RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°250/2021
promossa da Red Sea SPV S.r.l.
e, per essa, Prelios Credit Solutions S.p.A.

UNICO LOTTO IN VENDITA
Piena proprietà
Due abitazioni, un garage e un'area scoperta condivisa.
Vittorio Veneto (TV) Via Manzana 41

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 5/4/2022
Udienza di comparizione delle parti: 23/11/2022

Treviso, 17/10/2022

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 31/3/2022 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 250/2021 promossa promossa da Red Sea SPV S.r.l. e, per essa, Prelios Credit Solutions S.p.A..
L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 5/4/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 23/11/2022.
Il sopralluogo è stato effettuato, assieme al custode I.V.G. Treviso, il 27/9/2022.

1.0 Formazione dei lotti

La suddivisione in due lotti non trova facile applicabilità anche se può apparire ovvia dato che l'immobile è legittimamente frazionato in tre unità immobiliari catastali (due abitazioni e un garage).
L'insieme necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia e appare più economico e razionale procedere unitariamente con l'opera di risanamento.
L'area comune è di modeste dimensioni e di forma irregolare; il garage, ricavato sotto una terrazza e aperto sul lato più lungo, serve anche a proteggere dalle intemperie l'ingresso dell'abitazione principale (subalterno 4); entrambi le abitazioni hanno accesso alla terrazza.
In conclusione lo scrivente ritiene di formare un unico lotto di vendita: l'acquirente potrà disporre di spazi più ampi e commercialmente più appetibili e provvedere, come unico soggetto, alla ristrutturazione su misura dell'insieme.

LOTTO UNICO

Piena proprietà

Lotto composto da due abitazioni, un garage e un'area scoperta condivisa.

1.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31029 Vittorio Veneto (TV) Via Manzana 41.
Si accede alla proprietà da Via Manzana attraversando un sottoportico (L=3,83 m; H=2,20/2,56 m) che conduce all'area scoperta comune alle tre unità immobiliari (Part.64 subalterno 1).
Le due abitazioni hanno una mobilità verticale diversa: il piano primo del subalterno 3 è raggiungibile solo con una scala esterna in ferro; i piani terra, primo e secondo del subalterno 4 sono collegati da un scala interna.
La terrazza, infine, è raggiungibile dal piano primo del subalterno 3 e del subalterno 4 nonché dall'area comune, attraverso una piccola scala esterna in ferro.

1.2 Identificazione catastale

Comune di Vittorio Veneto (M089)

Catasto Fabbricati, Sezione I, Foglio 7
- Particella 64 Subalterno 1 Categoria F/1 , 87 m², Via Manzana n. 41, Piano T.
- Particella 64 Subalterno 2 Categoria C/6 Cl.7, Consistenza 26 m², Rendita Euro 77,88, Via Manzana n. 41, Piano T.
- Particella 64 Subalterno 3 Categoria A/2 Cl.3, Consistenza 3,5 vani, dati di superficie 74 m², Rendita Euro 348,51, Via Manzana n. 41, Piano T-l.
- Particella 64 Subalterno 4 Categoria A/2 Cl.3, Consistenza 6,5 vani, dati di superficie 187 m², Rendita Euro 702,95, Via Manzana n. 41, P.T-1-2.

Catasto Terreni, Foglio 89
Particella 64, 278 m², Ente Urbano.

Annotazione
Risulta esclusa dal pignoramento la particella 64 subalterno 5, categoria C/1, Cl.7, consistenza 17 m², rendita Euro 452,16, Via Manzana n. 41, Piano T.
Si tratta di un piccolo negozio che prospetta sulla strada, facente parte del complesso immobiliare e di proprietà dell'esecutato. Il negozio è inutilizzato ed è in scadenti condizioni di conservazione.

1.3 Confini

Da estratto di mappa catastale non aggiornato*
Nord Via Manzana; est particelle 66, 68, 69; sud particella 132, ovest particella 62.
** Il Catasto non ha ancora provveduto all'inserimento in mappa della variazione Tipo Mappale del 12/08/1988 Pratica n. TV0180372 in atti dal 01/06/2004 (n. 58247.1/1988).*

1.4 Servitù attive o passive

Nell'atto di provenienza non si è fatto riferimento a servitù attive o passive trascritte pubblicamente bensì utilizzando la formula di rito, ossia che l'immobile è stato trasferito nello stato di fatto in cui si trovava comprensivo di diritti, azioni e ragioni, accessori, accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive.

1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 02/09/2009, numero di repertorio 127979/27418 Notaio Jus Romano Sede Pordenone, trascritto il 15/09/2009 nn. 34655/21055 a favore dell'esecutato per la quota dell'intera piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

15/09/2009 nn. 34656/7813
Ipoteca volontaria (capitale € 192,096,00 Totale € 400.000,00), durata 20 anni nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02/09/2009, numero di repertorio 127980/27419 Notaio Jus Romano Sede Pordenone a favore di Banca Popolare di Verona-S. Geminiano e S. Prospero S.P.A. Sede Verona, codice fiscale 03689960239.
Grava su Vittorio Veneto Sezione Urbana I, Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4, contro l'esecutato per la piena proprietà.

16/11/2012 nn. 34437/4988
Ipoteca legale (capitale € 28.076,55 Totale € 56.153,10) nascente da ruolo (Art. 77 del D.P.R, n. 602 del 1973) del 16/08/2012, numero di repertorio 63/9112 emesso da Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano a favore di Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano, codice fiscale 07244730961 contro l'esecutato per la piena proprietà.
Grava su Vittorio Veneto, Sezione Urbana I, Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4, Particella 64 Sub. 5.

07/05/2015 nn. 12425/1930
Ipoteca legale (capitale € 34.706,90 Totale € 69.413,80) nascente da ruolo (Art. 77 del D.P.R, n. 602 del 1973) del 30/04/2015, numero di repertorio 464/9115 emesso da Equitalia Nord S.P.A. sede Milano a favore di Equitalia Nord S.P.A. sede Milano, codice fiscale 07244730961 contro l'esecutato per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, sezione Urbana I Foglio 7, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3 Particella 64 Sub. 4, Particella 64 Sub. 5.

Trascrizioni

10/06/2016 nn. 18907/12915

Verbale di pignoramento immobili del 14/04/2016, numero di repertorio 4279 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale sede Treviso a favore di BP Covered Bond S.r.l, sede Milano codice fiscale 06226220967, contro l'esecutato per la piena proprietà.
Grava su Vittorio Veneto, sezione Urbana I Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4.

17/06/2021 nn. 24725/16932

Verbale di pignoramento immobili del 17/05/2021 Numero di repertorio 2595 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale sede Treviso a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266 contro l'esecutato per la piena proprietà.
Grava su Vittorio Veneto, sezione Urbana I Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4; Catasto Terreni, Foglio 89 Particella 64.

Certificazione notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) aggiornata al 17/06/2021.
La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione n. T374146 del 06/10/2022 - non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato (stampa negativa).

1.7 Descrizione generale del lotto

Compendio immobiliare formato da:
1) un'area scoperta comune di 87 m² catastali B.C.N.C. ai subalterni 2,3,4 corrispondente alla particella 64 sub. 1 (F/1);
2) un garage per due auto ad un piano (T) corrispondente alla particella 64 sub. 2 (C/6);
3) un primo fabbricato abitativo a due piani fuori terra per due persone (T-1) corrispondente alla particella 64 sub. 3 (A/2);
4) un secondo fabbricato abitativo a tre piani fuori terra per quattro persone (T-1-2) corrispondente alla particella 64 sub. 4 (A/2).
L'insieme si qualifica come un aggregato di costruzioni con forma planimetrica a C aperta verso l'area comune, avente un'età superiore ad 80 anni ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7.1 Descrizione dei beni pignorati

1. Area scoperta comune corrispondente alla Particella 64 Sub. 1 (F/1)

Si accede all'area da Via Manzana attraversando un sottoportico (L=3,83 m, superficie 25,11 m², H=2,20/2,56 m) e superando una lieve rampa. L'attraversamento del sottoportico è comune con altre proprietà confinanti ad est.
L'area scoperta a disposizione è recintata con rete metallica lungo il lato nord, con rete metallica su muro in cemento lungo il lato est e, parzialmente, lungo il lato sud; il resto è chiuso dai fabbricati (subalterni 2,3,4).
Vi è un unico accesso carrabile e pedonale costituito da una cancello metallico a scorrere motorizzato ma non funzionante. La superficie è prevalentemente asfaltata/cementata con un residuo di terreno ad erba.

Si segnala che il tracciato della recinzione nell'innesto del lato sud con quella ad est è leggermente difforme rispetto alla rappresentazione catastale; anziché formare un angolo retto (sud-est-sud) rettifica l'angolo seguendo una diagonale.
Superficie catastale in visura 87 m²; superficie lorda interpolata tra grafica catastale e rilievo 105 m².

2. Garage corrispondente alla Particella 64 Sub. 2 (C/6)
Si tratta di una spazio coperto dalla terrazza che collega le due abitazioni (sub. 3 e sub. 4), di forma trapezoidale e aperto verso l'area scoperta, senza serramenti.
Nella parte a nord prospetta l'ingresso dell'abitazione principale subalterno 4. Il vano ha pareti intonacate al grezzo e dipinte di bianco, il pavimento è in cemento grezzo e può ospitare due auto di piccole dimensioni.
L'immobile è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (foto n. 14, 15,1 6, 17); le pareti sono piene di muffe e distacchi d'intonaco dovuti a infiltrazioni d'acqua piovana.
Lungo il lato est è stata costruita una tettoia che sporge per circa un metro (complessivi 7,20 m2 coperti), costruita con struttura portante in ferro, grondaia con scarico diretto a terra, copertura in ondulina traslucida.
E' un manufatto aggiunto successivamente (superfetazione) che appare chiaramente come una difformità (foto n. 20 e n. 35). Superficie lorda 26,26 m², altezza 2,34 m.

3. Fabbricato abitativo a due piani fuori terra per due persone (T-1) corrispondente alla particella 64 sub. 3 (A/2)
Abitazione su due piani composta al piano terra da una cantina, una taverna e un WC esterno; al piano primo da una veranda d'ingresso, una cucina/soggiorno, un corridoio, una camera doppia, un bagno.
La scala d'accesso al piano primo è esterna, in ferro, non protetta dalle intemperie (foto n. 23, 24); il pianerottolo d'arrivo è anch'esso in ferro ma protetto da un serramento metallico e una copertura piana tali da costituire, nell'insieme, una veranda (*definizione: balcone aggettante dalle murature perimetrali di un edificio e chiuso con vetrate*).
Il piano di calpestio della veranda è sorretto da elementi verticali in ferro verniciato.
Il fabbricato costituisce la parte sud dell'aggregato insediativo a C; ha muratura portante perimetrale in mattone, il solaio del piano primo e la copertura piana costruite con struttura portante in travi in cemento e laterizio, l'esterno è intonacato al grezzo e dipinto di colore bianco.
La copertura piana ha uno sporto in cemento e una ringhiera in ferro, è dotata di pluviali ed è accessibile solo dall'esterno.

3.1 Dimensioni lorde
Piano terra 45,99 m², altezza 2,54 m.
Piano primo 46,48 m², altezza 2,43 m.
Totale 92,47 m².
Piano primo veranda 4,59 m², altezza 2,47 m.

3.2 Piano terra - finiture ed impianti
Nella taverna le pareti sono intonacate e dipinte e rivestite, per buona parte, da perline in legno. La cantina è al grezzo, non è intonacata e dipinta e mostra sul soffitto la struttura del solaio.
Il pavimento della taverna è in piastrelle in ceramica, quello della cantina in cemento grezzo.

I serramenti per finestra della taverna e la porta verso l'esterno sono in metallo senza vetrocamera, a due ante; la finestra della cantina ha il serramento in legno e vetro semplice e la porta in metallo, a scorrere.
Il bagno esterno ha la porta staccata e non è utilizzabile: è composto da un solo sanitario e non è piastrellato (foto n.18, 19).
Il piano terra ha l'impianto elettrico ed un caminetto d'angolo; non è abitato né affittato ed è quasi interamente occupato da vecchi mobili ed elettrodomestici, masserizie, materiali di risulta. L'insieme è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, presenta parti rotte e la parete a sud ha evidenti segni di umidità, probabilmente estesa anche alle pareti coperte dalle perline.

3.3 Piano primo - finiture ed impianti
La pareti sono intonacate e dipinte, i pavimenti dell'intero piano e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle in ceramica. I serramenti per finestra e le due porte verso l'esterno (verso la veranda e verso la terrazza) sono in metallo, senza vetrocamera e a due ante, con scuri esterni in legno solo sui fori finestra della cucina e della camera. Le porte interne sono tamburate in legno; le finestre del bagno sono con serramento in legno e vetro semplice, in scadenti condizioni.
Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasca a perdere, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico.
Il riscaldamento e la climatizzazione dipendono da due pompe di calore, l'acqua calda per usi alimentari e sanitari è ottenuta con l'ausilio di un boiler elettrico.
L'immobile non ha contenuti tecnologici finalizzati al contenimento energetico.
Solo questo piano, perché abitato, è allacciato a due reti di servizio (acqua potabile ed energia elettrica).

3.4 Piano primo veranda - finiture
Il pianerottolo d'arrivo al piano, di forma triangolare, è costruito in ferro e collegato alla scala esterna. E' sorretto da elementi verticali in ferro verniciato e protetto da una veranda con copertura piana.
Lo spazio è definito nel perimento da un serramento metallico a tutta altezza (4,59 m^2, altezza 2,47 m) costituito da riquadri fissi con vetro semplice, da una piccola finestra ad un'anta e da una porta d'ingresso in alluminio anodizzato.
Il piano primo è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione ed è occupato da una persona che vi abita stabilmente.

4. Fabbricato abitativo a tre piani fuori terra per quattro persone (T-1-2) corrispondente alla particella 64 sub. 4 (A/2).
Abitazione su tre piani composta al piano terra da ingresso, cucina/pranzo, un ripostiglio, un Wc, un disimpegno con scala; al piano primo da un disimpegno, due camere da letto, una terrazza (copertura del garage) un ripostiglio; al piano secondo da due magazzini.
Il fabbricato costituisce la parte nord dell'aggregato insediativo a C già delineato e prospetta principalmente su Via Manzana. Ha muratura portante perimetrale in mattone, la struttura portante dei solai e del tetto mista (soletta in cemento, legno, altro), tetto a due falde con manto di copertura in coppi, grondaie, pluviali.
Il manufatto non ha contenuti tecnologici finalizzati al contenimento energetico.

L'esterno è intonacato al grezzo e dipinto di colore bianco ma si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con parti di parete segnate da distacchi della tinteggiatura ed usura dell'intonaco.
Il secondo piano è da considerarsi inagibile: nel prospetto sud gli scuri e le finestre sono rotti, una canna fumaria è parzialmente crollata, le piante rampicanti stanno attecchendo.
Il piano non è stato visitato perché la scala in legno di salita è strutturalmente precaria ed è chiusa superiormente da una lastra.

4.1 Dimensioni lorde
Piano terra 50,97 m², altezza 2,01 m.
Piano primo 81,43 m², altezza 1,98 m.
Piano secondo/sottotetto 81,50 m², altezza 2,38/3,00 m.
Totale 213,90 m².
Piano primo terrazza 45,91 m².

4.2 Piano terra e primo - finiture
I pavimenti sono misti (cemento al grezzo, linoleum, tavolato in legno, ceramica, marmette granigliate), le scale hanno pedate ed alzate in legno.
Le pareti sono intonacate e dipinte, ma in alcune stanze manca l'intonaco sulla parete e sul soffitto.
I serramenti per finestra sono in legno con vetro semplice e scuri in legno, la porta d'ingresso e quelle interne con serramento in legno e vetro semplice.
I bagni e la cucina non hanno rivestimenti.
Dal punto di vista materico, le finiture hanno un'età superiore a 60 anni.
L'immobile non è abitato ed è quasi interamente occupato da vecchi mobili ed elettrodomestici, masserizie, materiali di risulta, immondizie tali da rendere difficoltoso il movimento al suo interno.

4.3 Piano secondo
Non è stato visitato per impossibilità ad accedervi.

4.4 Impianti
L'abitazione ha l'impianto elettrico a vista e si presume possa collegarsi all'acquedotto: non è allacciata alle reti di servizio. L'impianto igienico sanitario, per analogia con l'altra abitazione, smaltisce i reflui attraverso una vasca a perdere.
L'insieme è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, presenta parti rotte e pericolanti.

Riepilogo dimensionale

Dimensioni	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Area scoperta - subalterno 1	105,00 m²	0,10	10,50 m²
Garage - subalterno 2	26,26 m²	0,50	13,13 m²
Abitazione - subalterno 3	92,47 m²	1	92,47m²
Veranda abitazione - subalterno 3	4,59 m²	0,30	1,37 m²
Abitazione - subalterno 4	213,90 m²	1	213,90 m²

Terrazza - subalterno 4	45,91 m²	0,30	13,77 m²
Totali	**488,13 m²**		**345,14 m²**

1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) l'area nella quale ricade la proprietà è classificata "*Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale* ***zone A1*** *con riferimento agli edifici, isolati o riuniti a gruppi, di interesse architettonico/ambientale"*, Art. 27 delle norme tecniche di attuazione.
In tali ambiti il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, disciplinati dalla presente sezione normativa, con la sola eccezione dei comparti di intervento unitari a tale scopo delimitati nelle planimetrie in scala 1/1000.
Le aree interessate dal presente capitolo sono dichiarate zone di degrado.
Ciascuna unità edilizia, identificata con un codice nelle planimetrie di Piano, è dotata di una scheda di indagine e progetto (Art. 33 N.T.A.- La Scheda Normativa, descrizione).
La prima parte della scheda corrisponde al censimento delle unità. Essa riporta alcuni dati relativi alle caratteristiche degli edifici, una documentazione fotografica, attuale e raffrontata con il censimento degli anni 70, alcuni elementi storici e architettonici di prima definizione: questa sezione della scheda è semplicemente ricognitiva.
La seconda parte identifica i rapporti dell'unità edilizia con l'unità urbana o con il contesto del quale fa parte, fornisce gli indirizzi e le regole sotto il profilo urbanistico e si conclude con le indicazioni normative sempre alla scala urbanistica: questa seconda parte è prescrittiva.

La scheda normativa, gradi di protezione (Art. 37 N.T.A.).
L'insieme è assoggettato al grado di protezione 3 – scheda H-117
Sono assoggettati a grado di protezione 3 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi delle cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.
Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 3 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi.
Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.
I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.
Infine si segnala che:
1. Ai sensi dell'allegato "B" del D.G.R. n. 244 del 09 marzo 2021, in materia di rischio sismico, è stato proposto il passaggio del Comune di Vittorio Veneto da Zona 2 a Zona 1.
La Zona 1 è la più pericolosa: la probabilità che capiti un forte terremoto è alta.
2. Il Comune di Vittorio Veneto, all'interno del sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" è stato classificato Core Zone (Zona centrale) nel disciplinare tecnico della Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21.

Cronologia licenze e concessioni

I beni acquistati dall'esecutato nel 2009 sono giunti in capo alla precedente proprietaria per successione legale apertasi nel 2008.
Nell'atto di compravendita la venditrice ha dichiarato che:
- la costruzione di quanto oggetto della presente vendita è iniziata ed ultimata anteriormente al primo settembre 1967;
- quanto venduto non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali sarebbero necessarie altre licenze, concessioni edilizie, permessi, autorizzazioni o denunce di inizio attività.
L'accesso atti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vittorio Veneto ha dato come risultato due pratiche edilizie:
1) 21/5/1970 prot. 10481 - modifica prospetto su Via Manzana per creazione di una vetrina attinente il negozio al piano terra, *bene che non è stato pignorato per cui estraneo a questa valutazione;*
2) 20/3/1986 n. 6768 - domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 47/1985.
Questa domanda, nonostante i solleciti scritti, non è stata completata con la documentazione prevista per legge e quindi rigettata (1991). Il richiedente è deceduto nel 2008.
La domanda di sanatoria ha riguardato:
a) 31,78 m² di superficie non residenziale;
b) 65,94 m² di superficie residenziale (32,76 m² utile abitabile e 33,18 m² per servizi ed accessori) ottenuta per mutamento della destinazione d'uso.
In mancanza di grafici e testi descrittivi è difficoltoso risalire alle opere per le quali è stata pagata l'oblazione.
Le opere al punto **a)** potrebbero essere dimensionalmente riferibili alla costruzione del garage con sovrastante terrazza, mentre le altre (**b**) non sono identificabili.
E' probabile che la venditrice non fosse a conoscenza di questa domanda o dello sviluppo della stessa non essendo stata lei la richiedente.

Conformità edilizia

Allo stato attuale gli immobili, da quanto dichiarato nella domanda di condono, si possono considerare non conformi ma non esistono elaborati grafici progettuali per stabilire "*la non conformità*" di quali parti. La planimetria catastale descrive l'esistente.
Appare ragionevole prevedere una detrazione al valore complessivo dell'immobile giustificata dagli oneri professionali necessari alla risoluzione della situazione di stallo: si stima complessivamente una spesa pari a € 2.000,00.
L'esecutato non ha presentato alcuna pratica edilizia.
Infine, dato che l'insieme edilizio necessita di un radicale intervento di ristrutturazione avendo parti inagibili, è ragionevole supporre che il futuro acquirente proceda con un'opera unitaria di risanamento attraverso un permesso di costruire che sistemi definitivamente la situazione.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali, presentate in data 12/8/1988, sono conformi al costruito fatta eccezione della tettoia del garage di 7,20 m². *La compravendita è stata fatta con questa descrizione immobiliare essendo avvenuta 20 anni dopo la data di presentazione*.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

Si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, la mancanza di materiali per l'isolamento e gli impianti obsoleti appartenga alla classe più bassa rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'abitazione identificata dalla particella 64 sub. 3 (A/2) è abitata al solo piano primo da una persona in forza di un contratto di locazione registrato il 3/9/2010 al n.1138 serie 3.
Non essendo mai intervenute disdette il contratto è stato tacitamente rinnovato ogni quattro anni: dal 21/8/2010 al 21/8/2014, al 21/8/2018, al 21/8/2022. Il canone annuo è stato concordato in Euro 1.200,00 (Euro 100,00/mese). A titolo informativo i due pignoramenti che gravano sulla proprietà sono stati trascritti rispettivamente il 10/06/2016 e il 17/06/2021.

1.10 Divisibilità

Per quanto già espresso non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.12 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.
A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).
Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato.
Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Vittorio Veneto, con una popolazione di 27.096 abitanti, è un comune della provincia di Treviso posto al margine nord della stessa; dista circa 45 Km dal capoluogo. Ha una superficie di 82,80 Kmq e il territorio, il più vasto della provincia, è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago.
Vittorio Veneto si presenta come un importante centro agricolo, artigianale e industriale: notevole la presenza di vigneti (Core Zone sito UNESCO Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene) e di alcune aziende altamente specializzate.
L'immobile pignorato è collocato nella parte sud del territorio comunale, in ambito collinare di grande valenza ambientale, una zona tranquilla ma priva di servizi pubblici particolari, di strutture sanitarie e commerciali. L'edificazione di zona, a parte il piccolo borgo a cui appartiene, è prevalentemente sparsa.
Per i servizi occorre quindi rivolgersi altrove utilizzando i mezzi privati: l'abitazione dista circa 10 km dalla sede Municipale di Vittorio Veneto e circa 7 km da Conegliano.

Prezzi medi richiesti dal mercato

A settembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.037 al metro quadro, con una diminuzione del 7,41% rispetto a Settembre 2021 (1.120 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vittorio Veneto ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2021, con un valore di € 1.129 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.004 al metro quadro. (Fonte Immobiliare.it)
Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate il prezzo delle abitazioni civili in normali condizioni di conservazione nella zona Extraurbana/zona agricola, case sparse e zona industriale a sud del comune è compreso tra 950 €/m² e 1.200 €/m² per la compravendita e tra 3,3 €/m² mese e 4,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.
Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).
Nel caso in specie la localizzazione del bene, le scadenti condizioni di conservazione e manutenzione con parti inagibili e l'età dei manufatti concorrono a una sensibile riduzione dei valori. La ristrutturazione, considerando le altre prescrizioni di legge, potrebbe presentarsi onerosa.

Stima del valore di mercato
Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alle condizioni di manutenzione nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

	Superficie commerciale	Valore a m²	Totale
Appartamento con cantina e garage	**345,14 m²**	€ 250,00	€ 86.285,00
A sottrarre oneri professionali			€ 2.000,00
			€ 84.285,00
Deprezzamento 20%[1] arrotondato			€16.857,00
Prezzo a base d'asta arrotondato			**€ 67.500,00**

[1]***:*** *percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.*

1.13 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Piena proprietà
Prezzo base d'asta Lotto unico: **€ 67.500,00.**
(Euro sessantasettemilacinquecento /00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Treviso, 17/10/2022

Il perito stimatore
Firmato digitalmente da
Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di Treviso
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it

Elenco allegati Lotto 1

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Visura per soggetto.
- Visura Catasto Terreni particella 64
- Planimetria catastale particella 64 sub 1 area scoperta.
- Planimetria catastale particella 64 sub 2 garage.
- Planimetria catastale particella 64 sub 3 abitazione.
- Planimetria catastale particella 64 sub 4 abitazione.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 58 fotografie a colori.
- Comune di Vittorio Veneto – pratiche edilizie:
  1. 20/3/1986 n. 6768 - domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 47/1985.

  Schedatura edificio H-117, anno 1975.
- Atto di compravendita del 02/09/2009 numero di repertorio 127979/27418 Notaio Jus Romano Sede Pordenone trascritto il 15/09/2009 nn. 34655/21055.
- Contratto di affitto in data 21/8/2010.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione n. T374146 del 06/10/2022.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

ALL. 1

a

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PAOLO FRANZOSO

Vis tel.(0 90 euro)

1 Particella: 64

Comune: (TV) VITTORIO VENETO
Foglio: 89 All: D

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

22-Apr-2022 8:55:55
Protcollo pratica T19807/2022

b

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

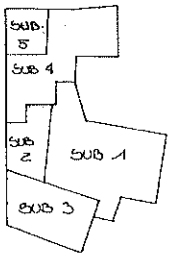
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MAUZANA 41

Ditta ELABORATO PLANIMETRICO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**

RIF. TIPO MAPP. N° 58247 DEL 12-8-88



PIANO TERRA

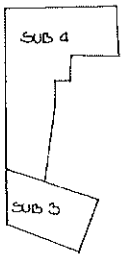
SUB 1 AREA SCOPERTA

SUB 2 GARAGE PIANO TERRA

SUB 3 ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO

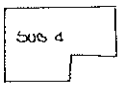
SUB 4 ABITAZIONE PIANO TERRA PRIMO E SECONDO

SUB 5 NEGOZIO PIANO TERRA

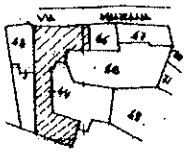


PIANO PRIMO

COMUNE DI VITTORIO VENETO
SEZIONE I - FOGLIO 7 (89)
MAPPALE N° 64 - 9999
SCALA 1:1000



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12 AGO. 1988

PROT. N.° 26089

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO COSTELLA

Iscritto all'Albo de PERITI

della Provincia di BELLUNO

DATA 3-8-88

Firma: [signature]

Ultima planimetria in atti

C

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **22/04/2022**
Ora: **08:59:01**
Numero Pratica: **T21179**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VITTORIO VENETO	I	7	64		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA MANZANA	41	T			AREA URBANA
2	VIA MANZANA	41	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	VIA MANZANA	41	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA MANZANA	41	1 - 2 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA MANZANA	41	T			NEGOZI E BOTTEGHE

Visura telematica

VISURA ESECUTATO

d

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **22/04/2022**
Ora: **08:57:15**
Numero Pratica: **T20390/2022**
Pag: **1 - Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **22/04/2022**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di VITTORIO VENETO (M089) provincia TREVISO

Soggetto richiesto:
I

Totali immobili: di catasto fabbricati 5

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
• Sez. Urb. **I** Foglio **7** Particella **64** Subalterno **1**

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**

> Indirizzo

VIA MANZANA n. 41 Piano T

VARIAZIONE del 08/10/2012 Pratica n. TV0219247 in atti dal 08/10/2012 CLASSAMENTO (n. 27952.1/2012)
Annotazioni: AREA SCOPERTA DI MQ 87

> Dati di classamento

Categoria **F/1**[a)], Consistenza **87 m²**

VARIAZIONE del 08/10/2012 Pratica n. TV0219247 in atti dal 08/10/2012 CLASSAMENTO (n. 27952.1/2012)
Annotazioni: AREA SCOPERTA DI MQ 87

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
• Sez. Urb. **I** Foglio **7** Particella **64** Subalterno **2**
Partita: **8113**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

Indirizzo

VIA MANZANA n. 41 Piano T

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

Dati di classamento

Rendita: **Euro 77,88**
Rendita: **Lire 150.800**
Categoria **C/6**[b)], Classe **7**, Consistenza **26 m²**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/08/1988 in atti dal 18/09/1990 (n. 26289/1988)

Dati di superficie

Totale: **26 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/1988, prot. n. 26289

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
• Sez. Urb. **I** Foglio **7** Particella **64** Subalterno **3**
Partita: **8113**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

> Indirizzo

VIA MANZANA n. 41 Piano T - 1

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 378,51**
Rendita: **Lire 732.900**
Categoria **A/2**[c)], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/08/1988 in atti dal 18/09/1990 (n. 26289/1988)

> Dati di superficie

Totale: **75 m²**
Totale escluse aree scoperte [d)]: **74 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/1988, prot. n. 26289

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
• Sez. Urb. **I** Foglio **7** Particella **64** Subalterno **4**
Partita: **8113**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

> Indirizzo

VIA MANZANA n. 41 Piano T - 1 - 2

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 702,95**
Rendita: **Lire 1.361.100**
Categoria **A/2**[c)], Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/08/1988 in atti dal 18/09/1990 (n. 26289/1988)

> Dati di superficie

Totale: **187 m²**
Totale escluse aree scoperte [d]: **177 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/1988, prot. n. 26289

Immobile di catasto fabbricati - n.5

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
• Sez. Urb. **I** Foglio **7** Particella **64** Subalterno **5**
Partita: **8113**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

> Indirizzo

VIA MANZANA n. 41 Piano T

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 452,16**
Rendita: **Lire 875.500**
Categoria **C/1**[e], Classe **7**, Consistenza **17 m²**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/08/1988 in atti dal 18/09/1990 (n. 26289/1988)

> Dati di superficie

Totale: **24 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/1988, prot. n. 26289

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 5 - totale righe intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/09/2009 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 127979 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21055.1/2009 Reparto PI di TREVISO in atti dal 22/09/2009

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VITTORIO VENETO (M089)
Numero immobili: **5** Rendita: **euro 1.611,50** Vani: **10,0** Superficie: **130 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: **5** Rendita: **euro 1.611,50** Vani: **10,0** Superficie: **130 m²**

Catasto Terreni
Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana
b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
c) A/2: Abitazioni di tipo civile
d) 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
e) C/1: Negozi e botteghe

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **30/09/2022**
Ora: **18:11:47**
Numero Pratica: **T305190/2022**
Pag: **1 - Fine**

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **30/09/2022**

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2022

Dati identificativi: Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **278 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 12/08/1988 Pratica n. TV0180372 in atti dal 01/06/2004 (n. 58247.1/1988)

Annotazioni: COMPRENDE IL MAPP 65

> Dati identificativi

Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Foglio **89** Particella **64**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 20/04/1976

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di **VITTORIO VENETO (M089) (TV)**
Sezione Urbana **I**
Foglio **7** Particella **64**

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **278 m²**

TIPO MAPPALE del 12/08/1988 Pratica n. TV0180372 in atti dal 01/06/2004 (n. 58247.1/1988)
Annotazioni: COMPRENDE IL MAPP 65

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

f

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

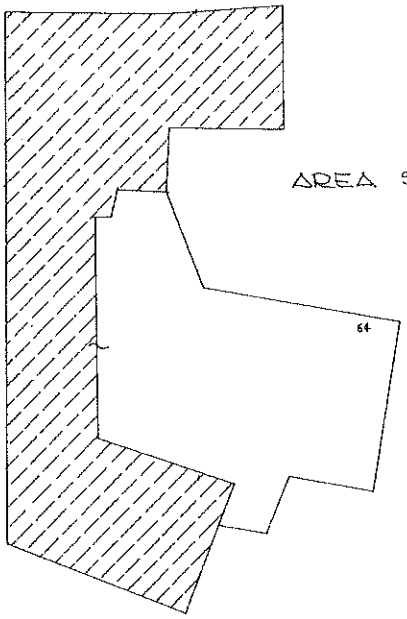
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Ditta

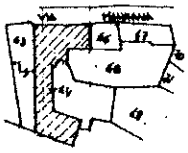
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**

SUB 1



AREA SCOPERTA m² 87

COMUNE DI VITTORIO VENETO
SEZIONE I - FOGLIO 7 (89)
MAPPALE N° 64
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO COSTELLA

Iscritto all'Albo de PERITI

della Provincia di BELLUNO

DATA 3-8-88

Firma:

Ultima planimetria in atti

9

Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

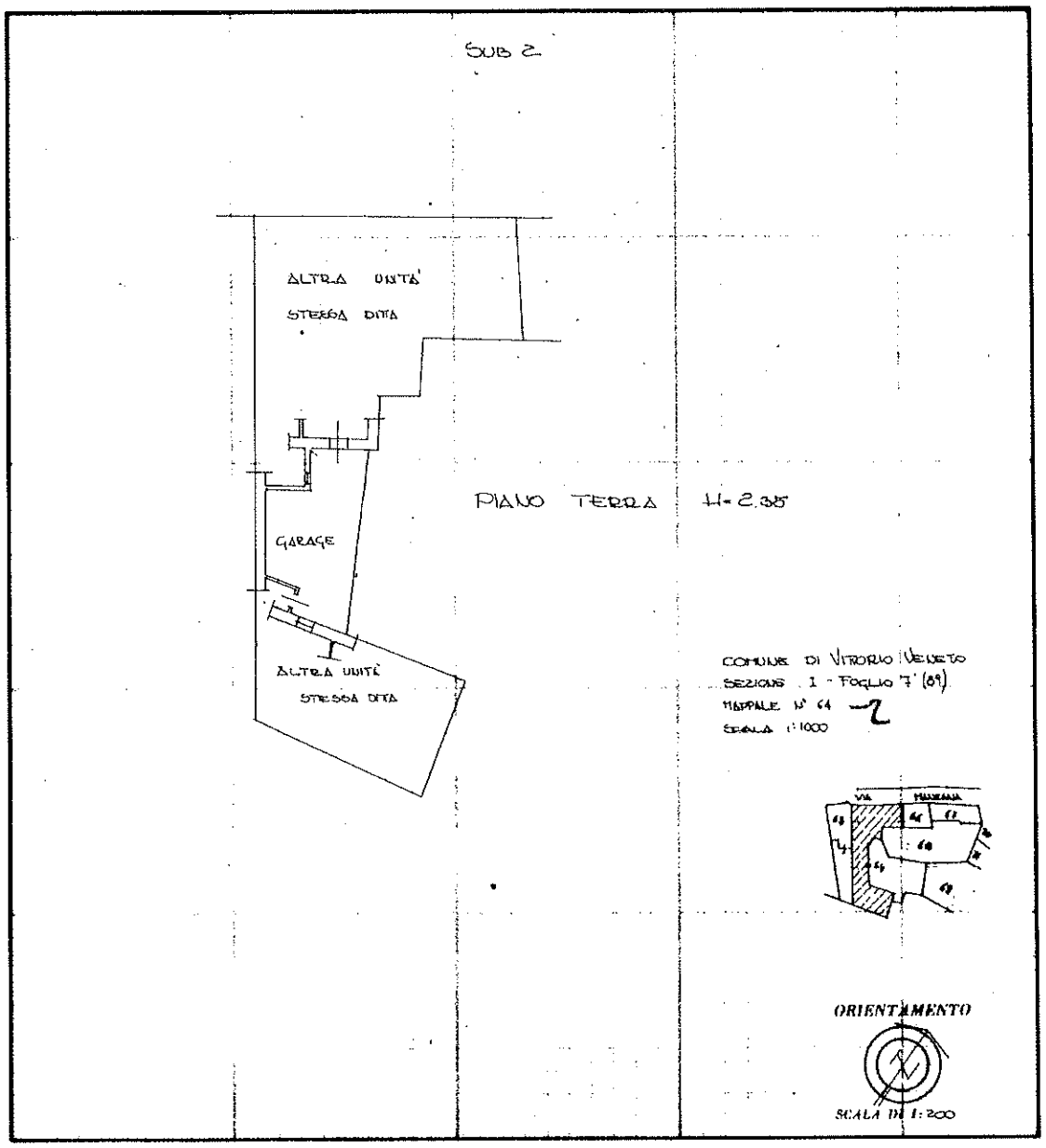
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Ditta 1

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N.°	

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO COSTELLA
Iscritto all'Albo de PERITI
della Provincia di BELLUNO
DATA 3-8-88 *N.* 557
Firma:

Ultima planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

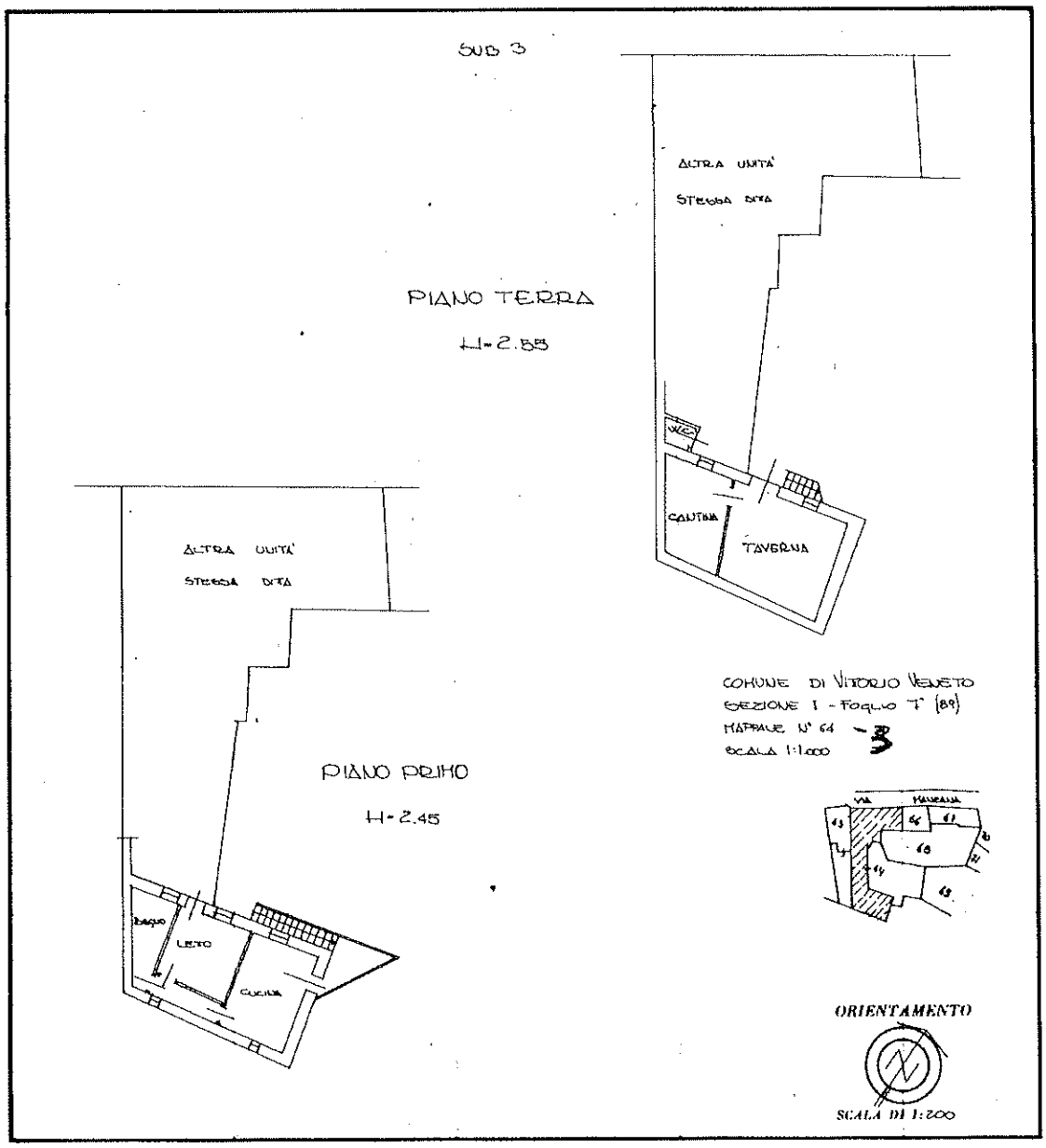
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Dit

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N.°	

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO COSTELLA
Iscritto all'Albo de PERITI
della Provincia di BELLUNO
DATA 3-8-88
Firma:

Ultima planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

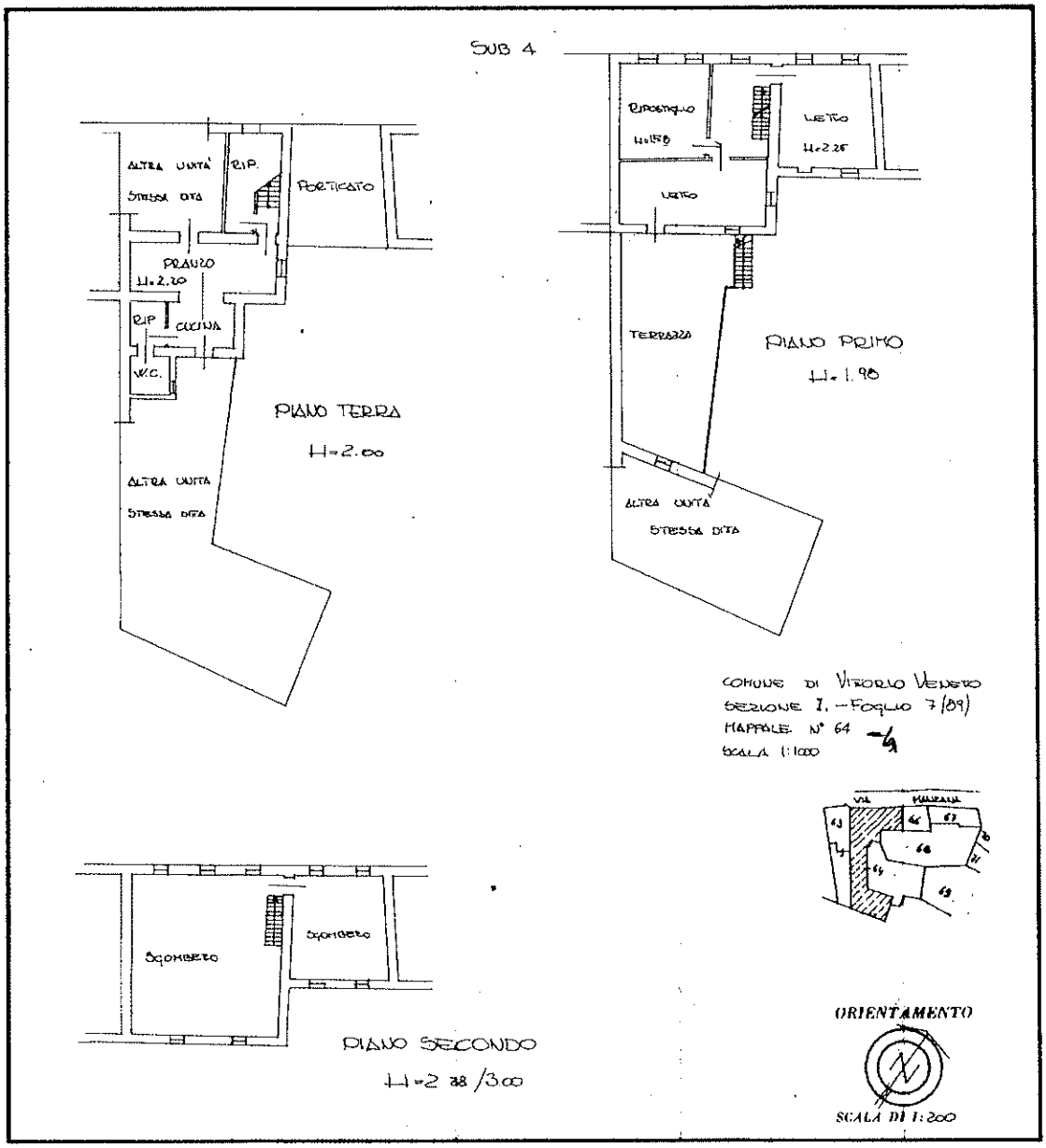
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Di

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N.°	

Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO COSTELLA
Iscritto all'Albo de PERITI
della Provincia di BELLUNO
DATA 3-8-88
Firma:

Ultima planimetria in atti

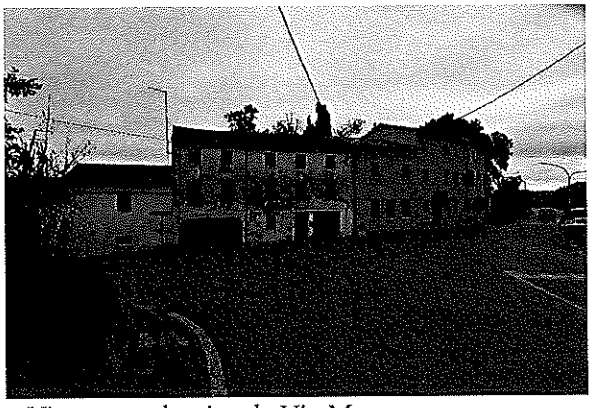
ALL. 2

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

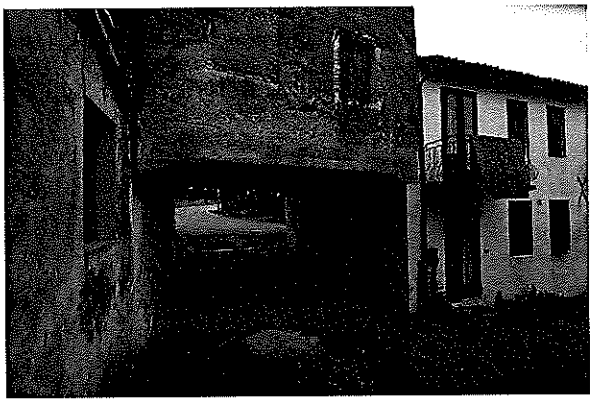
Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.



1. Vista complessiva da Via Manzana.

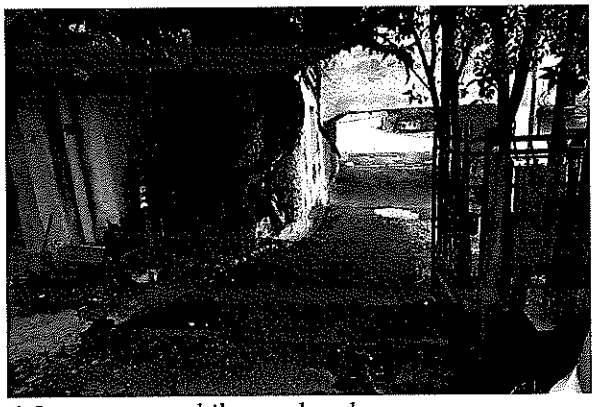
2. Prospetto nord.

3. Ingresso dal sottopasso di Via Manzana.



4. Sottopasso, vista dall'interno.

5. Altre proprietà ad est.



6. Ingresso carrabile e pedonale.

Data 17/10/2022

Firmato digitalmente da

Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di Treviso
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it

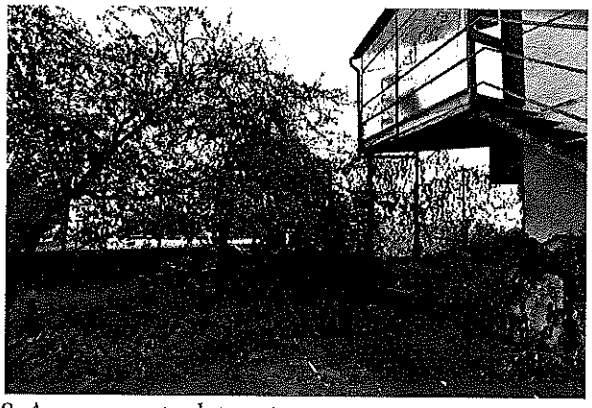
TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

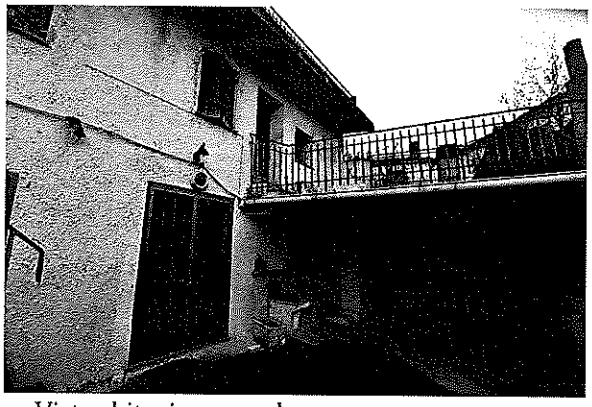
Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.

7. Vista abitazione a sud m. n. 64 sub. 3.



8. Area scoperta, lato est.

9. Area scoperta, innesto recinzione a sud est.



10. Vista abitazione a sud e garage .

11. Vista garage m. n. 64 sub. 2.

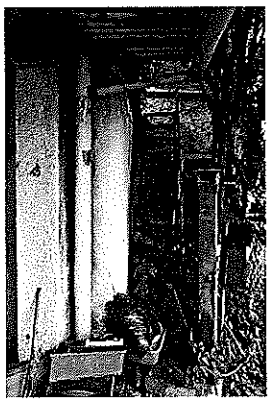
12. Vista area scoperta e accesso carrabile.

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

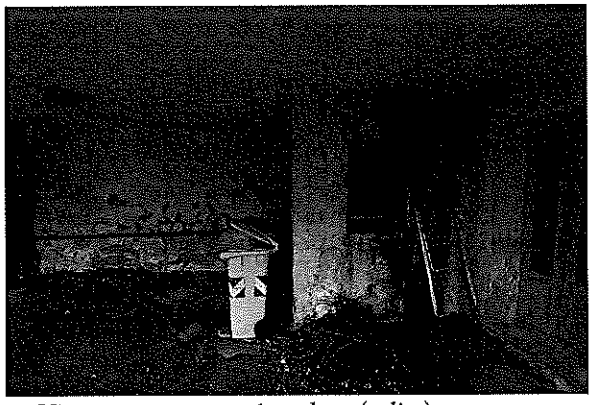
LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.

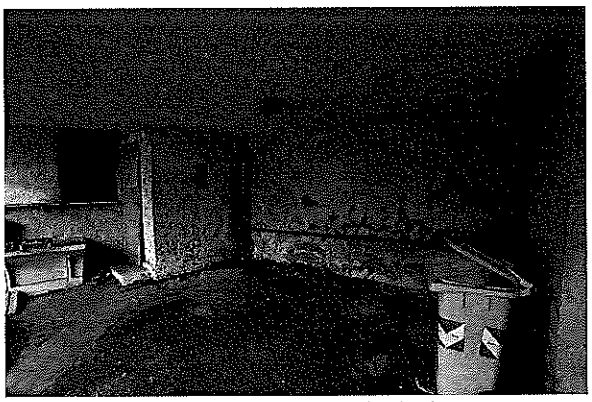


13. Scala per salire alla terrazza dal piano di campagna.

14. Ingresso abitazione a nord m. n. 64 sub. 4.



15. Vista garage m. n. 64 sub. 2 (1 di 3).



16. Vista garage m. n. 64 sub. 2 (2 di 3).

17. Vista garage m. n. 64 sub. 2 (3 di 3).

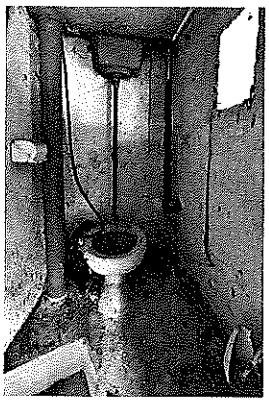
18. Vista WC esterno (1 di 2).

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

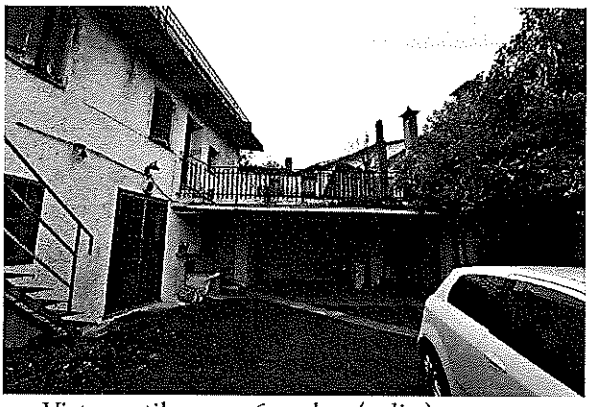
Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.



19. Vista WC esterno (2 di 2).

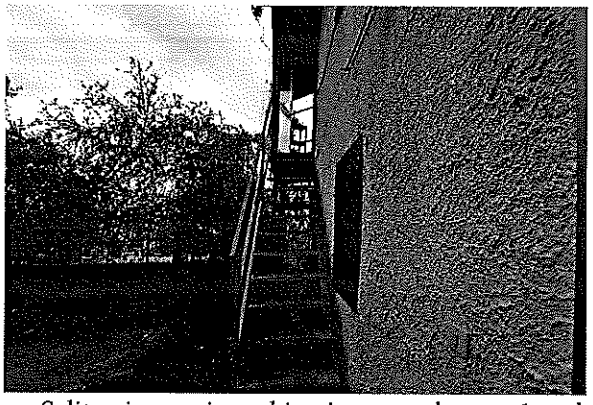
20. Vista area scoperta m. n. 64 sub. 1 (1 di 3).

21. Vista cortile m. n. 64 sub. 1 (2 di 3).



22. Vista cortile m. n. 64 sub. 1 (3 di 3).

23. Vista abitazione a sud m. n. 64 sub. 3.



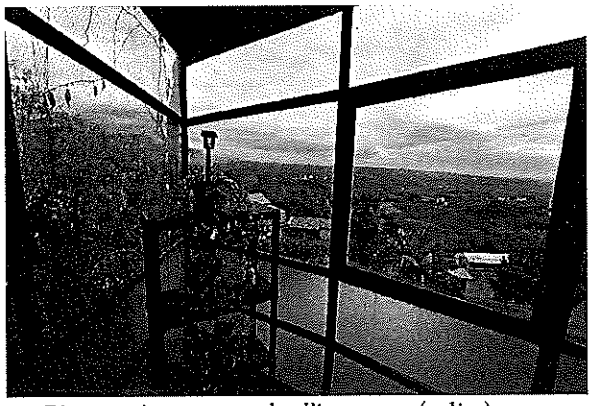
24. Salita piano primo abitazione a sud m. n. 64 sub. 3

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

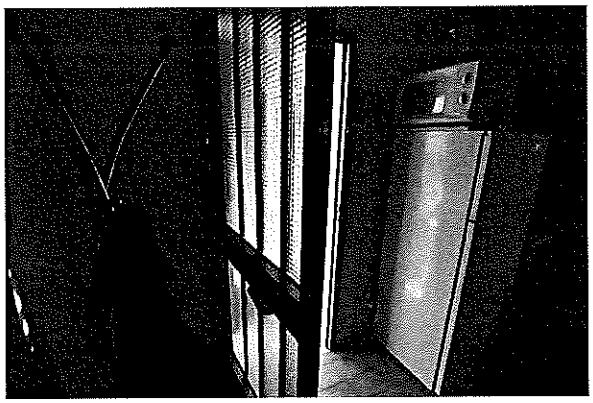
LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.

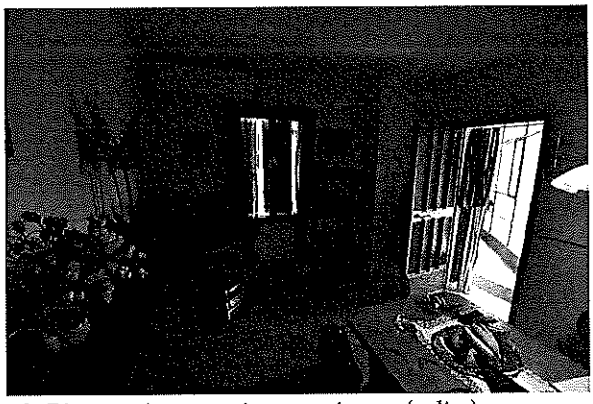


25. Piano primo, veranda d'ingresso (1 di 2).

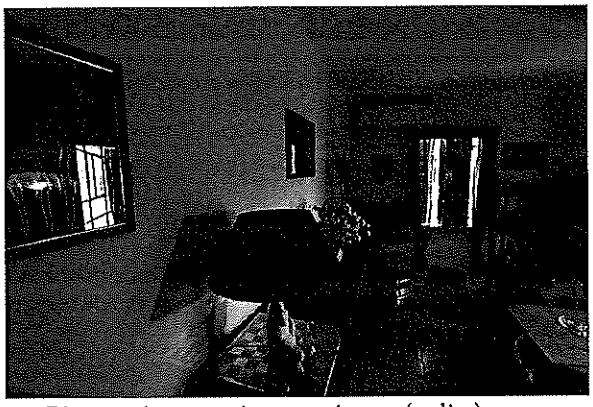
26. Piano primo, veranda d'ingresso (2 di 2).



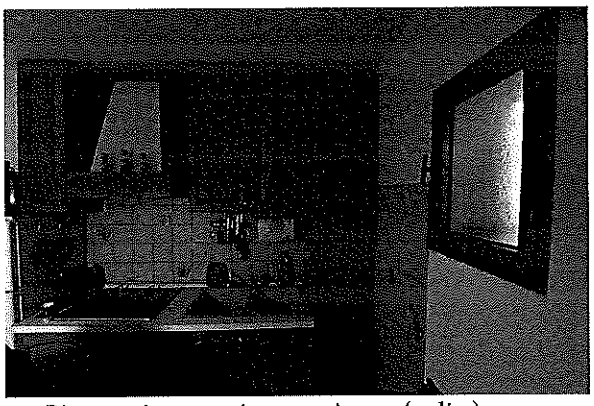
27. Piano primo, ingresso.



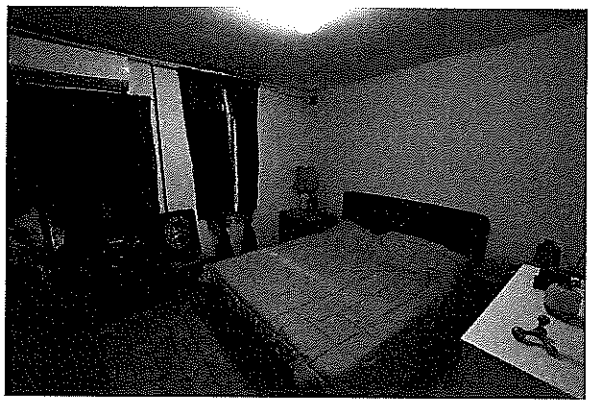
28. Piano primo, cucina soggiorno (1 di 3).



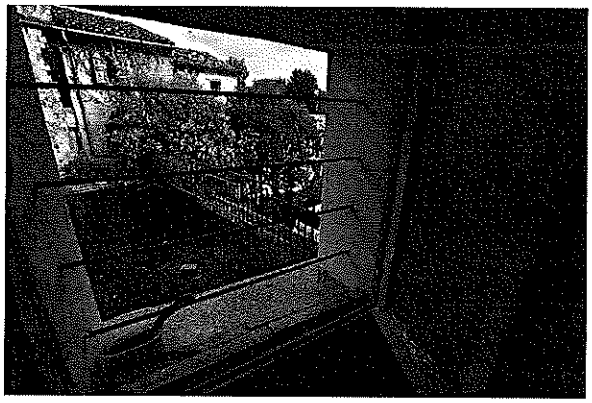
29. Piano primo, cucina soggiorno (2 di 3).



30. Piano primo, cucina soggiorno (3 di 3).

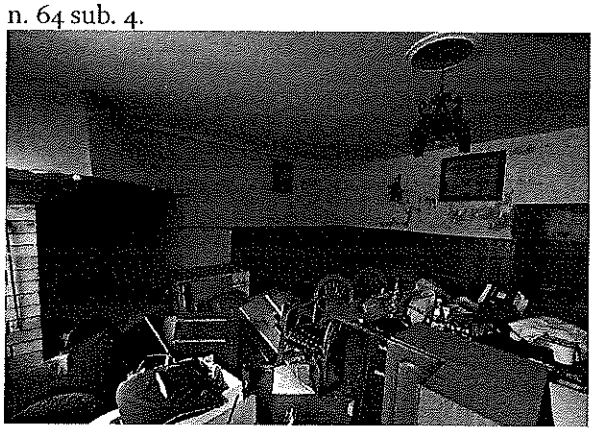

31. Piano primo, camera doppia (2 di 2).

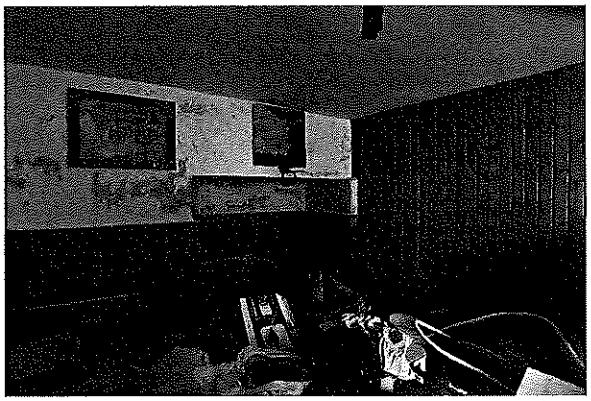

32. Piano primo, bagno.


33. Piano primo, vista verso nord dal bagno.

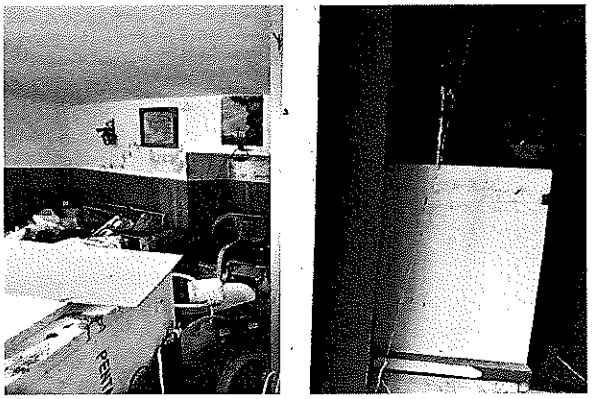

34. Piano primo, vista terrazza e abitazione a nord m. n. 64 sub. 4.


35. Piano primo, discesa dalla scala.


36. Piano terra, abitazione a sud, taverna (1 di 3).

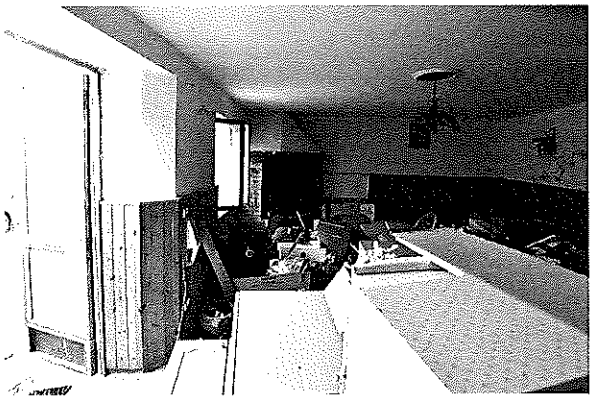


37. Piano terra, abitazione a sud, taverna (2 di 3).



38. Piano terra, abitazione a sud, taverna (3 di 3).

39. Piano terra, abitazione a sud, cantina.



40. Piano terra, abitazione a sud, uscita taverna.

41. Vista ingresso abitazione a nord m. n. 64 sub. 4 (1 di 2)

42. Vista ingresso abitazione a nord m. n. 64 sub. 4 (2 di 2)

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.

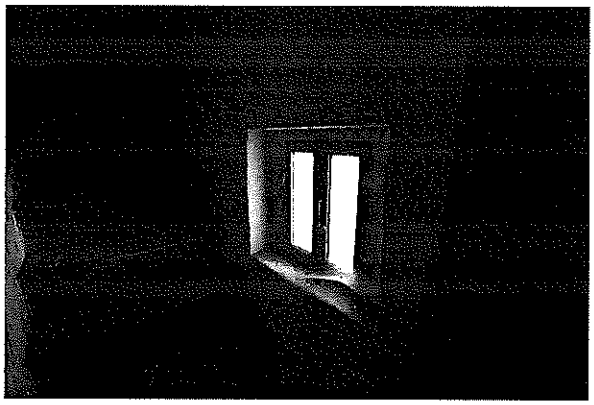
43. Piano terra, cucina pranzo (1 di 2).

44. Piano terra, cucina pranzo (2 di 2).

45. Piano terra, sala pranzo verso la scala.

46. Piano terra, scala al piano primo (1 di 2).

47. Piano terra, ripostiglio.



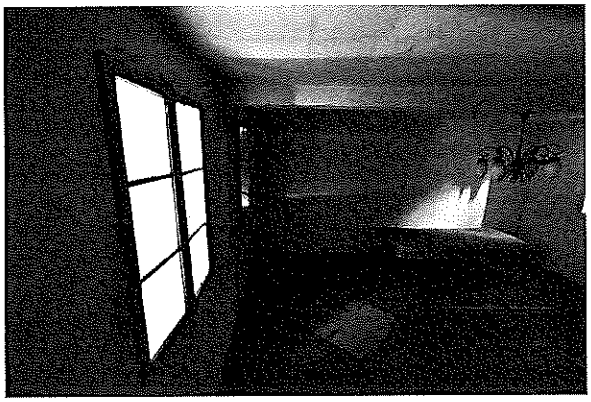
48. Piano terra, scala al piano primo (2 di 2).

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n°250/2021

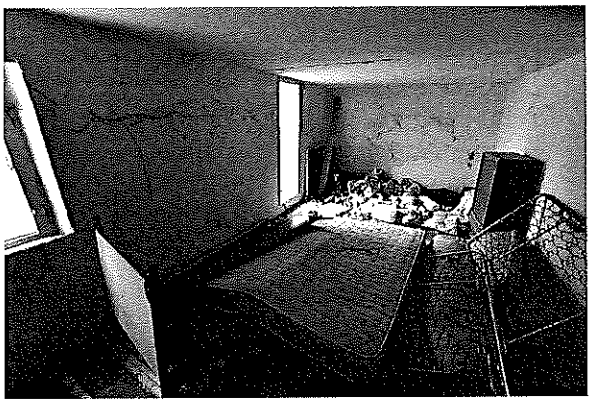
LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.

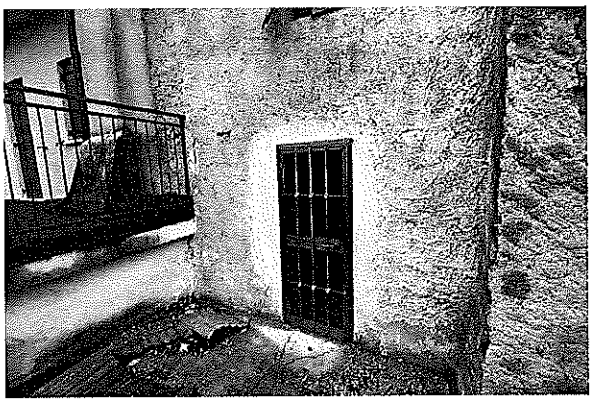


49. Piano primo, camera doppia.

50. Piano primo, ripostiglio.



51. Piano primo, camera doppia.



52. Piano primo, uscita verso la terrazza.

53. Piano primo, terrazza, vista verso abitazione a sud m. n. 64 sub. 3.

54. Prospetto sud piani primo e secondo (1 di 3).

TRIBUNALE DI TREVISO

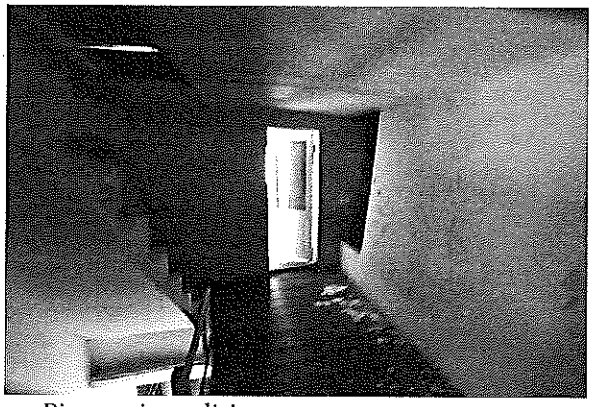
Esecuzione immobiliare n°250/2021

LOTTO UNICO– Due abitazioni con garage e area scoperta esclusiva.

Vittorio Veneto (TV), Via Manzana, 41.

55. Prospetto sud piani primo e secondo (2 di 3).

56. Prospetto sud piani primo e secondo (3 di 3).



57. Piano primo, disimpegno.

58. Piano primo, scala verso il piano secondo inagibile.

Data: 17/10/2022

ALL. 3

ORIGINALE PER IL COMUNE

20 MAR. 1986

Al Signor Sindaco del Comune di

VITTORIO VENETO

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione o N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	6768

B	N. PROGRESSIVO	0421369404

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITA ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Già versate			
Tipo	Numero	Dovute in complesso	In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	229.000	229.000		31.78	/
47/85-B	1	211.000	211.000		65.94	
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		440.000	440.000		97.72	/

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 [si] 2 [no] — In altro comune 3 [si] 4 [no]

Data 16.3.86 — Firma del richiedente

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) — Lire/mq 12.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile — mq /
3) Superficie non residenziale — mq 31,88 × 0,6 = — mq 19,13
4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) — mq 19,13

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)
5) Misura dell'oblazione corretta — Lire/mq 12.000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)
6) Oblazione da versare — Lire 229.000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione — mq
8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) — mq

Misura dell'oblazione
9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) — Lire/mq .000
10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) — Lire/mq .000
11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) — Lire .000
12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) — Lire .000
13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) — Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) — Lire .000
15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) — Lire 229.000
16) Somma versata in data: giorno 14 mese 03 anno 1986 — Lire 229.000
- in unica soluzione — Lire
- 1ª rata — Lire .000

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate ☐ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

Data 14.3.86 Firma del richiedente

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo assegnato a rilevazione ISTAT

A
COMUNE
PROVINCIA
N. PROTOCOLLO 6768

B N. PROGRESSIVO 0142BCR4014

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

MARCA DA BOLLO LIRE 3000

ORIGINALE PER IL COMUNE

20 MAR. 1986

Al Signor Sindaco del Comune di Vittorio Veneto

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE
NOME
NUMERO DI CODICE FISCALE
RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)
FRAZIONE VIA E NUMERO CIVICO
NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:
Sesso — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)
CONDIZIONE — PROFESSIONE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA
Proprietà 1☐ — Locazione 3☐
Possesso ad altro titolo reale 2☐ — Altro (specificare) 4☐

CONTRAZIONE SU AREE O CHIESE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:
1 SI 2 NO ☒

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente ...)
1 COMPRAVENDITA
— da privati 1☐
— da impresa di costruzioni 2☐
— da altra impresa 3☐
— da altri 4☐
2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5☐
3 COSTRUITA IN PROPRIO 6☒

PROPRIETÀRIO (Compilare solo se il richiedente ...)
COGNOME O DENOMINAZIONE
NOME
RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

LOTTIZZAZIONE
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:
1 NO ☒
2 SI con lottizzazione autorizzata e convenzionata
3 SI con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (SIGLA)
VIA MANZONI n. 41	31029	VITTORIO VENETO	TV

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa [17] numeri di mappa 64 65
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa [ ] numeri di mappa [ ]
  sezione [ ]

B - OPERA ORIGINARIA

Alla data di inizio dei lavori / Alla data del 1° ottobre 1983

- Zona A 1 [ ] / 1 [ ]
- Zona B 2 [ ] / 2 [ ]
- Zona C 3 [ ] / 3 [ ]
- Zona D 4 [ ] / 4 [ ]
- Zona E 5 [ ] / 5 [X]
- Zona F 6 [ ] / 6 [ ]
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico 7 [ ] / 7 [ ]

FUORI ZONA PRG

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 [SI] 2 [no]

Se sì, indicare il tipo di vincolo [10] [12]

C - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1 [ ]
- Porzione di fabbricato 2 [ ]

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 [X]

E - TIPOLOGIA DEL CASO PER LA QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 1 [ ]
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 2 [ ]
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 3 [ ]
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 4 [ ]
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 5 [X]
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 6 [ ]

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 [ ] dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 [X]

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 [ ] Anno di ultimazione: 19 [72]

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 [SI] 2 [no] parzialmente 3 [ ]

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. [ ]

— Piani entroterra n. [ ]

— Volume totale (vuoto per pieno) mc [ ]

— Superficie

- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq [ ]
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq [ ]

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 [SI] 2 [no]

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI											
	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq					
Numero	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare *soltanto* gli accessori interni alle abitazioni.

b - Difformità dalla licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione:

N. licenza o concessione [ ]

Data di rilascio [ ] [ ] [1] [3]

Superficie assentita mq [ ]

Volume assentito mc [ ]

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

- da 0 a 200 mq 1 [ ]
- da 201 a 400 mq 2 [ ]
- da 401 a 600 mq 3 [ ]
- da 601 a 1.000 mq 4 [ ]
- da 1.001 a 1.500 mq 5 [ ]
- da 1.501 a 2.000 mq 6 [ ]
- da 2.001 a 4.000 mq 7 [ ]
- da 4.001 a 10.000 mq 8 [ ]
- oltre 10.000 mq 9 [ ]

d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazioni utilizzate

Proprietà e usufrutto

- residenza primaria n. [ ]
- residenza non primaria n. [ ]
- uso non abitativo n. [ ]

Locazione

- uso abitativo n. [ ]
- uso non abitativo n. [ ]

Altro titolo

- uso abitativo n. [ ]
- uso non abitativo n. [ ]

Abitazioni non utilizzate n. [ ]

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale [ ]

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)

Dimensione e consistenza

— Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. [ ]

— Piani entroterra n. [ ]

— Struttura portante prevalente:

- pietra o mattoni 1 [ ]
- cemento armato 2 [ ]
- prefabbricata 3 [ ]
- mista o altra 4 [ ]

Servizi ad uso diretto del fabbricato

— Allacciamento rete fognante 1 [ ]

— Allacciamento rete elettrica 2 [ ]

— Approvvigionamento idrico da acquedotto 3 [ ]

— Impianto termico centralizzato 4 [ ]

— Ascensore 5 [ ]

Abitazioni comprese nel fabbricato n. [ ]

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 [SI] 2 [no]

Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato

Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1 [ ]

Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2 [ ]

Senza attrezzature fisse 3 [ ]

Spazi per parcheggi 4 [ ]

B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE

a - Natura e consistenza

— Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

- Interni alle abitazioni (Su) mq [ ]
- Esterni alle abitazioni (Snr) mq [31,78]

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 [SI] 2 [no]

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D

b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni). (Su) mq [ ]

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:

N. piani del fabbricato [2]

N. abitazioni del fabbricato [ ]

c - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale [ ]

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 4	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 5	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 6	L. 1.000 mq	L. 2.500 mq	L. 5.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) — Lire/mq 4.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile — mq 32,16

3) Superficie non residenziale — mq 33,18 × 0,6 = — mq 19,91

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) — mq 52,07

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta — Lire/mq 4.000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

6) Oblazione da versare — Lire 211.000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione — mq

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) — mq

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) — Lire/mq .000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) — Lire/mq .000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) — Lire .000

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) — Lire .000

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) — Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) — Lire .000

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6 o 13 o 14) — Lire 211.000

16) Somma versata in data: giorno 14 mese 03 anno 1986 — in unica soluzione — Lire 211.000

— 1ª rata — Lire .000

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate

fino a 3 rate ☐ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

Data 14.03.86 Firma del richiedente

MARCA DA BOLLO LIRE 3000

ORIGINALE PER IL COMUNE

20 MAR. 1986

	RISERVATO AL COMUNE	
A	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	6768

B N. PROGRESSIVO 014 21 1 36 9 1 4 6 1 4

Al Signor Sindaco del Comune di

Vittorio Veneto

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-B

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4-5-6 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☑ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONI

NUMERO DI CODICE FISCALE

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA

FRAZIONE, VIA E NUMERO — C.A.P.

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1☑

Possesso ad altro titolo reale 2☐

Locazione 3☐

Altro (specificare) 4☐

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
Via Manzoni n. 4	31029	Vittorio Veneto	TV

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa [17] numeri di mappa [64] [65] [ ]
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa [ ] numeri di mappa [ ] [ ] [ ]
  subalterno [ ]

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 ☐	1 ☐
- Zona B	2 ☐	2 ☐
- Zona C	3 ☐	3 ☐
- Zona D	4 ☐	4 ☐
- Zona E	5 ☐	5 ☑
- Zona F	6 ☐	6 ☐
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 ☐	7 ☐

Fuori zona - PRG

C - VINCOLI

Indicare se il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria risulta soggetto a vincoli: 1 ☑ sì 2 ☐ no

Se sì, indicare il tipo di vincolo

[10] [12] [ ] [ ] [ ] [ ]

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1 ☐
- Porzione di fabbricato 2 ☑

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO (VEDI IL MODULO E - SCHEDA DI SANATORIA)

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito — 1 ☐
   Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa — 2 ☐
   Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso — 3 ☑
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale — 4 ☐
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definito dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa — 5 ☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☑

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☐ **Anno di ultimazione:** 19 [72]

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile.

1 ☑ sì 2 ☐ no parzialmente 3 ☐

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO SUL QUALE È STATO EFFETTUATO L'INTERVENTO OGGETTO DI SANATORIA

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. [2]

— Piani entro terra n. [–]

— Volume totale (vuoto per pieno) mc [243,86]

— Superficie

- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq [32,46]
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq [33,18]

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 ☐ sì 2 ☑ no

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
Numero	Stanze	Accessori (2)	da 1 stanza	2	3	4	5	da 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 160 mq	oltre 160 mq
1	3	2			1				1						

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-C — (2) Indicare *soltanto* gli accessori interni alle abitazioni.

H - Difformità dalla licenza edilizia, concessione o autorizzazione (in tal caso compilare gli estremi della licenza, concessione o autorizzazione)

N. licenza o concessione o autorizzazione [ ] Data di rilascio [ ] [ ] [ ] [1] [9] [ ] (giorno mese anno)

I - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazione/i non utilizzate

Proprietà e usufrutto		*Locazione*		*Altro titolo*	
- Residenza primaria	n. [ ]	- uso abitativo	n. [ ]	- uso abitativo	n. [ ]
- Residenza non primaria	n. [1]	- uso non abitativo	n. [ ]	- uso non abitativo	n. [ ]
- Uso non abitativo	n. [ ]				

Abitazione/i non utilizzate n. [ ]

J - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale [ ]

K - Mutamento di destinazione d'uso

Destinazione precedente

— uso agricolo	n. unità imm. [4]	— uso commerciale	n. unità imm. [ ]
— uso artigianale	n. unità imm. [ ]	— uso ufficio, studio	n. unità imm. [ ]
— uso industriale	n. unità imm. [ ]	— altro uso	n. unità imm. [ ]

L - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria

Epoca di costruzione del fabbricato

— prima del 1900	1 ☐	— tra il 1961 ed il 1971	5 ☐
— tra il 1900 ed il 1918	2 ☐	— tra il 1972 ed il 1975	6 ☐
— tra il 1919 ed il 1945	3 ☑	— tra il 1976 ed il 1981	7 ☐
— tra il 1946 ed il 1960	4 ☐	— tra il 1982 ed il 1983	8 ☐

Dimensione e consistenza

— piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. [2]

— piani entro terra n. [–]

— struttura portante prevalente:

- pietre o mattoni 1 ☑
- cemento armato 2 ☐
- prefabbricata 3 ☐
- mista e altra 4 ☐

Abitazioni comprese nel fabbricato n. [–]

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 ☑ sì 2 ☐ no

Servizi ad uso diretto del fabbricato

— allacciamento rete fognante 1 ☐

— allacciamento rete elettrica 2 ☑

— approvvigionamento idrico da acquedotto 3 ☑

— impianto termico centralizzato 4 ☐

— ascensore 5 ☐

10.10.1

DA NOTIFICARSI IN VIA AMMINISTRATIVA

Vittorio Veneto,03/03/88

COMUNE DI VITTORIO VENETO

OGGETTO: Sanatoria ai sensi dell'art.31
della legge 28/2/85 n.47
Domanda n. 000427 (P.G. 6768)
presentata il 20/03/86

PROT. GEN. N. 6768

Si comunica che, dall'esame preliminare della sua istanza in riferimento alla documentazione prescritta dall'art.35 della legge 28.2.85 n.47, e' emerso quanto segue:

- L'ISTANZA E' STATA PRESENTATA PRIVA DEI SOTTODESCRITTI DOCUMENTI IN ORIGINALE, CHE DOVRANNO ESSERE IMMEDIATAMENTE INTEGRATI QUALORA LA S. V. NON VI ABBIA GIA' PROVVEDUTO ENTRO I PRESCRITTI 120 GIORNI DALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA:
- Descrizione delle opere per le quali si chiede la sanatoria, costituita da elaborati grafici in almeno 3 copie contenenti planimetria generale di inserimento del fabbricato nel territorio, al fine della zonizzazione, nonche' piante dell'opera abusiva con riportata l'indicazione delle superfici nette, delle altezze, dei volumi e delle destinazioni d'uso delle parti per le quali e' corrisposta l'oblazione, e con l'evidenziazione delle tipologie di abuso mediante grafie differenziate.
- Dichiarazione corredata di documentazione fotografica, che attesti lo stato di compimento dell'abuso.
- Dichiarazione relativa all'epoca dell'abuso, costituita da prove documentali o, in mancanza, dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che attesti la data di ultimazione dell'opera abusiva.
- Prova dell'avvenuto deposito all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento, anche se trattasi di opere non completate.

Si rimane in attesa dell'integrazione richiesta, affinche' la pratica possa riprendere il suo iter.

COMUNE DI VITTORIO VENETO - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Botteon p.i. Mario

Comune di Villorba Veneto

RELAZIONE DI NOTIFICA

Registro N. 075

Notificato al sig. _____

_____

Restituzione copia in mano allo stesso.

Villorba Veneto 14.3.1988

IL MESSO COMUNALE

Renzo De Martin

VENETO

CITTÀ DI VITTORIO VENETO

MEDAGLIA D'ORO AL V.M.

DA NOTIFICARSI IN VIA AMMINISTRATIVA.

Vittorio Veneto, 02.04.91

Spett.le

OGGETTO: Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28.2.85 nr.47. Domanda nr. 0000427
Presentata il 200386, Prot. 6768.

RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

- Vista la Vs. domanda di concessione/autorizzazione in sanatoria di cui all'oggetto;
- Visto l'art. 35 della Legge 47/1985, commi 3, 6, 9;
- Visto che questo ufficio ha gia' a suo tempo inviato richiesta di pari oggetto;

Si rinnova l'invito a produrre, entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla notifica della presente, gli elaborati gia' a suo tempo richiestivi .

Si avverte che in caso di inerzia la Vs. domanda di sanatoria sara' rigettata e l'abuso sanzionato a sensi di legge.

In attesa, si porgono distinti saluti,

L'ASSESSORE DELEGATO
(avv. Bruno Barel)

P.S. Nel caso che alla data di ricevimento della presente abbiate gia' provveduto ad inviarci TUTTA la documentazione richiesta, non sara' necessario alcun ulteriore adempimento.

Con[illegible] Vittorio Veneto

[illegible]NICA

1323

allo stesso.

2.5.1991

IL MESSO COMUNALE

Renzo De Nardi

Comune di VITTORIO VENETO
SCHEDATURA DELLE UNITA' EDILIZIE

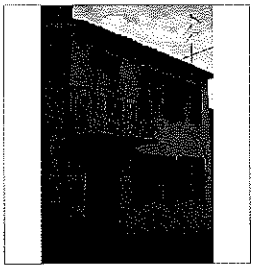
C	2	H-117

Località: **FORMENIGA**

Via: MANZANA N° 41
Via: N°

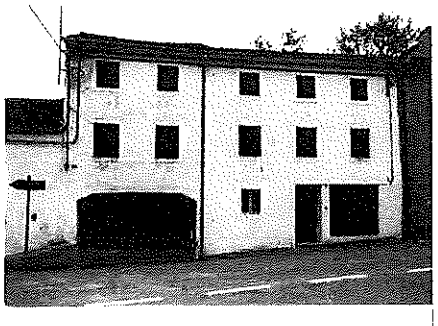
2 *H-117_02.JPG*

H-117_01.JP **Censimento 2002/03**



3 *H-117_03.JPG*

4 *H-117_04.JPG*



H-117-4.JPG **Censimento 1975**

Quaderno/Foglio: H Edificio: 117
Path: *C:\000_PRG\variante9\Archivio_* *Path2:* *C:\000_PRG\variante9\Archivio_Foto*

RIFERIMENTI STORICI

Datazione: prima del 1840
XIX
Datazione certa:
Eventuali interventi recenti:
Confronto con il catasto austriaco: presente
☐ Vincolo Monumentale

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Tipologia: in cortina
Grado di conservazione: scadente

GRADO DI UTILIZZO

parzialmente utilizzato

Destinazione d'uso:

Piano terra:	R
Primo piano	R
Secondo piano	R
Terzo piano	
Quarto piano	

DATI METRICI

N°piani massimo: 3
N°piani minimo: 2
Altezza [m]: 6,5
Numero interni: 2

CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI

Struttura verticale: sasso e/o pietrame
Struttura della copertura: non rilevabile
Pilastri o colonne: assenti
Manto di copertura in coppi
Scale esterne: assenti
Pavimentazioni: in cemento
Poggioli: in ferro e laterocemento
Viabilità: asfaltata

Facciata:
- ☐ A vista
- ☑ Finita: intonaco
- ☐ Decorata

Fregi:
- ☐ Gronda
- ☐ Marcapiano
- ☐ Basamento
- ☑ Cornici: pietra
- ☐ Altro

Scuri: tapparelle/scuri ad anta e a libr
Ingresso: portafinestra
Vetrine negozi: assenti

CODICE: H-117

COMPOSIZIONE DELLA FACCIATA:

asimmetrica

- [ ] Presenza di porticato
- [x] Allineamento verticale delle forature
- [ ] Allineamento orizzontale delle forature
- [x] Altro: sottoportico

PARTICOLARI DI RILIEVO:

- [x] Tracce di forature
- [ ] Archi
- [ ] Elementi pittorici
- [ ] Elementi scultorei
- [ ] Balconate
- [ ] Capitelli
- [ ] Colonne
- [x] Altro: elementi lapidei

Eventuale suddivisione in più corpi di fabbrica

L'edificio è costituito da più corpi.

ELEMENTI ESTRANEI:

- [ ] Superfetazioni
- [ ] Doppi vetri
- [ ] Materiali impropri
- [ ] Davanzali
- [x] Aperture
- [x] Impianti tecnologici
- [ ] Altro:

INDICAZIONE SUGLI SPAZI ESTERNI:

- [x] Strada
- [ ] Piazza
- [x] Corte
- [ ] Giardino
- [ ] Alberature
- [ ] Orto
- [ ] Altro:

Note

sottoportico con architrave in cemento e travature in legno per l'accesso al retro.

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

SISTEMA INSEDIATIVO: **collina**

UNITA' URBANA: **A1**

CARATTERI E QUALITA' DELL'UNITA' URBANA

CONTESTO

- [ ] naturale
- [x] edificato

AMBIENTE

- [x] riconoscibile
- [ ] recuperabile
- [ ] non riconoscibile

TRASFORMABILITA'

- [ ] alta
- [x] media
- [ ] bassa

RELAZIONI TRA EDIFICIO E UNITA' URBANA

- [x] edificio omogeneo
- [ ] edificio riconducibile
- [ ] alcuni elementi di riconducibilità
- [ ] edificio estraneo
- [ ] edificio di grande pregio o caposaldo urbano

RELAZIONI TRA UNITA' EDILIZIA E CONTESTO CONTIGUO

caratterizzazione

- [ ] caratteri architettonici
- [ ] storicità
- [ ] percezione
- [ ] accessibilità
- [ ] funzioni

continuità

- [x] caratteri analoghi
- [x] tipologia
- [x] materialii
- [x] funzioni
- [x] composizione arch.
- [x] allineamento
- [x] altezza

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

borgo rurale

PROSPETTI

- [ ] conservati
- [x] degradati
- [ ] degradati i fronti secondari
- [ ] degradata la facciata principale

GRADO DI PROTEZIONE

grado di protezione 3

Dott. Romano Jus
Notaio in Pordenone

311

ALL. 4

Repertorio n. **127.979** Raccolta n. **27.418**

---------- COMPRAVENDITA ----------

---------- REPUBBLICA ITALIANA ----------

Il due settembre duemilanove. ----------

---------- 2 SETTEMBRE 2009 ----------

In Pordenone, nel mio Studio sito in Viale Trieste n. 9. -----
Davanti a me dott. Romano Jus, Notaio in Pordenone ed iscritto presso il Collegio Notarile di Pordenone, sono presenti i signori: ----------

REGISTRATO A PORDENONE
il 14-09-2009
n. 4517 serie 1T
Esatto € 8.341,00
di cui:
Registro € 6.254,00
Trascrizione € 1.182,00
Catasto € 675,00
Bollo € 230,00

Detti comparenti della identità personale dei quali io Notaio sono certo con il presente atto stipulano quanto segue. ------
Art.1°) I vende con tutte le garanzie di legge che accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari site ----------

---------- IN COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV) ----------

e precisamente: ----------

- fabbricato composto da due unità abitative, una autorimessa e un piccolo vano già adibito a negozio ortofrutta in pessimo stato di conservazione in quanto in disuso da decenni, con area di pertinenza all'unità abitativa principale e di sedime distinta al Catasto Terreni di quel Comune al Foglio 89 mapp.n.64 E.U. di Ha. 0.02.78 (diconsi are due centiare settantotto), confinante nell'insieme con mapp.n.63, strada comunale denominata Via Manzana, mapp.nn. 66, 68 e 69, salvo altri. ----------

Quanto in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vittorio Veneto, Sezione I, al: ----------

- Foglio 7 mapp.n.64 sub.1 Via Manzana n.41 - area scoperta --
- Foglio 7 mapp.n.64 sub.2 Via Manzana n.41 - P.T - Cat.C/6 - Cl.7 - mq.26 - R.C.Euro 77,88 ----------
- Foglio 7 mapp.n.64 sub.3 Via Manzana n.41 - P.T-1 - Cat.A/2 - Cl.3 - Vani 3,5 - R.C.Euro 378,51 ----------
- Foglio 7 mapp.n.64 sub.4 Via Manzana n.41 - P.T-1-2 - Cat.A/2 - Cl.3 - Vani 6,5 - R.C.Euro 702,95 ----------
- Foglio 7 mapp.n.64 sub.5 Via Manzana n.41 - P.T - Cat.C/1 - Cl.7 - mq.17 - R.C.Euro 452,16 ----------

unità immobiliari graficamente raffigurate nelle cinque planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E". ----------

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice parte per

successione legittima in morte
na apertasi il 22 (1) settembre 2002 di cui denuncia n.97 Vol. 560 (2) Ufficio del Registro di Vittorio Veneto, trascritta a Treviso il 10 settembre 2003 ai nn.37535/25183, e parte per successione legittima in morte a-
pertasi il 15 gennaio 2008 di cui denuncia n.33 Vol.2009 Ufficio del Registro di Montebelluna, trascritta a Treviso il 24 febbraio 2009 ai nn.6491/1180 (accettazione tacita di eredità in data 10 febbraio 2009 rep.n.105674/12690 del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, ivi trascritta in data 24 febbraio 2009 ai nn.6490/4152). ----------

Art.2°) La presente compravendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, noto alla parte acquirente. ------

La parte acquirente dichiara di avere visitato quanto compravenduto, di avere trovato il tutto di suo pieno gradimento e di non avere eccezioni o riserve da sollevare al riguardo. ---

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi anche per il trasferimento del possesso. ----------

Art.3°) Le parti dichiarano di avere convenuto per la presente vendita il prezzo di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero), di cui Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) per le unità immobiliari sub.nn.1, 2 e 4, Euro 47.700,00 (quarantasettemilasettecento virgola zero zero) per l'unità immobiliare sub.3 ed Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per l'unità immobiliare sub.5 (piccolo vano già adibito a negozio); somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente alla quale pertanto rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. ----------

Art.4°) Ad ogni effetto di legge ed in particolare con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248,
) dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi degli articoli 3, 47 e 76 del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati: ----------

* - che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento: ----------

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 4200789956-12 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine (, emesso in data 2 settembre 2009; ----------

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 4200789955-11 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, , emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 4200789958-01 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 4200789957-00 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine , emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 18.965,31 (diciottomilanovecentosessantacinque virgola trentuno) mediante assegno circolare non trasferibile n. 4200789959-02 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine di emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 5200557405-04 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine , emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 5200557404-03 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine , emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 34,69 (trentaquattro virgola sessantanove) mediante assegno circolare non trasferibile n. 1200816029-10 della Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospero, filiale di Conegliano, all'ordine , emesso in data 2 settembre 2009; ----------
- quanto ad Euro 51.000,00 (cinquantunomila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.0000010117-03 della Sparkasse, filiale di Conegliano, all'ordine , emesso in data 2 settembre 2009 ----
* - che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.. ----------

Art.5°) La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge e garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto alienato e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24 febbraio 2009 ai nn.6491/1180 a favore di Veneto

Banca S.p.A., con sede in Montebelluna. La parte venditrice dichiara che il mutuo, a garanzia del quale è stata iscritta la suddetta ipoteca, è stato integralmente estinto come risulta dalla dichiarazione rilasciata dalla Veneto Banca in data odierna ben nota alla parte acquirente, obbligandosi essa parte venditrice a compiere tutti gli adempimenti necessari per provvedere alla materiale cancellazione della suddetta iscrizione a mezzo della procedura semplificata di cui all'art.13 comma 8 septies e octies della legge 2 aprile 2007 n.40 (legge Bersani). ----------

Art.6°) Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e delle norme di legge ivi richiamate e mantenute in vigore, in particolare quelle della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni e degli articoli 3, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, affermandosi consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, la parte venditrice signora Pizzin Sonia garantisce la commerciabilità di quanto in oggetto e dichiara: ----------

- che la costruzione di quanto oggetto della presente vendita è iniziata ed ultimata anteriormente al primo settembre 1967;
- che quanto venduto non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali sarebbero necessarie altre licenze, concessioni edilizie, permessi, autorizzazioni o denunce di inizio attività; ----------
- che per quanto in oggetto non sono mai stati presi, nè sono in corso, provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificato dall'art.13 della legge 6 agosto 1967 n.765 per il caso di opere eseguite senza le licenze di costruzione o in base alla licenza annullata, e ai sensi del nono comma dell'art.15 della legge 28 gennaio 1977 n.10. ----------

Art.7°) La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare lo stato degli impianti dell'immobile e di assumersi tutti gli oneri eventuali per interventi manutentivi ordinari e straordinari e di messa a norma. ----------

La parte venditrice, inoltre, si obbliga a consegnare alla parte acquirente tutta la documentazione amministrativa e tecnica in suo possesso relativa agli impianti suddetti nonché il libretto di uso e manutenzione, ai sensi dell'art. 1477 c.c.. ----------

Art.8°) Ai sensi e per gli effetti dell'art.6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192, come modificato con D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e, da ultimo, dal D.L. n.112/2008 convertito nella L.6 agosto 2008 n.133, le parti del presente atto dichiarano e riconoscono di essere state da me edotte dell'obbligo, di dotare gli immobili in oggetto dell'attestato di certificazione energetica, ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 D.Lgs 192/2005. ----------

Art.9°) Agli effetti fiscali le parti dichiarano che tra esse

Dott. Romano Jus
Notaio in Pordenone

non intercorre parentela. ----------
Art.10°) Ai sensi e per gli effetti dell'art.1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Finanziaria 2006), come modificato dall'art.1 comma 309 della Legge 27 dicembre 2006 n.296 (Finanziaria 2007), confermato dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 320/E del 9 novembre 2007, la parte acquirente mi chiede che, in deroga alla disciplina di cui all'art.43 del T.U. n. 131/1986, la base imponibile dell'immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del predetto D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal prezzo pattuito indicato in quest'atto e pertanto sia costituita dal valore di Euro 90.185,87 (novantamilacentottantacinque virgola ottantasette) per gli immobili Foglio 7 mapp.n.64 sub.1, sub.2 e sub.4, e dal valore di Euro 47.692,26 (quarantasettemilaseicentonovantadue virgola ventisei) per l'immobile Foglio 7 mapp.n.64 sub.3. ----------
La parte acquirente dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. ----------
Art.11°) Spese e tasse del presente atto sono assunte dalla parte acquirente che chiede, limitatamente alle unità immobiliari sub.1, 2 e 4 del mapp.n.64, l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3% (tre per cento) e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, sussistendo le condizioni di cui alla nota II-bis) all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvata con decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n.131 e sue modifiche e a comprova dichiara: ----------
- che intende portare la propria residenza nel Comune di Vittorio Veneto ove è ubicato l'immobile entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna; ----------
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto; ----------
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata anche in regime di comunione legale, con le agevolazioni indicate alla lettera c) della nota due bis del D.P.R. 131 del 1986, come modificato dall'articolo tre, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 n.549. ----------
Le parti dichiarano infine che l'immobile compravenduto è destinato ad abitazione non di lusso in accordo con le caratteristiche di cui al decreto-ministeriale 2 agosto 1969 n.1072 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.
Art.12°) La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza

di dover dare comunicazione entro quarantotto ore all'autorità di pubblica sicurezza competente della cessione in oggetto, ai sensi dell'art.12 del decreto-legge n.59/1978 convertito in legge n.191/1978. ----------

Le parti che ne hanno i requisiti mi dispensano dalla lettura degli allegati. ----------

(1)Dele "22" e adde "21"; (2)Dele "560" e adde "460". Due numeri cancellati. Due postille approvate.- _____

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono, essendo le ore quattordici e trenta minuti, nei due fogli di cui consta, dattiloscritto da persona di mia fiducia in cinque pagine per intero e parte di questa sesta sin qui. ----------

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

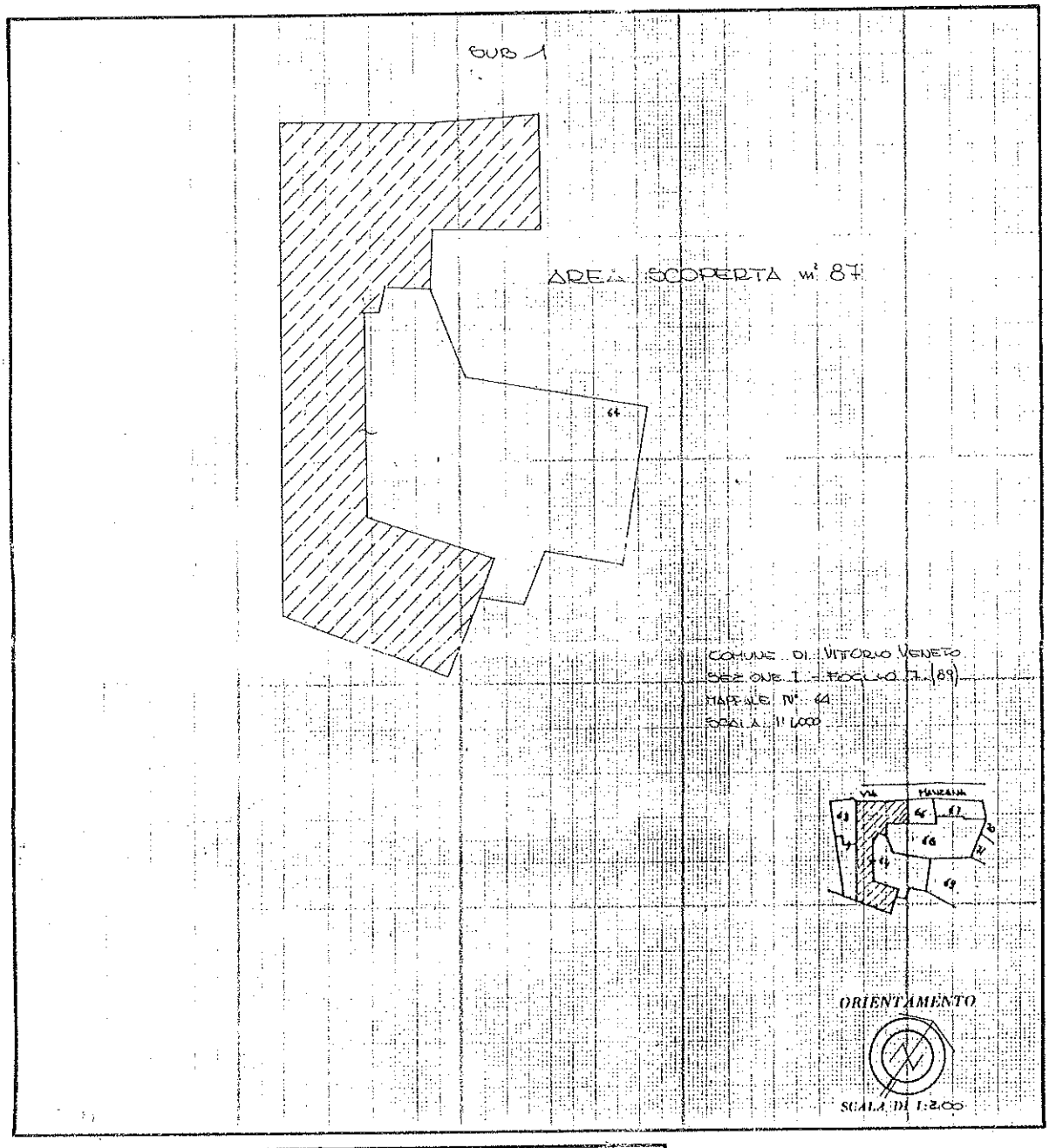
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

Compilata dal PERITO EDILE
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
SERGIO COSTELLA

Iscritto all'Albo de PERITI

della Provincia di BELLUNO

DATA 3-8-88

Firma: Costella

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI DELLA PROV. DI BELLUNO - COSTELLA SERGIO - N. 531 EDILE

ALLEGATO "A" all'atto rep. n. 127.747/27.448

317

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

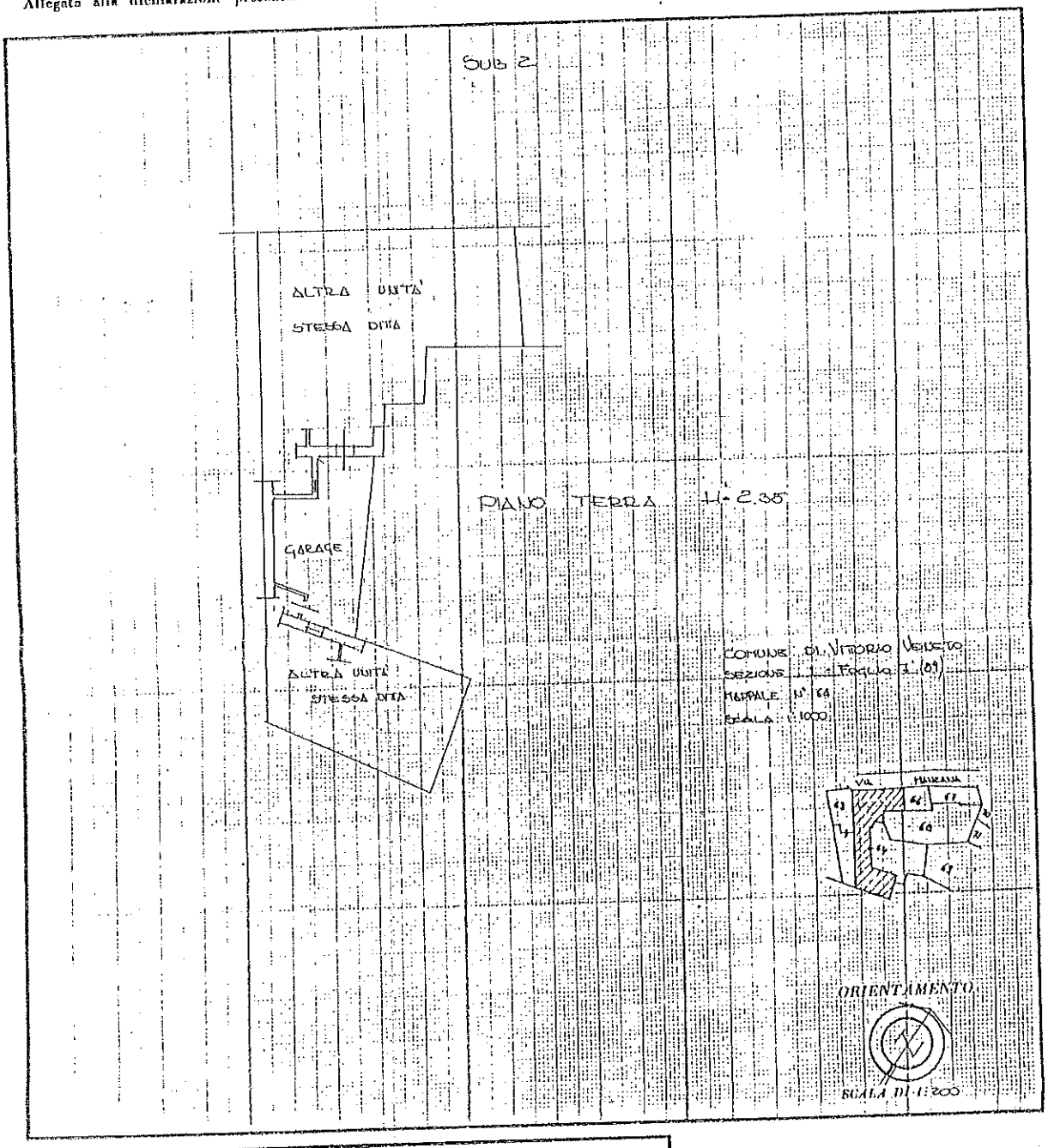
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Ditta 3

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

Compilata dal PERITO EDILE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SERGIO COSTELLA

Iscritto all'Albo de PERITI

della Provincia di BELLUNO

DATA 3-8-88

Firma:

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI DELLA PROV. DI BELLUNO - SERGIO COSTELLA - EDILE N. 531

"ALLEGATO" B all'atto rep. n. 107.970/27.448

319

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

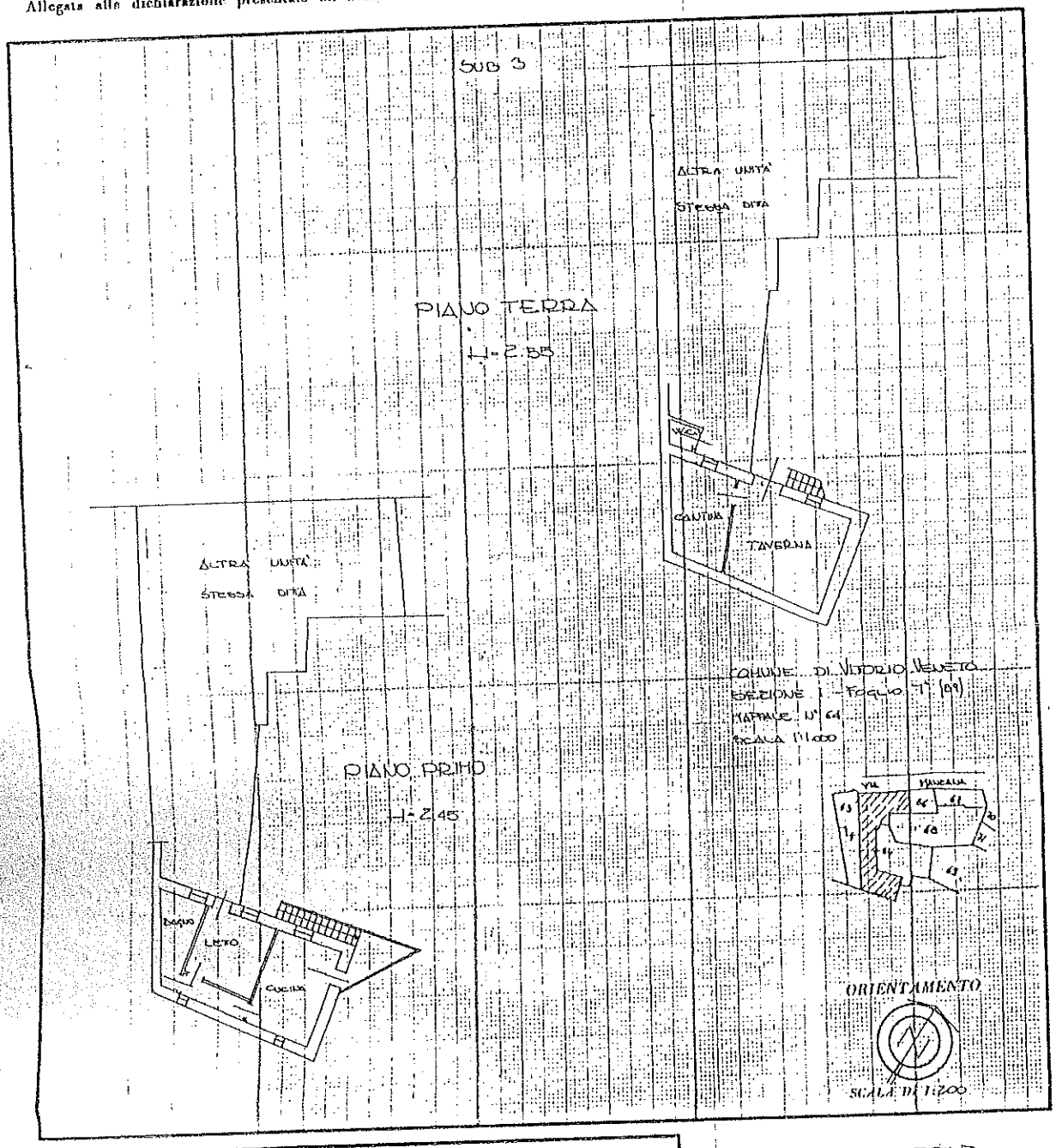
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MAUZANA 41

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N.°	

Compilata dal PERITO EDILE
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
SERGIO COSTELLA
Iscritto all'Albo de PERITI
della Provincia di BELLUNO
DATA 3-8-88
Firma:

ALLEGATO "C" all'atto rep. n. 109.998 / 27.448

321

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

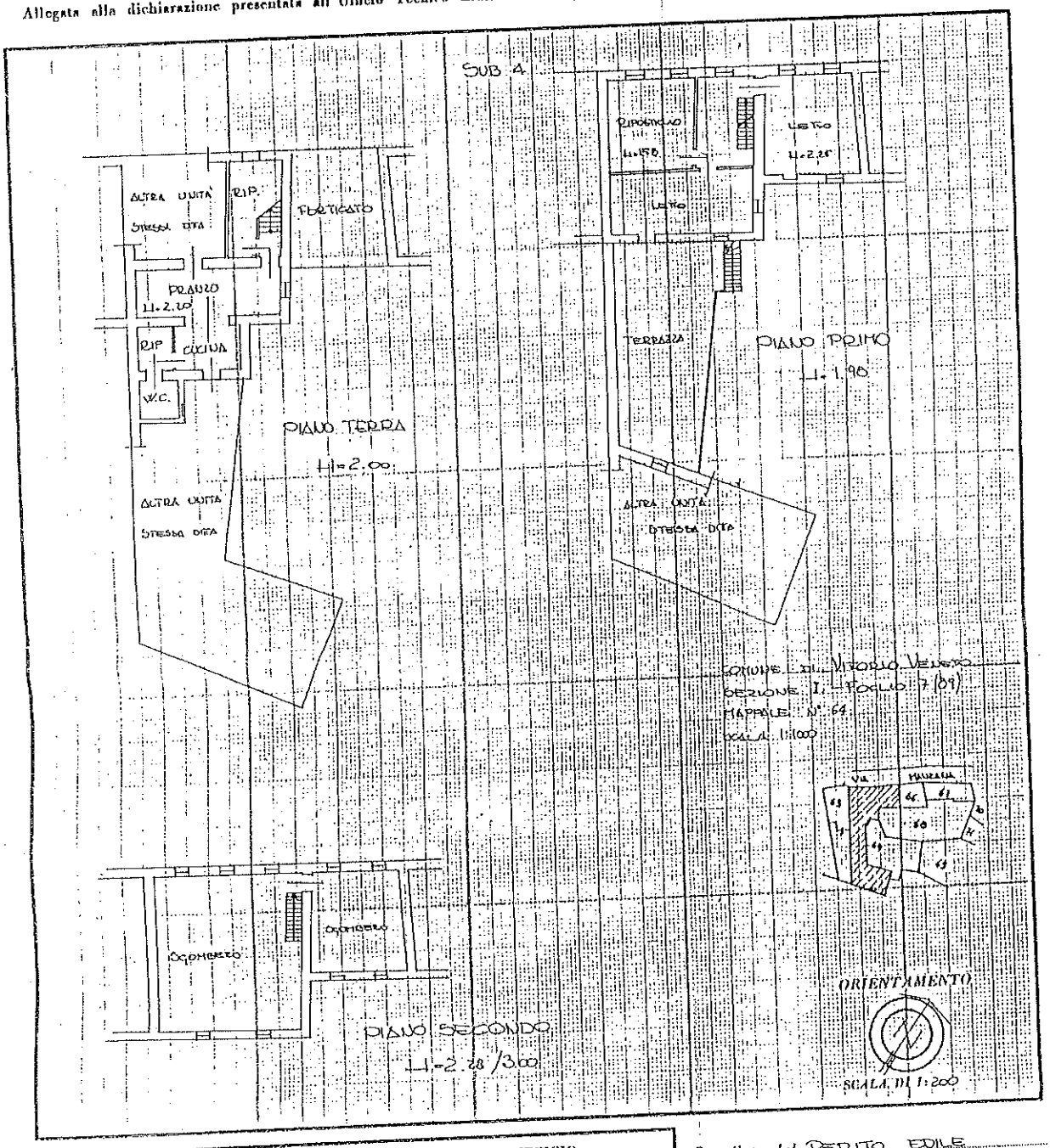
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Di

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N.°	

Compilata dal PERITO EDILE
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
SERGIO COSTELLA
Iscritto all'Albo de PERITI
della Provincia di BELLUNO
DATA 3-8-88
Firma:

ALLEGATO "D" al rep. n. 127.970/27.448

325

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

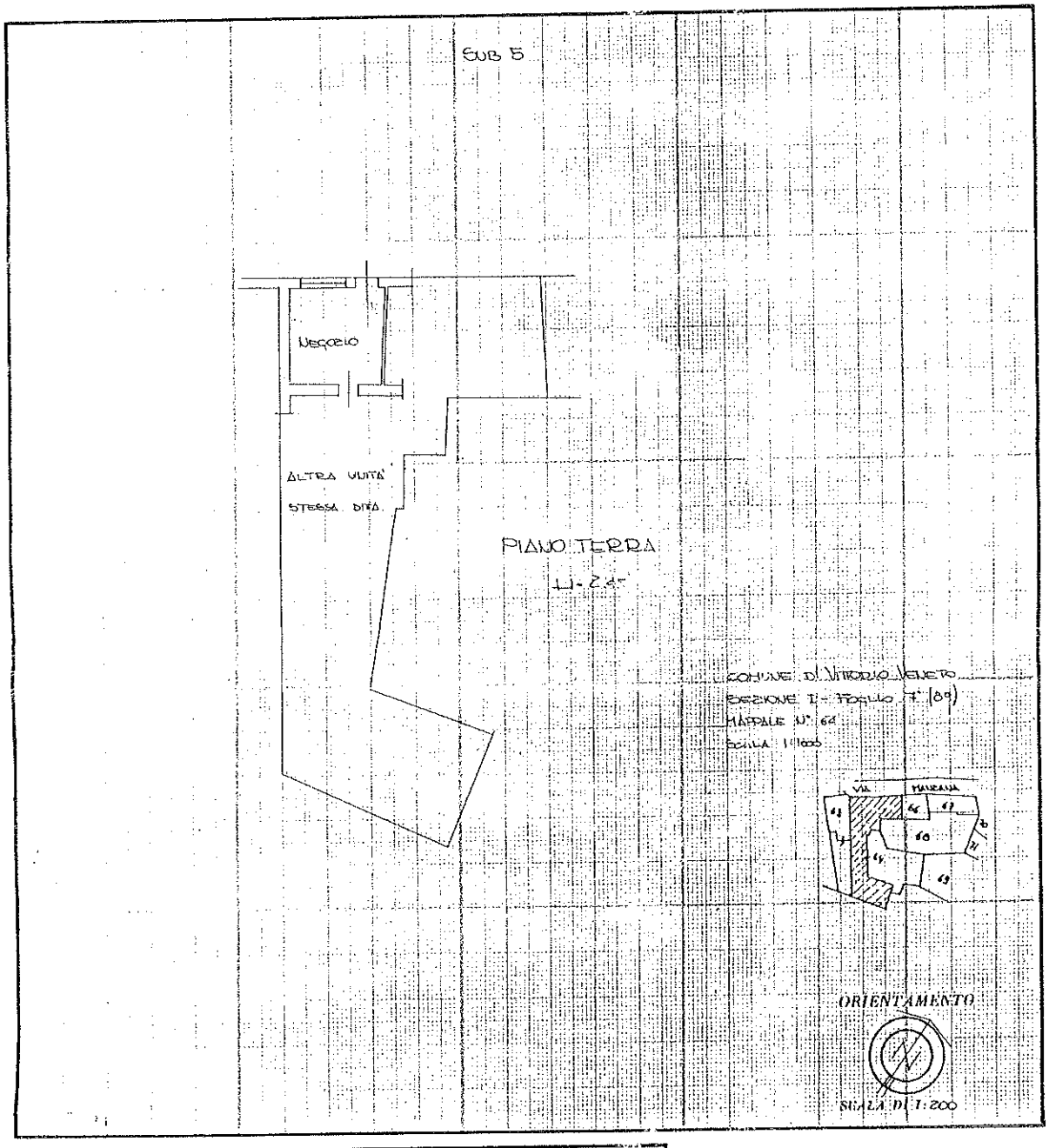
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO *Via* MANZANA 41

Dit

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal PERITO EDILE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SERGIO COSTELLA

Iscritto all'Albo de PERITI

della Provincia di BELLUNO

DATA 3-8-88

Firma:

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI EDILE COSTELLA SERGIO PROV. DI BELLUNO N. 131

ALLEGATO "E" all'atto rep. n. 127.PAP/87.448

325

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

IL LOCATORE Sig./:

C. F. / P. IVA — legale rappresentante

residenza/sede

nat a

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig./Soc.

identificat a mezzo:

rilasciat da

C. F. / P. IVA — legale rappresentante

residenza/sede

nat a

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

~~Piazza~~ Via MANZANA n. 41, scala , piano 1, int. 1,

composta di n. 2 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei seguenti accessori: A/2 VANI 3,5 = C/6 MQ 26 AL VAN 6,5

non ammobiliato (*)
~~ammobiliato~~ come da elenco sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto di cui forma parte integrante.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà No — Riscaldamento No

Acqua SI — Altro ENEL - SI

Estremi catastali identificativi dell'immobile

SEZIONE U. I FOGLIO 4 PARTICELLA 64 SUBALTERNO 3

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni (1) quattro dal 01-08-2010 al 01-08-2014 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria

(1) La durata minima è di anni quattro.
(*) Depennare la voce che non ricorre.

Buffetti 8528L99 (8)

dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. **14.** Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà. **15.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati. **16.** Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. **17.** Il conduttore ~~non autorizza~~ autorizza (*) il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196). **18.** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Varie ed eventuali:

Letto, approvato e sottoscritto

FORMENGA, il 01-08-2010

Il Locatore — Il Conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 e 18.

Il Locatore — Il Conduttore

CLAUSOLE EVENTUALI

Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente contratto, sono/non sono assistiti rispettivamente

da / nella persona del Sig. /

e da / nella persona del Sig. /

p. Associazione (2) — p. Sindacato conduttori (2)

/ — 3 SET. 2010

(2) Solo se viene richiesta l'assistenza.
(*) Depennare la voce che non ricorre.

115 — 101,44

FUNZIONARIO
Andrea ROMA

Registrato a — Reg. atti privati
al N. — Foglio — Vol.
Esatti € — IL PROCURATORE

Notifica all'Autorità locale in data — a 1/2
Notifica al Condominio in data — a 1/2

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO € 14,62 — Intesta — 01 00 0003 162 9

DIP. DELLE ENTRATE

PIF 5

intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. **2.** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi;

4. Il conduttore [redacted] non potrà / ~~potrà~~ (*) sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. **5.** Il canone annuo di locazione è convenuto in € 1.200 Euro che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di € 100.00 Euro ciascuna, scadenti il 01 . Il canone sarà / ~~sarà~~ (*) aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate da nella misura del 3 %. **6.** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392. **7.** Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito non verrà / ~~verrà~~ (*) integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. **8.** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. **9.** Il locatore garantisce / ~~garantisce~~ (*) / non garantisce (art. 1490, c. 2 c.c.) il conduttore, che ne prende atto / ~~concorda~~ (*), circa la conformità degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare, ed eventualmente di quelli condominiali, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati ovvero

(*) Depennare la voce che non ricorre.

il locatore ☒ consegna / non consegna (*) al conduttore che concorda copia della documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti che costituisce / ~~costituisce~~ (*) allegato n. al presente contratto; ☒ consegna / non consegna (*) al conduttore il libretto d'uso e manutenzione; ☒ consegna / ~~non consegna~~ (*) al conduttore copia del progetto/elaborato tecnico e certificato di collaudo; ☒ consegna / non consegna (*) al conduttore certificazione energetica e/o altro.

10. Il conduttore dichiara, dopo essere stato correttamente ed esaurientemente avvertito dal locatore circa la conformità / non conformità (*) degli impianti e circa i rischi per persone e cose dall'eventuale assenza di conformità, di aver visitato, con attenzione, l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto ripunciando / non rinunciando (*) a pretendere dal locatore l'adeguamento degli impianti e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. **11.** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. **12.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 300.00 Euro pari a (3) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. **13.** Sono interamente a carico del conduttore le spese di:

Acqua - Luce - Immondizia - Mm. ordinaria

Prima di effettuarne il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e

(*) Depennare la voce che non ricorre.

ALL. 6

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 06/10/2022 Ora 18:19:35

Ispezione telematica

Ispezione n. T374146 del 06/10/2022

per dati anagrafici
Richiedente BNNRNZ

Dati della richiesta

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 17/06/2021 al 06/10/2022
Tipo di formalità: Trascrizioni contro - Iscrizioni contro

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1988	al	06/10/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1975	al	30/09/1988

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualita non completate e\o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. ----------
   Luogo di nascita
   Data di nascita Sesso Codice fiscale *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

ALL. 7

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°250/2021

promossa da Red Sea SPV S.r.l. e, per essa, Prelios Credit Solutions S.p.A.
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Paola Torresan
Perito stimatore arch. Renzo Bonan

NOTA DI SINTESI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà

Lotto composto da due abitazioni, un garage e un'area scoperta condivisa.

Ubicazione del bene

31029 Vittorio Veneto (TV) Via Manzana 41.

Identificazione catastale

Comune di Vittorio Veneto (M089)

Catasto Fabbricati, Sezione I, Foglio 7

- Particella 64 Subalterno 1 Categoria F/1 , 87 m², Via Manzana n. 41 Piano T.
- Particella 64 Subalterno 2 Categoria C/6 Cl.7, Consistenza 26 m², Rendita Euro 77,88, Via Manzana n. 41 Piano T.
- Particella 64 Subalterno 3 Categoria A/2 Cl.3, Consistenza 3,5 vani, dati di superficie 74 m², Rendita Euro 348,51, Via Manzana n. 41 Piano T-1.
- Particella 64 Subalterno 4 Categoria A/2 Cl.3, Consistenza 6,5 vani, dati di superficie 187 m², Rendita Euro 702,95, Via Manzana. 41 P.T-1-2.

Catasto Terreni, Foglio 89

Particella 64, 278 m², Ente Urbano.

Confini

Da estratto di mappa catastale non aggiornato*

Nord Via Manzana; est particelle 66, 68, 69; sud particella 132, ovest particella 62.

** Il Catasto non ha ancora provveduto all'inserimento in mappa della variazione Tipo Mappale del 12/08/1988 Pratica n. TV0180372 in atti dal 01/06/2004 (n. 58247.1/1988).*

Servitù attive o passive

Nell'atto di provenienza non si è fatto riferimento a servitù attive o passive trascritte pubblicamente bensì utilizzando la formula di rito, ossia che l'immobile è stato trasferito nello stato di fatto in cui si trovava comprensivo di diritti, azioni e ragioni, accessori, accessioni, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 02/09/2009 numero di repertorio 127979/27418 Notaio Jus Romano Sede Pordenone trascritto il 15/09/2009 nn. 34655/21055 a favore dell'esecutoria per la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

15/09/2009 nn. 34656/7813

Ipoteca volontaria (capitale € 192,096,00 Totale € 400.000,00), durata 20 anni nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02/09/2009, numero di repertorio 127980/27419 Notaio Jus Romano Sede Pordenone a favore di Banca Popolare di Verona-S. Geminiano e S. Prospero S.P.A. Sede Verona Codice fiscale 03689960239.

Grava su Vittorio Veneto Sezione Urbana I, Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4, contro l'esecutato per la piena proprietà.

16/11/2012 nn. 34437/4988

Ipoteca legale (capitale € 28.076,55 Totale € 56.153,10) nascente da ruolo (Art. 77 del D.P.R, n. 602 del 1973) del 16/08/2012, numero di repertorio 63/9112 emesso da Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano a favore di Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano, Codice fiscale 07244730961 contro l'esecutato per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, Sezione Urbana I, Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4, Particella 64 Sub. 5.

07/05/2015 nn. 12425/1930

Ipoteca legale (capitale € 34.706,90 Totale € 69.413,80) nascente da ruolo (Art. 77 del D.P.R, n. 602 del 1973) del 30/04/2015, numero di repertorio 464/9115 emesso da Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano a favore di Equitalia Nord S.P.A. Sede Milano, Codice fiscale 07244730961 contro l'esecutato per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, sezione Urbana I Foglio 7, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3 Particella 64 Sub. 4, Particella 64 Sub. 5.

Trascrizioni

10/06/2016 nn. 18907/12915

Verbale di pignoramento immobili del 14/04/2016, numero di repertorio 4279 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale sede Treviso a favore di BP Covered Bond S.r.l, sede Milano codice fiscale 06226220967 contro l'esecutato per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, sezione Urbana I Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4.

17/06/2021 nn. 24725/16932

Verbale di pignoramento immobili del 17/05/2021 Numero di repertorio 2595 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale sede Treviso a favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 04938320266 contro l'esecutato per la piena proprietà.

Grava su Vittorio Veneto, sezione Urbana I Foglio 7, Particella 64 Sub. 1, Particella 64 Sub. 2, Particella 64 Sub. 3, Particella 64 Sub. 4; Foglio 89 Particella 64.

Certificazione notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) aggiornata al 17/06/2021.

La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione n. T374146 del 06/10/2022 - non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato (stampa negativa).

Descrizione generale del lotto

Compendio immobiliare formato da:
1) un'area scoperta comune di 87 m² catastali B.C.N.C. ai subalterni 2,3,4 corrispondente alla particella 64 sub. 1 (F/1);
2) un garage per due auto ad un piano (T) corrispondente alla particella 64 sub. 2 (C/6);
3) un primo fabbricato abitativo a due piani fuori terra per due persone (T-1) corrispondente alla particella 64 sub. 3 (A/2);
4) un secondo fabbricato abitativo a tre piani fuori terra per quattro persone (T-1-2) corrispondente alla particella 64 sub. 4 (A/2).
L'insieme si qualifica come un aggregato di costruzioni con forma planimetrica a C aperta verso l'area comune, avente un'età superiore ad 80 anni ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.

Riepilogo dimensionale

DIMENSIONI	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Area scoperta - subalterno 1	105,00 m²	0,10	10,50 m²
Garage - subalterno 2	26,26 m²	0,50	13,13 m²
Abitazione - subalterno 3	92,47 m²	1	92,47m²
Veranda abitazione - subalterno 3	4,59 m²	0,30	1,37 m²
Abitazione - subalterno 4	213,90 m²	1	213,90 m²
Terrazza - subalterno 4	45,91 m²	0,30	13,77 m²
Totali	**488,13 m²**		**345,14 m²**

Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) l'area nella quale ricade la proprietà è classificata *"Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale* ***zone A1*** *con riferimento agli edifici, isolati o riuniti a gruppi, di interesse architettonico/ambientale"*, Art. 27 delle norme tecniche di attuazione.
In tali ambiti il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, disciplinati dalla presente sezione normativa, con la sola eccezione dei comparti di intervento unitari a tale scopo delimitati nelle planimetrie in scala 1/1000.
Le aree interessate dal presente Capitolo sono dichiarate zone di degrado.
Ciascuna unità edilizia, identificata con un codice nelle planimetrie di Piano, è dotata di una scheda di indagine e progetto (Art. 33 N.T.A.- La Scheda Normativa, descrizione).
La prima parte della scheda corrisponde al censimento delle unità. Essa riporta alcuni dati relativi alle caratteristiche degli edifici, una documentazione fotografica, attuale e raffrontata con il censimento degli anni 70, alcuni elementi storici e architettonici di prima definizione: questa sezione della scheda è semplicemente ricognitiva.
La seconda parte identifica i rapporti dell'unità edilizia con l'unità urbana o con il contesto del quale fa parte, fornisce gli indirizzi e le regole sotto il profilo urbanistico e si conclude con le indicazioni normative sempre alla scala urbanistica: questa seconda parte è prescrittiva.

La scheda normativa, gradi di protezione (Art. 37 N.T.A.).
L'insieme è assoggettato al grado di protezione 3 - scheda-H-117
Sono assoggettati a grado di protezione 3 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi delle cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.
Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 3 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi.
Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.
I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.
Infine si segnala che:
1. Ai sensi dell'allegato "B" del D.G.R. n. 244 del 09 marzo 2021, in materia di rischio sismico, è stato proposto il passaggio del Comune di Vittorio Veneto da Zona 2 a Zona 1.
La Zona 1 è la più pericolosa: la probabilità che capiti un forte terremoto è alta.
2) Il Comune di Vittorio Veneto, all'interno del sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" è stato classificato Core Zone (Zona centrale) nel disciplinare tecnico della Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21.

Cronologia licenze e concessioni
I beni acquistati dall'esecutato nel 2009 sono giunti in capo alla precedente proprietaria per successione legale apertasi nel 2008.
Nell'atto di compravendita del 2009 la venditrice ha dichiarato che:
- la costruzione di quanto oggetto della presente vendita è iniziata ed ultimata anteriormente al primo settembre 1967;
- quanto venduto non è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali sarebbero necessarie altre licenze, concessioni edilizie, permessi, autorizzazioni o denunce di inizio attività.
L'accesso atti amministrativi presentato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vittorio Veneto ha dato, come risultato, due pratiche edilizie:
1) 21/5/1970 prot. 10481 - modifica prospetto su Via Manzana per creazione di una vetrina attinente il negozio al piano terra, *bene che non è stato pignorato per cui estraneo a questa valutazione;*
2) 20/3/1986 n. 6768 - domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 47/1985.
Questa domanda, nonostante i solleciti, non è stata completata con la documentazione prevista per legge e quindi rigettata (1991). Il richiedente è deceduto nel 2008.
La domanda di sanatoria ha riguardato:
a) 31,78 m² di superficie non residenziale;
b) 65,94 m² di superficie residenziale (32,76 m² utile abitabile e 33,18 m² per servizi ed accessori) ottenuta per mutamento della destinazione d'uso.
In mancanza di grafici e testi descrittivi è difficoltoso risalire alle opere per le quali è stata pagata l'oblazione.

Le opere al punto **a)** potrebbero essere dimensionalmente riferibili alla costruzione del garage con sovrastante terrazza, mentre le altre non sono identificabili.
E' probabile che la venditrice non fosse a conoscenza di questa domanda o dello sviluppo della stessa non essendo stata lei la richiedente.

Conformità edilizia
Allo stato attuale gli immobili, da quanto dichiarato nella domanda di condono, si possono considerare non conformi ma non esistono elaborati grafici progettuali di confronto per stabilire "la non conformità". La planimetria catastale descrive l'esistente.
Appare ragionevole prevedere una detrazione al valore complessivo dell'immobile giustificata dagli oneri professionali necessari alla risoluzione della situazione di stallo: si stima complessivamente una spesa pari a € 2.000,00.
L'esecutato non ha presentato alcuna pratica edilizia.
Infine, dato che l'insieme edilizio necessita di un radicale intervento di ristrutturazione avendo parti inagibili, è ragionevole supporre che il futuro acquirente proceda con un'opera unitaria di risanamento attraverso un permesso di costruire che sistemi definitivamente la situazione.

Conformità catastale
Le planimetrie catastali, presentate in data 12/8/1988, sono conformi al costruito fatta eccezione per la tettoia del garage di 7,20 m². *La compravendita è stata fatta con questa descrizione immobiliare essendo avvenuta 20 anni dopo la data di presentazione.*

Attestato di prestazione energetica
La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.
Si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, la mancanza di materiali per l'isolamento e gli impianti obsoleti appartenga alla classe più bassa rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

Disponibilità dell'immobile

L'abitazione identificata dalla particella 64 sub. 3 (A/2) è abitata al piano primo da una sola persona in forza di un contratto di locazione registrato il 3/9/2010 al n.1138 serie 3.
Non essendo mai intervenute disdette il contratto è stato tacitamente rinnovato ogni quattro anni: dal 21/8/2010 al 21/8/2014, al 21/8/2018, al 21/8/2022. Il canone annuo è stato concordato in Euro 1.200,00 (Euro 100,00/mese). A titolo informativo i due pignoramenti che gravano sulla proprietà sono stati trascritti rispettivamente il 10/06/2016 e il 17/06/2021.

Divisibilità

La suddivisione in due lotti non trova facile applicabilità anche se può apparire ovvia, dato che l'immobile è legittimamente frazionato in tre unità immobiliari catastali (due appartamenti e un garage).
L'insieme necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia e appare più economico e razionale procedere unitariamente con l'opera di risanamento.
L'area comune è di modeste dimensioni e di forma irregolare; il garage, ricavato sotto una terrazza e aperto sul lato più lungo, serve anche a proteggere dalle intemperie l'ingresso dell'abitazione principale (subalterno 4).

In conclusione lo scrivente ritiene di formare un unico lotto di vendita: l'acquirente potrà disporre di spazi più ampi e commercialmente più appetibili e provvedere, come unico soggetto, alla ristrutturazione su misura dell'insieme.

Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo base per una pubblica asta tenuto conto della contingenza, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.
Gli immobili sono stati stimati € **86.285,00** secondo la metodologia esplicitata in perizia.
Sono stati poi sottratti i costi di regolarizzazione e applicato un deprezzamento del 20% per formare il prezzo a base d'asta.

Riepilogo - Prezzo base di vendita

Piena proprietà
Prezzo base d'asta Lotto primo: **€ 67.500,00**
(Euro sessantasettemilacinquecento /00).

Treviso, 17/10/2022

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da
Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di Treviso
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it