

## **SCHEDA DI VENDITA**

Trattasi di un'unità abitativa ad uso civile abitazione al piano secondo e, di un ulteriore piano (terzo di copertura) dove vi è una soffitta non praticabile pertinenziale, utilizzata come piccolo deposito o disbrigo e una porzione di copertura piana praticabile.

L'immobile risulta essere stato edificato nei primi anni '60 e non dispone di locale garage interno ma solamente, di un'area scoperta di proprietà di Altra Ditta, adiacente la muratura esterna del locale lavanderia dove è possibile il collegamento con via Pasubio attraverso una servitù di passaggio sul mappale n. 806. L'accesso all'area scoperta avviene quindi o, dalla strada laterale (Vicolo Pasubio) di ridotte dimensioni perché inserita tra due blocchi di edifici che si affacciano in cortina sulla S.P. n. 635 o, dall'interno del locale lavanderia attraverso l'apertura esistente. La palazzina contenente il compendio immobiliare è inserita nel contesto urbano del centro storico della frazione di Tovenà, antistante Piazza Della Vittoria, la chiesa parrocchiale e l'area pubblica attrezzata a verde e parcheggi.

L'individuazione catastale è la seguente:

### **Catasto Fabbricati**

#### **Comune di CISON DI VALMARINO Sezione A Foglio 5**

Mappale n. **319** - sub. **3** - A/4 cl. **3** - vani **4,5** - P.2 - P.3 graffato al mappale n. 686 sub 3 (ex mappale n. 320 sub 3) e mappale n. 320 sub 6.

L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente dall'ingresso su via San Boldo (portoncino-ingresso comune) da cui poi si accede al vano scala che porta all'unità abitativa del secondo e terzo piano (copertura).

Il fabbricato con relativa area scoperta a cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è identificato al Catasto Terreni, Comune di Cison di Valmarino, Foglio 5 mappale n. 320 di Ha 0.00.43 e mappale n. 319 di Ha 0.00.95

La proprietà esecutata comprende inoltre, pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza (Atto di compravendita del Notaio Dott. Blandaleone Roberto del 21.01.1997 rep. 88192) per quanto riguarda le scale, l'ingresso, il locale lavanderia (dove oltre al normale uso è consentito lo stazionamento di ciclo o motociclo) nonché la corte comune identificata catastalmente alla Sezione A Foglio 5 mappale n. 319 di mq. 28 richiamando inoltre servitù, patti e clausole, riportate nell'atto di compravendita del 01.06.1979 a nome del Notaio Dott Sartorio Enrico di Conegliano Rep. n. 58118

L'abitazione è composta da una camera, un bagno, un ripostiglio, un locale pranzo e soggiorno nonché, di un locale cucina dedicato; dispone di doppio ingresso dal vano scala; uno direttamente in cucina l'altro, posizionato sulla destra rispetto a quello della cucina, da cui attraverso l'atrio, si accede alla zona giorno oppure alla zona notte. Presenta due affacci con relativi terrazzi; uno sul lato est che si affaccia sul fronte strada della S.P. n. 635 del passo San Boldo e di Piazza della Vittoria con accesso al terrazzo dal locale soggiorno-pranzo l'altro,

verso sud dove dalla camera si accede al terrazzo che ingloba nella sua lunghezza la finestra della camera e quella del bagno. Tutti i serramenti sono in legno con vetro singolo e tapparelle di legno risalenti all'epoca di costruzione pertanto, non idonei al contenimento dei consumi energetici anche se, in tutte le aperture, comprese quelle del piano terzo, sono presenti ulteriori serramenti in alluminio anodizzato a vetrocamera singolo (sistema a doppi vetri degli anni '80).

E' sprovvisto di ascensore, di cui al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso commerciale (ufficio/negozio) di proprietà Altra Ditta; un locale adibito a Lavanderia, comune a tutte le unità abitative ivi presenti, la Centrale Termica centralizzata, posizionata al di sotto del primo pianerottolo del vano scala interno e, accessibile solamente dal locale lavanderia. Tutto l'impianto termico centralizzato attualmente risulta essere non funzionante per cui tutta la palazzina risulta essere sprovvista di un impianto a norma per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Si fa presente che l'unità abitativa al piano primo e quella commerciale al piano terra risultano essere non utilizzate.

Nell'immobile pignorato il riscaldamento viene garantito da due stufe a legna; una nel locale cucina e una nel locale soggiorno-pranzo e l'espulsione dei fumi avviene attraverso le due canne fumarie esistenti che necessitano però di messa a norma. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante Boiler elettrico non a norma posizionato nel locale bagno.

A completamento dell'unità abitativa del secondo piano l'ulteriore piano (terzo) con terrazzo accessibile e sottotetto non agibile.

La scala interna di collegamento ai vari piani, termina sull'ultimo estradosso del terzo solaio piano dove è presente l'accesso alla soffitta ricavata nel sottotetto dove, le altezze sono tali da non permette di stare in piedi pertanto il suo utilizzo, è di semplice deposito o ripostiglio. Per favorire il riciclo d'aria è presente una finestra che si affaccia sul terrazzo piano.

Anche la parte di copertura piana è accessibile dal vano scala interno che di fatto, consente di poter eseguire manutenzioni a tutta la copertura senza l'ausilio di ponteggi in quanto le dimensioni del vano scala, consentono il passaggio di attrezzature e materiali di medie dimensioni.

Le finiture, sono di tipo economico e risalenti per lo più all'epoca di costruzione con pavimentazione in piastrelle ceramiche di varie dimensioni per cucina e bagno; Opus Incertum per il ripostiglio e linoleum con finitura a parquet per la zona a pranzo e soggiorno. Al terzo piano la pavimentazione interna ed esterna è in liscio di cemento con esclusione dell'area antistante il pianerottolo della scala che è in lastre di marmo. L'impianto elettrico necessita di aggiornamento normativo e considerando che l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta non funzionante, si dovrà necessariamente predisporre il riscaldamento con fonti alternative come l'elettrico con pompe di calore o, biomassa con stufe a legna o pellet con produzione di acqua calda sanitaria.

I serramenti sia interni che esterni (quest'ultimi in alluminio anodizzato) sono integri ma non sufficienti al contenimento energetico pertanto è auspicabile la loro sostituzione con serramenti più performanti che consentono di eliminare gli antiestetici e scomodi serramenti esterni che favoriscono solamente fenomeni di condensa e conseguenti situazioni di degrado degli intonaci.

Riguardo la conformità urbanistica, sussistono difformità interne per la presenza del locale ripostiglio, l'estensione del vano scala interno di arrivo fino al terzo piano e la diversa disposizione della copertura.

Si evidenzia che il volume di copertura, rispetto a quello del progetto approvato risulta essere inferiore e che, l'estensione della torretta di copertura del vano scala dovuto al prolungamento della scala interna dal punto di vista urbanistico rientra in una ricomposizione volumetrica che ne permette di fatto la sanabilità.

Considerando quindi che l'intera palazzina è stata eretta tra il 1962 e il 1963 con regolare presentazione di progetto di demolizione e ricostruzione, ricadente nell'ambito del centro abitato, redatto in conformità alle norme vigenti di allora dove, il Vincolo Paesaggistico non era stato ancora istituito, è possibile procedere con la sanabilità della copertura nelle modalità contenute in perizia e interessano l'intera palazzina mentre per le difformità interne al compendio immobiliare eseguito, possono essere regolarizzate in modo autonomo.

**Allo stato attuale quindi, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'immobile identificato dal mappale n. 319 sub. 3 e mappale n. 320 sub. 6 graffato al mappale n. 686 sub. 3 dal punto di vista catastale ed urbanistico non è in regola con la normativa urbanistica vigente.**

La zona in cui il fabbricato si trova ad essere inserito, risulta essere in posizione centrale all'abitato di Tovenà all'interno del centro storico e, dalla visione del P.I. vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche Operative, il compendio

immobiliare risulta classificato in Z.T.O. “Zona Omogenea A1”, Centro storico e normato dagli Art. 23-25-26 delle N.T.O.

I beni eseguiti risultano essere intestati per l'intero alla Ditta Esecutata e all'atto del sopralluogo gli stessi risultavano accessibili e utilizzati dalla Ditta Esecutata.

Il compendio immobiliare eseguito composto da un'unità di abitazione al piano secondo e un lastricato solare e sottotetto al piano terzo, **risulta essere non divisibile in due o più lotti di vendita.**

Il valore proposto quale prezzo di vendita forzata del lotto è pari a:

**€44.360,00=** (euro quarantaquattromilatrecentosessanta/00)