

# TRIBUNALE DI TREVISO



OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 434/2014

Promosso da:



Contro:

ESECUTATO 1  
ESECUTATO 2

## ***RELAZIONE DI STIMA***

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa VORTALI Francesca**

C.T.U.: **Geom. NIZZETTO Mauro**

Udienza: 20.12.2017 – ore 10.00

## PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria a mezzo p.e.c. del 03/05/2017 (n°434/2014/EI), al sottoscritto **NIZZETTO Geom. Mauro** iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° **2.785**, con studio tecnico in Via Villa Dal Peder, 3 a RONCADE (TV), veniva comunicata la nomina a **C.T.U.** da parte del **G.E. Dott.ssa Francesca VORTALI**, al fine di eseguire la relazione di stima ex art. 173-bis in riferimento all'esecuzione immobiliare **434/2014**, provvedendo quindi ad attenersi e rispondere a ciascuno dei punti sotto elencati.

### *1) Ritirare la documentazione in Cancelleria*

In data 19/05/2017 il sottoscritto effettuava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Treviso e ritirava la relativa documentazione costituita dalla Relazione Notarile, dall'atto di pignoramento e dal "Ricorso per Intervento" di un ulteriore creditore.

*2) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; (a) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); (b) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (c) acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

*(a) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI  
PREDISPOSTE SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI*

### *ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

#### *1) Iscrizione a carico del 26/03/2009 - Reg. Generale 10.895 - Reg. Particolare 2.280*

*Atto notaio Fumo Enrico di Treviso del 25/03/2009*

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario*

*Capitale €. 750.000,00 - Totale ipoteca €. 1.500.000,00*

*Immobili colpiti: beni in Comune di Ponzano V.to (TV):*

*Catasto Fabbricati: Sez. B - Fg. 5 - Particella 493*

*Sub. 9 - Bene Comune Non Censibile - piscina;*

*Sub. 13 - Bene Comune Non Censibile - Area scoperta di mq. 4.688;*

Sub. 14 - Cat. A/8 - Abitazione - 23 vani – Piano S1-T-1 - Via Postumia, 51;  
Sub. 15 - Cat. C/6 - Autorimessa - mq.113 – Piano S1- Via Postumia, 51;  
Sub. 16 – Cat. C/2 – Locale di deposito - mq.74 – Piano T - Via Postumia, 51;  
Catasto Terreni: Comune di Ponzano V.to (TV) –  
Fg.17 - Particella 772 di mq. 2.330 – Qualità prato cl.3°;  
Fg.17 - Particella 501 di mq. 550 – Qualità seminativo cl.4°;  
Fg.17 - Particella 503 di mq. 330 – Qualità seminativo cl.4°;  
Fg.17 - Particella 553 di mq. 2.088 – Qualità prato cl.3°;

A favore:

Contro:

- Esecutato n.1 (Debitore ipotecario) ed Esecutato n.2 (terzo datore di ipoteca) – coniugi in regime di comunione legale dei beni.

**2) Iscrizione a carico del 15/07/2010 - Reg. Generale 25.845 – Reg. Particolare 5.820**

Pubblico Ufficiale DI MARCO Gianfranco – Rep. 48.088/17.034 del 09/07/2010

Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria

Capitale €. 990.255,88 – Ipoteca €. 1.000.000,00

Immobili colpiti; beni in Comune di Ponzano V.to (TV):

Catasto Fabbricati: Sez. B - Fg. 5 - Particella 493

Sub.9 – Bene Comune Non Censibile – piscina;

Sub. 13 – Bene Comune Non Censibile - Area scoperta di mq. 4.688;

Sub. 14 - Cat. A/8 - Abitazione - 23 vani – Piano S1-T-1 - Via Postumia, 51;

Sub. 15 - Cat. C/6 - Autorimessa - mq.113 – Piano S1- Via Postumia, 51;

Sub. 16 – Cat. C/2 – Locale di deposito - mq.74 – Piano T - Via Postumia, 51;

Catasto Terreni: Comune di Ponzano V.to (TV) –

Fg.17 - Particella 772 di mq. 2.330 – Qualità prato cl.3°;

Fg.17 - Particella 501 di mq. 550 – Qualità seminativo cl.4°;

Fg.17 - Particella 503 di mq. 330 – Qualità seminativo cl.4°;

Fg.17 - Particella 553 di mq. 2.088 – Qualità prato cl.3°;

A favore:

Contro:

- Esecutato n.1 ed Esecutato n.2 (Debitori non datori di ipoteca).

**3) Iscrizione a carico del 21/12/2012 - Reg. Generale 38.854 – Reg. Particolare 5.610**

Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Treviso – Rep. 1.387/12 del 27/06/2012

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

A favore:

Contro:

- Esecutato n.1;

Sorte capitale di €. 4.141,44 – ipoteca di €. 8.000,00

Immobili colpiti; beni in Comune di Ponzano V.to (TV):

Catasto Fabbricati: Sez. B - Fg. 5 - Particella 493

Sub. 14 - Cat. A/8 - Abitazione - 23 vani – Piano S1-T-1 - Via Postumia, 51;

Sub. 15 - Cat. C/6 - Autorimessa - mq.113 – Piano S1- Via Postumia, 51;

Sub. 16 – Cat. C/2 – Locale di deposito - mq.74 – Piano T - Via Postumia, 51;

Catasto Terreni: Comune di Ponzano V.to (TV) –

Fg.17 - Particella 772 di mq. 2.330 – Qualità prato cl.3°;

**4) Trascrizione a carico del 24/09/2014 - Reg. Generale 25.360 – Reg. Particolare 18.725**

*Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili*

*Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Treviso – Rep. 6390 del 10/07/2014*

*A favore:*

*Contro:*

*- Esecutato n.1 ed Esecutato n.2 – coniugi in regime di comunione legale dei beni.*

In data 24/07/2017, il sottoscritto perito ho eseguito l'accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso per verificare la presenza di ulteriori formalità a carico degli esecutati, riscontrando però nessun aggiornamento in merito.

*(b) LE MAPPE CENSUARIE OVVERO LA DOCUMENTAZIONE A CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI, VIENE ALLEGATA – vedi allegati n° 1, 2 e 3.*

*(c) GLI ATTI DI ACQUISTO VENGONO ALLEGATI – vedi allegato n° 4.*

**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....).**

A seguito sopralluoghi effettuati nei giorni 13 luglio e 22 settembre 2017, preventivamente concordati con il custode rappresentato dall'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede a Silea (TV), (giusta nomina in data 22-05-2017 del G.E. Dott. VORTALI Francesca), il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi ed a eseguire tutti i rilievi di rito e del caso, al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e le rispettive planimetrie catastali.

L'esatta identificazione toponomastica e catastale dei beni, è la seguente:

## **FABBRICATI**

1) Comune di Ponzano Veneto (TV) – Via Postumia, 51

**Piscina**

**Sez. B – Fg. 5 – Particella 493 – Sub.9**

**Bene Comune Non censibile**

2) Comune di Ponzano Veneto (TV) – Via Postumia, 51

**Area scoperta di mq. 4.688**

**Sez. B – Fg. 5 – Particella 493 – Sub.13**

**Bene Comune Non censibile**

3) Comune di Ponzano Veneto (TV) – Via Postumia, 51  
Abitazione (Piano Interrato/Terra/Primo)  
**Sez. B – Fg. 5 – Particella 493 – Sub.14**  
Cat. A/8 - Cl.1 – Consistenza vani 23 – Rendita €. 3.147,80

4) Comune di Ponzano Veneto (TV) – Via Postumia, 51  
Autorimessa (Piano Interrato)  
**Sez. B – Fg. 5 – Particella 493 – Sub.15**  
Cat. C/6 - Cl. Unica – Consistenza mq. 113 – Rendita €. 291,80

5) Comune di Ponzano Veneto (TV) – Via Postumia, 51  
Locale di deposito (Piano Terra)  
**Sez. B – Fg. 5 – Particella 493 – Sub.16**  
Cat. C/2 - Cl.2 – Consistenza mq. 74 – Rendita €. 152,87

## TERRENI

6) Comune di Ponzano Veneto (TV)  
**Fg. 17 - Particella 772**  
Prato – Cl.3 – Consistenza mq. 2.330 – R.D. €.6,62/R.A. €.3,01

7) Comune di Ponzano Veneto (TV)  
**Fg. 17 - Particella 501**  
Seminativo – Cl.4 – Consistenza mq. 550 – R.D. €.2,27/R.A. €.1,85

8) Comune di Ponzano Veneto (TV)  
**Fg. 17 - Particella 503**  
Seminativo – Cl.4 – Consistenza mq. 330 – R.D. €.1,36/R.A. €.1,11

9) Comune di Ponzano Veneto (TV)  
**Fg. 17 - Particella 553**  
Prato – Cl.3 – Consistenza mq. 2.088 – R.D. €.5,93/R.A. €.2,70

Intestazione catastale:  
**Esecutato 1 – proprietà per 1/1**

*Visto il regime di comunione dei beni nel paese d'origine, che lega l'esecutato alla moglie, si sottolinea che tutti gli immobili sono in comproprietà; dal colloquio con una referente del notaio presso il quale è stato stipulato l'atto di compravendita, la stessa riferisce che per questioni di natura tecnica non si riesce ad intestare catastalmente l'immobile ad entrambi.*

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato residenziale suddiviso in abitazione e garage, annesso rustico destinato a legnaia-deposito attrezzi, piscina esterna e campo da tennis. Il tutto insistente su una superficie complessiva catastale di mq. 10.330.

La posizione geografica appare decisamente appetibile; gli immobili sono tutti ubicati a Ponzano Veneto (TV), lungo la "S.P. 102 - Via Postumia", importante arteria di collegamento logistico/commerciale, in un contesto decisamente isolato ma a breve distanza dal centro di Ponzano V.to (TV).

Il lotto è completamente recintato, con accesso garantito da servitù di passaggio costituita da una stradina sterrata lunga all'incirca 100 metri, prima di arrivare al cancello carraio del compendio.

### 1) Fabbricato residenziale

L'abitazione in oggetto nasce da un progetto approvato con Concessione n. 5093 del 21-11-2001, con la quale di fatto si andava a demolire il vecchio fabbricato esistente per fare spazio alla nuova costruzione.

L'edificio si sviluppa su un piano interrato e n° 2 piani fuori terra; il solido che emerge, ha pianta prevalentemente rettangolare con dimensioni di massimo ingombro pari a ml. 28,06 x 9,55 e volumetria urbanistica pari a mc. 788,13.

La tipologia del fabbricato è quella tradizionale degli edifici rurali veneti con dettagli e particolari che valorizzano la costruzione stessa: in particolare la pianta compatta a base rettangolare, la copertura a due falde con pendenza accentuata, il manto di copertura in coppi, la struttura di copertura in travi di legno, il camino sporgente, il portico a doppia altezza ricavato all'interno della sagoma principale, gli archi a tutto sesto a richiamo delle vecchie stalle.

Si riportano i contenuti del collaudo statico, per capire il tipo di intervento strutturale eseguito:

<...> *"Le fondazioni sono continue a trave rovescia in cemento armato con doppia rete elettrosaldata in Ø10 20x20 cm, ed inserite chiamate per muro in c.a. in Ø12/25 cm. Le murature sottoterra sono in cemento armato con doppia rete elettrosaldata in Ø10 20x20 cm e correnti in Ø14 nel cordolo. Nel complesso sono inseriti 46 pilastri in cemento armato con sezioni varie: quadrate, rettangolari e rotonde, alcuni inseriti nelle murature e altri isolati; i pilastri sono collegati fra loro da travi e cordoli in cemento armato a livello degli orizzontamenti.*

*Le murature sopra terra sono in laterizio collegate a livello degli orizzontamenti da travi e cordoli in cemento armato, compreso l'estradosso degli archi del portico.*

*Il solaio di copertura del piano interrato è in latero-cemento tipo "Bausta" con H=20+4 int. cm.60 per la parte coperta dal fabbricato, nel quale sono inserite tre grandi travi in cemento armato: una longitudinale e due trasversali; per la parte esterna, con funzione di copertura piana calpestabile vi è un solaio in pannelli prefabbricati in cemento armato alveolare tipo "RAP", con H =*

cm.50+10, larghezza pannelli cm.120, sopra la prima parte della rampa, l'altezza è cm.24+5.

Il solaio di calpestio del piano primo è in latero-cemento del tipo "Bausta", con  $H=24+4$ , interasse travetti cm.60, con inserite due larghe travi in cemento armato, una longitudinale ed una trasversale colleganti la sommità delle colonne.

La copertura formata da un tetto a due falde, è con struttura in legno completata da strato coibente e impermeabile e manto in coppi, prolungate a formare le cornici. Il colmo è costituito in parte da una trave in legno con una estremità sostenuta da una capriata esterna e l'altra dal muro di spina che forma la seconda parte del colmo.

Sopra la lunga finestra del corridoio in vista del portico, vi è una trave in acciaio "IPE 450" portante il breve muro di tamponamento del portico <....>.

Le scale sono in cemento armato."

Nel complesso, la costruzione di fatto abbandonata si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche se in alcune parti esterne si denota qualche situazione di annerimento e degrado dell'intonaco; tale deterioramento è perlopiù visibile sulla facciata a nord con scrostamenti riconducibili a possibile fenomeno di risalita dell'umidità.

Le strutture esterne in legno della copertura, soprattutto la capriata a vista presente sul fronte est, necessitano di apposito trattamento conservativo.

Consistenza:

L'abitazione è composta ed ha una consistenza data dai seguenti locali (superfici calpestabili):

- Piano Interrato: garage di mq. 107,80 con accesso carraio da rampa esterna della larghezza pari a ml. 4,00, lavanderia mq. 12,11, bagno mq. 3,09, corridoio mq. 11,24, cantina mq. 28,62, ripostiglio mq. 5,71, sala cinema mq. 29,09, area fitness/relax comprensiva di palestra, piscina, idromassaggio, docce, mq. 166,57, annesso ripostiglio mq. 3,26, cabina sauna mq. 5,86, antibagno mq. 6,64, bagno mq. 4,25, cavedio di mq. 25,04, vano tecnico impianti mq. 25,04, locale caldaia con accesso indipendente da scala esterna mq. 13,62.

Altezza del piano variabile tra ml. 2,80 e 3,46.

- Piano terra: loggia di ingresso di mq. 3,20, zona ingresso/soggiorno di mq. 61,80, portico chiuso adiacente al soggiorno di mq. 35,87, corridoio di mq. 8,81, pranzo di mq. 37,86, cucina di mq. 20,59, bagno di mq. 6,97, ripostiglio di mq. 3,04 e portico a est di mq. 24,61.

Altezza del piano ml. 2,70 – Altezza media del portico chiuso pari a ml. 6,57.

- Piano primo: prima camera di mq. 18,52, seconda camera di mq. 14,25, bagno di mq. 8,65, terza camera di mq. 14,00, quarta camera di mq. 13,76, corridoio di mq. 16,07, camera padronale di mq. 28,24 dotata di bagno di mq. 14,40 e doppio ripostiglio di mq. 4,44 e 4,52.

Altezza del piano – minima ml. 2,72 – massima al colmo ml. 4,24.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione sono le seguenti:

### Impianti

- Impianto di riscaldamento con caldaie a condensazione ubicate su locale caldaia al piano interrato e sistema di diffusione del calore attraverso pavimento radiante generale sui vari piani oltre a soffitto radiante in due sale del piano interrato; impianto di condizionamento con gruppo frigo esterno (ditta "Viessmann") ubicato nelle vicinanze del magazzino agricolo, terminali costituiti da ventilconvettori posizionati nel controsoffitto o ad incasso nel muro; impianto di aspirazione centralizzata, con contenitore della polvere ubicato nel locale lavanderia al piano interrato; impianto idrico-sanitario sottotraccia.

Il tutto come da dichiarazione di conformità - Allegato n° 5;

- Impianto elettrico, che in base alla dichiarazione di conformità - Allegato n° 6, comprende nello specifico: quadro elettrico consegna energia, quadro elettrico generale e gruppo elettrogeno, impianto di illuminazione ordinario, d'emergenza e forza motrice, predisposizione tubazioni per impianti di allarme antintrusione, GPS, TVCC, ricezione segnali TV via etere, satellitare, diffusione sonora e videocitofono; predisposizione solo tubazioni per impianto elettrico a servizio dell'impianto di riscaldamento e condizionamento; posa ed allacciamento gruppo elettrogeno, impianto di terra;

- Impianto di adduzione gas gpl da bombolone interrato posto in opera nelle vicinanze dell'accesso alla proprietà - vedi dichiarazione di conformità - Allegato n° 7;

- Sistema di sicurezza non ben definito;

- Impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue domestiche, su pozzo assorbente;

### Pavimenti e rivestimenti

- piano interrato: corridoio, zona relax/fitness, anti, bagno e parte della lavanderia con pavimentazione in legno teak (presunto); garage con pavimentazione in gres porcellanato, cantina con pavimentazione in granito (presunto), bagni con pavimento e rivestimento a mosaico;

- piano terra con pavimentazione in rovere su tutta la superficie ad eccezione del locale bagno e cucina, il cui pavimento e rivestimento è in gres porcellanato/granito (presunto);

- piano primo con pavimentazione in parquet di legno rovere su tutta la superficie ad eccezione del locale bagno con pavimento e rivestimento eseguito in lastre di marmo (presunto);

- rampe scale tutte rivestite in granito (presunto).

### Serramenti interni

- serramenti interni perlopiù costituiti da eleganti porte a battente in legno tamburato, in tinta chiara e con ferramenta satinata;

### Serramenti su fori esterni

- serramenti esterni costituiti da porte e finestre in legno di rovere naturale con vetro di sicurezza e intercapedine di 6 mm., sistema oscurante con scuri in pvc completi di ferramenta;
- basculante su autorimessa ditta "Silvelox".

### Soffitti

- piano interrato e terra, piano con finitura a civile;
- piano primo con copertura in legno travata a vista, con assito in tabelle di cotto.

### Strutture

Non potendo accertare direttamente in loco, la stratigrafia delle strutture costituenti l'involucro edilizio se non attraverso un'indagine invasiva/distruttiva non richiesta, si riporta comunque quanto certificato nella "dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento" del 24/06/2004 allegata alla domanda di abitabilità, dal progettista, direttore dei lavori e costruttore:

- 1) Muratura perimetrale costituita da modulare cm.25x25x20, pannello di coibentazione termica in polistirene da cm. 4 e controparete da cm. 8;
- 2) Muri divisorii interni realizzati con doppia tramezza da cm.6 e intercapedine in polistirene da cm.4;
- 3) Orizzontamenti: solaio piano terra 24+4 più cemento alleggerito tipo "Isolcal" con spessore medio di 6 cm.; solaio piano primo 24+4 più cemento alleggerito tipo "Isolcal" con spessore medio di 6 cm.; solaio di copertura in travi lamellari e tabelle con ventilazione costituita da barriera al vapore tipo tyvek, pannello in multistrato accoppiato a pannello di polistirene da 6 cm. e guaina granagliata impermeabilizzante.

Dagli accertamenti svolti sia in fase di sopralluogo che successivamente, e' emerso che gli impianti sono sprovvisti del "Libretto di impianto per la climatizzazione" come previsto dall'articolo 1, comma 1 del D.M. 10 febbraio 2014, indispensabile tra l'altro per l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In considerazione al tipo di fabbricato ed alla dotazione impiantistica installata, non si è in grado di stabilire a priori una classe energetica indicativa.

### 2) Ammasso agricolo ad uso legnaia - deposito attrezzi

Trattasi di fabbricato a destinazione agricola ed urbanisticamente ad uso "legnaia-deposito attrezzi" edificato in base alla stessa concessione dell'abitazione n. 5093 del 21-11-2001, volta a recuperare la superficie dei vecchi annessi esistenti, realizzando un unico nuovo edificio a pianta rettangolare delle dimensioni ml.11,54x7,22.

Dal sopralluogo è emerso che l'annesso è stato trasformato in un vero e proprio alloggio residenziale, mediante la realizzazione di tramezzature divisorie per il ricavo dei vari locali oltre alla coibentazione dei muri perimetrali e l'installazione di impianti per consentire la permanenza stabile nei luoghi.

La consistenza del fabbricato è data dai seguenti locali e superfici calpestabili: stanza (cucina) mq. 28,10, disimpegno di mq. 5,36, bagno di mq. 5,14, stanza (camera matrimoniale) di mq. 14,77 e stanza (seconda camera) di mq. 11,62.

Soffitto mansardato in legno con assito in cotto (tavelle) di altezza minima pari a ml. 3,45 e altezza massima pari a ml. 4,48.

Le finiture dell'annesso rustico sono le seguenti:

#### Pavimenti, rivestimenti e sanitari

- zona giorno e notte con unico pavimento in listelli di rovere prefinito di piccolo formato;
- w.c. con pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato di piccolo formato; locale dotato di sanitari in ceramica, costituiti da vasca, water, bidet e lavandino.

#### Serramenti

- serramenti esterni costituiti da porte e finestre in legno di rovere naturale con vetro di sicurezza e intercapedine di 6 mm., sistema oscurante con scuri in pvc completi di ferramenta;
- serramenti interni costituiti da porte a battente, in legno tamburato colore bianco con ferramenta satinata.

#### Impianti

L'unità in oggetto è dotata dei seguenti allacciamenti ed impianti:

- impianto elettrico; - impianto idro/sanitario; - sistema fognario (si desume);
- videocitofono, presa tv; - adduzione gas dal deposito gpl costituito da serbatoio interrato della capacità lorda di litri 2.300;
- impianto di riscaldamento costituito da caldaia installata su zona cucina della ditta "Viessmann – Mod. Vitopend 100" con diffusione del calore attraverso termosifoni in acciaio.

Tutti gli impianti, anche se realizzati contestualmente a quelli dell'abitazione, sono privi della "Dichiarazione di Conformità".

#### 4) Area esterna di pertinenza

L'area esterna di pertinenza dei fabbricati finora descritti, è costituita da un ampio parco ricco di vegetazione, piantumato con alberi di ogni tipo ed età, che si sviluppa complessivamente su circa un ettaro di terreno.

A partire dal cancello d'ingresso in ferro battuto con apertura a libro, un lungo percorso pedonale/carraio in betonelle consente il collegamento con la rampa al piano interrato, con l'abitazione principale e fino al magazzino agricolo.

Il parco è inoltre dotato di vari corpi luce disposti lungo il viale principale, oltre a fari per la valorizzazione di determinati scorci del giardino.

L'area di pertinenza comprende anche:

- piscina esterna a forma perlopiù rettangolare ubicata nelle vicinanze dell'abitazione principale, avente dimensioni di ml. 7,00x14,00 e rivestita tutto attorno, per la larghezza di qualche metro, da pavimentazione in legno (probabile Teak); al momento del sopralluogo la piscina era coperta da apposito telo, di conseguenza il sottoscritto CTU non è in grado di fornire ulteriori informazioni;
- campo da tennis ubicato in posizione nord-est del compendio e realizzato in erba sintetica con intaso in sabbia silicea.

Il campo ha dimensioni standard, è completamente recintato su tutto il perimetro ed è opportunamente illuminato da otto fari disposti su 4 pali in acciaio. Allo stato attuale il tappeto superficiale necessita di manutenzioni e ripristini legati alla presenza di muschio e sporcizia, oltre a sconessioni varie del piano di gioco.

#### Servitu' di passaggio esistenti

- 1) Per consentire l'accesso dalla via Postumia, agli immobili oggetto del presente atto è stata costituita con atto a rogito notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 30 maggio 1985 n. 37291 di rep., registrato a Treviso il 2 luglio 1985 ai n.ri 13035/10726, servitù di transito pedonale e carraio con ogni mezzo larga ml. 6 sulla fascia di terreno adiacente al confine ovest dei mappali n.ri 356, 357, 262, 280 (ex 79/c), 278 (ex 78/d) di proprietà di terzi.
- 2) Servitù di transito pedonale su di una fascia larga ml. 2 a carico del mappale n. 503 per l'intera sua lunghezza, costituita con atto del Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 08 aprile 1986 n. 40981 di rep., trascritto a Treviso il 29 aprile 1986 ai n.ri 9450/7506.

#### Confini:

Il compendio immobiliare formato dai mappali come sopra descritti, confina da Nord verso Ovest con il mappale 261, 579, 76, brentella Paderno, mappale 510, 502, 278 e 78, salvo altri o variati.

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

Dalla verifica tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta negli atti di pignoramento immobiliare riferiti alle due procedure qui riunite, emerge una situazione di conformità, ovvero:

- i dati indicati negli atti di pignoramento identificano correttamente gli immobili e consentono la loro univoca identificazione;
- i dati indicati negli atti di pignoramento non sono erronei;
- i dati indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto C.T.U. sottolinea solamente che:

- l'atto di pignoramento non contiene la descrizione dei confini;
- tutti gli immobili specificati, sono da ricondurre al civico 51 e non 53 come indicato per la particella 493 sub.9.

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

Sotto il profilo catastale, anche a seguito dell'incontro avuto con il tecnico dell'Agenzia del Territorio preposto, la situazione andrà aggiornata come segue:

- presentazione al Catasto Terreni di Tipo mappale per la fusione di tutte le particelle di proprietà in oggetto, visto che di fatto queste rappresentano un corpo unico da individuare come area scoperta di pertinenza dell'abitazione; contestuale inserimento del perimetro del campo da tennis, considerato che ad oggi non è stato ancora dichiarato;
- soppressione al Catasto fabbricati dei subalterni 9, 13, 14 e 16 con costituzione delle nuove planimetrie dell'abitazione e del magazzino, aggiornate con le incongruenze rilevate (abusi non sanabili, a parte).

Costi ed oneri previsti per l'aggiornamento catastale: € 2.500,00

La scheda catastale del garage (Sez. B – Fg. 5 – Particella 493 – Sub. 15) è conforme allo stato dei luoghi.

**6) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***

Si riportano i contenuti del Cdu – Allegato n° 8;

Il Comune di Ponzano Veneto è dotato di un piano regolatore comunale (art. 12 L.R. 11/2004) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) approvato con D.G.R. n. 110 del 27/01/2009, successiva VARIANTE n.1 al PAT approvata con D.G.P. 125 del 07/04/2014 e in disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (PI) approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2010 e modificato con l'approvazione di successive varianti (D.C.C. n. 8 del 10/02/2011, D.C.C. n. 34 del 24/06/2011, D.C.C. n. 40 del 07/11/2013, D.C.C. n. 4 del 18/03/2014 e D.C.C. n. 49 del 22/12/2017).

L'area catastalmente individuata come NCT: Fg.17, particelle 493, 503, 501, 553 e 772, è classificata secondo il vigente piano degli interventi come zona territoriale omogenea di tipo **E "Zona Agricola"**.

Per tale zona territoriale omogenea valgono le norme urbanistiche di seguito riportate:

#### articolo 33 - ZTO "E" - ZONE AGRICOLE

1. Queste zone coincidono con il territorio aperto. Ogni nuova edificazione dovrà comportare il minor spreco possibile di superficie agricola effettivamente utilizzata per l'esercizio delle colture agricole e costituire, per quanto attuabile, un aggregato abitativo con gli edifici esistenti.

2. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla legge. Sono altresì vietati gli insediamenti di nuove attività di tipo commerciale.

3. Si applicano in queste zone le norme degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11, nonché del DLgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378, del DM 6 ottobre 2005 e della DGR 856/2012.

4. Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:

a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della LR 12 dicembre 2003, n° 40; b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.

5. Il Piano Aziendale di cui al precedente comma 4, redatto da un tecnico abilitato secondo la vigente normativa regionale in materia, è approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) e contiene in particolare:

a) la certificazione dei requisiti di cui al precedente comma 4; b) la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate,

delle attività connesse e dei fabbricati esistenti; c) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti; per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

6. E' sempre consentita la ristrutturazione e l'ampliamento di case di abitazione esistenti e legittime alla data di entrata in vigore della LR 11/2004 fino al limite massimo consentito dall'art. 44 c. 5 della medesima Legge. Detto ampliamento potrà avvenire anche mediante il recupero dei fabbricati non più funzionali di cui al successivo comma 19, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali ed ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione. L'ampliamento è consentito una sola volta ed eventuali successivi frazionamenti delle unità, successivamente alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.

7. Per le serre si applicano le prescrizioni della DGR n° 172 in data 3 febbraio 2010 e della DGR n. 315 del 11 marzo 2014. La realizzazione di serre fisse, destinate esclusivamente alla protezione e alla forzatura delle colture e subordinata all'approvazione del Piano Aziendale di cui al precedente comma 4, è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo nel limite massimo di 2.500 mq; dovrà essere garantita un'efficiente regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività; si applicano le norme del RE e del Regolamento d'Igiene relativo a emissioni e rumori.

8. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo; gli interventi sugli allevamenti esistenti sono disciplinati dal successivo articolo 50.

9. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola.

10. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

11. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

12. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al precedente comma 10, è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

13. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI.

14. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

15. Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi precedenti del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

16. In aggiunta a quanto specificato nel precedente articolo 24, si premettono le seguenti ulteriori definizioni:  Dz è la distanza minima reciproca degli insediamenti zootecnici dal confine di un'altra ZTO diversa dalla E;  Drs è la distanza minima reciproca tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse;  Drc è la distanza minima reciproca tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate. Le distanze minime sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012. La localizzazione delle concimaie dovrà comunque essere in coerenza con quanto disposto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA) del Veneto.

17. I parametri urbanistici ed edilizi, nonché i caratteri tipo-morfologici da rispettare in zona agricola per i nuovi edifici residenziali, i nuovi allevamenti, le nuove strutture agricolo-produttive e per gli interventi sull'esistente (fatto salvo quanto previsto dagli "Atti di Indirizzo" approvati con DGRV n° 3178 in data 8 ottobre 2004 e successive norme regionali) dovranno essere quelli di seguito riportati:

17a) residenza

Ds come al successivo articolo 39.4;  Dc = 5,00 ml;  Df = 10,00 ml; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00 misurata radialmente;  H = 6,50 ml;  pianta rettangolare, con l'aggregazione al massimo di due rettangoli disposti in linea, due piani fuori terra, tetto a due falde con linea di colmo disposta secondo il lato maggiore dell'edificio e centrata tra le falde, pendenza compresa fra il 30 e il 35%;  la superficie totale lorda della parte interrata non potrà superare il doppio della Sc;  non sono

ammesse coperture piane, scale esterne, portici esterni (ad eccezione di quelli ricavati tramite prolungamento di una falda del tetto o all'interno della sagoma dell'edificio), terrazze incassate nella copertura e balconi / poggianti, ad eccezione di quelli che, rispetto al corpo di fabbrica, non sporgono oltre ml 0,50; □ sono ammessi esclusivamente portici interni purchè, nel complesso, non superino il 30% della superficie coperta del fabbricato; □ sono prescritti materiali di tipo tradizionale: coppi di laterizio a canale tondo, grondaie a sezione semicircolare, intonaci civili, serramenti di legno; □ non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti di alluminio anodizzato, serrande avvolgibili di plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non consacrate dalle tradizioni culturali locali; □ analoghe prescrizioni valgono per le recinzioni, per le quali si applica il disposto del Prontuario.

17b) annessi rustici non utilizzati a ricovero di animali

□ Ds come al successivo articolo 39.4; □ Dc = 10,00 ml; □ Df = 10,00 ml; nel caso di pareti non prospicienti dovrà essere osservata una distanza non inferiore a ml 5,00 misurata radialmente; □ H = 6,50 ml.

Il progetto dei nuovi annessi rustici e degli allevamenti di cui ai commi successivi deve adottare le prescrizioni tipologiche previste per le residenze, fatta salva la possibilità di realizzare le coperture con strutture di tipo leggero; inoltre il manto di copertura e i serramenti esterni potranno essere realizzati con materiali diversi da quelli indicati per le residenze, purché ben si integrino (per materiali e colori) con il contesto agricolo circostante; i fori finestra dovranno essere di forma ~~rettangolare; lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti di cui al~~ successivo comma 17e), dev'essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse dei soggetti non superiore a 5,00 ml e con distanza della fila esterna dal confine di proprietà non inferiore a 3,00 ml.

17c) allevamenti a carattere familiare

Sono gli insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con carico zootecnico complessivo inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e minore di 2 t di peso vivo per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti all'Art. 2, comma 1, lett. q) della DGR 2495/2006, come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134/2008:

□ Ds come al successivo articolo 39.4; □ H = 6,50 ml; □ Dc = 15,00 ml; □ Drs/Drc = 20,00 ml; non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza; □ Dz = 50,00 ml.

Gli allevamenti a carattere familiare e quelli di cui ai commi successivi dovranno essere dotati di concimaia o di vasche per lo stoccaggio delle deiezioni; la distanza di dette opere dovrà soddisfare quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque.

#### 17d) allevamenti a carattere non intensivo

Sono gli insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli allevamenti a carattere familiare:

□ Ds come al successivo articolo 39.4; □ H = 6,50 ml; □ Dc = 15,00 ml, escluse le concimaie e le vasche chiuse; □ Drs/Drc = 30,00 ml, escluse le residenze aziendali; Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5 della LR 11/2004.

#### 17e) allevamenti a carattere intensivo

Comprendono il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Rientrano nella medesima categoria inoltre gli allevamenti che pur mantenendo il nesso funzionale, hanno un carico allevato superiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012.

□ Ds come al successivo articolo 39.4; □ H = 6,50 ml; □ Dc = 15,00 ml per gli allevamenti di classe 1 20,00 ml per gli allevamenti di classe 2 30,00 ml per gli allevamenti di classe 3 escluse le concimaie e le vasche chiuse; □ Drs/Drc = DGR 856/2012 □ Dz = DGR 856/2012

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse non superiore a 2,00 m. Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5 della LR 11/2004.

#### 17f) serre fisse

□ Ds come al successivo articolo 39.4; □ Dc = 10,00 ml; □ Df = 10,00 ml; □ H = 3,00 ml.

Si applicano le prescrizioni della DGR n° 172 in data 3 febbraio 2010.

#### 17g) serre mobili

Le serre mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee di cls o di conglomerato).

17h) impianti di acquacoltura

Ds come al successivo articolo 39.4;  Dc = 15,00 ml (solo per gli edifici);  Df = 10,00 ml;  H = 3,00 ml;  Drs/Drc = DGR 856/2012  Dz = DGR 856/2012

18. Sono indicati in grafia di PI i beni culturali sottoposti a tutela: si applicano per essi le disposizioni dei precedenti articoli 16, 17 e 18.

19. È ammesso il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo di volumi esistenti legittimi con destinazione agricola non maggiori di 1.200 mc., inerenti gli edifici per i quali sia comprovata la cessata funzionalità alle esigenze del fondo; il recupero deve avvenire esclusivamente mediante opere di ristrutturazione edilizia; il progetto di recupero dev'essere accompagnato da un'adeguata relazione agronomica dalla quale risulti che il fabbricato non è più funzionale alle esigenze del fondo.

20. I nuovi allevamenti devono essere preceduti dal Piano Aziendale di cui al precedente comma 4;

il Piano precisa, fra l'altro, le distanze dai confini, in misura non minore di quelle prescritte dalla vigente normativa regionale in materia e dal precedente comma 17, nonché dalle strade, in misura non minore di quelle prescritte dal successivo articolo 39.4.

21. Sono ammessi in ogni caso gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi.

22. Sono ammessi gli ampliamenti in zone di vincolo senza che sopravanzino il fronte da cui ha origine il vincolo.

23. In queste zone è ammessa la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti a fabbricati esistenti e legittimi, piscine, costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, nonché la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e opere di difesa quali cabine elettriche, acquedotti, canali irrigui, opere di difesa idraulica.

24. In zona agricola sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al DM 12 febbraio 1971, ad esclusione delle attività agricole, le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali; sono inoltre vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di stoccaggio e raccolta materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.

25. In tutte le ZTO E non sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti tramite collegamenti artatamente realizzati.

26. In caso di contrasto fra quanto riportato nel presente articolo e le vigenti disposizioni statali e/o regionali prevalgono le norme maggiormente vincolanti.

*7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*

Tutti i fabbricati ed i manufatti presenti sul posto, e più precisamente l'abitazione, l'annesso agricolo, la piscina ed il campo da tennis, sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n° 5093 del 21/11/2001 per "Ristrutturazione con cambio d'uso da abitazione-club privato, a sola abitazione" - Allegato n° 9
- Varianti in corso d'opera presentata con D.I.A. n° 5.725 del 01.12.2002 - Prot. 15.351 - Allegato n° 10
- *Certificato di abitabilità - Prot. 12877-14474 rilasciata in data 27/08/2004 - Allegato n° 11*

I lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 21/01/2002 ed ultimati in data 23/06/2004.

Deposito G.P.L.

- Denuncia di inizio lavori - Prot. 6.885 presentata in data 20/04/2005 - Pratica Edilizia 6.650 per l'installazione di un serbatoio G.P.L. interrato della capacità di litri 2.300.

*8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla documentazione tecnico-urbanistica recuperata, nonché dal sopralluogo effettuato presso il compendio per la verifica dello stato dei luoghi, è emersa la seguente situazione:

1) Fabbricato residenziale - Allegato n° 12

a) Modifiche Interne/Prospettiche

Piano Interrato:

- Differenze sulle partizioni divisorie e sulle altezze utili interne;
- Piccole variazioni sulla posizione dei fori porta e finestra;
- Il locale deposito in realtà è usa sala cinema.

Piano terra:

- Differenze sulle partizioni divisorie;
- Piccole variazioni sulla posizione dei fori porta e finestra;

Piano primo:

- Differenze sulle partizioni divisorie;
- Piccole variazioni sulla posizione dei fori porta e finestra;

b) Modifiche Volumetriche

- 1) Il portico esposto a sud, è stato chiuso e tamponato con dei serramenti ottenendo un'unica ampia zona a giorno;
- 2) Il solaio al piano primo non è piano come indicato nella documentazione depositata, ma è mansardato in legno.

2) Annesso rustico ad uso "Legnaia deposito attrezzi" – Allegato n° 13

Il magazzino agricolo in oggetto, è stato di fatto trasformato in un alloggio residenziale; in particolare la suddivisione interna dei locali denota il ricavo di una zona giorno/cucina, un bagno, un disimpegno e due camere, il tutto in contrasto con l'unico locale "Legnaia deposito attrezzi", autorizzato.

3) Piscina esterna

Il perimetro della piscina come indicato nelle tavole grafiche 1 e 2 della Variante in corso d'opera, non corrisponde con quello realizzato sul posto.

**9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) né interesserà subito il Giudice.**

Il sottoscritto perito, ritiene che per le loro caratteristiche e particolarità, i beni pignorati debbano essere venduti in un unico lotto in considerazione soprattutto della loro natura di pertinenzialità e complementarità; scinderli in una potenziale vendita, significherebbe ridurne l'appetibilità e snaturarne il valore commerciale.

**10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.**  
Il complesso immobiliare, è pignorato per l'intera proprietà.

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

Dal sopralluogo effettuato in data 13/07/2017, è emerso che l'immobile è libero da persone e disabitato; dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso la Polizia locale del Comune di Ponzano Veneto (TV), è risultato che non esistono né contratti di locazione registrati, né tantomeno comunicazioni di cessione fabbricato ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 - Allegato n° 14 e 15.

*12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c..*

Dalle verifiche svolte sui beni pignorati, non è emerso nessun tipo di vincolo, artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, né sono stati rilevati diritti di altra natura.

*13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp.att. c.p.c..*

Si precisa che gli immobili in oggetto, non costituiscono un condominio.

*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Estratto dall'art. 568 c.p.c. - "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

La superficie degli immobili misurata secondo il criterio S.E.L. (Superficie esterna Lorda – area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra 'o entro terra alla quota

convenzionale di m. 1,50 dalla quota pavimento) misura complessivamente mq. 952,37 così suddivisi:

Abitazione:	Piano Interrato	<b>mq. 512,79</b>
	Piano Terra:	<b>mq. 176,68</b>
	Piano Primo:	<b>mq. 179,58</b>
Magazzino agricolo:		<b>mq. 83,32</b>

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da successive tavole grafiche, misura complessivamente:

Abitazione:	Piano Interrato	<b>mq. 331,55</b>
	Piano Terra:	<b>mq. 226,97</b>
	Piano Primo:	<b>mq. 179,58</b>
Magazzino agricolo:		<b>mq. 58,32</b>

*Incidenza area scoperta, piscina e campo da tennis*

Nella determinazione della superficie commerciale dell'area esterna ai fini valutativi, si precisa che catastalmente parte è individuata come area scoperta/bene comune non censibile al Catasto Urbano, mentre parte è censita come terreno al Catasto Terreni. Considerato che allo stato dei luoghi, tutta l'area esterna appena descritta è commercialmente omogenea, presenta le stesse caratteristiche e va a formare nel suo complesso l'area a parco di pertinenza dei fabbricati, il sottoscritto CTU ai fini della consistenza e successiva valutazione, ritiene congruo ed equo valutarla utilizzando lo stesso criterio, applicando i rapporti mercantili per scaglioni di superficie come da prassi operativa.

*1) Definizione di Superficie principale lorda fabbricati esistenti*

mq. 176,68 (P.T. Abitazione) + 179,58 (P.1° Abitazione) + 83,32 (Magazzino agricolo) = **mq. 440** (arrotondato)

*2) Applicazione Rapporti mercantili*

a) 0,15 fino al raggiungimento della Superficie principale lorda (mq. 440)

$0,15 \times 440 = \mathbf{mq. 66,00}$

b) 0,04 fino al doppio della Superficie principale lorda (mq. 440)

$$0,04 \times 440 = \text{mq. } 17,60$$

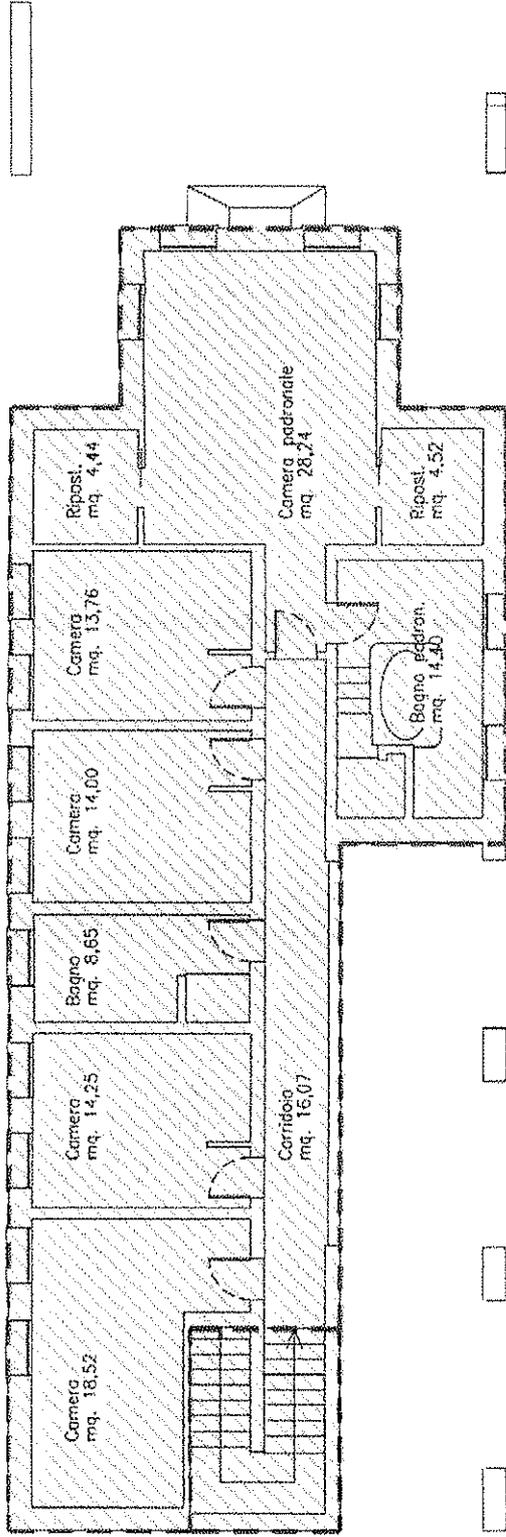
Area a parco rimanente da conteggiare = mq. 4.688 (consistenza area scoperta sub.13) + mq. 2.330 (mappale 772) + mq. 550 (mappale 501) + mq. 330 (mappale 503) + mq. 2.088 ( mappale 553) = mq. 9.986 – 880 (porzione a giardino già conteggiata – vedi sopra) = mq. 9.106 x 0,015 = **mq. 136,59**

*Totale incidenza area scoperta = mq. 66,00 + 17,60 + 136,59 = mq. 220,19*

<b><i>Conteggio Superficie Commerciale</i></b>	
Abitazione: (P.Int. + P.T. + P.1°)	mq. 738,10
Magazzino agricolo:	mq. 58,32
Area scoperta:	<u>mq. 220,19</u>
	mq. 1.016,61
presenza di piscina esterna + 5% (su 1.016,61)	+ mq. 50,83
presenza di campo da tennis + 5% (su 1.067,44)	+ <u>mq. 53,37</u>
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<b>mq. 1.120,81</b>

Per maggior chiarezza sui dati appena esposti, vedasi le successive planimetrie esplicative.

# ABITAZIONE

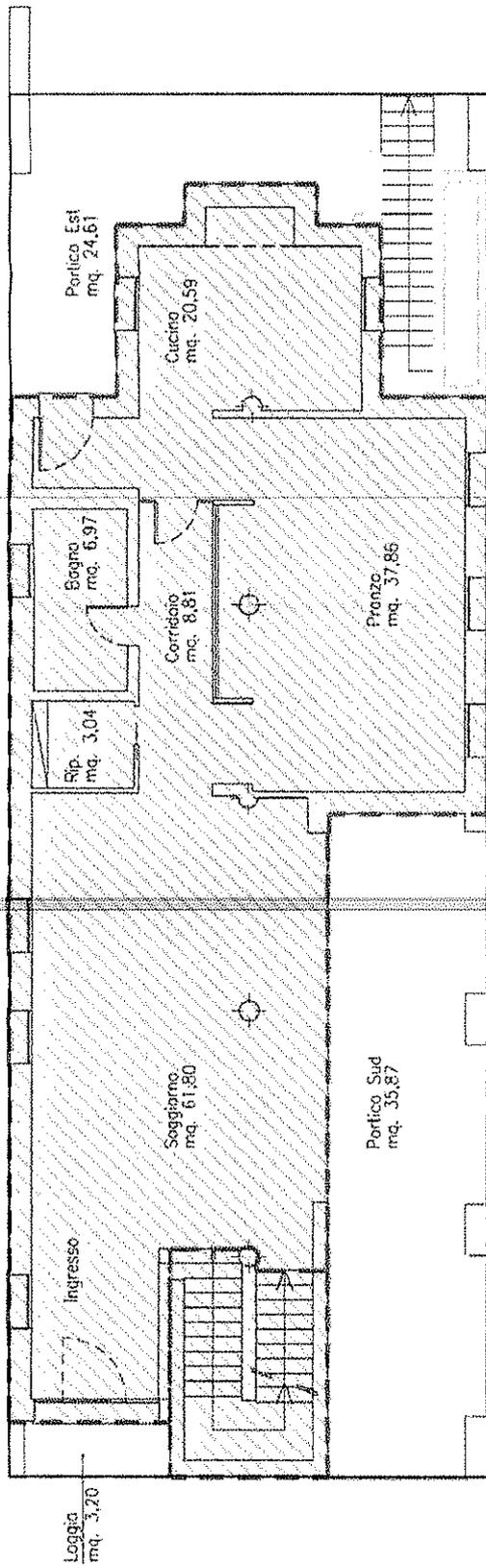


Piano Primo

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
Superficie Principale	173,97	1,00	173,97
Scale (al 50%)	11,21	0,50	5,61
Superficie Secondaria			
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>179,58</b>

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
////	Mq. 179,58

# ABITAZIONE

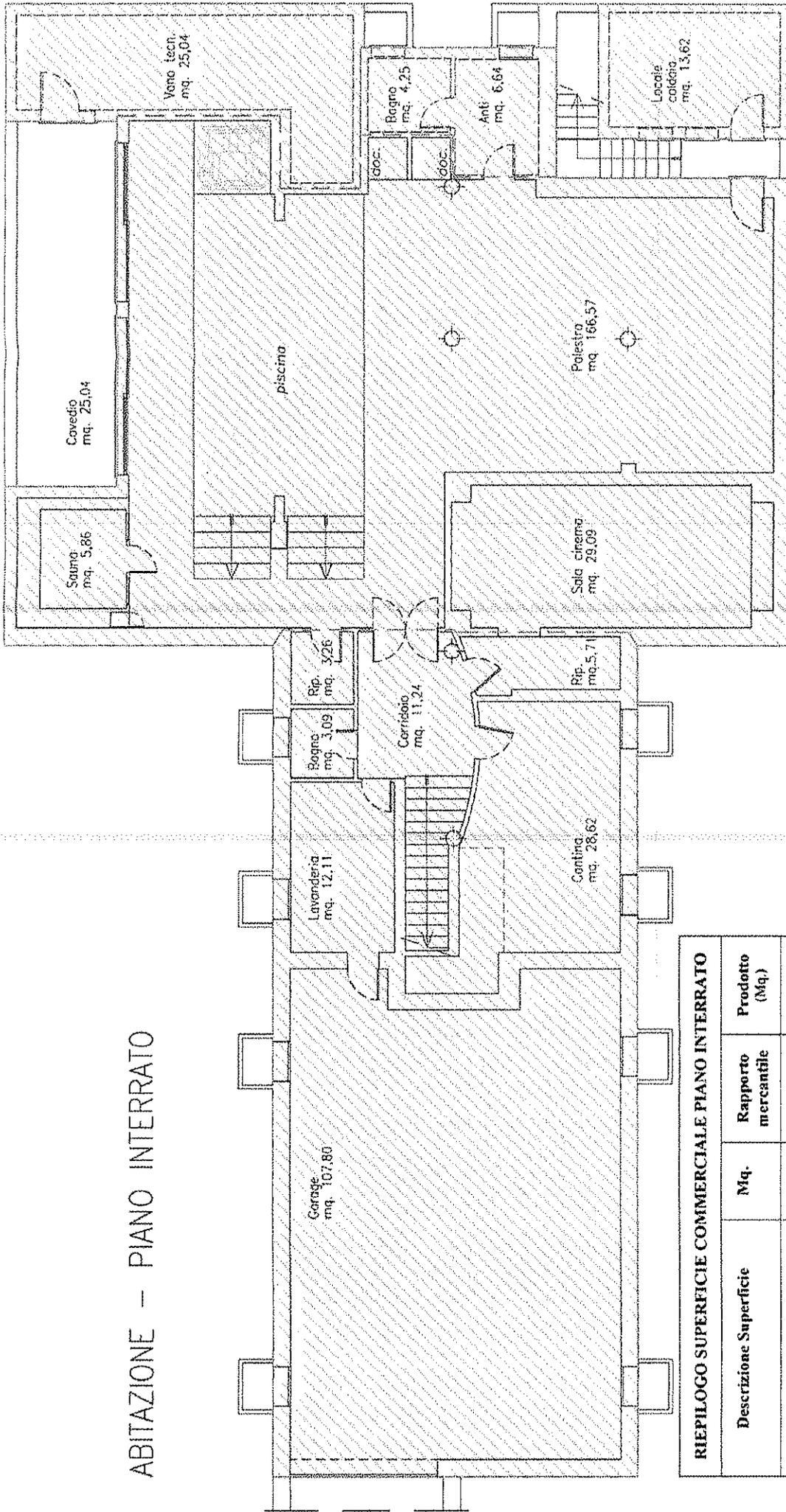


Piano Terra

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
Superficie Principale	169,77	1,00	169,77
Scale (al 50%)	13,81	0,50	6,91
Superficie Secondaria			
Loggia	3,52	0,35	1,23
Portico Sud	43,07	0,70	30,15
Portico Est	37,81	0,50	18,91
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>226,97</b>

<b>RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)</b>	
	<b>Mq. 176,68</b>

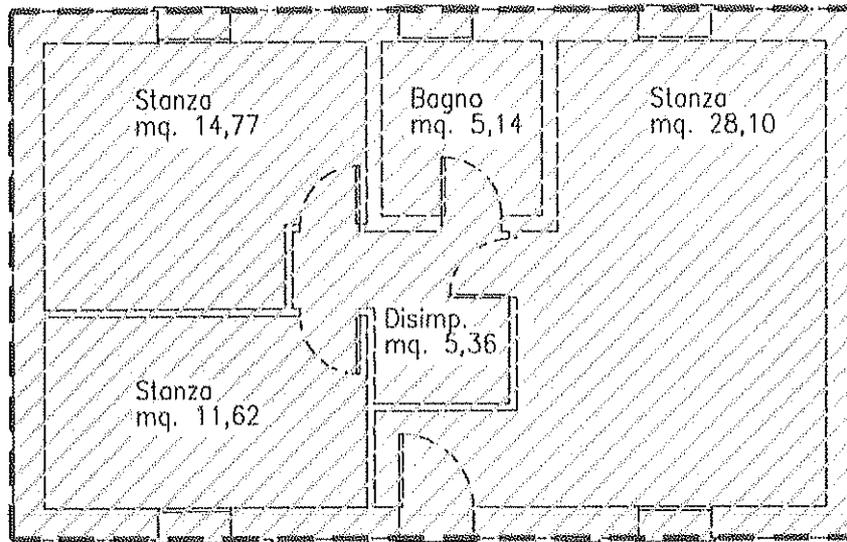
# ABITAZIONE – PIANO INTERRATO

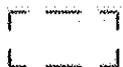


RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO INTERRATO				
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)	
Superficie Secondaria				
Garage/Lavand./Rip./Cantina/Bagno/Anti	227,59	0,50	113,80	
Zona relax/fitness/sala cinema	235,02	0,80	188,02	
Vano tecnico/Locale caldaia	50,18	0,40	20,07	
Cavedio - scale	38,62	0,25	9,66	
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>331,55</b>	

<b>RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)</b>	
Mq. 512,79	

# MAGAZZINO AGRICOLO



<b>RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO AGRICOLO</b>			
<b>Descrizione Superficie</b>	<b>Mq.</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Prodotto (Mq.)</b>
 Superficie principale	83,32	0,70	58,32
Superficie secondaria			
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>58,32</b>

<b>RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)</b>	
	<b>Mq. 83,32</b>

p.to 2) Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

I principali standard nazionali ed internazionali (Appraisal Foundation, Royal Institution of Chartered Surveyors, International Valuation Standards Committee, The European Group of Valuers'Associations, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Codice delle Valutazioni nelle Esposizioni Creditizie, Manuale Operativo Stime Immobiliari (MOSI)) prevedono l'applicazione dei tre metodi di stima riconosciuti a livello internazionale.

Nella fattispecie verrà applicato il metodo del confronto di mercato detto anche Market Comparison Approach.

L'indagine di mercato si è svolta consultando alcune agenzie immobiliari operanti nella zona di Ponzano Veneto (TV), in riferimento a recenti atti di compravendita. Da un confronto con alcuni titolari delle suddette agenzie, tenuto conto della consistenza, dell'attuale destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, nonché delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto perito estimatore individua in **€. 1.250,00** il più probabile valore di mercato al metro quadrato.

Si debba inoltre tener presente e confrontare tale valore con quelli della banca dati sulle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate sotto riportate e riferite all'anno 2016 – Semestre 2:

**Provincia:** TREVISO - **Comune:** Ponzano Veneto

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONA INDUSTRIALE  
LUNGO VIA POSTUMIA

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	STATO CONSERVATIVO	Valore di Mercato	
		€/Mq.	Sup.
Ville e villini	NORMALE	Min. 970,00	Lorda
		Max. 1.250,00	

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile, pari a mq. 1.120,81 x €.1.250,00/mq. = €. **1.401.012,50**  
(eurounmilionequattrocentounmilazerododici/50).

p.to 3) Esposizione analitica adeguamenti e corre

**A) Oneri regolarizzazione urbanisti**

In riferimento agli abusi come già descritti al p.to 8 della seguito dell'incontro avuto in data 28-09-2017 con il tecn Privata del Comune di Ponzano V.to (TV), si specifica qu

**relativamente al p.to 8.1.a e 8.3:** per le difformità descri interne/prospettiche dell'abitazione e diverso perimetro possibile presentare una Segnalazione Certificata di In sanatoria, ai seguenti costi:

- spese tecniche per allestimento pratica Scia in sanatoria co della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'otten della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, dello stato di fatto, stesura elaborati grafici ....), compreso comunali (€ 80,00) e sanzione amministrativa (€ 1.032,00):

**relativamente al p.to 8.1.b:** considerato che la volumet consente una sanatoria dello stato attuale, le difformità ch di cubatura andranno eliminate:

- 1) Solo lievo di serramenti esistenti (n° 3 vetrate scorr 3,25x5,20 + 1 vetrata fissa 2,75x5,20 su fronte sud-ovest)  
Lavoro in economia da considerarsi a corpo al cost

Fornitura e posa in opera di nuovi serramenti come da pe chiusura abitazione:

- Piano Terra - serramento ml. 7,50x H.2,70
- Piano Primo – serramento ml. 7,50xH.1,20

Costo totale di fornitura e posa in opera € 1

- 2) Il solaio al piano primo non è piano come indicato depositata, ma è mansardato in legno.

Costo per la realizzazione di controsoffitto oppor all'altezza di ml. 2,70:

Mq. previsti 110 x € 45/Mq = € 4.950,00

**Totale costi p.to 8.1.b: € 24.450,00**

**relativamente al p.to 8.2:** in considerazione alle difformit del magazzino agricolo, è possibile presentare una Segr Inizio Attività (Scia) in sanatoria, per regolarizzare l'attua La destinazione del fabbricato rimarrà comunque agric camera e cucina dovranno essere denominati genericament

### Costo pratica di sanatoria magazzino agricolo:

- spese tecniche per allestimento pratica Scia completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità (Compilazione stampato Scia, asseverazione, rilievo dello stato di fatto, stesura elaborati grafici ....), compreso diritti comunali (€ 80,00) e sanzione amministrativa (€ 516,00):	€ 2.500,00
- pratica di autorizzazione allo scarico, da presentare sempre in sanatoria, col presupposto che gli scarichi del bagno siano presenti e siano stati realizzati nel rispetto dell'attuale regolamento di fognatura; compreso diritti di segreteria (€ 50,00) e sanzione amministrativa (€ 516,00)	€ 2.000,00
<b>Importo Totale</b>	<b>€ 4.500,00</b>

Per completezza di informazione, si specifica che successivamente alla sanatoria ed in applicazione all'art. 33 - comma 19 delle Norme Tecniche Operative, è possibile trasformare il volume da agricolo a residenziale sempre che vi siano i requisiti previsti dall'attuale normativa igienico/sanitaria, isolamento termico, ecc...

Concludendo, la sommatoria degli oneri per la regolarizzazione urbanistica corrisponde ad € 32.450,00 (eurotrentaduemilaquattrocentocinquanta/00).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## B) Stato d'uso e di manutenzione

*Deprezzamento per deperimento fisico:*

Immobili: gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione vista anche la recente epoca di costruzione; allo stato attuale necessitano di alcuni interventi di ripristino rientranti però in opere di manutenzione ordinaria.

Il sottoscritto CTU fa presente la necessità di intervenire sul pavimento in legno della zona cucina del magazzino agricolo, e più precisamente nell'area sotto la caldaia danneggiata da un riversamento di liquido oltre all'angolo opposto dove i parqueti si sono sollevati.

Costo previsto per intervento di ripristino pavimento €. 1.200,00

Campo da tennis: da quanto emerso durante le operazioni di sopralluogo e dopo aver interpellato una ditta specializzata nella realizzazione/manutenzione di campi da tennis, si precisa che il campo ad oggi è impraticabile soprattutto per la presenza di avvallamenti sul piano di gioco.

Il ripristino del campo potrebbe essere realizzato mediante una manutenzione della superficie del manto, con spazzolatura meccanica al fine di eliminare la sporcizia e lo strato di muschio presente intervenendo contestualmente con la bonifica sulle situazioni di irregolarità della superficie di gioco.

La recinzione perimetrale, anche se in certi punti "conglobata" con la vegetazione, sembrerebbe integra.

Costo previsto per intervento di bonifica e ripristino €. 9.000,00

**Il sottoscritto CTU sottolinea, che per quanto attiene agli impianti installati, in considerazione soprattutto al loro peso ed importanza che questi rivestono all'interno del parco (illuminazione), campo da tennis (illuminazione), piscina esterna e soprattutto all'interno dell'edificio residenziale, non si è in grado di stabilire e individuare in questa fase eventuali malfunzionamenti, anomalie, danni, incompletezze o interventi necessari al loro ripristino e avviamento.**

*Obsolescenza funzionale:* l'immobile sotto tale aspetto, è idoneo alle esigenze del potenziale fruitore e non presenta particolari handicap funzionali.

Si ritiene di considerare tale aspetto pari a 0 (zero).

*Obsolescenza economica:* considerato che per tale aspetto non vi sono ad oggi, particolari criticità che possano influire sul deprezzamento, si ritiene di considerare quest'ultimo pari a 0 (zero).

Concludendo, si ribadisce che in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, il deprezzamento è pari a €. 10.200,00 (eurodiecimiladuecento).

### C) Stato di possesso

Si riporta quanto già descritto al precedente p.to 11:

*“Dal sopralluogo effettuato in data 13/07/2017, è emerso che l'immobile è libero da persone e disabitato; dagli accertamenti eseguiti sia presso l'Agenzia delle Entrate che presso la Polizia locale del Comune di Ponzano Veneto (TV), è risultato che non esistono né contratti di locazione registrati, né tantomeno comunicazioni di cessione fabbricato ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191”*

**Concludendo, in riferimento allo Stato di Possesso, il deprezzamento è pari a 0 (zero).**

### D) Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Dall'analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.

Si specifica solamente che con atto Rep. 86.209 del 15-09-2001 a firma del notaio Fumo di Treviso, è stato costituito “Vincolo non aedificandi” sugli immobili oggetto di stima – Allegato n° 16

### E) Spese condominiali insolute

Non vi sono spese condominiali.

### Conclusione

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile sono date da:

- oneri per la regolarizzazione catastale	€. 2.500,00;
- oneri per la regolarizzazione urbanistica nella misura di:	€. 32.450,00;
- stato d'uso e manutenzione	€. 10.200,00;
- stato di possesso	€. 0,00;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nella misura di:	€. 0,00;
- spese condominiali insolute ordinarie:	€. 0,00;

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 45.150,00

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni è di:  
**€. 1.401.012,50** – €. 45.150,00 = **€. 1.355.862,50**  
(eurounmillionetrecentocinquantacinquemilaottocentosessantadue/50).

Ai fini della determinazione del Valore finale dell'immobile ovvero ai fini della determinazione del **Valore di vendita forzata**, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 15%, giustificata da:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta maggiore per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- vendita senza garanzia per i vizi sul bene;

€. 1.355.862,50 – €. 203.379,37 (riduzione 15%)

Valore di vendita forzata = €. 1.152.483,20 che arrotondato per eccesso diventa €. **1.152.500,00** (eurounmillioncentocinquantaduemilacinquecento/00).

Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roncade (TV), 27-10-2017.

*Il C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro



## ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Elaborato planimetrico + schede catastali + descrizione subalterni;
- 3) Visure catastali;
- 4) Copia atto di proprietà;
- 5) Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento;
- 6) Dichiarazione di conformità impianto elettrico;
- 7) Dichiarazione di conformità impianto gas;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Estratto dal P.I.;
- 9) Concessione Edilizia;
- 10) Dia per variante in corso d'opera;
- 11) Certificato di agibilità;
- 12) Pianta stato comparativo abitazione;
- 13) Pianta stato comparativo magazzino agricolo;
- 14) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 15) Comunicazione Polizia Locale;
- 16) Costituzione di "vincolo non aedificandi";
- 17) Documentazione fotografica;
- 18) Scheda sintetica per ordinanza di vendita.

*H.C.T.U.*

NIZZETTO Geom. Mauro

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nizzetto Mauro', is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature but appears to include 'MAURO NIZZETTO' and 'GEOMETRA'.

## ***Integrazione alla Relazione di Stima***

**15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.**

La trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, è avvenuta con la seguente tempistica e modalità:

- in data 30 ottobre 2017, la perizia è stata trasmessa ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- 1) [REDACTED]
- 2) [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it) (custode)
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]

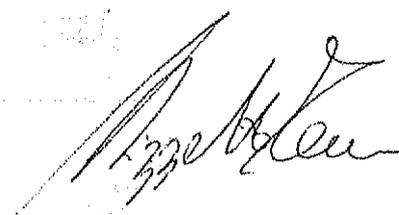
- in data 03 novembre 2017, è stata trasmessa comunicazione all'esecutato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Treviso, circa la disponibilità di visione della bozza peritale;

Si fa presente che ad oggi, giovedì 7 dicembre 2017, giorno di deposito e trasmissione della perizia, nessuna osservazione all'elaborato è giunta al sottoscritto.

Biancade di RONCADE (TV), 07.12.2017.

Il C.T.U.

NIZZETTO Geom. Mauro

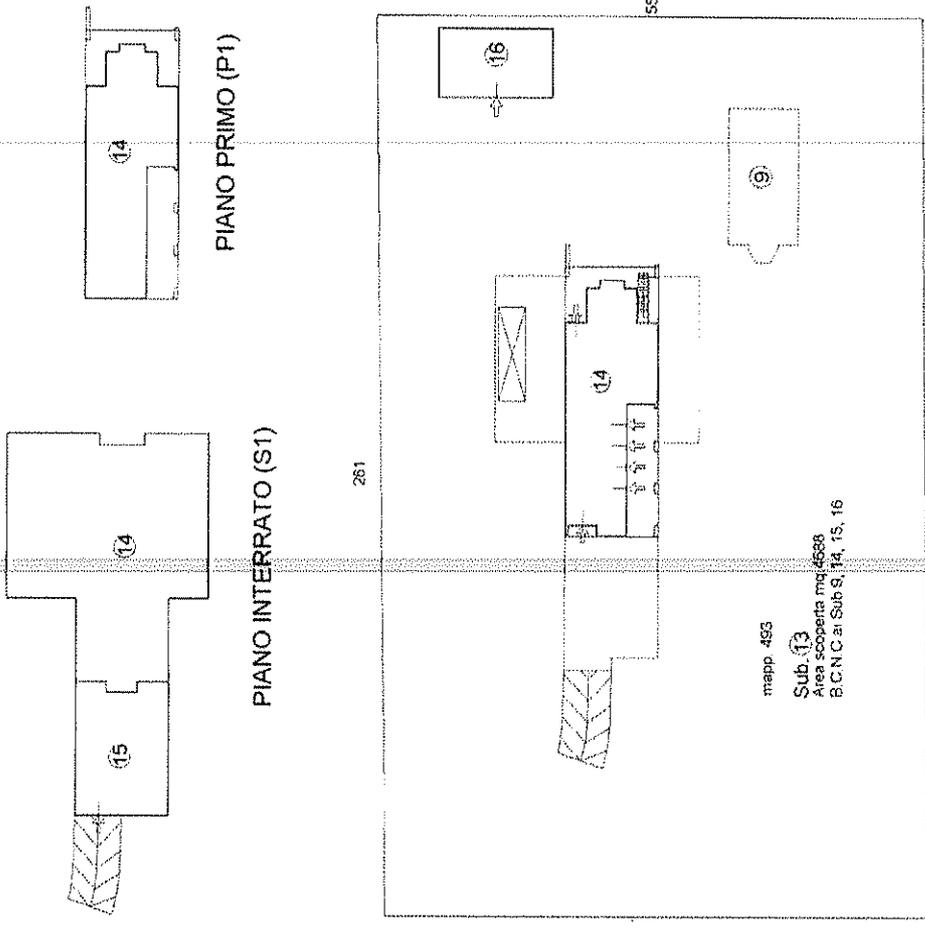


Data: 20/05/2017 - n. T69901 - Richiedente: Telematico

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Completato da:  
Czilletti Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Pror. Treviso N. 1057

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

Comune da: **Ponzone Veneto**  
Sezione: **E** Foglio: **5** Particella: **493**  
Protocollo n. **TV0207386** del **13/06/2004**  
Tipo Mappale n. **533516** del **15/12/2003**  
Dimostrazione grafica dei subalberi.  
Scala 1 : 500



mapp. 485  
Sub. 13  
Area scoperta mq. 4688  
B.C.N.C. ai Sub S. 14, 15, 16

278

**PIANO TERRA (PT)**

Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2017 - n. T69901 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richieder: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2017 - Comune di PONZONE VENETO (0875) - < Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 493 - Elaborato planimetrico

Data: 20/05/2017 - n. T70600 - Richiedente:

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

Via Postumia

civ. 51

PROIEZIONE PRODOTTORE n. TV0209386 del 23/06/2004

Planimetria di u.s.u. in Comune di Pontano Veneto

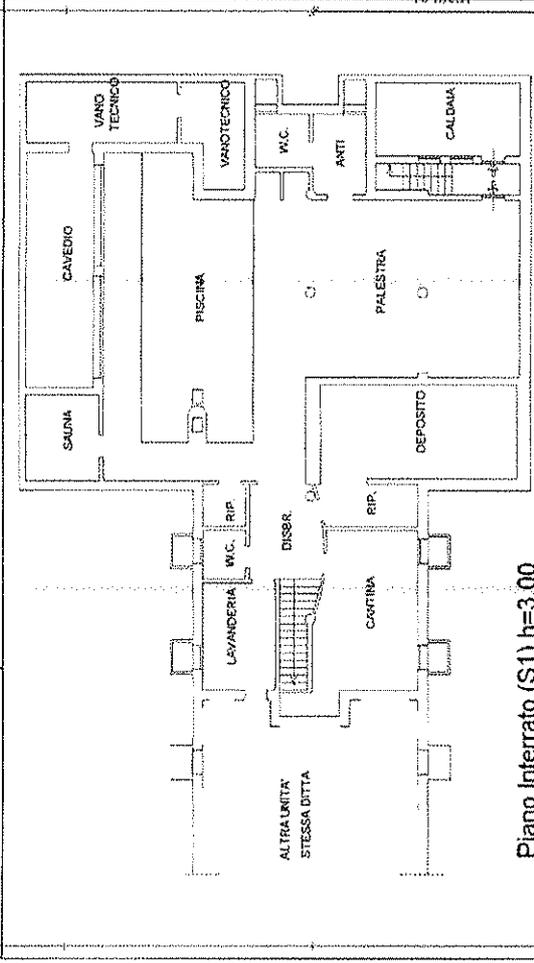
Identificativi Catastali:

Completata da:  
Grilletti Giampaolo  
Iscritto All'albo:  
Architetti

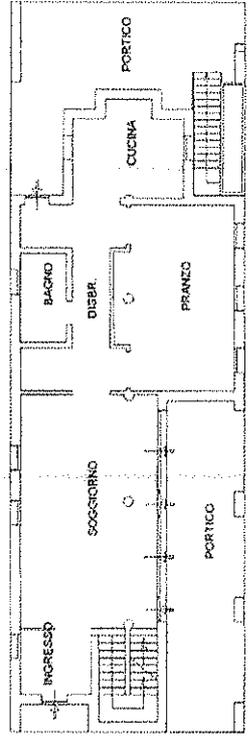
Sezione: B  
Foglio: 5  
Particella: 493  
Subalterno: 14

Prov. Treviso  
N. 1057

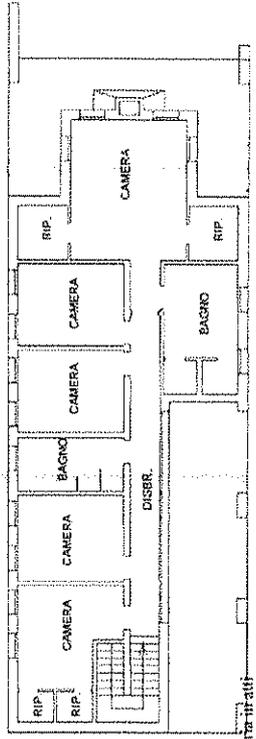
Scheda n. 1 scala 1:200



Piano Interrato (S1) h=3.00



Piano Terra (PT) h=2.70



Piano Primo (P1) h=2.70

Catasto dei Fabbricati - Sezione di Pontano Veneto (G875) - Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 493 - Subalterno: 14 - VIA POSTUMIA n. 51 piano: S1-T-1.

Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2017 - n. T70600 - Richiedente: N. 2018/07 P. 188 (P. 1) h=2.70  
Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato Stampa: A4(210x297)

Data: 20/05/2017 - n. 170237 - Richiedente

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

Dichiarazione professionale n. TV0209386 del 23/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pontano Veneto

Via Postumia

civ. 51

Identificativi Catastali:

Sezione: 8

Foglio: 5

Particella: 493

Subalterno: 15

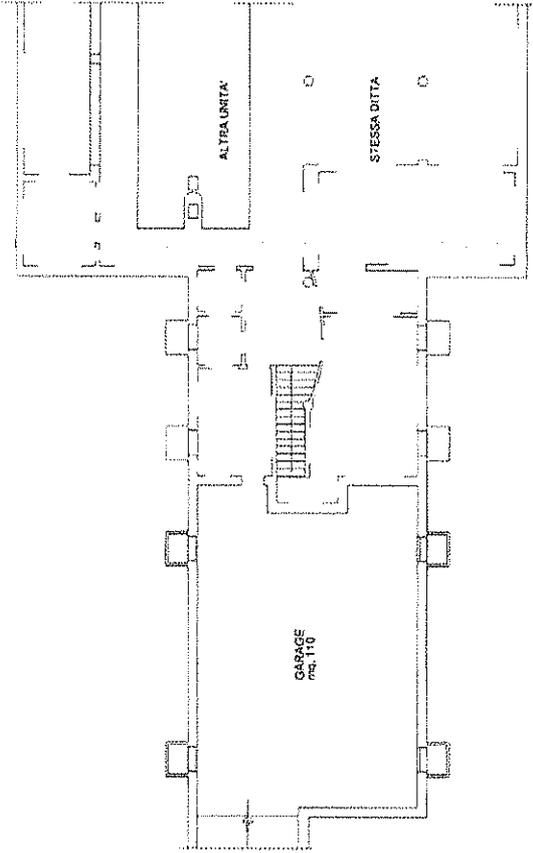
Compilata da:  
Giulietti Giampaolo  
iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Treviso

n. 1057

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/05/2017 - Comune di PONZANO VENETO (GR75) - Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 493 - Subalterno: 15  
VIA POSTUMIA n. 51 piano: 5L



Piano Interrato (S1) h=3.00

ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2017 - n. 170237 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Divisione Provinciale n. TV0209386 del 23/06/2004  
Planimetria di n. i. v. in Comune di Ponzano Veneto

Via Postumia

cat. 51

**Identificativi Catastali:**

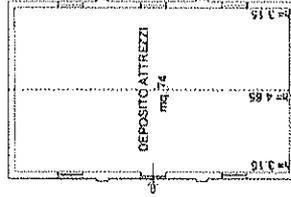
Sezione: B  
Foglio: 5  
Particella: 493  
Subalterno: 16

Comitato di  
Sillieti Campolo  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Treviso

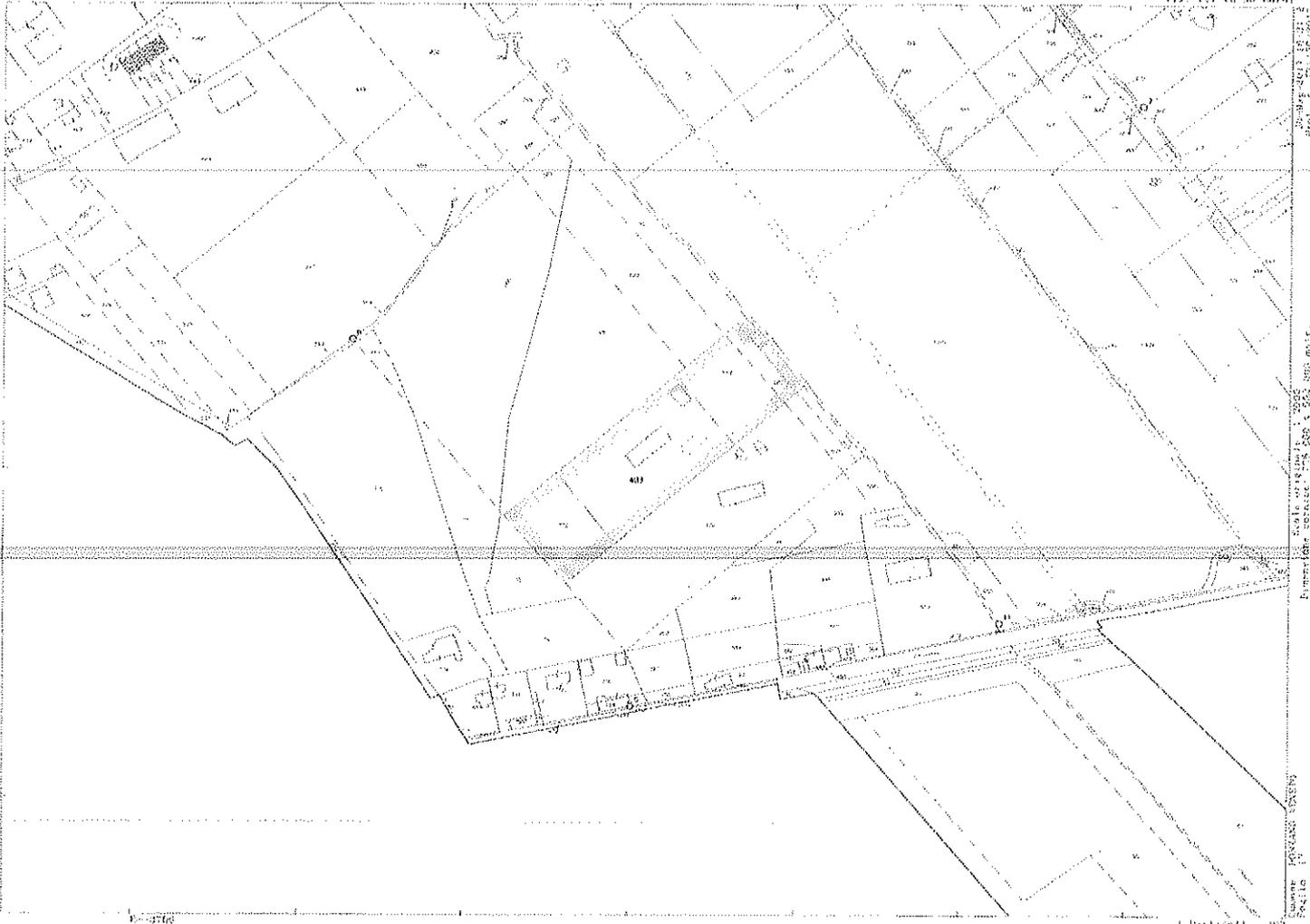
N. 1057

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra (PT) h-m.=3.95

Ultima planimetria in atti



1:1

1:1

1:1

Scale: 1:1 (1:50.000)  
Firmamento cartaceo: 1988/89 e 1991/92  
Prof. E. TULLIO/201