garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere, tassa ed imposta afferente quanto da ciascuna ceduto con questo atto, restando comunque a proprio carico quelle fino ad oggi dovute anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

ARTICOLO 8: PROVENIENZE

Quanto in oggetto è pervenuto a ciascuna parte cedente per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto (TV) in data 9 dicembre 1976, repertorio numero 36.822, raccolta numero 9.872, registrato a Treviso il 22 dicembre 1976 al numero 5423 Mod. 71M Pubblici e trascritto a Treviso in data 4 gennaio 1977 ai numeri 116/100 e successivo atto di mutamento del regime patrimoniale tra coniugi da me Notaio ricevuto in data odierna, repertorio numero 204.719, raccolta numero 13.419, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini.

ARTICOLO 9: IPOTECA LEGALE

Le parti rinunziano all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 C.C..

ARTICOLO 10: DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Le parti, dato atto della sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi ai sensi e per gli effetti del comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 numero 266, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 29 dicembre 2005 numero 302, e sue successive modifiche ed integrazioni, chiedono che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'articolo 5 del presente atto. Detto valore ammonta a complessivi **Euro 26.284,00 (ventiseimila duecentoottantaquattro virgola zero zero)** relativamente a quanto descritto al precedente articolo 1, lettera A) e ad **Euro 32.124,00 (trentaduemilacentoveventiquattro virgola zero zero)** relativamente a quanto descritto al precedente articolo 1, lettera B).

Le parti, da me Notaio edotte sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti e sulle sanzioni amministrative, ai sensi del D.P.R. 445/2000, articoli 3 e 76, dichiarano, ai sensi del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, **di non essersi** avvalse di un Agente Immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Le parti dichiarano che tra esse non corrono vincoli di parentela di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 131/86, ma di essere tra loro coniugi e che precedentemente tra gli stessi non sono intercorsi né atti di donazione né atti presunti tali ai sensi

dell'articolo 26 del D.P.R. n.131/86.

Le spese, imposte ed onorari relativi al presente atto cedono a carico delle parti.

ARTICOLO 11: REGIME TRIBUTARIO

Le parti chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nel suo testo aggiornato (riduzione dell'imposta di Registro, imposte ipotecaria e catastale fisse)

DICHIARANDO

a) ciascuna parte cedente di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) ciascuna parte cessionaria

- che l'immobile oggetto del presente contratto è ubicato nel territorio del Comune in cui ha la propria residenza;

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni di cui al presente articolo, ovvero con quelle disposte dalle norme indicate nel comma 1, lettera c della predetta nota II-bis;

-- la parte cessionaria signora [REDACTED] di essere invece titolare di una quota pari ad 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sugli immobili in oggetto, acquistato con l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto (TV) in data 9 dicembre 1976, repertorio numero 36.822, raccolta numero 9.872, registrato a Treviso il 22 dicembre 1976 al numero 5423 Mod. 71M Pubblici, e gravato dal diritto di abitazione a favore del signor [REDACTED]

-- la parte cessionaria signor [REDACTED] di essere invece titolare del diritto di abitazione sulla quota pari ad 1/2 (un mezzo) degli immobili in oggetto, acquistato con la riserva di cui al precedente articolo 1, lettera A);

- di essere a conoscenza delle penalità previste dalla Legge n. 549/1995 nel caso in cui gli immobili acquistati con il presente atto fossero ceduti a titolo oneroso o gratuito prima che sia decorso il termine di cinque anni dalla data odierna;

c) tutte le parti, che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione categoria catastale A/2 e relativa pertinenza.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Del presente atto scritto in parte da me Notaio ed in parte da persona di mia fiducia su quattro fogli per dodici facciate e quanto fin qui della tredicesima ho dato lettura alle parti, che giudicandolo conforme alla loro volontà lo approvano, e lo sottoscrivono alle ore undici e dieci minuti.

F.TO [REDACTED] ANTONIO D'URSO NOTAIO -

Allegato 4

ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO 1

Elenco sintetico aggiornato al 14.05.2019

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

Data 14/05/2019 Ora 10:36:40
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T78576 del 14/05/2019

per immobile

Motivazione RGE 345/2016

Richiedente FLRCLD per conto di **Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di MOGLIANO VENETO (TV)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana c - Foglio : 2 - Particella 334

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/1977 al 14/05/2019

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/1977 al 14/05/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/10/1988 al

13/05/2019

Elenco immobili**Comune di MOGLIANO VENETO (TV) Catasto Fabbricati**

- | | | | | |
|----|---|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana C | Foglio 0002 | Particella 00334 | Subalterno 0002 |
| | Comune di MOGLIANO VENETO (TV) Catasto Fabbricati | | | |
| 2. | Sezione urbana C | Foglio 0002 | Particella 00334 | Subalterno 0004 |
| | Comune di MOGLIANO VENETO (TV) Catasto Fabbricati | | | |
| 3. | Sezione urbana C | Foglio 0002 | Particella 00334 | Subalterno 0005 |

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 10961 Registro Generale 15101
Pubblico ufficiale D'URSO ANTONIO Repertorio 204719/13419 del 12/06/2014
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 10962 Registro Generale 15102
Pubblico ufficiale D'URSO ANTONIO Repertorio 204720/13420 del 12/06/2014
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5796 del 28/11/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)
3. ISCRIZIONE del 28/07/2015 - Registro Particolare 3622 Registro Generale 21428
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3091 del 16/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Ispezione n. T78576 del 14/05/2019

per immobile

Motivazione RGE 345/2016

Richiedente FLRCLD per conto di 

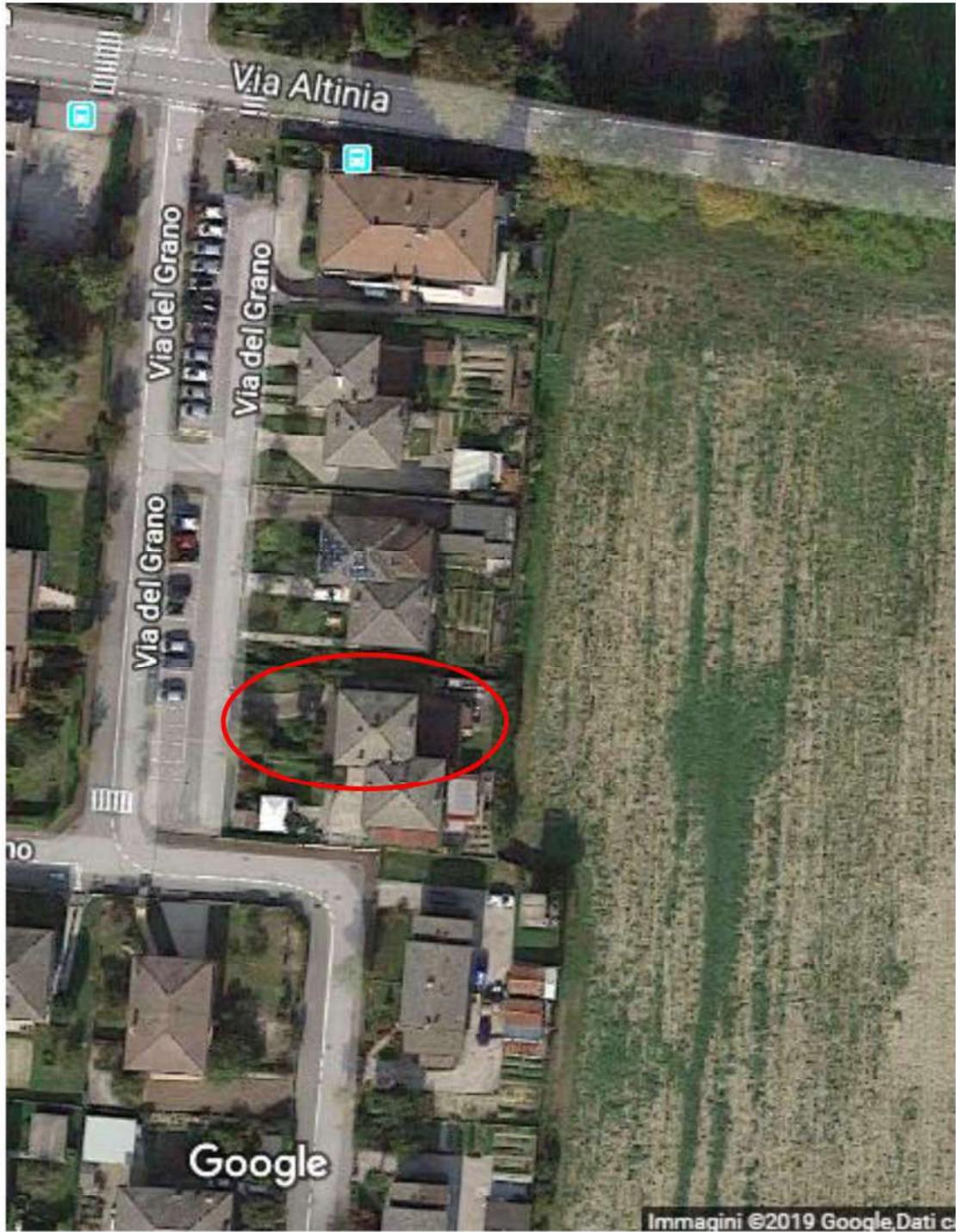
4. ISCRIZIONE del 24/12/2015 - Registro Particolare 6429 Registro Generale 38254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11315/2015 del 15/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 10/06/2016 - Registro Particolare 12898 Registro Generale 18870
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6303 del 26/05/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 01/03/2017 - Registro Particolare 5127 Registro Generale 7138
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 14543 del 25/10/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ANNOTAZIONE del 28/11/2017 - Registro Particolare 5796 Registro Generale 41052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2212/2017 del 26/10/2017
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10962 del 2014

Allegato 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

N. 18 fotografie







1 Ingressi carroia e pedonale



2 Vialetto interno e prospetto Ovest



3 Portoncino d'ingresso all'abitazione





4 Porta d'ingresso al garage



5 Prospetto Nord



6 Prospetto Est





7 Legnaia



8 Lavanderia



9 WC piano terra





10 Zona “garage-cantina” piano terra



11 Zona “cantina” piano terra



12 Scala piano terra-piano primo





13 Arrivo scala piano primo



14 Cucina



15 Soggiorno





16 Soggiorno



17 Camera



18 Terrazzino



Allegato 6

A.P.E. LOTTO 1

TRIBUNALE DI TREVISO: Es. Imm. 345/2016

Esperto stimatore: Ing. Claudio Florimo



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Attestato	93361/2014	Validità	10 anni dalla data di emissione salvo modifiche costruttive/impiantistiche
Riferimenti catastali	MOGLIANO VENETO (TV) FOGLIO 2, MAP 334, SUB 4, SEZ C		
Indirizzo edificio	VIA DEL GRANO 11, MOGLIANO VENETO BONISIOLO (TV)		

Nuova costruzione	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	Locazione	Diagnosi energetica volontaria
-------------------	------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	-----------	--------------------------------

Proprietà			
Indirizzo			
E-mail		Telefono	

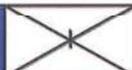
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

EDIFICIO DI CLASSE: F

3. PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

Prestazione energetica globale	19855,28 kWh/mq anno
Prestazione raffrescamento	N.D.
Prestazione riscaldamento	168,28 kWh/mq anno
Prestazione acqua calda	19687,00 kWh/mq anno
Emissioni di CO2	51,90 kg/mq anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)



II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.



Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Speziali, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Page 1 / 5

Chiave:

7d0a2c5568

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Note	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE			(< 10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

RISCALDAMENTO	X	RAFFRESCAMENTO		ACQUA CALDA SANITARIA		FONTI RINNOVAB.	
---------------	---	----------------	--	-----------------------	--	-----------------	--

A+	< 27,64 kWh/mq anno
A	< 46,29 kWh/mq anno
B	< 67,93 kWh/mq anno
C	< 92,58 kWh/mq anno
D	< 114,22 kWh/mq anno
E	< 154,51 kWh/mq anno
F	< 216,45 kWh/mq anno
G	>= 216,45 kWh/mq anno

Riferimento legislativo
92,58 kWh/mq anno

19855,28
kWh/mq
anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)	N.D.	Indice energia primaria (EPI)	168,28	Indice energia primaria (EPacs)	19687,00
Indice energia primaria limite di legge	N.D.	Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/2005)	74,58		
Indice involucro (EPe, invol)	N.D.	Indice involucro (EPI, invol)	116,31		
Rendimento impianto	N.D.	Rendimento medio stagionale impianto (ng)	69,12		
Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia elettrica)	N.D.
Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.	Fonti rinnovabili (energia termica)	N.D.



Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Speciali, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Page 2 / 5

Chiave:
7d0a2c5568

9. NOTE

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		
Tipologia costruttiva	MISTA CALCESTRUZZO ARMATO E LATERIZIO		
Anno costruzione	1980	Numero appartamenti	1
Volume lordo riscaldato V(mc)	657,62	Superficie utile (mq)	150,31
Superficie disperdente S(mq)	387,64	Zona climatica / GG	E / 2546
Rapporto S/V	0,59	Destinazione d'uso	E.1 (1)

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno installazione	2010	Tipologia	AUTONOMO (CAMERA STAGNA)
	Potenza nominale (kw)	28,00	Combustibile	METANO
Acqua calda sanitaria	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)		Combustibile	
Raffrescamento	Anno installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kw)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno installazione			
	Energia elettrica annua prodotta (kwh)		Tipologia	
	Energia termica annua prodotta (kwh)		Tipologia	

12. PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Progettista/i impianti	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	

13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	
Direttore lavori	N.D.		
Indirizzo		Telefono/email	



Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Speziali, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Page 3 / 5

Chiave:
7d0a2c5568

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblico		Tecnico abilitato	X	Energy manager		Organismo società	
Nome e cognome / Denominazione	PAOLO SPEZIALI						
Indirizzo	VIA LONGHENA 25 VENEZIA (VE)	Telefono/email	3289261895 / p.speziali@gmail.com				
Titolo	DOTT. AGRONOMO E DOTT. FORESTALE						
Ordine	AGRONOMO / FORESTALE	Iscrizione	295	PROV.	VE		
Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio resa ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P.	<p>Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti, con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.</p>						
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI

16. DATI DI INGRESSO

Provenienza	RILIEVO SUL POSTO
Responsabilità	SOGGETTO CERTIFICATORE

17. SOFTWARE

Denominazione	MC IMPIANTI 11300	Produttore	AERMEC SPA
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle disposizioni contenute nell'art. 11 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.			
DATA EMISSIONE	12/06/2014		



Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Speziali, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Page 4 / 5

Chiave:
7d0a2c5568

ELENCO COMPROPRIETARI

Proprietà	[REDACTED]		
Indirizzo			
E-mail		Telefono	



Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Speziali, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Page 5 / 5

Chiave:
7d0a2c5568

Allegato 7

**DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
COMUNE DI MOGLIANO VENETO**

Estratto Planimetria P.R.G. - Tav. 13.1.2a

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione

Estratto Planimetria P.A.T - Tav. T04

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione

TRIBUNALE DI TREVISO: Es. Imm. 345/2016

Esperto stimatore: Ing. Claudio Florimo

PIANO REGOLATORE GENERALE

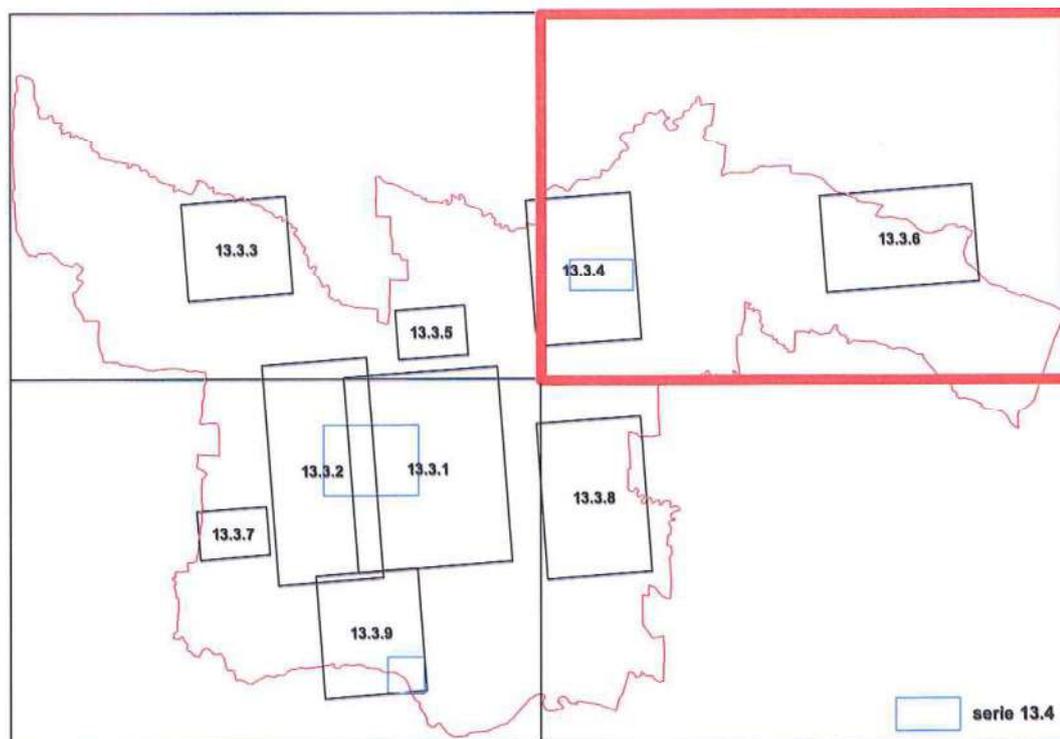
Aggiornamento dicembre 2014

Ufficio Urbanistica e S.I.T.



Zone Territoriali Omogenee

Tavola 13.1.2a - Quadrante Nord Est



COMUNE DI MOGLIANO VENETO
Provincia di Treviso

Il presente aggiornamento riguarda esclusivamente gli elaborati delle serie 13.1, 13.4 e le N.T.A. Gli elaborati sono stati aggiornati con le Varianti: 85, 86, 87, 88, 89, 90 e 91. La variante 92 non è stata integrata in quanto non ancora approvata. Gli elaborati sono stati aggiornati con gli errori materiali di cui alla Determinazione del Dirigente del 2° settore n. 623 del 13.11.2014.

LEGENDA

ZONE

	A Centro Storico		E4 Zona Agricola con preesistenze insediative
	B Zona di Completamento		Attività agroindustriali
	B* Zona di Completamento ACPM Variante parziale al P.R.G. n. 30		F1.1 Zona per l'Istruzione
	C1 Zona di Espansione		F1.2 Zona per Attrezzature di Interesse Comune
	C2 Zona di Espansione		F1.3 Zona per Attrezzature a verde
	D1 Zona Artigianale, Industriale, Commerciale		AR, Aree da rinaturalizzare
	D2 Zona Commerciale, Direzionale, attività artigianali di servizio		F1.4 Zona per Attrezzature a Parcheggio
	D3 Zona Insediamenti Turistici, Ricreativi		F2, Zona per Attrez. scolastiche, di Int. Comune, per il Gioco
	DS Aree con attività da Confermare, Bloccare, Delocalizzare, inutilizzate		Area a Cimitero
	E1 Zona Agricola specializzata		Cave Senlli
	E2 Zona Agricola di primaria importanza		Zona a Verde Privato Vincolato
	E3 Zona Agricola ad elevato frazionamento		

PERIMETRI

	P.E.E.P.		Autorizzazione ambientale ai sensi del D.lgs n. 152 del 2006
	Programma Integrato		Sportello Unico
	Progetto Unitario		
	Strumento Urbanistico Attuativo Obbl.		

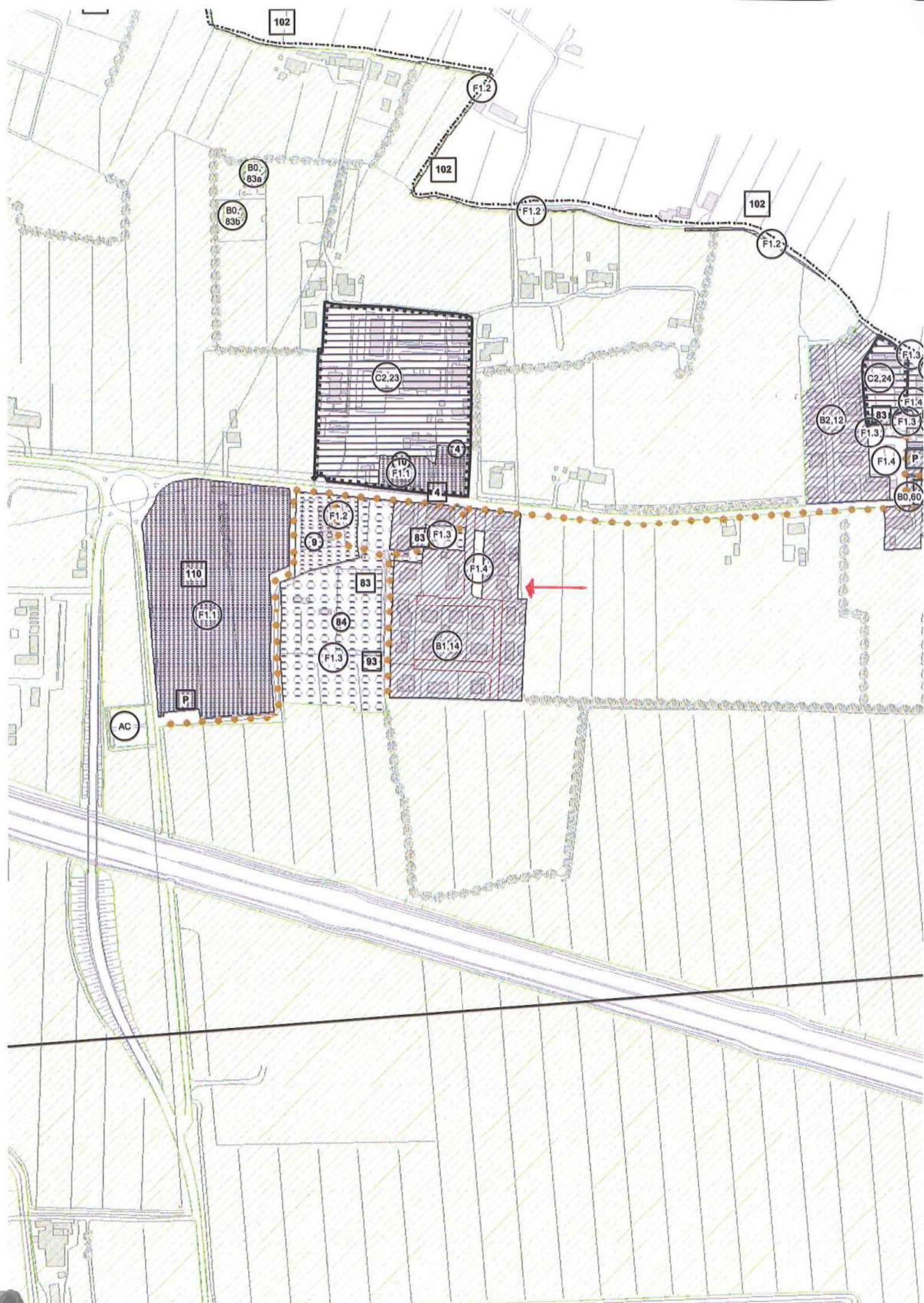
CARATTERISTICHE DELLE ATTIVITA'

	Attività produttive da bloccare		Attività produttive da trasferire
	Attività produttive da confermare		Sportello unico

VIABILITA'

	Viabilità di progetto		Parcheggio di progetto
	Arredo stradale di progetto		Aree a servizio strada

	Confine comunale		Alberature di pregio
	Percorsi ciclabili pedonali e misti		Siepi Esistenti
			Filari alberati



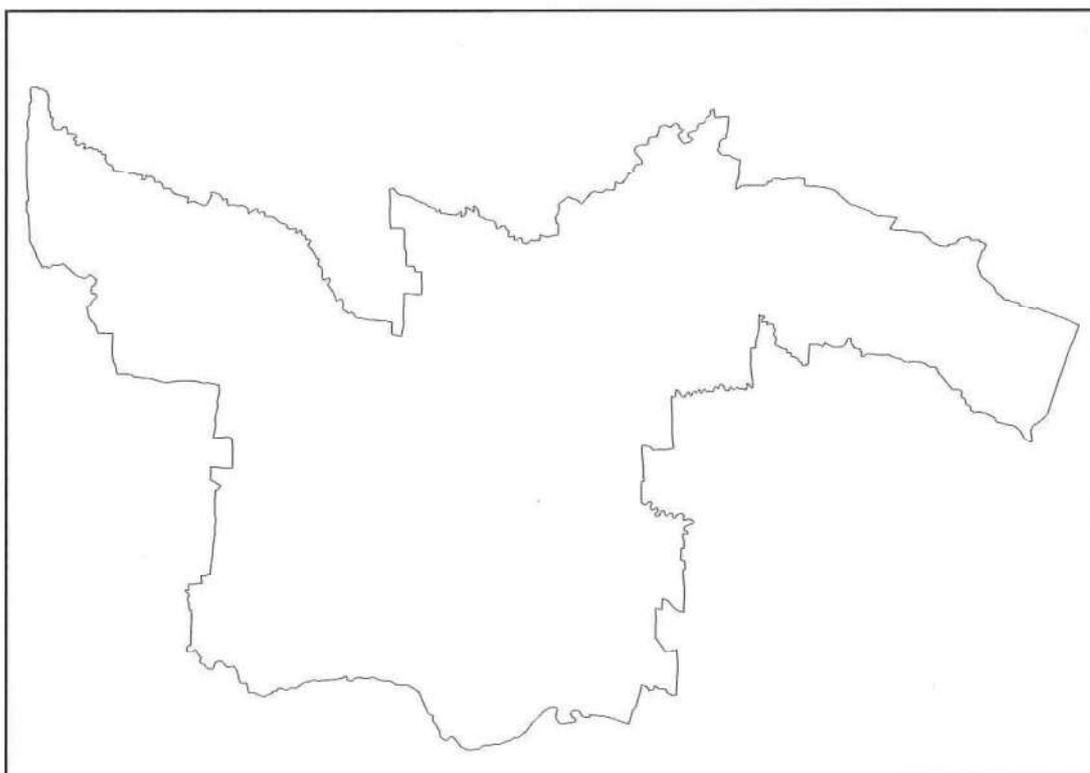
PIANO REGOLATORE GENERALE

Aggiornamento dicembre 2014

Ufficio Urbanistica e S.I.T.



Norme Tecniche di Attuazione



COMUNE DI MOGLIANO VENETO
Provincia di Treviso

Il presente aggiornamento riguarda esclusivamente gli elaborati delle serie 13.1, 13.4 e le N.T.A. Gli elaborati sono stati aggiornati con le Varianti: 85, 86, 87, 88, 89, 90 e 91. La variante 92 non è stata integrata in quanto non ancora approvata. Gli elaborati sono stati aggiornati con gli errori materiali di cui alla Determinazione del Dirigente del 2° settore n. 623 del 13.11.2014.

- Aree a prato carrabile: ambiti per i quali è previsto un utilizzo a parcheggio e che richiedono contemporaneamente la presenza di elementi tipici del verde (prato alberature). Per tali ambiti va previsto un trattamento che garantisca una buona permeabilità all'acqua piovana.
- Filari: ambiti per i quali è prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto allineate.

ART. 16 - ZONE DI TIPO "B"

A) Disposizioni generali

Le zone di tipo "B" comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, non classificate in Z.T.O. di tipo "A" e nelle aree centrali, per le quali si prevede il completamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Destinazione d'uso: sono quelle previste dal precedente art. 14.

Modalità d'intervento: I.E.D., salve eventuali diverse specifiche indicazioni riportate negli elaborati grafici di P.R.G.

Tipi di intervento: manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, secondo gli indici di zona.

Indici stereometrici: per nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti:

- a) **distanza dai confini (Dc):** ml. 5. E' ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore, previa costituzione della relativa servitù a carico del fondo confinante, e a condizione che su quest'ultimo non insista un fabbricato che venga a trovarsi a distanza inferiore di mt. 10 dalla nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento. Sono fatte salve le eventuali diverse distanze prescritte in S.U.A. debitamente approvato. Solo per l'adeguamento delle abitazioni alle norme igienico-sanitarie, relative all'altezza dei locali, è consentito l'innalzamento del fabbricato entro il perimetro esistente, nel rispetto delle norme di codice civile e di quanto previsto da eventuali gradi di protezione.
- b) **distacco tra fabbricati (Df):** ml. 10.
Sono fatti salvi gli eventuali diversi distacchi prescritti in S.U.A. debitamente approvato.
- b.1) distacco tra pareti finestrate (Dpa): ml 10.
- c) **distanza dalla strada (Ds):** ove non sia prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - ml. 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7
 - ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15;
 - ml. 5 per strade di qualsiasi larghezza, ma a fondo cieco.

B) Disposizioni particolari per le singole zone

Le singole zone "B", più sotto individuate come zone B0 - B1 - B2 - B3 - B4 - B5, comprendono le parti di territorio in cui l'edificazione è avvenuta sia spontaneamente, sia attraverso P.d.L. regolarmente approvati dal 1954 fino ad oggi.

In queste zone, al fine di armonizzare gli interventi previsti dal P.R.G. alle situazioni così predeterminatesi, si rende necessario definire una normativa specifica, per quanto riguarda le distanze da strade e confini dalle quali derivano anche le conseguenti distanze dai fabbricati, salvo il rispetto della distanza tra pareti finestrate di ml10,00.

1) Z.T.O. "B0"

I.U.F. = Max 1,50 mc/mq - min. 1,20 mc/mq

[con esclusione della zona B0/77 (e limitatamente al perimetro del P.d.L. 22 approvato con deliberazione C.C. in data 23/9/1964) e che avrà: I.U.F. = max 2,00 mc/mq - min. 1,50 mc/mq].

C = 45%

H = 11,50 (3 piani più seminterrato)

Nelle Z.T.O. B0 in fregio al Terraglio le nuove edificazioni devono avere distanza minima di 10 metri dal confine della strada statale.

In particolare per le zone sottoelencate, valgono le seguenti norme:

	Ds	Dc
B0/2	5	3
B0/4	5	3
B0/5	5	3
B0/7	3	1,5
B0/12	Non Inf. Min. esistente	3
B0/13	Non inf. Min. esistente	3
B0/14	Non inf. Min. esistente	3
B0/17	5	3
B0/18	5	3
B0/19	5	3
B0/20	5	3
B0/21	5	3
B0/34	5	3
B0/42	5	3
B0/44	5	3
B0/59	5	3
B0/61	Non Inf. Min. esistente	
B0/71	5	3
B0/74	5	3
B0/75	5	3
B0/76	5	3
B0/77	5	5
B0/82-a	soggetta a progettazione unitaria con la limitrofa area a verde privato, valgono le seguenti norme:	
	<ul style="list-style-type: none">• il volume massimo delle nuove edificazioni corrisponde al volume residuo alla data di adozione della Variante, della porzione di zona B0/82, come prevista dal PRG del 1993, compresa nel perimetro soggetto a progettazione unitaria;• l'area oggetto delle nuove edificazioni deve avere un unico accesso da via Marocchese con viale alberato.	
B0/83	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: - Ds - 5 - Dc - 5	
B0/83a	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: Ds = 5 Dc = 5 e una volumetria massima di 880 mc	
B0/83b	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: Ds = 5 Dc = 5 e una volumetria massima di 727 mc	
B0/84	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: - Ds - 5 - Dc - 5	
B0/85	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: - Ds - 5 - Dc - 5	
B0/86	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: - Ds - 5 - Dc - 5.	

Vengono individuate in cartografia di piano le ZTO B0* per le quali valgono le seguenti norme: sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, l'ampliamento igienico sanitario del 20% di edifici unifamiliari esistenti, fino ad un massimo di 150 mc, con esclusione della nuova edificazione. Tutti gli indici di densità fondiaria delle zone B0 così modificate devono intendersi stralciati, mentre continuano a valere tutti gli altri parametri edilizi.

Nota specifica per Z.T.O. B0/49a

È previsto un aumento della cubatura massima (data dal prodotto Sf x IUF) di 225 mc . La realizzazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di atto unilaterale d'obbligo con cui la proprietà si impegna a progettare la rotatoria antistante, a realizzare la nuova piazza, per la quota parte di proprietà, e a realizzare il percorso pedonale vincolato a uso pubblico perpetuo tra la nuova piazza e la lottizzazione C2/17a-b e B0/49, il tutto a totali proprie cure e spese.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: al piano terra commerciale – direzionale, agli altri piani residenziale.

In ottemperanza all'osservazione accolta in sede di controdeduzione della variante al P.R.G. n. 51, per la Z.T.O. B0/49a sono ammesse le seguenti distanze: distacco tra fabbricati (Df) di 6 ml per pareti non finestrate.

2) Z.T.O. "B1"

I.U.F. = Max 1,00 mc/mq - min. 0,75 mc/mq

(con esclusione B1/7: I.U.F. = max 2,00 mc/mq - min. 1,50 mc/mq)

(con esclusione della B1/29a : Vmax= 1500 mc)

C = 45%

H = ml. 8,50 (2 piani più seminterrato)

In particolare per le zone sottoelencate, valgono le seguenti norme:

	Ds	Dc
B1/1a	3	3
B1/3	5	3
B1/6	5	5
B1/7	5 - su Via Ronzinella: 8	5
B1/8	5	3
B1/16	5	3
B1/18	-	3
B1/19	5	3

Norme specifiche per la zona B1/1b

La superficie già destinata a viabilità di Piano, soppressa dal Piano Urbano del Traffico e accorpata alla zona B1/1b, è inedificabile ed è destinata all'ampliamento dello scoperto dell'edificato, a costituire una fascia alberata con funzione di filtro con l'area di verde pubblico antistante a nord.

Vengono individuate in cartografia di piano le ZTO B1* per le quali valgono le seguenti norme: sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, l'ampliamento igienico sanitario del 20% di edifici unifamiliari esistenti, fino ad un massimo di 150 mc, con esclusione della nuova edificazione. Tutti gli indici di densità fondiaria delle zone B1 così modificate devono intendersi stralciati, mentre continuano a valere tutti gli altri parametri edilizi.

3) Z.T.O. "B2"

I.U.F. = Max 1,20 mc/mq - Min. 0,90 mc/mq

C = 45%

H = ml. 8,50 (2 piani più seminterrato)

In particolare per le zone sotto elencate, valgono le seguenti norme:

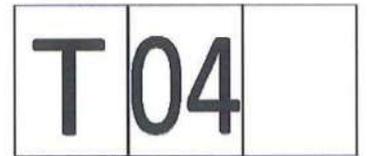
	Ds	Dc
B2/1	5	3
B2/3	5	3
B2/4	5	3



Regione del Veneto
Provincia di Treviso
Comune di Mogliano Veneto

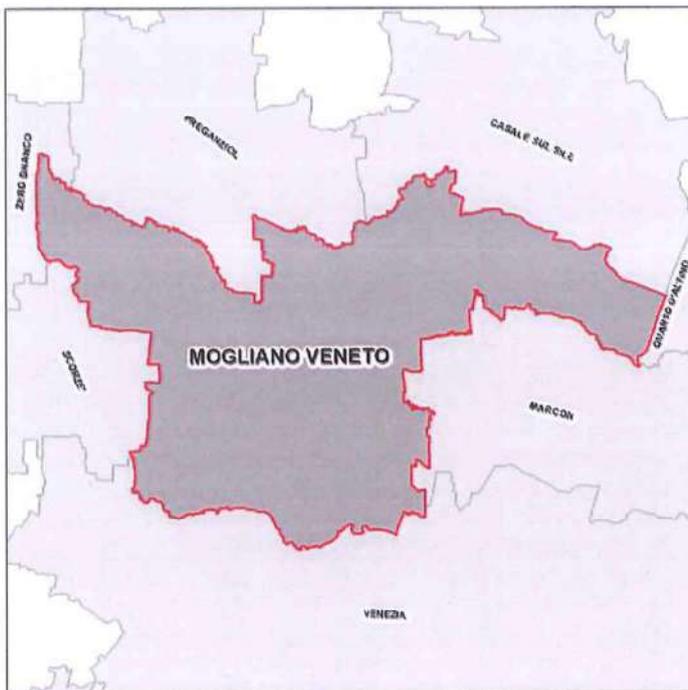
P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio



SCALA 1:10.000

Carta della Trasformabilità: azioni strategiche, valori e tutele



Il Sindaco e Assessore Urbanistica
Carola Arena

Progettisti

Arch. Salvina Sist - U.T.
Urb. Roberto Rossetto - Terre srl

Co-Progettazione
Provincia di Treviso

Coordinamento
Arch. Stefano Maria Doardo - Terre srl

Gruppo di Lavoro

Terre srl:

Pian. Michele Napoli
Dott. Marco Urgenti
Pian. Mauro Zanardo
Pian. Riccardo Paro

Ufficio Tecnico:

Geom. Cristina Libralato
Pian. Fabio Baldan
Pian. Gianpaolo Giudici
Pian. Roberto Volpato
Pian. Thomas Girardo

Rapporto Ambientale (V.A.S.)
Terre srl

Studio idraulico
Ingegneria2P&associati

Studio Geologico
Argodue Studio Associato

Studio Agronomico
Dott. for. Michele Martin

Valutazione Incidenza Ambientale
Dott. for. Andrea Rizzi - Terre srl
Dott.ssa Alice Puppini - Terre srl

Adozione:

Approvazione:

Gennaio 2018

Elaborato
4
Scala
1:10000

Carta della Trasformabilità

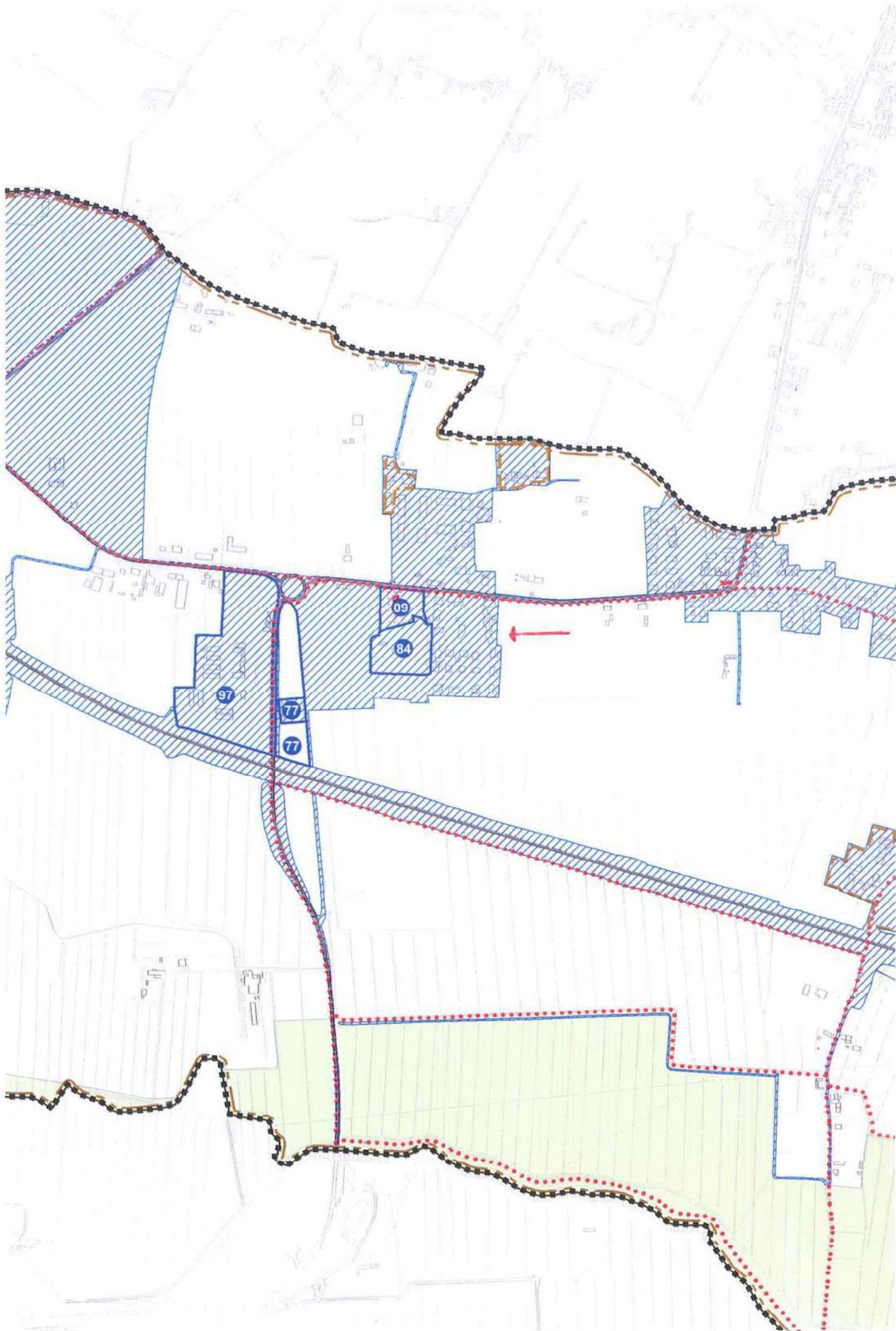
LEGENDA

N.T.A.



CONTENUTI STRATEGICI

	Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.	Art. 30	01 - Asilo nido 02 - Scuola materna 04 - Scuola dell'obbligo 05 - Scuola superiore o specializzata 09 - Chiese 10 - Centri religiosi e dipendenze 14 - Museo della civiltà contadina 15 - Biblioteca 17 - Centro sociale 29 - Centro ricreativo per anziani 32 - Centro sanitario poliambulatoriale 37 - Municipio 39 - Uffici pubblici in genere 42 - centro civico 43 - Carabinieri 63 - Impianti idrici 65 - Impianti ENEL 69 - Ecocentro 71 - Imp. tecn./ serv. Cons. 76 - Discarica 77 - Cimitero 82 - Area gioco bambini 83 - Verde primario di quartiere 84 - Impianti sportivi di base 85 - Impianti sportivi agonistici 86 - Parco urbano 87 - Campo da golf 88 - Campi da tennis 89 - Piscina 90 - Galoppatoio 93 - Attrezzature per il tempo libero 97 - Centro protezione civile 98 - Parcheggio 99 - Scuola di formazione floricultura
	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	Art. 18	
	Aree di completamento programmate	Art. 18.1	
	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza esistenti	Art. 18.2	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto	Art. 18.2	
	Aree a destinazione produttiva confermate	Art. 18.4	
	Aree a destinazione produttiva non ampliabili	Art. 18.4	
	Attività produttive in zona impropria	Art. 18.5	
	Opere incongrue ed elementi di degrado	Art. 18.6	
	Ambiti urbani degradati	Art. 18.7	
	Ambiti urbani di rigenerazione	Art. 18.8	
	Nuclei insediativi in ambito rurale	Art. 18.9	
	Contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi	Art. 18.10	
	Grandi strutture di vendita esistenti e di progetto	Art. 18.11	
	Medie strutture di vendita esistenti e di progetto	Art. 18.11	
	Stazione S.F.M.R.	Art. 18.12	
	Ferrovia	Art. 18.12	
	Viabilità di maggior rilevanza	Art. 18.12	
	Infrastrutture verdi	Art. 19	
	Mobilità lenta - Itinerari Ciclo-Pedonali	Art. 22	
	Connessioni viarie	Art. 23	





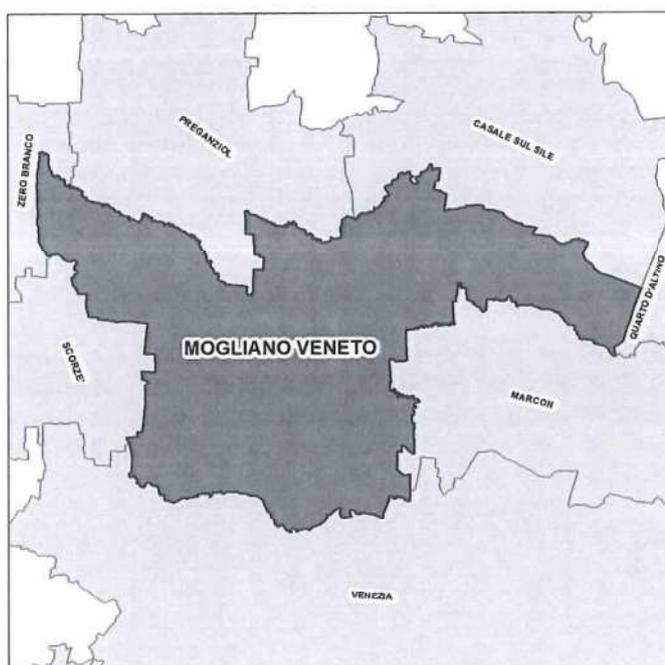
Regione del Veneto
Provincia di Treviso
Comune di Mogliano Veneto

P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

R	04	
---	----	--

Norme di Attuazione



Il Sindaco e Assessore Urbanistica
Carola Arena

Progettisti
Arch. Salvina Sist - U.T.
Urb. Roberto Rossetto - Terre srl
Co-Progettazione
Provincia di Treviso

Coordinamento
Arch. Stefano Maria Doardo - Terre srl

Gruppo di Lavoro

Terre srl:

Pian. Michele Napoli
Dott. Marco Urgenti
Pian. Mauro Zanardo
Pian. Riccardo Paro

Ufficio Tecnico:

Geom. Cristina Libralato
Pian. Fabio Baldan
Pian. Gianpaolo Giudici
Pian. Roberto Volpato
Pian. Thomas Girardo

Rapporto Ambientale (V.A.S.)
Terre srl

Studio idraulico
Ingegneria2P&associati

Studio Geologico
Argodue Studio Associato
Studio Agronomico
Dott. for. Michele Martin

Valutazione Incidenza Ambientale
Dott. for. Andrea Rizzi - Terre srl
Dott.ssa Alice Puppini - Terre srl

Adozione:

Approvazione::

Gennaio 2018



CAPO II - TRASFORMABILITÀ

ART. 18 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Il PAT individua gli *Ambiti di Urbanizzazione consolidata* secondo la definizione di all'Art.2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017:

“Insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola”.

Con l'esclusione *delle aree di urbanizzazione consolidata relative alla viabilità esistente* ove si applica la specifica disciplina di cui al precedente art.8.1, gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* comprendono quindi i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme ed in particolare nel rispetto della disciplina definita per diverse *“Tipologie di consolidato”* di cui ai commi seguenti.

All'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata*, il PAT sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo e delle definizioni di cui all'art.2 della LR 14/2017 individua le seguenti tipologie di tessuti:

1. AREE DI COMPLETAMENTO PROGRAMMATE
2. AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO
3. AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
4. ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
5. OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO
6. AMBITI URBANI DEGRADATI
7. AMBITI URBANI DI RIGENERAZIONE
8. NUCLEI INSEDIATIVI IN ZONA AGRICOLA
9. AMBITI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI sulla base degli elementi morfologici e di contesto:

- Definisce le zone insediative, precisando e definendo nel dettaglio il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare limitate variazioni rispetto al perimetro della stessa, conseguenti alla necessità di:
 - riconoscere fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente;
 - riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali o antropici) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
 - preservare l'integrità dell'assetto fondiario
 - consentire interventi di completamento correlati ad interventi di qualificazione e miglioramento dei margini urbani

Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto del limite massimo di SAU trasformabile e del dimensionamento complessivo dell'ATO di appartenenza, avendo cura inoltre di verificare che non sia alterato l'equilibrio ambientale. Decorsi i termini di cui all'art.4 comma 2 lettera a) della LR 14/2017 ovvero la pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta Regionale che definisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale il parametro della SAU



trasformabile di cui sopra è sostituito dal **limite massimo di consumo di suolo** di cui al medesimo articolo.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di P.U.A.

- Precisa i parametri ed i limiti entro i quali è consentito per interventi puntuali è ammesso un incremento edilizio degli edifici esistenti ulteriore rispetto al dimensionamento urbanistico del PAT, nei limiti del 20% del volume e/o superficie utile degli edifici esistenti. L'incremento potrà essere riconosciuto esclusivamente per gli **interventi ad alta sostenibilità ambientale** di cui al precedente **ART.4.1 "Sostenibilità ambientale delle costruzioni"**. È ammesso in ogni caso l'incremento di 150 mc o 40 mq di Superficie Utile per ciascuna unità immobiliare non cumulabile con l'incremento del 20% sopra indicato.
- Definisce per gli interventi sugli edifici esistenti la quantità di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità principi di perequazione urbanistica
- Predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- Ridefinisce le zone insediative comprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata sulla base delle diverse tipologie di tessuto assumendo come criteri:
 - il "ruolo paesaggistico" del contesto ove sono inserite così come evidenziato nell'elaborato R04.1 MASTERPLAN PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – SCHEDA F,,
 - la morfologia storica degli insediamenti,
 - le tipologie edilizie prevalenti,
 - il valore ecosistemico,
 - la dotazione di servizi ed infrastrutture,

definendo per ciascuna carature urbanistiche diversificate in funzione di puntuali obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale.

18.1. Aree di completamento da PRG

Il PAT individua all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata le *aree di completamento da PRG* quali aree di trasformazione residenziale o turistico ricettiva già previste dal PRG vigente precedente all'entrata in vigore del PAT. Si tratta di aree di modeste dimensioni, comprese in tutto o in parte all'interno dei tessuti consolidati, o comunque tali da poter essere considerate come completamento del sistema urbano, stesso il cui Piano Urbanistico attuativo non è ancora stato approvato e dalla cui approvazione è possibile prescindere in coerenza con il dettato dell'art.18 bis della L.R. 11/2004

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce:

- Gli ambiti di sviluppo insediativo individuando: le specifiche zone territoriali omogenee, le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, le specifiche carature urbanistiche, la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse, le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o social housing eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.



- gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI, considerata la difficoltà di accesso dal Terraglio e la particolare sensibilità paesaggistica del contesto potrà prevedere la conversione in destinazione d'uso residenziale per *l'area di completamento programmata*, localizzata a ridosso del Terraglio e del fiume Zero, nonché compresa tra Via Macello e via dell'artigliere, ed attualmente disciplinata dal PRG come Zona D3.2, con destinazione turistico ricettiva, prevedendo tipologie edilizie e carature urbanistiche compatibili con il contesto ed adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione ambientale.

PRESCRIZIONI

Il PAT prevede che la capacità edificatoria compresa in Piani di attuazione già approvati ma decaduti sia recuperata mediante l'istituto dell'accordo di programma ex art. 6 della L.R. 2004/11 previa valutazione della convenienza pubblica. Nell'accordo di programma saranno fissate le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi così disciplinati.

18.2. Servizi d'interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di progetto

Sono attrezzature esistenti o di progetto destinati a funzioni pubbliche di notevole rilevanza per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI in coerenza con le indicazioni del PAT:

- precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- Integrazione e messa in rete del sistema degli spazi aperti pubblici;
- Miglioramento della sostenibilità ambientale delle costruzioni ed ecosistemica;
- Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- Prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- Eliminazione delle barriere architettoniche.

18.3. Pertinenze scoperte da tutelare

Costituiscono le aree di stretta pertinenza delle ville venete e degli edifici con valore monumentale, storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale.

DIRETTIVE PER IL PI

Il PI precisa il perimetro delle pertinenze scoperte e detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi



ART. 30 DISCIPLINA DELLE ATO

30.1. ATO n.1 Campocroce

L'ambito comprende le aree urbane e agricole del centro abitato di Campocroce. Il territorio è attraversato in direzione ovest-est dal Passante di Mestre e dal corridoio ecologico del fiume Zero. Verso sud, in direzione di Mogliano Veneto, lungo Via F.lli Bovo e Dal Molino, sono presenti due ampie frange urbane di edilizia diffusa servite da una modesta viabilità locale. Il PAT prevede la riqualificazione delle aree centrali della frazione, comprese tra la SP 65 e l'ambito della Filanda, anche mediante una nuova progettazione delle attrezzature pubbliche, oltre alla rigenerazione degli spazi agricoli promuovendo la rimozione degli elementi incongrui e la bonifica delle aree di degrado.

OBIETTIVI STRATEGICI

Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN – Scheda 1

Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto del Passante di Mestre.

Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, e dei contesti figurativi;

30.2. ATO n. 2 Bonisiolo, Zerman

L'ambito si sviluppa prevalentemente a nord del fiume Zero e comprende le aree urbane e agricole dei due centri abitati. È attraversato da due assi infrastrutturali primari (autostrada A27 in direzione nord-sud) e passante di Mestre (direzione est-ovest), entrambi direttamente connessi con la SP64, significativa direttrice di relazione territoriale. Nel punto d'intersezione dei due sistemi è localizzato l'ambito produttivo (zona ZPZ). Il contesto è inoltre caratterizzato da altre importanti polarità di rilievo metropolitano quali: il Golf, i complessi monumentali e le strutture ricettive.

OBIETTIVI STRATEGICI

Tutela del paesaggio agrario e conservazione della biodiversità negli ambiti di preminente valenza ambientale, promuovendo le fattorie creative e incentivando la formazione di fasce tampone ed aree boscate per la riduzione dei carichi nutrienti, la formazione di habitat per la fauna e la riduzione dell'impatto del Passante di Mestre.

Connessione naturalistica con il parco del Sile e le cave di Gaggio.

Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico del Fiume Zero, secondo gli indirizzi riportati nell'allegato alle presenti norme: R04.1 – PROGETTI DI RILIEVO METROPOLITANO – MASTERPLAN – Scheda 1

Valorizzazione degli itinerari di visitazione turistica negli spazi aperti, degli edifici di valore storico, dei contesti figurativi; riqualificazione degli assi stradali come viali giardino delimitati da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati, idoneamente attrezzati con accessi e piste ciclopedonali.

Qualificazione ambientale e miglioramento dal punto di vista di servizi alle imprese per l'area industriale SPZ

Allegato 8

PRATICHE EDILIZIE LOTTO 1

L.E. n. 287 del 29.09.1976

C.E. n. 13 del 23.01.1986

Certificato di abitabilità del 28.04.1986

Concessione in sanatoria n. 84 del 13.10.1994

Concessione in sanatoria n. 53 del 13.10.1997

Estratto elaborati grafici

Concessione n.¹³.....

Pratica n. ...211/76/28....

La presente annulla e sostituisce la precedente n.in data.....

I L S I N D A C O

- Vista la domanda della ditta... [redacted]

c.f. [redacted] ..rappresentata da...../.....

nat. ¹ a... [redacted] il [redacted]

residente a... [redacted] in [redacted]

in qualità di **proprietari** del terreno sotto specificato,
presentata in data **3/1/1986** intesa ad ottenere la concessione edilizia
per **opere di finitura e variante fabbricato uso abitazioni**

in Via... [redacted], corrispondente al civ.

di questo Comune, sul terreno contraddistinto in Catasto alla

Sezione.....C..... Foglio.....2..... Mappal. ¹334...-335.....

- Visti i grafici di progetto a firma del **geom. ROSSATO GIUSEPPE**.....

.....c.f. **RSS..GPP..28519..F269Q**.....

- Vista la legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

- Vista la legge 28/1/1977, n. 10;

- Vista la legge regionale 2/5/1980, n. 40;

- Visti i Regolamenti Edilizio e d'Igiene vigenti in questo Comune;

- Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale in data.....**8/1/1986**.....

- Sentito l'Ufficiale Sanitario in data.....**7/1/1986**.....

- Sentita la Commissione Edilizia in data.....**23/1/1986**.....

- Sentit...../.....

- Sentit...../.....

- Sentit...../.....

RILASCIA LA CONCESSIONE

per le opere citate, secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione. Sono imposte le seguenti condizioni.....

Mogliano Veneto, ...23 Gennaio 1986.....



Il Sindaco
L'ASSESSORE AL TECNICA
(Domenico Sandri)

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE
Inizio lavori: entro un anno da 21-4-86 (data notifica concessione)
Termine lavori: entro tre anni dalla data di inizio lavori
VALIDITA' DELLA CONCESSIONE RELATIVA A VARIANTI
Termine lavori: entro.....

Le opere non iniziate e/o non ultimate entro tali termini non potranno essere intraprese se non previa nuova concessione.

Il titolare della presente concessione è tenuto a comunicare la data di inizio e termine lavori entro sei giorni dalle operazioni di inizio e termine.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi.

Originale della presente consegnato a mani di.....

..... il
previo visto dell'atto di vincolo registrato il
firma del ricevente.....

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

Pratica n° **211/76**

OGGETTO: Certificato di ABITABILITA' / ~~XXXXXXXX~~

rilasciato a nome di

IL SINDACO

- Vista la ~~XXXXXXXX~~ edilizia n° **207** del **29/9/1976** rilasciata a nome di
- Vista la ~~la~~ successiva ~~la~~ concessione ~~la~~ edilizia/e in variante n° **13** del **22/1/1986**
- Vista l'autorizzazione al cambio di intestazione rilasciata in data a nome di
- Visto che i lavori sono stati iniziati in data **31/3/1977**
- Visto che i lavori sono stati ultimati in data **18/11/1982**
- Visto
- Visto che si è adempiuto agli oneri previsti dalla L.R. 40/80 e dalla L. 373/76;
- Vista la domanda di abitabilità/agibilità presentata a nome di residente a **Mogliano V.to** in via **del Grano**
- Visto il collaudo delle opere in C.A. vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Treviso n. **702** in data **27/9/79** (L.5.II.1971, n. 1086) ;
- Visto il verbale dell'Ufficiale Sanitario in data **30/11/1982**
- Visto il verbale dell'Ufficio Tecnico in data **25/11/1982**

CERTIFICA

che è stata... dichiarata... **abitabile una costruzione composta da**
n° 2 abitazioni civili

sito in Mogliano Veneto **Via del Grano** n. **9 e 11**
C **2°** I **334-335**
individuato a Catasto alla Sez. foglio mappal.....

Mogliano Veneto, **28/4/1986**



IL SINDACO
(Firma)
SINDACO



COMUNE DI MOGLIANO VENETO

C.A.P. 31021

PROVINCIA DI TREVISO

Codice fiscale 00565860269
Partita IVA 00476370267

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL SINDACO

Vista la domanda di condono n. 84 prot. n. 38 del 02.01.1986 ;

[REDACTED]

diretta ad ottenere, ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni, la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di **costruzione aggetto e portico** relativi all'immobile sito in **Via del Grano** e censito al C.T. al **Foglio 20 Mapp. 334**;

- Vista la documentazione a corredo della domanda, nonché la eventuale integrazione;
- Vista la relazione del Tecnico incaricato;
- Preso atto dei nulla osta e pareri necessari;
- Accertato che è stato corrisposto l'importo dell'oblazione nella misura determinata dall'ufficio;
- Constatato inoltre che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dall'art. 37 della legge n. 47/ '85 di corresponsione degli oneri previsti dagli artt. 3 e 11 della legge 28.02.1977 n. 10 nel modo seguente:
 - per la quota parte afferente gli oneri di urbanizzazione **£. 546.037=**;
 - per la quota parte afferente il costo di costruzione **£. 119.050=**;
- Vista la legge 17.08.1942 n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché la legge 28.01.1977 n. 10 e la legge regionale 27.06.1985 n.61;
- Vista la legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche, e la legge regionale 06.05.1985 n. 52;

RILASCIA

al Sig. [REDACTED]

CONCESSIONE IN SANATORIA

per l'esecuzione dei **lavori sopraindicati** del fabbricato descritto in premessa.

La presente concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

E' fatto obbligo, ove previsto, di richiedere per iscritto il certificato di abitabilità o agibilità.

Mogliano Veneto,

13 OTT. 1994

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

(Stefano Canella)





CITTÀ DI MOGLIANO VENETO

P.zza Caduti, 8
C.A.P. 31021

PROVINCIA DI TREVISO

tel. 041/590.25.58 - fax 041/590.04.03

Codice Fiscale 00565860269
Partita IVA 00476370267

prot. n. 53 4297/95

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

- NUOVO CONDONO EDILIZIO -

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda di condono n. 53 prot. n. 4297 del 27.02.1995;

[REDACTED]
diretta ad ottenere, ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.1994 n. 724 e successive modifiche e integrazioni, la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione di lavori relativi all'immobile sito in via del Grano, 11 e censito al Catasto al Foglio 20 sez. // - Mapp.334;

- Vista la documentazione a corredo della domanda, nonché la eventuale integrazione;
- Accertato che è stato corrisposto l'importo dell'oblazione nelle misure di legge;
- Constatato inoltre che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dall'art. 39 della legge n. 724/94 di corresponsione degli oneri previsti dagli artt. 3 e 11 della legge 28.01.1977 n. 10 nel modo seguente:
 - per la quota parte afferente gli oneri di urbanizzazione **£. //**;
 - per la quota parte afferente il costo di costruzione **£. //**;
- Vista la legge 17.08.1942 n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, la legge 28.01.1977 n. 10 e la legge regionale 27.06.1985 n. 61, la legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto l'art. 39 della legge 23.12.1994 n. 724 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto l'art. 2 della legge 23.12.1996 n. 662;

RILASCIATA

al Sig. [REDACTED]

CONCESSIONE IN SANATORIA

per l'esecuzione dei lavori di costruzione tettoia nei lati nord ed ovest relativi all'immobile sito in via del Grano, 11.

La presente concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi, ai sensi dell'art. 39 - comma 2 - della legge 724 del 23.12.1994 e successive modifiche ed integrazioni.

E' fatto obbligo, ove previsto, di richiedere per iscritto l'attestazione/certificato di abitabilità o agibilità.

Mogliano Veneto, 13 OTT. 1997

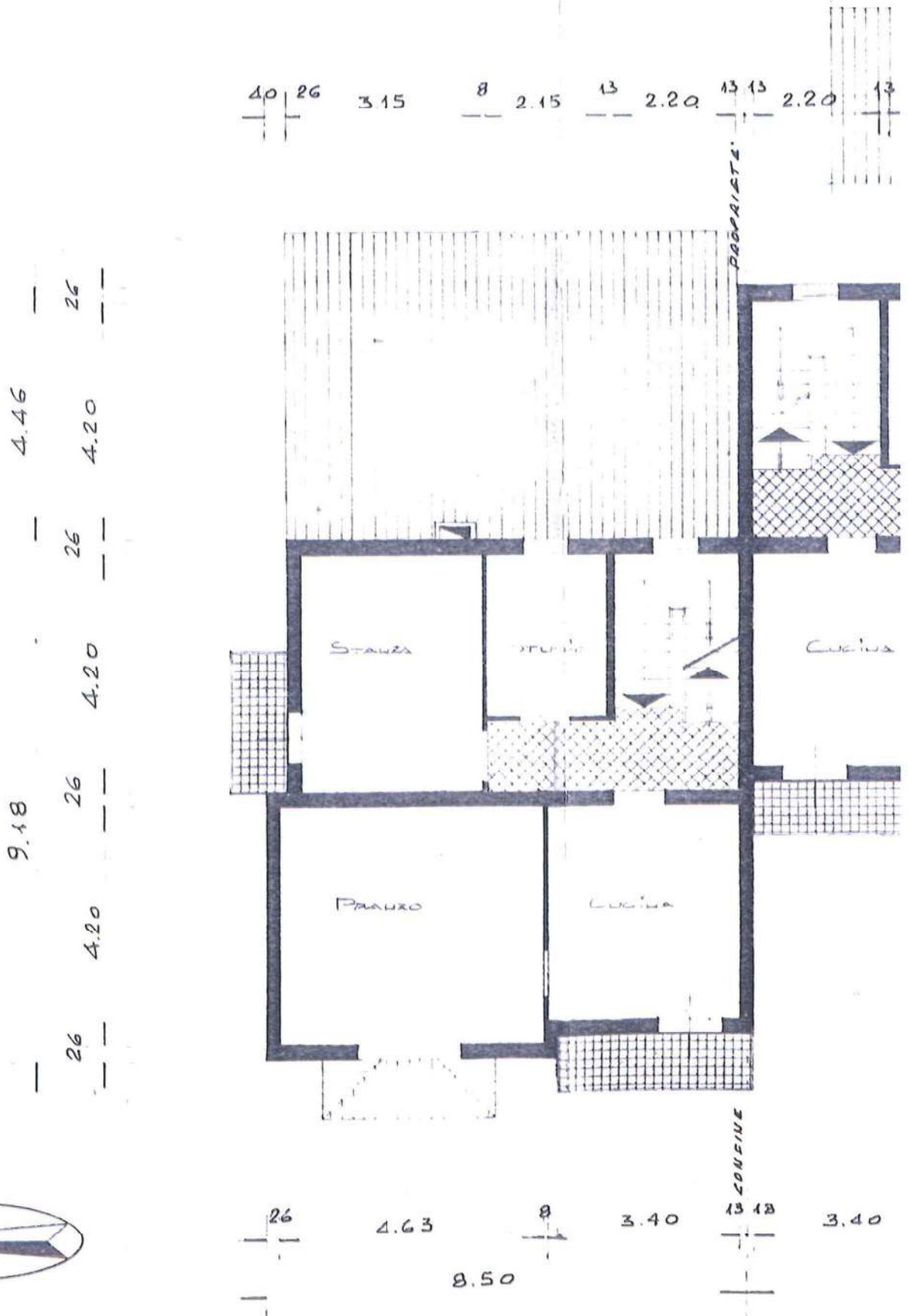
BM/cl



FORCIA ZARDI

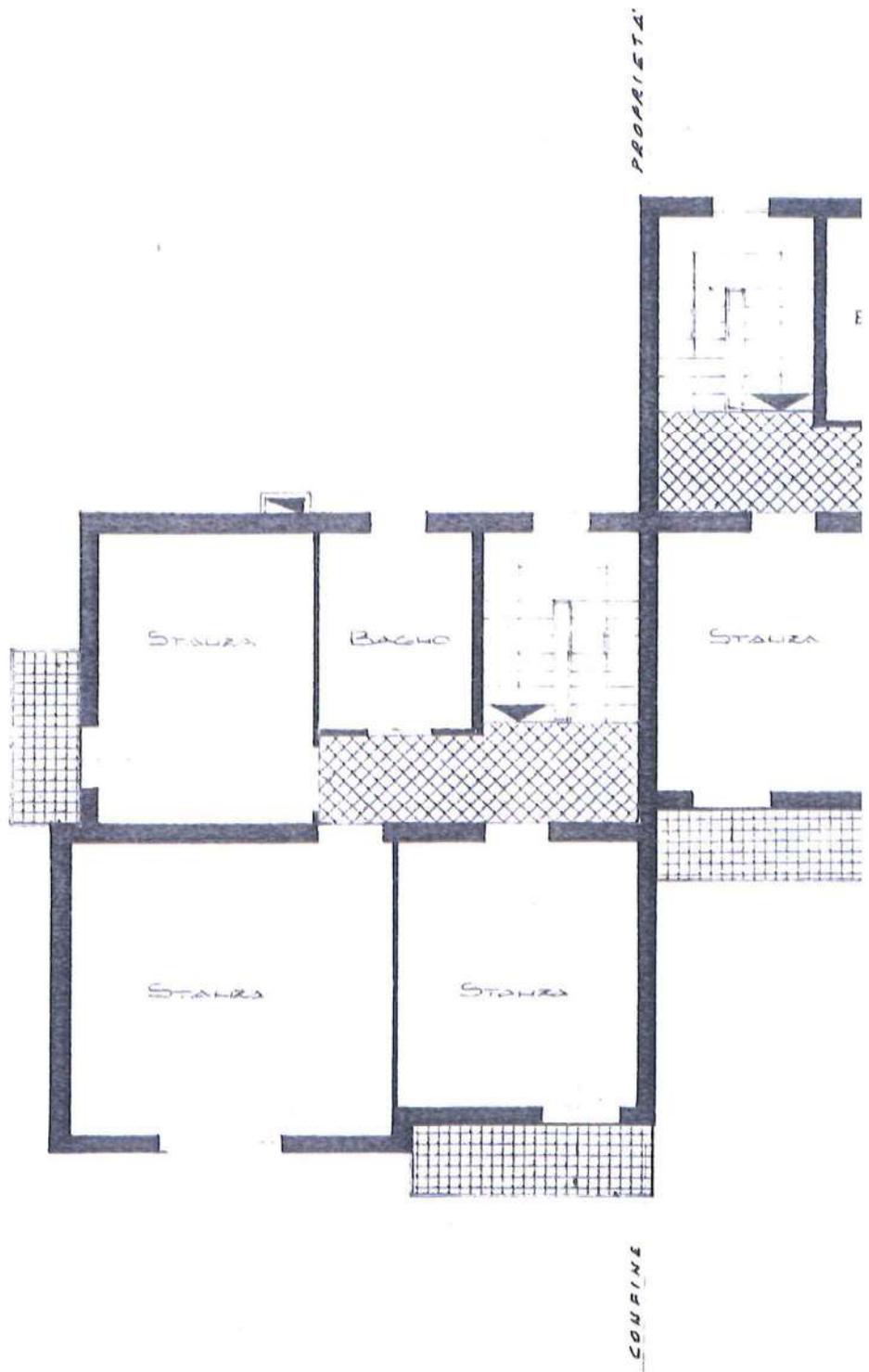
TRATTO DA C.E. N. 13 DEL 23.01.1986

PIANTA PIANO PRIMO



TRATTO DA C.E. N. 13 DEL 23.01.1986

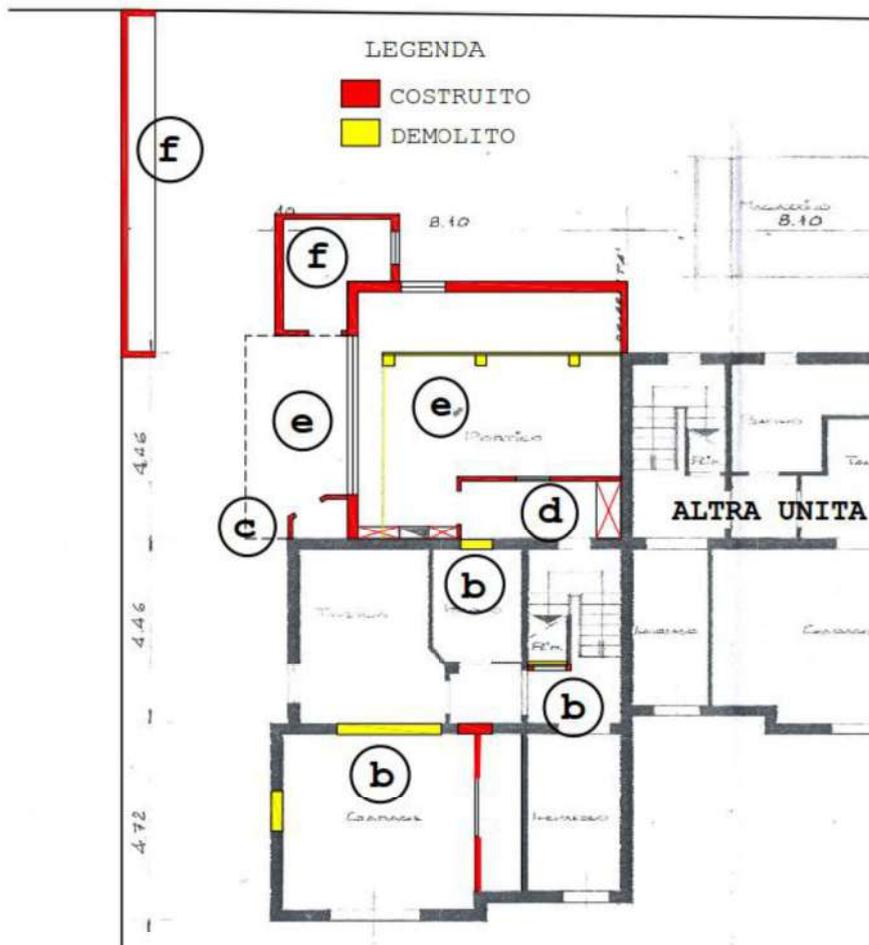
PIANTA PIANO SECONDO



Allegato 9

DIFFORMITÀ RILEVATE LOTTO 1

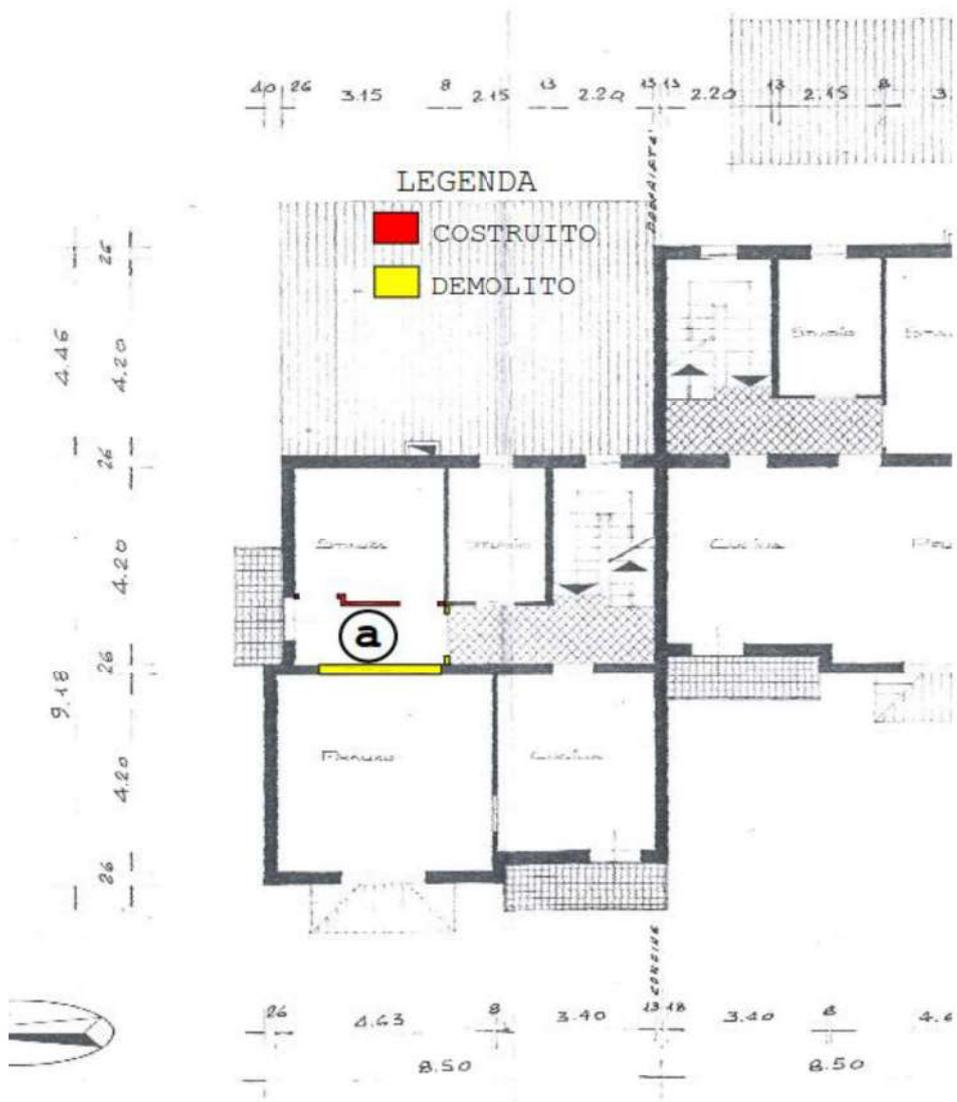




- (b) unità abitativa e garage: demolizione di una porzione di parete interna, costruzione di nuovo tramezzo, variazioni di fori interni, apertura di una finestra sul lato Nord
- (c) realizzazione di locale tecnico a protezione della caldaia
- (d) realizzazione di un locale lavanderia in aderenza al fabbricato abitativo
- (e) rispetto alle dimensioni indicate nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria, sono state rilevate dimensioni maggiori per il portico e l'aggetto sul lato Nord
- (f) presenza di una casetta in legno e di una struttura coperta adibita a legnaia, non indicate in alcun elaborato grafico e mai oggetto di richiesta di autorizzazione

PIANO TERRA





PIANO PRIMO



Allegato 10

STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE LOTTO 1



STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

A favore di [REDACTED] Quota = 1/1.

Abitazione sita in Mogliano Veneto (TV), via del Grano n. 11.

Si procede applicando il metodo attuariale determinando il valore del diritto " V_d " mediante la formula

$$V_d = R_d [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n, \text{ dove:}$$

- " R_d " è il reddito annuo netto accumulato all'attualità;
- " i " è il saggio d'interesse medio sul mercato finanziario;
- " n " è il probabile numero di anni di vita del titolare del diritto.

Calcolo del reddito R_d

Nel caso di fabbricati il reddito annuo netto va calcolato sulla base del più probabile canone annuo lordo posticipato di locazione dell'immobile (C_{alp}), detratte le spese annue posticipate a carico dell'abitante (S_{ap}).

- Canone annuo lordo posticipato: dalle indagini di mercato riferite ad immobili analoghi, è risultato un canone annuo medio pari a € 7.200,00 pagabili in rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna; assumendo un saggio commerciale del 2,5 % si ottiene:

$$C_{alp} = 600,00 \times (12 + 0,025 \times 6,5) = \text{€ } 7.297,50$$

- Spese annue posticipate: sono riferite a manutenzione ordinaria, assicurazione, imposte, amministrazione, sfritto e inesigibilità del canone; complessivamente, in considerazione dell'età e dello stato di conservazione dell'immobile, si ipotizza che tali oneri incidano sul canone annuo nella misura del 35 %; assumendo un saggio commerciale del 2,5 % si ottiene:

$$S_{ap} = 7.200,00 \times 0,35 \times (1 + 0,025 \times 6/12) = \text{€ } 2.551,50$$

Con i valori sopra calcolati, il reddito annuo netto accumulato all'attualità è

$$R_d = C_{alp} - S_{ap} = \text{€ } (7.297,50 - 2.551,00) = \text{€ } 4.746,00$$

Valore di " i "

Si assume un saggio d'interesse medio pari al 2,0 %.



Valore di "n"

Poiché [REDACTED] dai dati ISTAT relativi alle tavole di mortalità per sesso della popolazione italiana si evince una speranza di vita di anni 19,018; dovendo individuare un numero intero di anni, si assume **n = 19**.

Valore del diritto

Sostituendo nella (1) i parametri sopra determinati, si ottiene che il valore del diritto di abitazione a favore di [REDACTED] per l'intero è pari a **$V_d = € 74.409,98$** .



Allegato 11

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1



SCHEDA SINTETICA

LOTTO 1

Descrizione catastale	Comune di Mogliano Veneto (TV) - Catasto Fabbricati <u>Per la quota di 1/1 della proprietà gravata da diritto di abitazione:</u> a) Sezione C Foglio 2 Particella 334 sub 2 cat C6 cl. 3 Rendita € 54,64; b) Sezione C Foglio 2 Particella 334 sub 4 cat A2 cl. 2 Rendita € 956,74; c) Sezione C Foglio 2 Particella 334 sub 5 cat Area scoperta BCNC.
Descrizione tipologica	Unità abitativa in fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza
Ubicazione	Mogliano (TV), via del Grano n. 11, località Bonisiolo.
Valore di stima del Lotto per vendita forzata	€ 123.000,00
Locazioni registrate e opponibili	Nessuna
Abusi/irregolarità edilizi	Sono stati riscontrati: a) Piano primo: demolizione di porzioni di pareti interne e costruzione di nuovo tramezzo; b) Piano terra (unità abitativa e garage): demolizione di una porzione di parete interna, costruzione di nuovo tramezzo, variazioni di fori interni, apertura di una finestra sul lato Nord; c) Piano terra: realizzazione di locale tecnico a protezione della caldaia; d) Piano terra (manufatto "portico"): realizzazione di un locale lavanderia in aderenza al fabbricato abitativo; e) Piano terra (manufatto "portico"): dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso; f) Presenza di una casetta in legno e di una struttura coperta adibita a legnaia.
Modalità per la regolarizzazione	Presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per i punti "a", "b", "c" e "d". Ripristino dei luoghi per i punti "e" ed "f".
Costi per l'aggiudicatario	€ 10.916,00 complessivi.
Variazioni catastali	Le difformità riscontrate nelle planimetrie catastali potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento dei beni mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati
Costi per l'aggiudicatario	€ 1.000,00.

