

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP

ESEC. IMM.RI R.G. 330/2016

Giudice: dott. Marco SARAN

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	4
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	5
1.08 SPESE CONDOMINIALI	6
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA	7
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	7
1.11 DIVISIBILITA'	8
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.15 CONCLUSIONI	10
ALLEGATI	10



1.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 20.12.2018 il Giudice Esecutore dott. Marco SARAN ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato 1 nel Comune di San Vendemiano (TV) e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da una abitazione contigua con accessori, sita in via Lourdes n. 34 a San Vendemiano nella frazione Zoppè; trattandosi di una unità abitativa, viene formato un unico lotto.

Esperite le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Lourdes n. 34 – SAN VENDEMIANO - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Porzione di abitazione contigua disposta su due piani fuori terra, con garage ed area scoperta, compresi in un borgo storico ed ubicati in Comune di San Vendemiano nella frazione Zoppè via Lourdes n. 34, a poca distanza dal capoluogo comunale ed a circa cinque chilometri dalla città di Conegliano.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Lourdes.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione singola con accessori, sviluppata al piano interrato, terra e primo, così identificata:

Comune di San Vendemiano

Catasto Fabbricati:

Sez. B Foglio 2 Mapp. 104 sub 4 via Lourdes area urbana di 168 mq

Sez. B Foglio 2 Mapp. 104 sub 4 via Lourdes cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. € 271,14

Sez. B Foglio 2 Mapp. 104 sub 5 via Lourdes cat. C/6 cl. 3 23 mq R.C. € 25,64

Rispettivamente area scoperta, abitazione ai piani terra e primo con garage al piano terra.

1.03 CONFINI

Confini come da mappa del Catasto Terreni con le particelle n. 103, 102, 107, 109, e con strada pubblica; salvo altri o variati.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, direttamente dalla via pubblica, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.



1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare è stato acquistato dall'esecutato, con atto di compravendita in data 18.10.2005 Rep. N. 9386 Notaio Salvatore Costantino in Conegliano, registrato a Conegliano il 25.10.2005 al n. 3842 serie 1T e trascritto Treviso in data 26.10.2005 ai nn. 47767/28541.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dal figlio dell'esecutata senza titolo.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** per l'importo di € 120.000,00 iscritta a Treviso in data 26.10.2005 ai n. 47768/11311 in forza di mutuo (durata 15 anni) contratto in data 18.10.2005 Rep. N. 9387 Notaio Salvatore Costantino in Conegliano, a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Tarzo.
2. **Ipoteca volontaria** per l'importo di € 85.000,00 iscritta a Treviso in data 18.08.2008 ai n. 33700/7523 in forza di mutuo (durata 15 anni) contratto in data 05.08.2008 Rep. N. 12650 Notaio Salvatore Costantino in Conegliano, a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Tarzo, debitore 1 (società in capo all'esecutato).
3. **Pignoramento immobiliare** in data 25.05.2016 Cron. N. 6024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, trascritto in data 28.06.2016 ai nn. 21219/14594, a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa con sede in Tarzo.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE



valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Piano Terra abitazione mq	75 x €.	450,00=	€.	33.750,00=
Piano Primo abitazione mq	89 x €.	450,00=	€.	40.050,00=
Piano Terra garage mq	28 x €.	200,00=	€.	5.600,00=
Area scoperta mq	168 x €.	25,00=	€.	4.200,00=
<u>Costo di sanatoria e demolizioni</u>			€.	<u>-3.000,00=</u>
TOTALE			€.	80.600,00=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 80.000,00=



(€ ottantamila/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, e quantificato dallo scrivente come segue :

LOTTO UNICO

€ 83.600,00 – 20%=	€	66.880,00=
<u>Costo di sanatoria e demolizioni</u>	€.	<u>-3.000,00=</u>
TOTALE	€.	63.880,00=

Convenzionalmente arrotondato a

€ 63.000,00=

(Euro sessantatremila/00)

1.14 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 10 ottobre 2019

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

ALLEGATI**LOTTO UNICO**

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;



- Provvedimenti autorizzativi;
- Titolo di proprietà



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP

ESEC. IMM.RI R.G. 330/2016

Giudice: dott. Marco SARAN

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

ALLEGATI

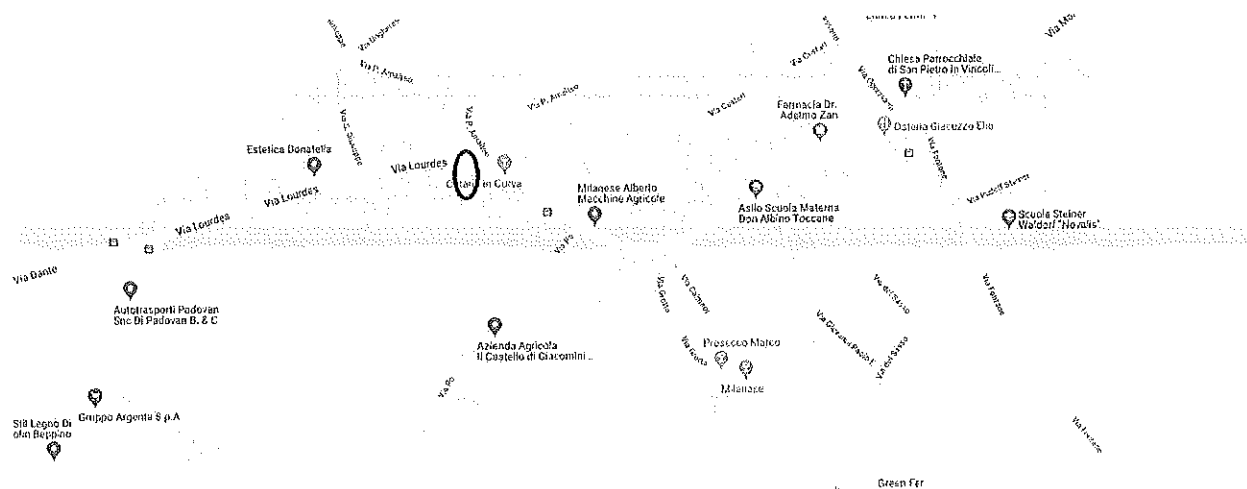


VISTA AEREA E STRADARIO





VISTA AEREA



STRADARIO

Geom. Nello CASAGRANDE via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
 TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: nello@nellocasagrande.it



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03





FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06





FOTO 07

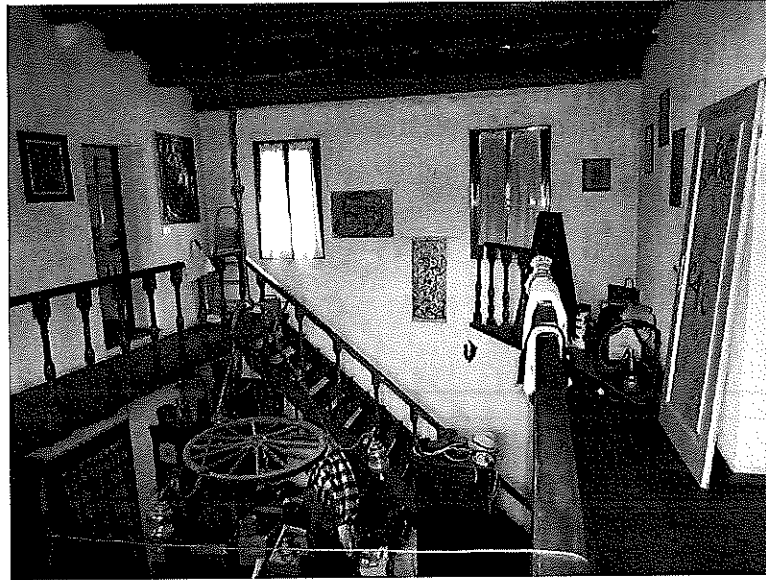


FOTO 08

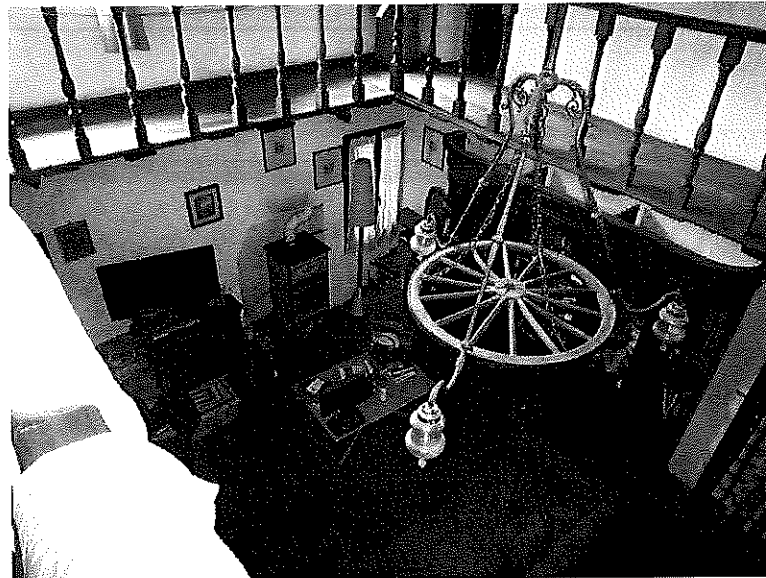


FOTO 09





FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14

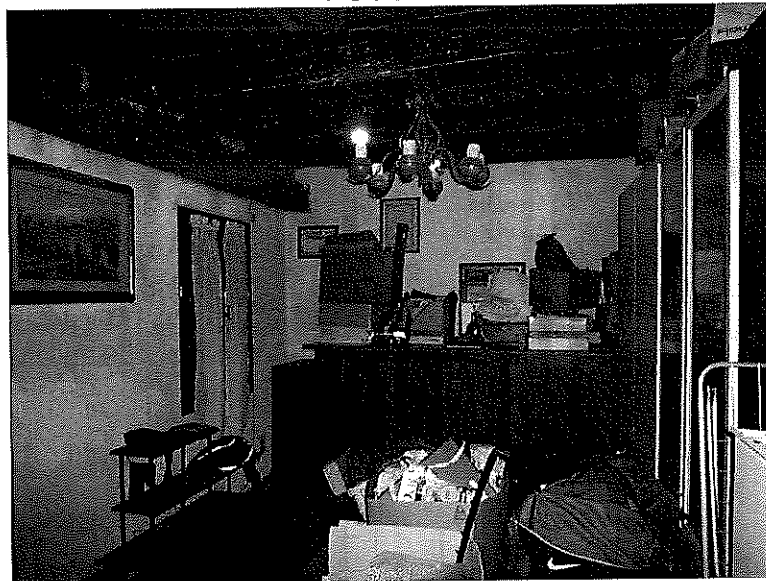


FOTO 15



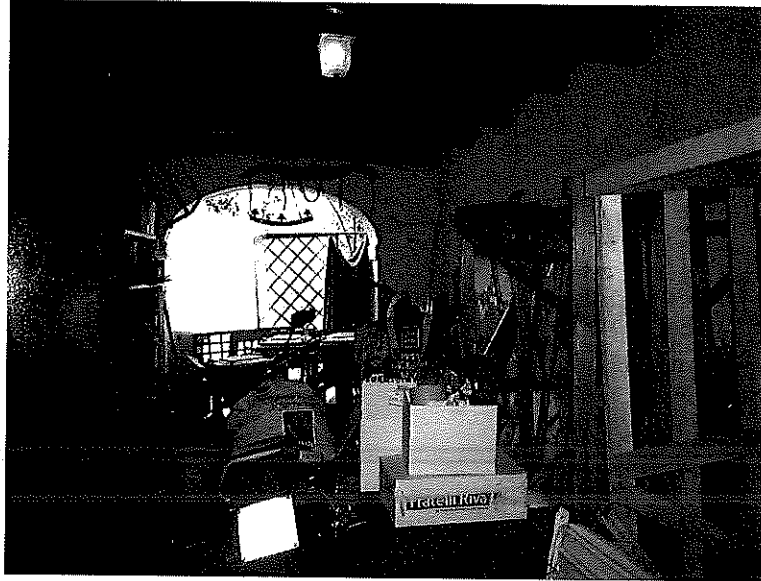


FOTO 16

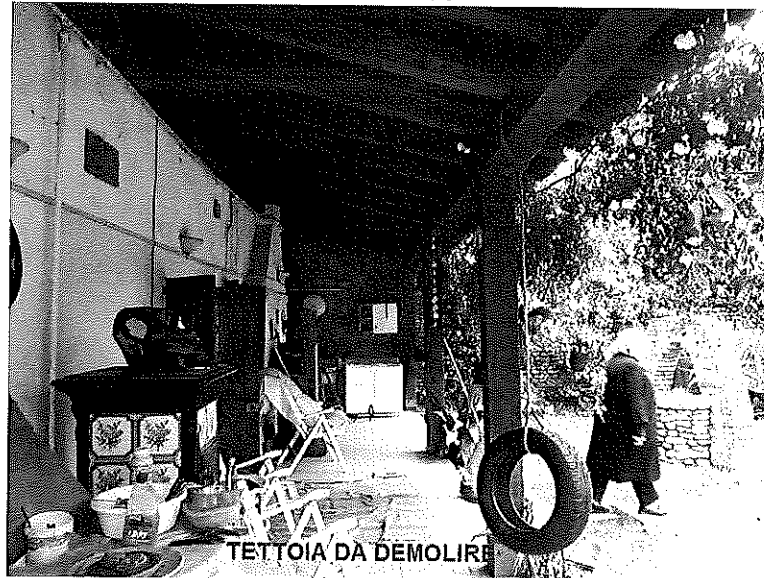


FOTO 17

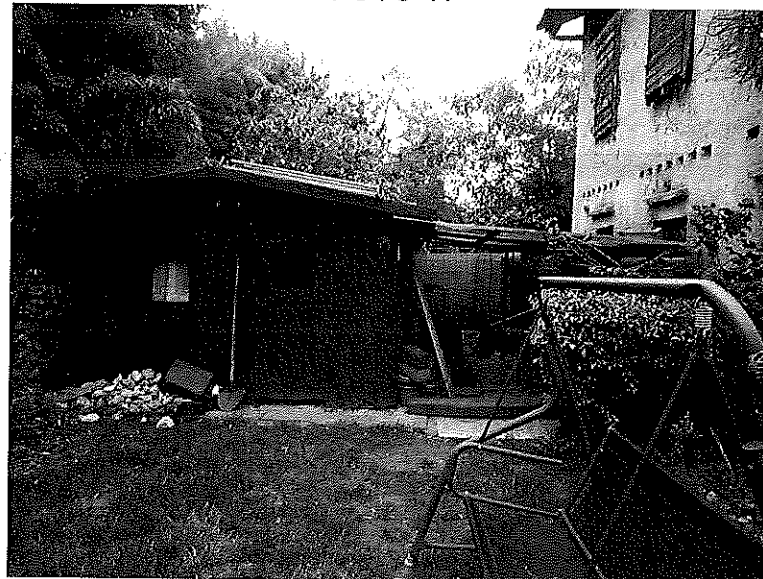


FOTO 18

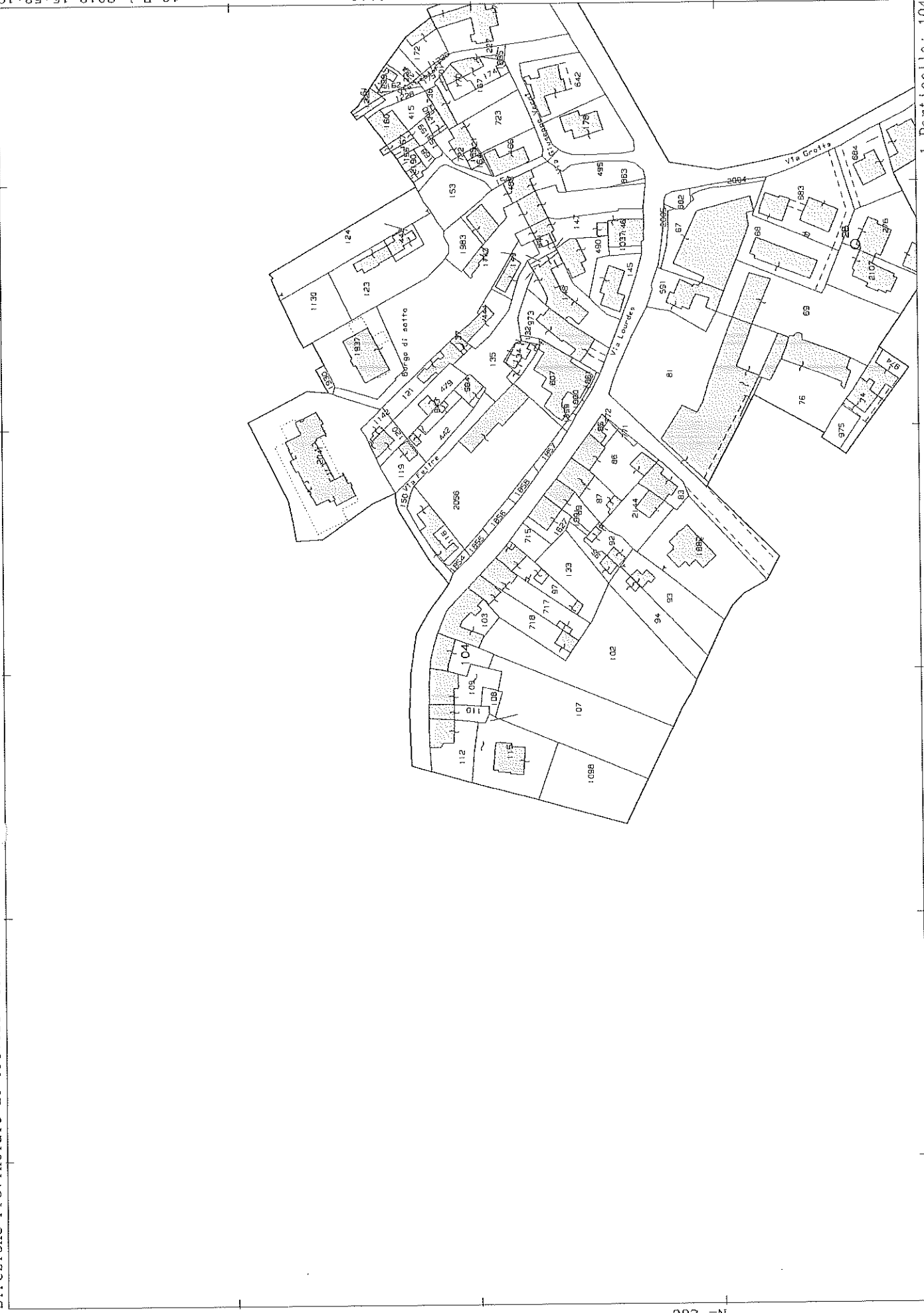


DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Geom. Nello CASAGRANDE via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: nello@nellocasagrande.it

Firmato Da: CASAGRANDE NELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58b9dcd78144c19325c559acc36f9c030





I Particella: 104

N=200

E=700





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2019

Data: 10/02/2019 - Ora: 15.56.24

Visura n.: T11975 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN VENDEMIANO (Codice: I382) Provincia di TREVISO

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN VENDEMIANO(Codice I382) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	B	2	104	3			area urbana		168 m²			VIA LOURDES; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2011 protocollo n. TV0422007 in atti dal 13/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 180868.1/2011)	Dati derivanti da
2	B	2	104	4			A/3	2	5 vani	Totale: 160 m² Totale escluse aree scoperte**: 160 m²	Euro 271,14 L. 525.000	VIA LOURDES n. 34 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	B	2	104	5			C/6	3	23 m²	Totale: 30 m²	Euro 35,64 L. 69.000	VIA LOURDES n. 34 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: prot.53853/87

Immobile 3: Annotazione: prot.53852/87

Totale: vani 5 m² 191 Rendita: Euro 306,78





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/02/2019 - Ora: 15.56.24
Visura n.: T11975 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/10/2005 Repertorio n.: 9386 Rogante: COSTANTINO SALVATORE Sede: CONEGLIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28541.1/2005)		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

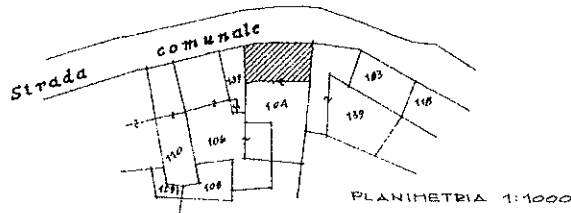
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENDEMIANO Via LOURDES

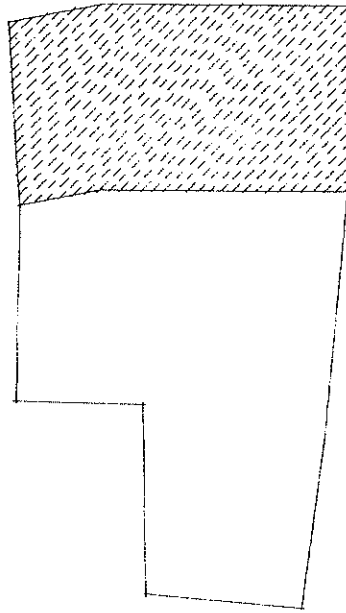
Data PIVETTA BENZO M.A. TREVISO # 14.11.1941 PROF.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 1



SUPERFICIE LOTTO MQ 275
 SUPERFICIE COPERTA MQ 107
 SUPERFICIE SCOPERTA MQ 168

COMUNE DI SAN VENDEMIANO
 SEZ. B FG.2 ALL. B MAPPE 104



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

10/02/1987
53851A

V87
53851A

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SOBBO MICHELE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 02/02/1987

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/12/1987 - Data: 10/02/2019 - n. T22030 - Richiedente: CSGNLL62L27C957V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Imp. Urb. < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 104 - Subalterno: 3 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2019 - Comune di SAN VENDEMIANO (1382) - Firmato DA BARDESSA DELLO ENNESSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie: 58590978144c19325c559ac36f9c030





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

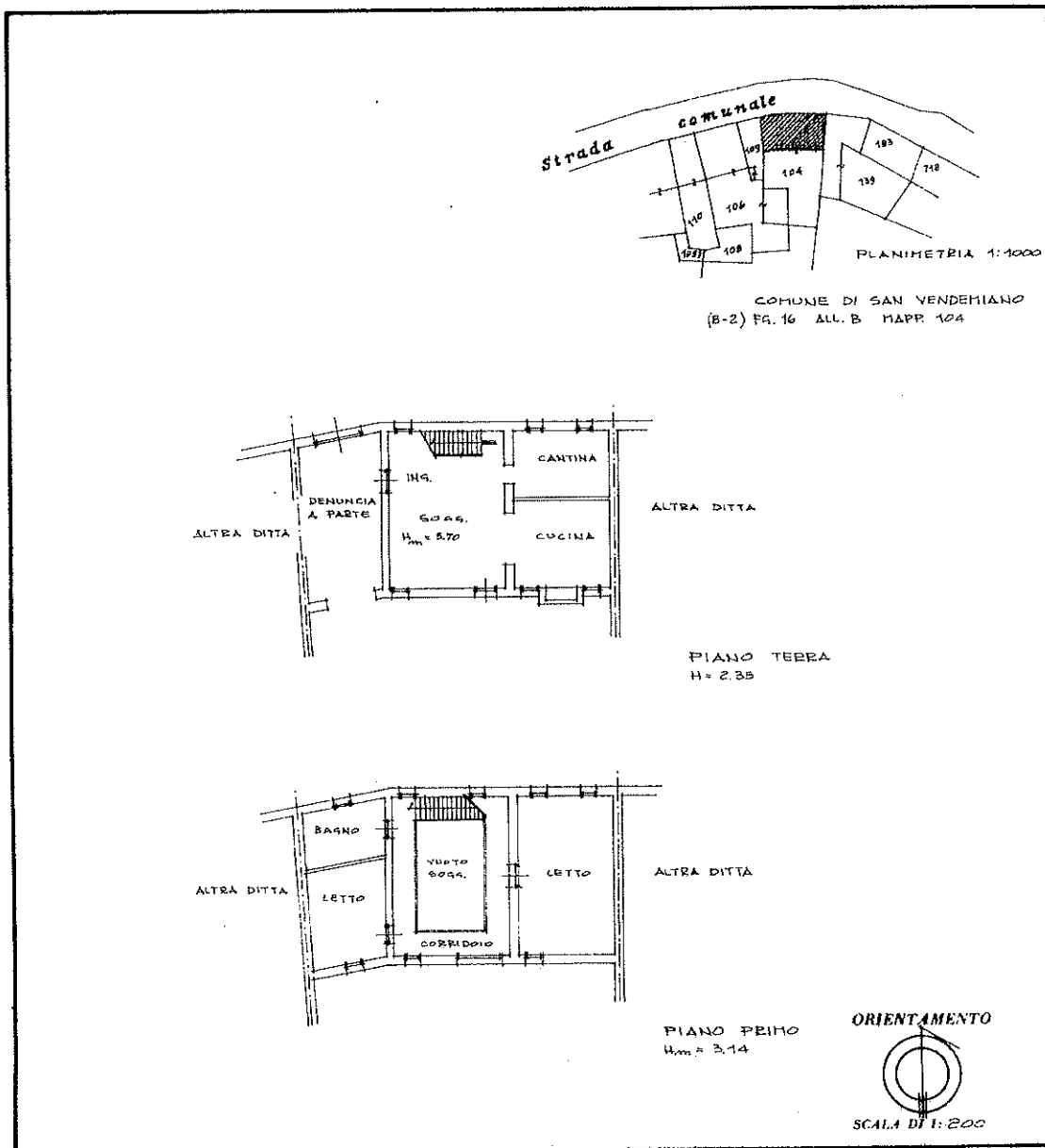
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1941, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENDEMIANO Via LOURDES

Ditta PIVETTA BENZO S.p.A. TREVISO il 14.11.1941 P.P.O.P.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N° 2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	4 DIC 1987
PROT. N°	53103
	V87 53853A

Compilata dal SEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GOBBO MICHELE

Iscritto all'Albo dei SEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA

Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 10/02/2019 - Comune di SAN VENDEMIANO (1382) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 104 - Subalterno: 4 -
Firmato DA: AGARRIDISENLO e PISSICCIAT ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58beded78144c1925c5559ac36f9c030





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

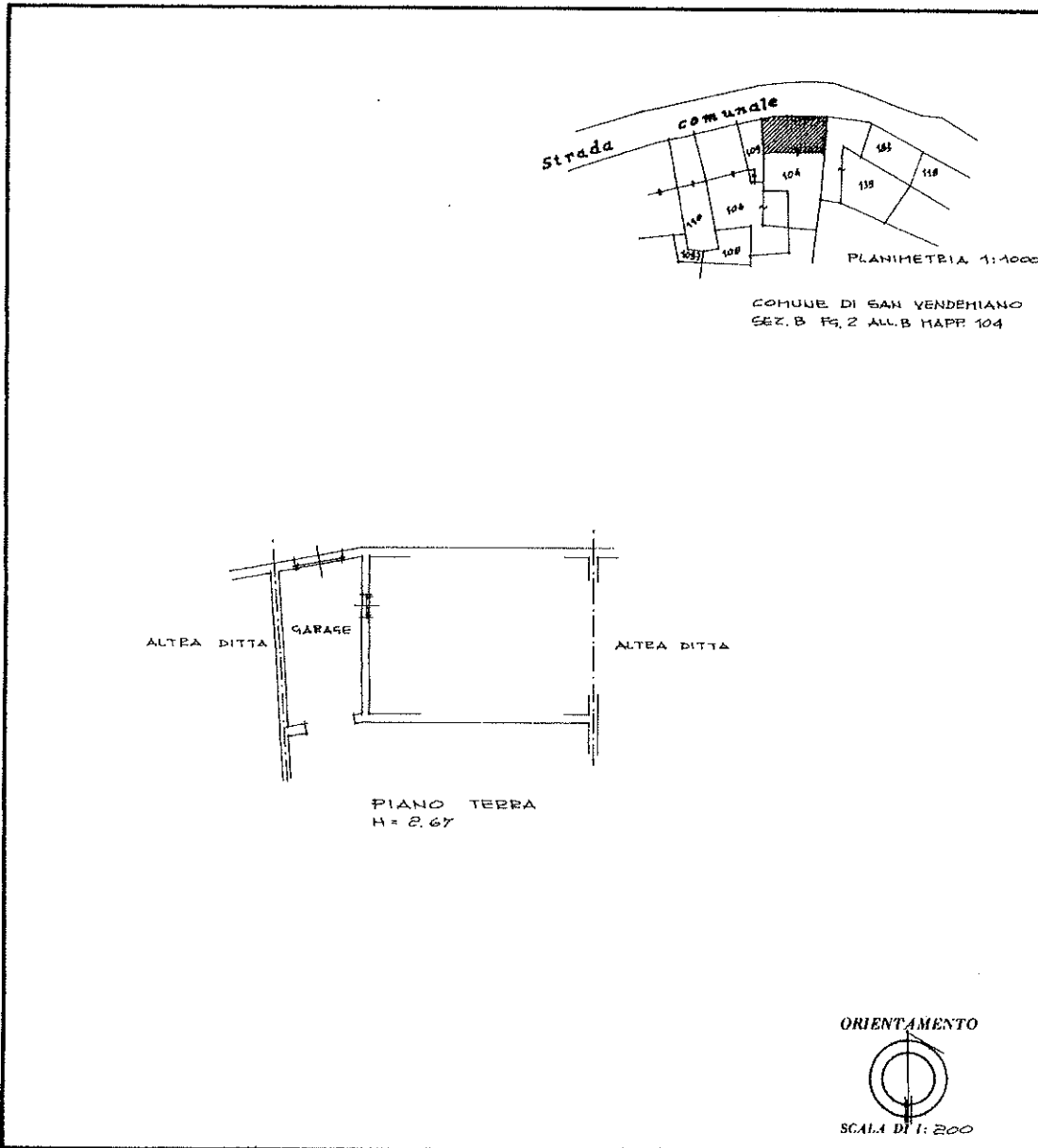
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 431)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENDEMIANO Via LOUBDES

Ditta PIVETTA RENZO MA. TREVISO IL 14.11.1941 PROP.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 3



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	4 DIC. 1987	
PROT. N.º	53052	V87 53852A

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SOBBO MICHELE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO
DATA 16 / 1987
Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2019 - Comu. di SAN VENDEMIANO (1382) - Foglio: B - Foglio: 2 - Particella: 104 - Subalterno: 5 >
Firmato DA DA S. G. ARDENNE S. L. O. #catasto dal ARUBAPEC S. P. A. NG CA 3 Serial#: 58b9d9d78144c19325c559acc36f9cc030



DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Geom. Nello CASAGRANDE via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: nello@nellocasagrande.it

Firmato Da: CASAGRANDE NELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58b9d9d78144c19325c559ac36f9c030



COMUNE DI S. VENDEMIANO

Provincia di Treviso

Prot. 3721

li 27 MAGGIO 1974

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE.--

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
residente in _____
presentata in data _____, intesa ad ottenere la
autorizzazione ad eseguire UNA SOPRAELEVAZIONE E SISTEMAZIONE
DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
in Via LOURDES sul terreno censito in catasto
al mapp. 104 Sez. B/2°;

Sentito il parere della Commiss. Ediliz. ed Ornato
nella seduta del 2.5.74;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene
e la legge comunale e Provinciale;

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

A U T O R I Z Z A

Al Sig. _____

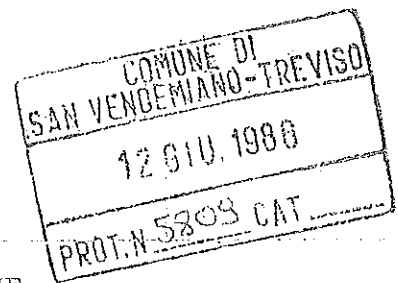
l'esecuzione delle opere richieste, sotto l'osservanza
delle vigenti disposizioni in materia, in conformità
al progetto approvato che fa parte integrante della pre-
sente autorizzazione e sotto l'osservanza delle seguenti
prescrizioni:

- 1) che non vengano mai ingombrate le vie e gli spazi pub-
blici adiacenti alle aree fabbricabili e siano osser-
vate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo
di danno a persone ed assicurare quanto è possibile,
che i terzi non risentano danni o disturbi della ese-
cuzione di tali opere;
- 2) la presente autorizzazione è rilasciata salvo i dirit-
ti di terzi ed ha validità di un anno dalla data di ril-
rilascio;
- 3) PRIMA DELL'INIZIO LAVORI DOVRÀ ESSERE CHIESTO IL SOPRA-
LUOGO DEL GEOMETRA COMUNALE



IL SINDACO
[Handwritten signature]





RELAZIONE DESCRITTIVA DI OPERE INTERNE

(art.48, Legge 28 Febbraio 1985, n°47, come modificato dalla Legge 21 Aprile 1985, n°298)

Al Sig. SINDACO del

Comune di SAN VENDEMIANO

^^^^^^^^^^^^^^

Il sottoscritto _____ nato a _____
il _____, residente _____
n. di Codice Fiscale _____

Nella qualità di proprietario della costruzione
sita in Via Lourdes n° _____

D I C H I A R A

che nell'ambito dell'immobile sopra indicato sono
state eseguite ed ultimate entro l'anno 1975 le
opere interne sottodescritte.

Relazione descrittiva delle opere interne ri-
guardanti il piano terra e primo:

- é stata variata la posizione della scala interna
di accesso al piano primo;
- sono stati spostati e chiusi alcuni fori interni
al piano terra e primo .

In fede



progetto per la sopraelevazione e la sistemazione
di un fabbricato ad uso abitazione in via
lourdes per conto della ditta

COMUNE DI SAN VENDEMIANO

VISTO: Si autorizza, alle
condizioni indicate
nella licenza:

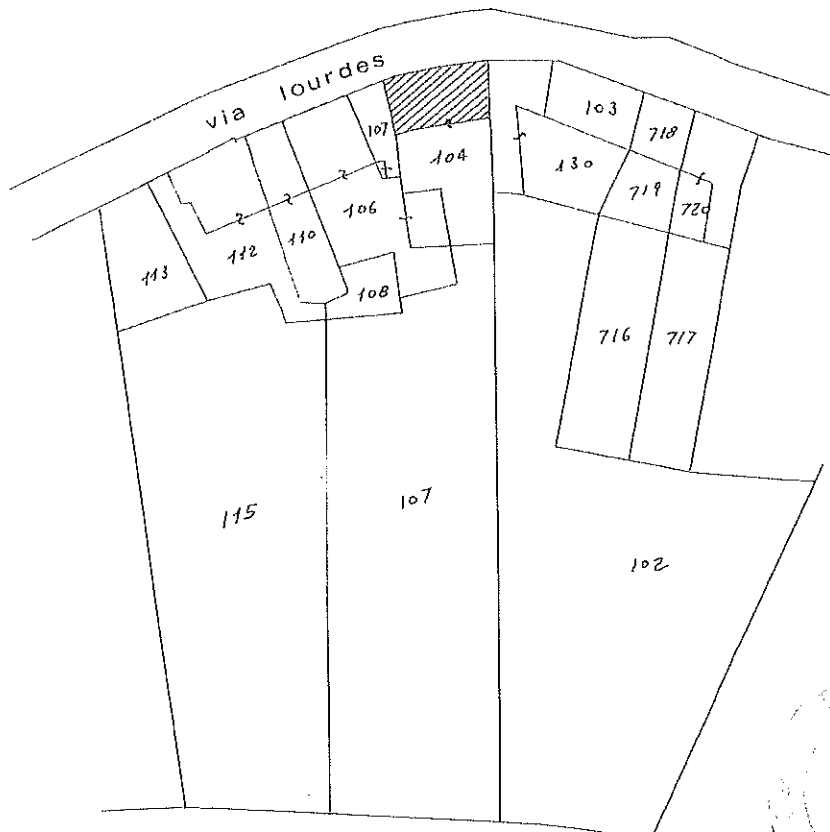
Li. 27 MAG 1973
IL SINDACO

scala 1:100

[Handwritten signature]



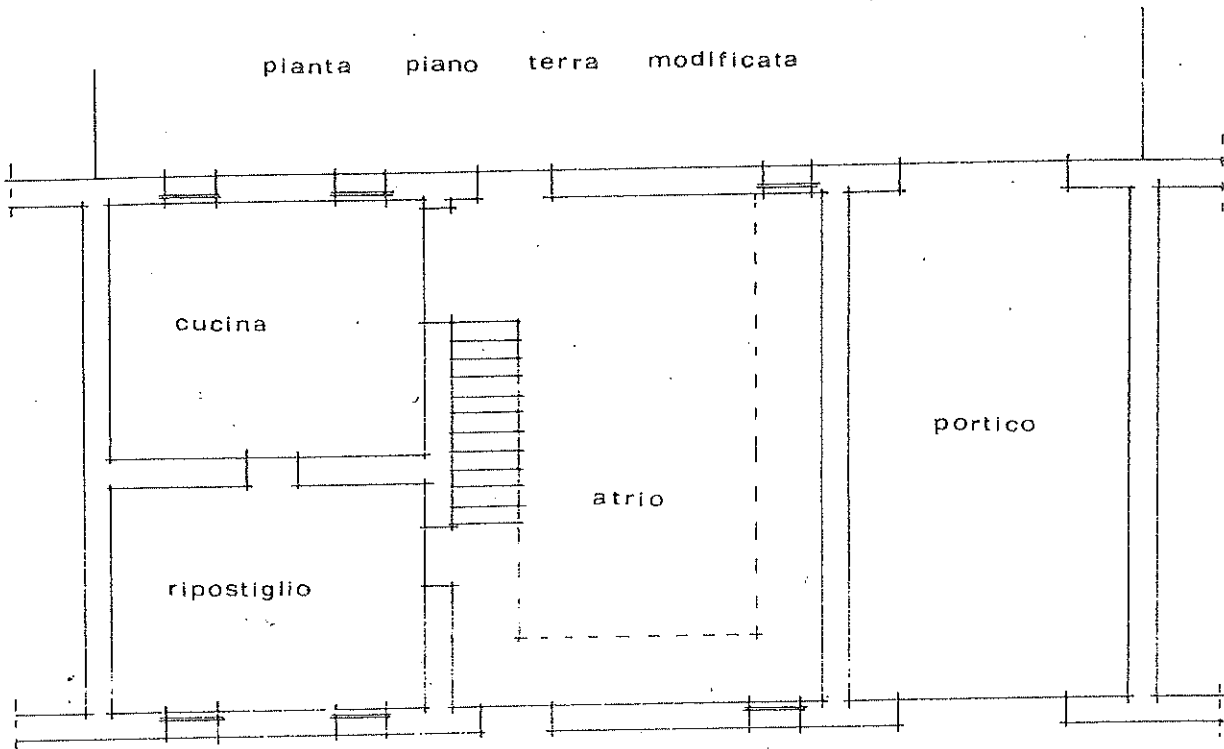
planimetria 1 2000



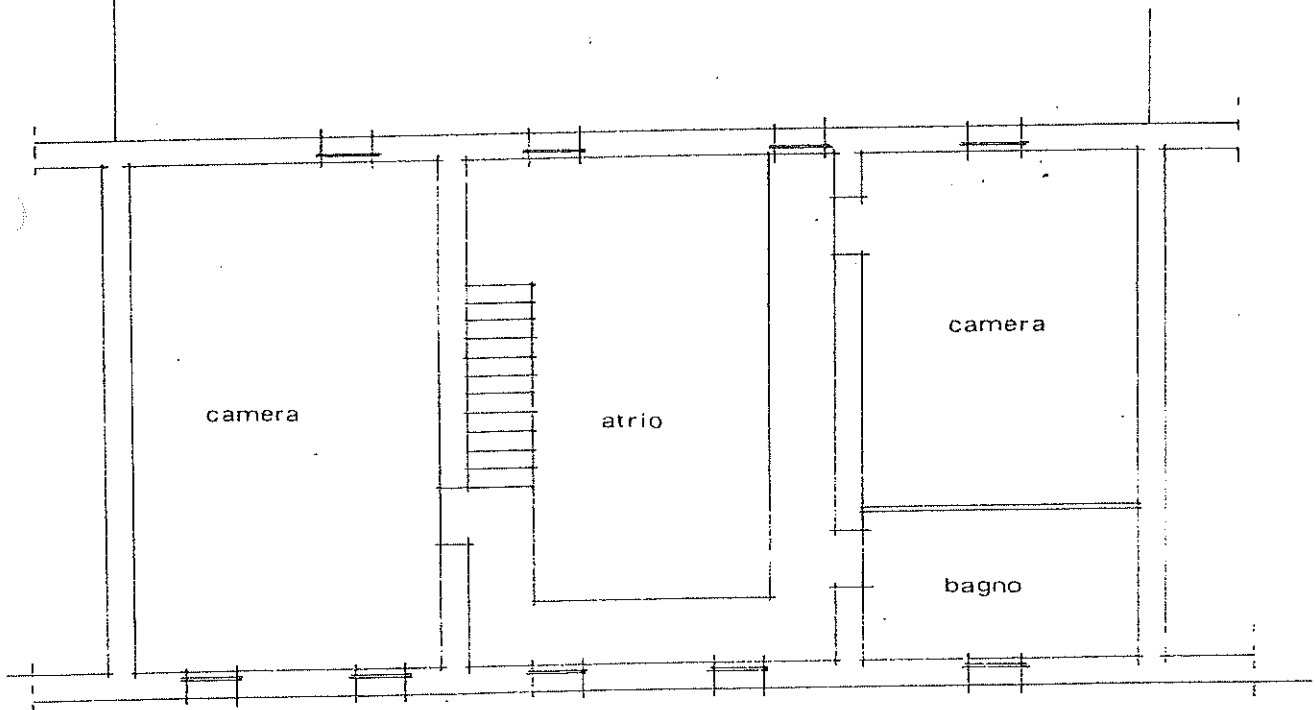
Firmato Da: CASAGRANDE NELLO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria: 58b9d9d78144c19325c559ac36f9c030



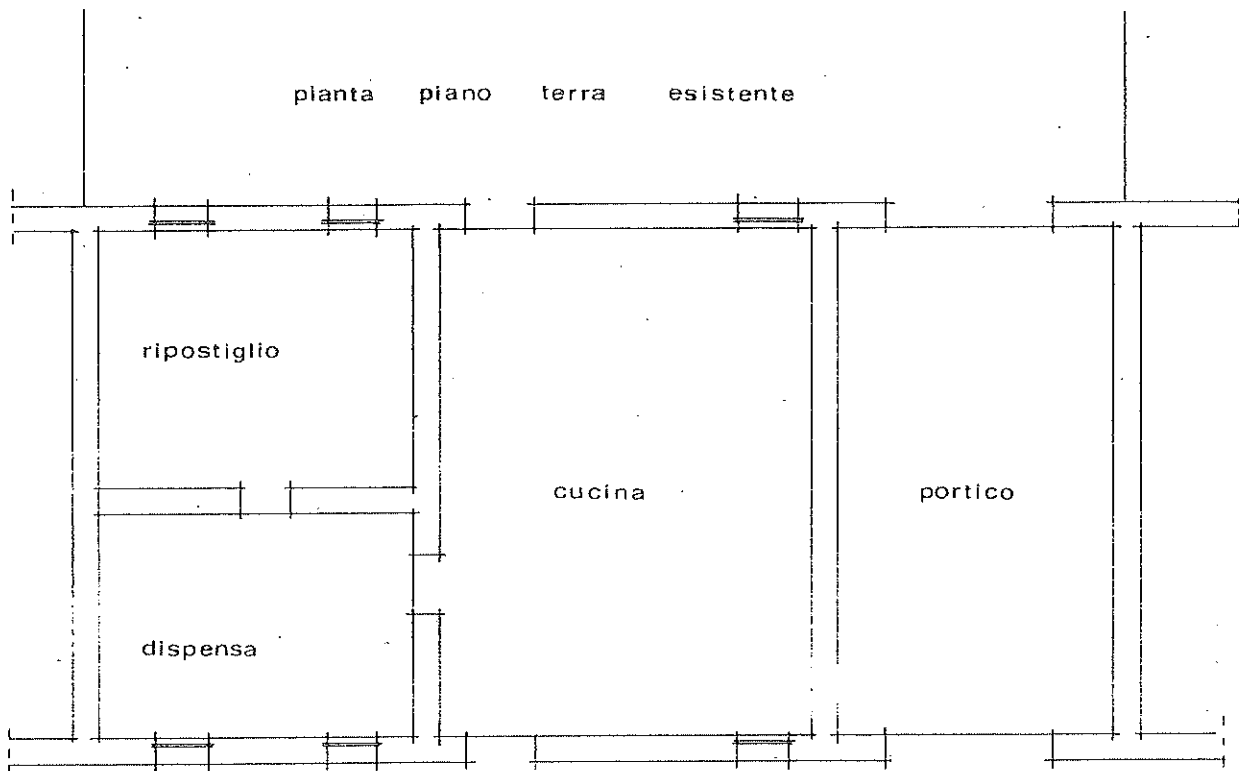
pianta piano terra modificata



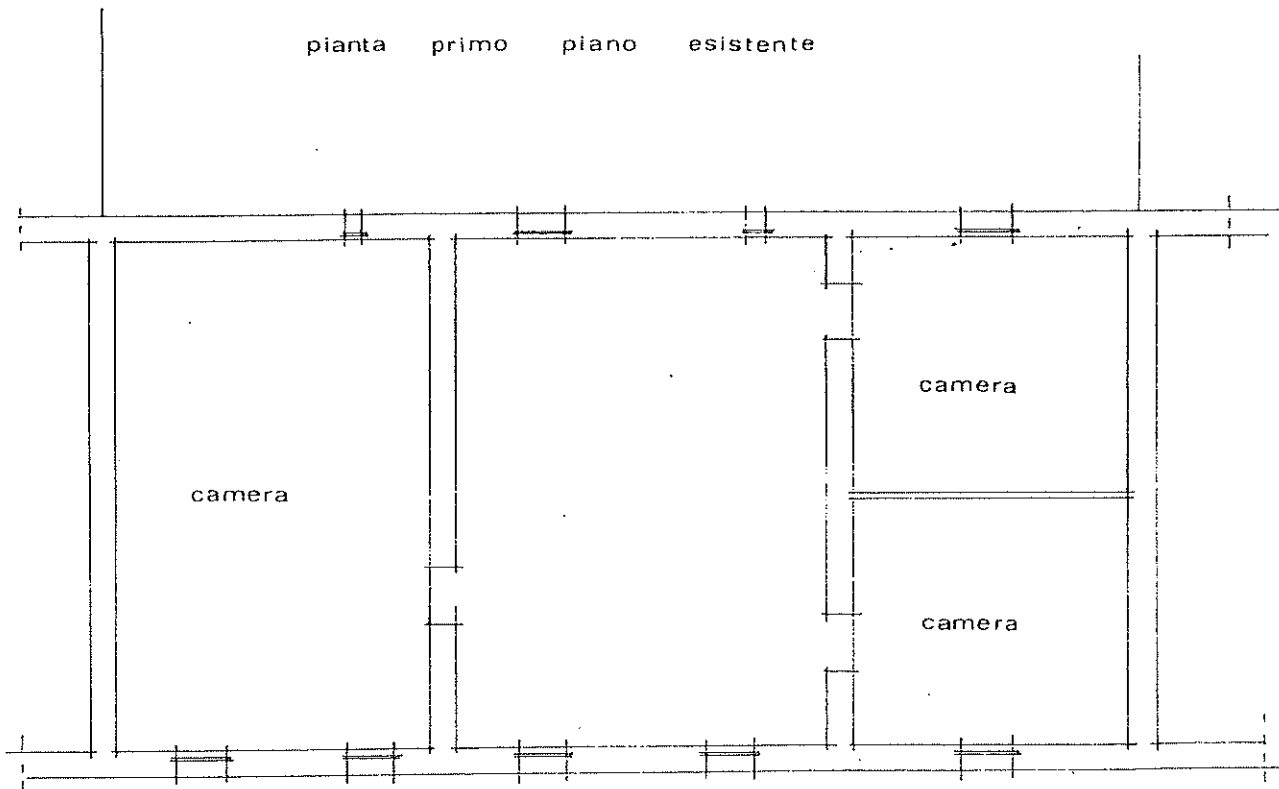
pianta primo piano modificata



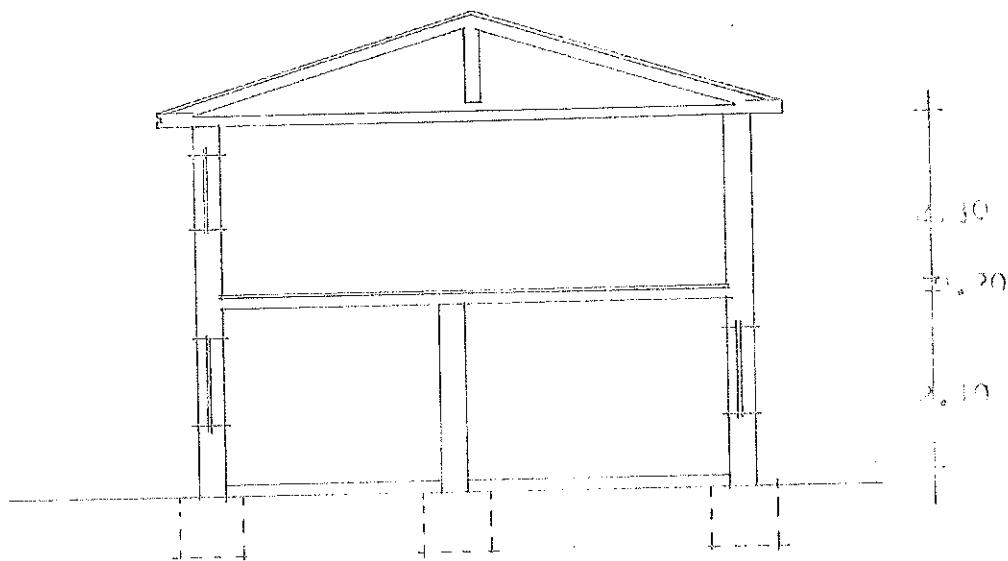
pianta piano terra esistente



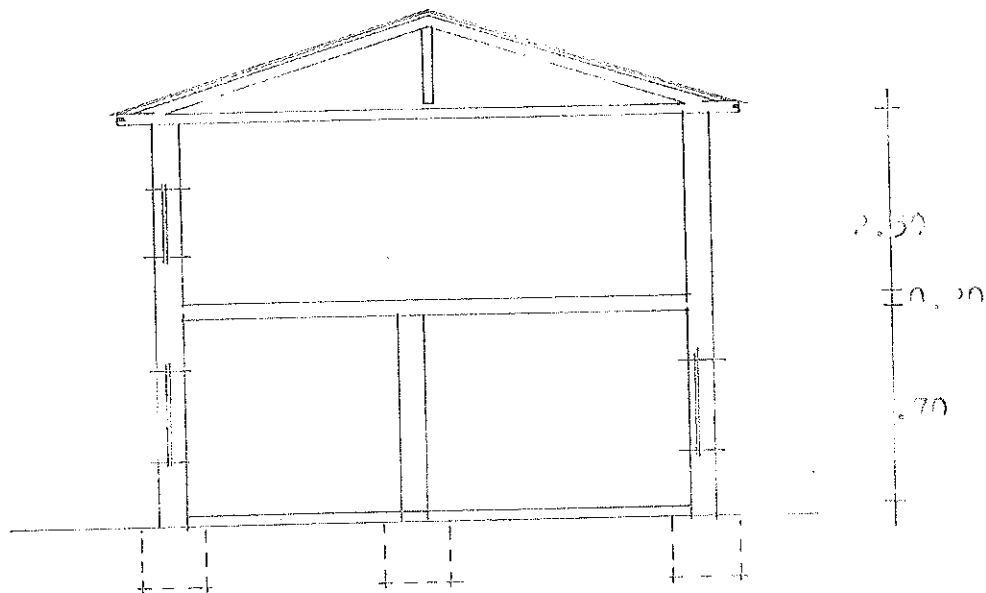
pianta primo piano esistente



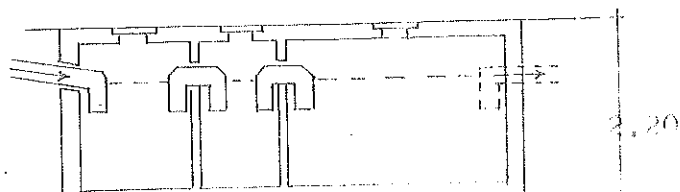
Sezione longitudinale del F. oggetto A-B



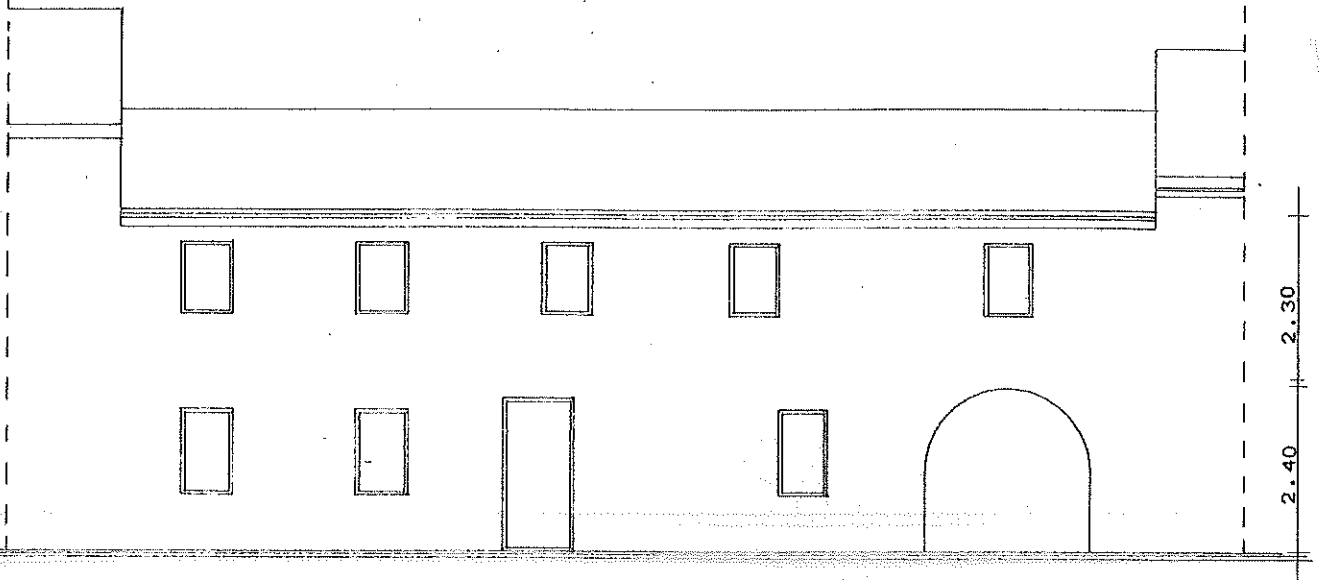
Sezione trasversale del F. oggetto A-B



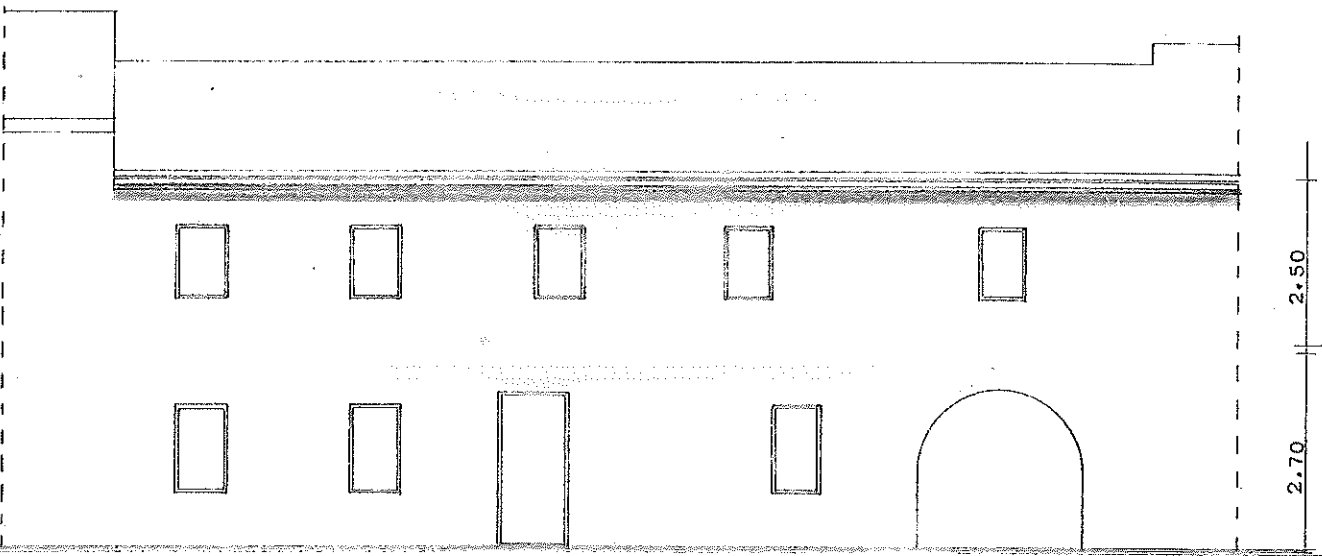
Sezione delle travi biologica



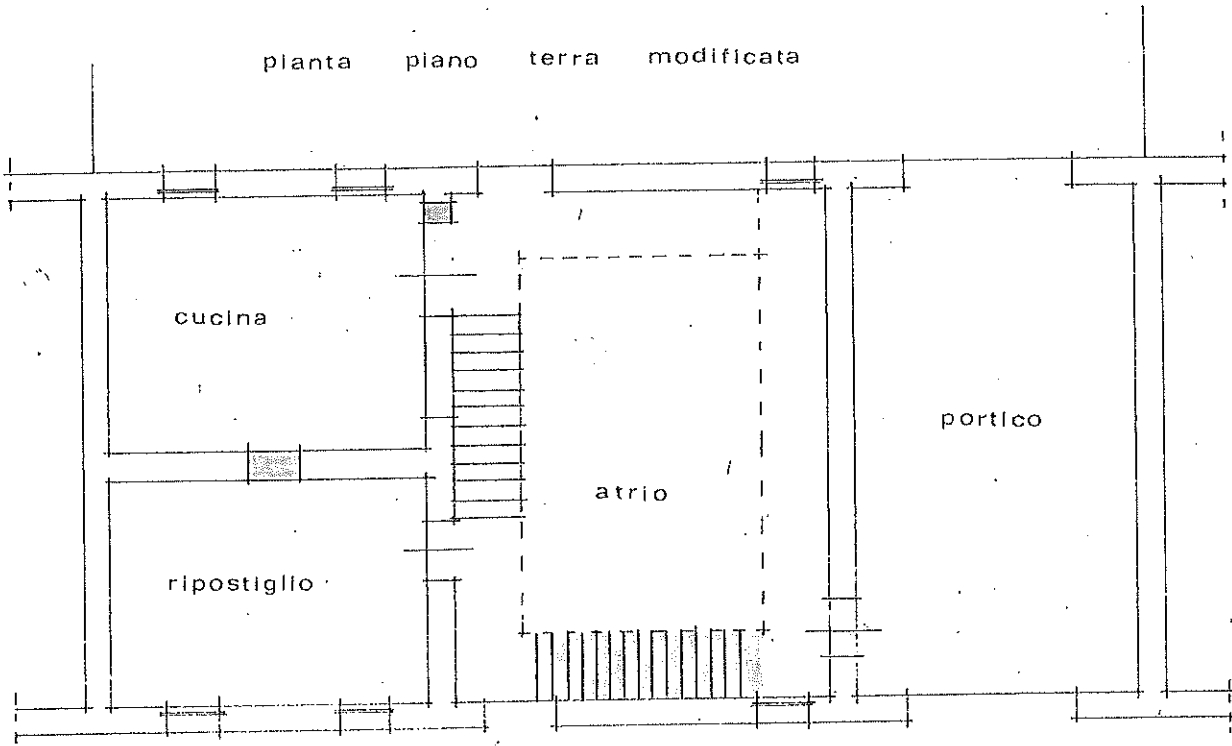
prospetto attuale



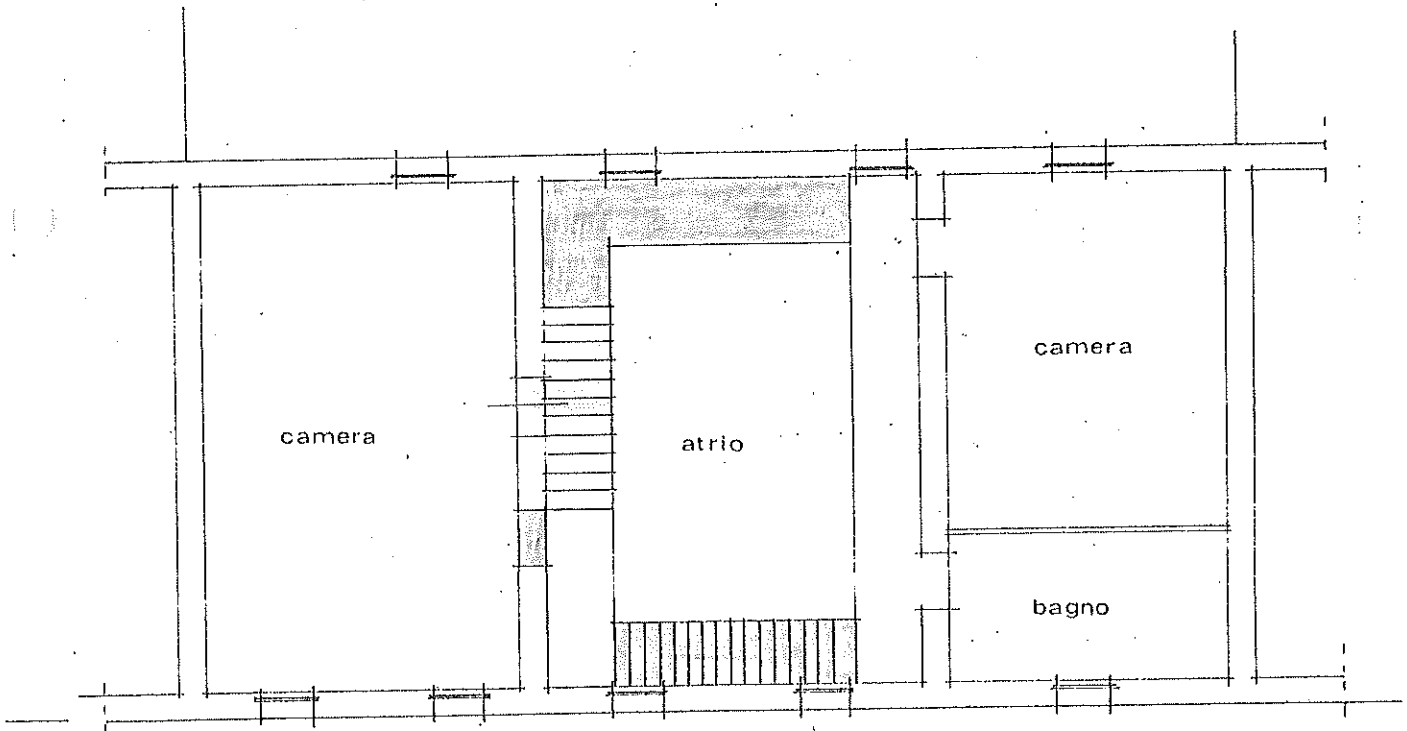
prospetto modificato



pianta piano terra modificata



pianta primo piano modificata



55

020

telefono 0438/401741 - 401742 - 401743

c.f. 82001950268 - p.iva 01602390260



comune di
san vendemiano
provincia di treviso

SV01

- PAG. 1 -

AUTORIZZAZIONE N. 9970/97 DEL 04/11/1997 PROT. 97/ 9970

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
LEGGE 5/8/1978 N. 457 ART. 31 LETTERA B) E C)
E L.R. 26/6/1985 N.61 ART. 76 LETTERA D)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 18/08/1997 DALLA DITTA:

RESIDENTE IN TREVISO . .

INTESA AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DEI SE-
GUENTI LAVORI:

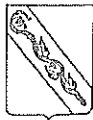
- RIPASSATURA MANTO DI COPERTURA MEDIANTE POSA IN OPE-
RA DI MATERIALE ISOLANTE, SOSTITUZIONE GRONDAIE.

SULL'EDIFICIO SITO IN VIA : VIA LOURDES
SU AREA CENSITA IN CATASTO : COMUNE DI SAN VENDEMIANO
FGL.19 -MAPP.104

VISTO IL PARERE DEL TECNICO COMUNALE;
SENTITO IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 17/10/1997
N. 38 CON ESITO FAVOREVOLE;
VISTO IL PARERE DEL MEDICO CON FUNZIONE DI IGIENE PUBBLICA
IN DATA ;
VISTO IL PARERE DEL SETTORE IGIENE PUBBLICA A' SENSI DELLO
ART. 1 DELLA L.LEG. N.78/80 E ART. 4 DELLA L.LEG. N.54/82
ON DATA ;
VISTI INOLTRE I DECRETI NULLA OSTA;

- SEQUE A PAG. 2 -





SV07

- VISTO L'ARTICOLO 220 DEL T.U. DELLE LEGGI SANITARIE;
- ACCERTATO CHE GLI INTERVENTI RIENTRANO FRA QUELLI ELENCATI ALLA LETTERA B E C DELL'ART.31 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 E ALLA LETTERA D) DELL'ART.76 DELLA L.R. 27 GIUGNO 1985 N. 61;
- VISTO L'ARTICOLO 47 DELLA LEGGE 5/08/1978, N. 457;

A U T O R I Z Z A L A D I T T A :

AD ESEGUIRE SALVO I DIRITTI DI TERZI, GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SULL'EDIFICIO IN PREMESSA INDIVIDUATO A CONDIZIONE CHE NON VENGANO ALTERATI I VOLUMI E LA SUPERFICIE DELLO EDIFICIO STESSO E NON VENGANO MODIFICATE LE DESTINAZIONI D'USO.

LE OPERE DOVRANNO ESSERE INIZIATE ENTRO IL TERMINE DI MESI 12 DALLA NOTIFICA DELLA PRESENTE ED ULTIME ENTRO IL TERMINE DI MESI 36 DALLA DATA DI INIZIO DEI LAVORI.

LA DATA DI INIZIO LAVORI DOVRA' ESSERE PREVENTIVAMENTE SEGNA-
LATA PER ISCRITTO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

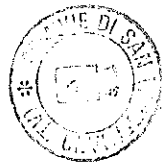
PRESCRIZIONI:

- NESSUNA.

SAN VENDEMIANO, LI 04/11/1997

Il Responsabile dell'Ufficio
(Decreto Dott. Angelo)

[Handwritten signature]



Visto
Il Sindaco
Dussini Guido

[Handwritten signature]

LA DITTA AUTORIZZATA SI OBBLIGA ALLA ESECUZIONE ED ALLA OSSER-
VANZA DI TUTTE LE PRESCRIZIONI ED ADEMPIMENTI CONTENUTI NELLA
PRESENTE AUTORIZZAZIONE,
DA ATTO CON LA PRESENTE SOTTOSCRIZIONE DI AVERNE RICEVUTO COPIA
CON GLI ALLEGATI SOPRA CITATI.

LI. 29/11/97

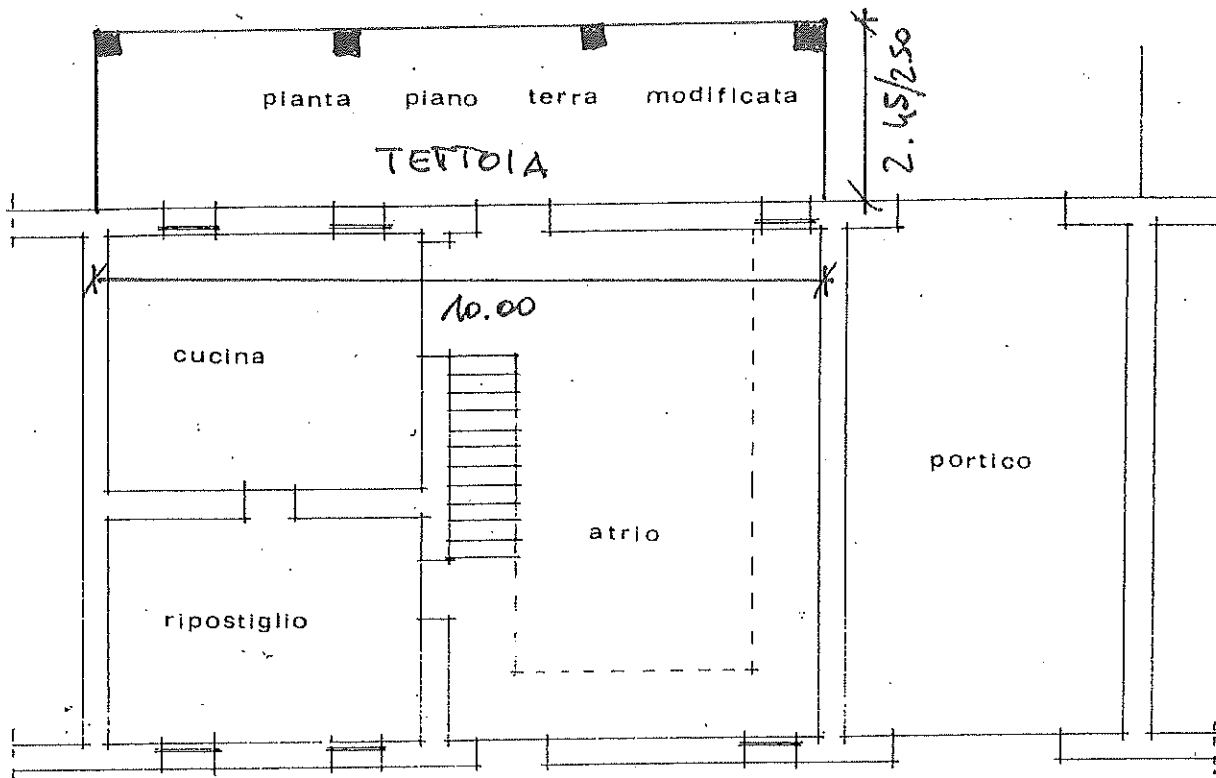
IL RICEVUTE

IL FUNZIONARIO COMUNALE

[Handwritten signature]

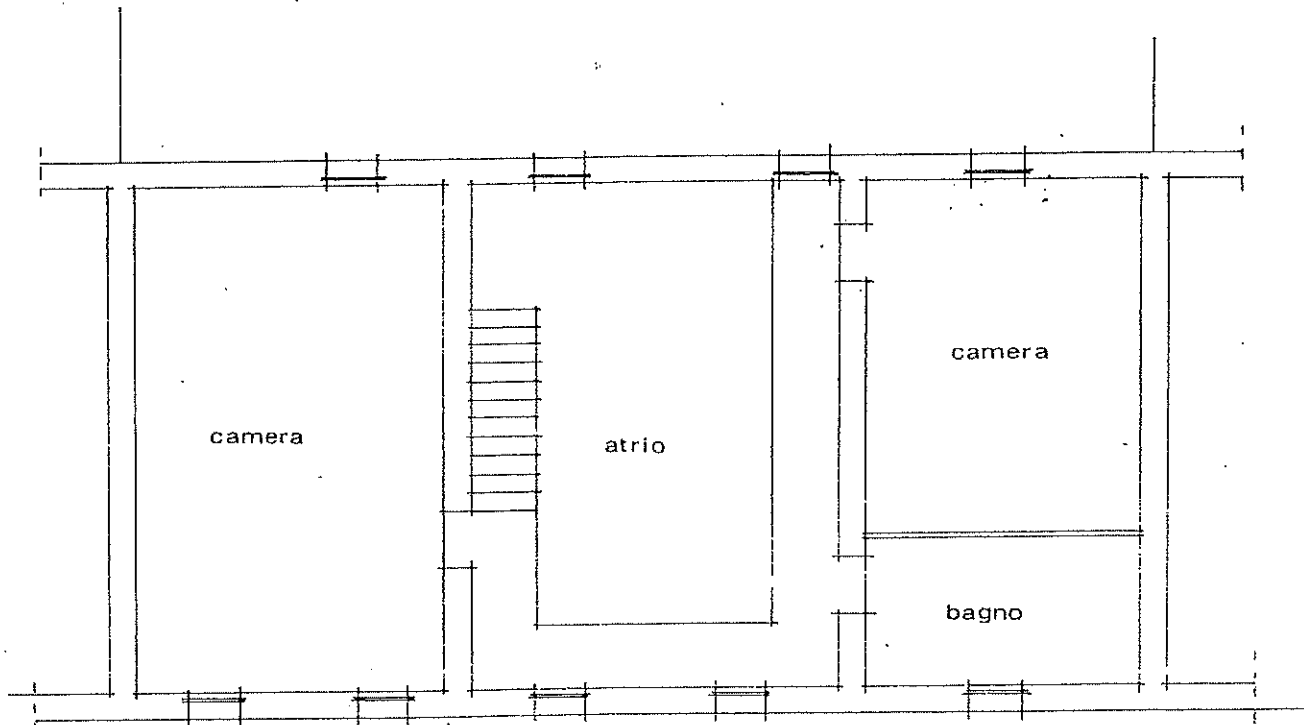
[Handwritten signature]





PIANO TERRA NUOVO TETTOIA IRREGOLARE

pianta primo piano modificata



COMUNE DI SAN VENDEMIANO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante n°1

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

13.3d - Zone significative - Zoppè Scala 1:2.000

ADDIZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n°26 in data 26/09/2013
APPROVAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n°37 in data 21/12/2013

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanello

Matteo Gobbi

COMUNE DI SAN VENDEMIANO

SINDAGO

Sonia Brescaolin

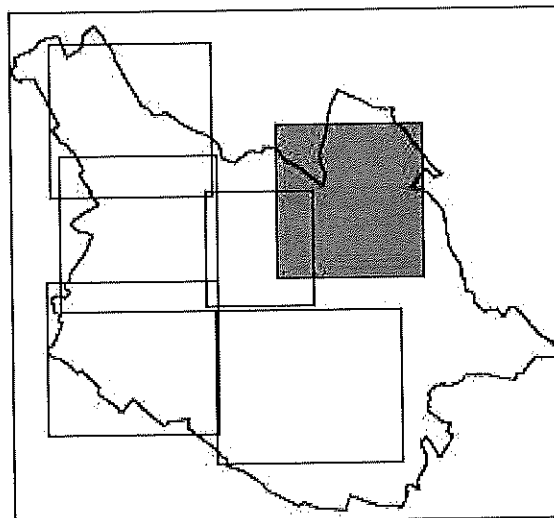
SETTORE TECNICO

Alessandro Tonon

SEGRETARIO


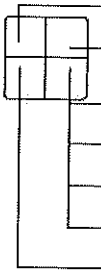
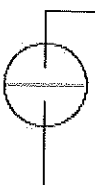

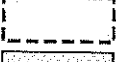
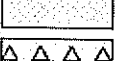
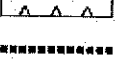











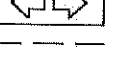


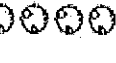

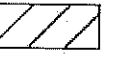

Maria Rita Napolitano

gennaio 2014



LEGENDA

rif. articolo NTO

	perimetro zona territoriale omogenea (zto)	10
	tipo di zto (A, B, C1, C2, D1, D2, D3, E4)	
	numero di riferimento tabella dimensionamento	
	intervento diretto (ID)	
	tipo di SUA (PL, PR, PP)	
	obbligo di SUA (O)	
	SUA vigente (V)	
	Indice di densita' edilizia / Indice di copertura (%)	
	zto Fa - aree per l'istruzione	
	zto Fb - aree per attrezzature di interesse comune	
	zto Fc - aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport	
	zto Fd - aree per parcheggi	
	numero di riferimento tabelle di dimensionamento	
	perimetro SUA vigente - obbligo SUA	32
	perimetro zone di cui all'art.58 L. 133/2008	
	zone di rispetto e vincolo	25-28
	zone per attrezzature ed impianti di interesse generale	24
	allineamenti	36
	percorsi pedonali / piste ciclabili	7
	piazza pedonale	7
	ambiti vincolati ex lege 1497/1939	37
	immobili vincolati ex lege 1089/1939	37
	edificio con grado di protezione n. e area di pertinenza	12
	attività produttiva da confermare (art.126 LR 61/1985)	19
	attività produttiva da confermare (art.30 LR 61/1985)	20
	attività produttiva da trasferire	21
	edificio in conflitto	33
	accessi attrezzati	
	accessi e connessioni	
	viabilità di progetto	7
	coni di visuale significativi	36
	filari e viali alberati	36
	distributore di carburante	30
	S.I.C. Sito di Interesse Comunitario	
	confine comunale	



COMUNE DI SAN VENDEMIANO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante 2

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

ADOTTATA CON D.C.C. N. 6 IN DATA 13 GENNAIO 2015
APPROVATA CON D.C.C. N. 14 IN DATA 29 APRILE 2015

Norme Tecniche Operative

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto

Matteo Gobbo

SINDACO

Guido Dussin

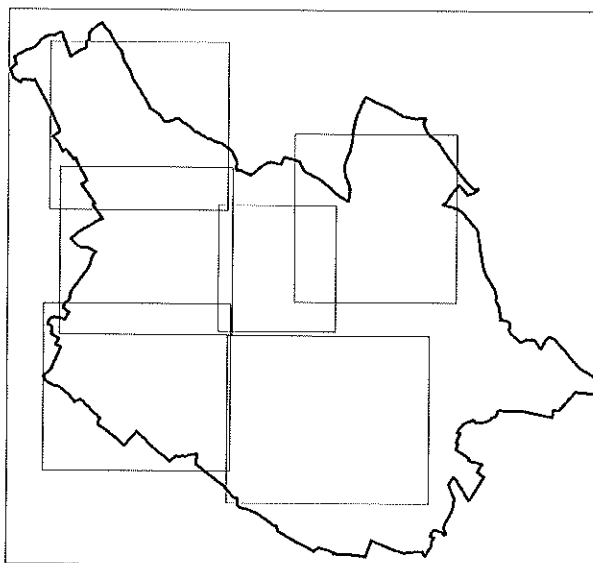
SERVIZIO URBANISTICA

Alessandro Tonon

SEGRETARIO

Maria Rita Napolitano

gennaio 2014



3. Le aree per le opere di cui al primo comma sono indicate nelle tavole di PRG. La loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti dei piani urbanistici attuativi, o comunque salva diversa convenzione con i privati interessati.

4. Nelle ZTO soggette a PUA, nel caso in cui il PRG preveda superfici a standard in misura superiore ai minimi di legge, potrà essere assentita la parziale e/o totale monetizzazione delle aree a standard Fc, finalizzata all'acquisto e alla realizzazione di aree a standard e ad infrastrutture di servizio. La monetizzazione potrà riguardare la sola parte eccedente i limiti di legge.

5. Nel caso di cambi di destinazione d'uso, con e/o senza opere, con il ricavo di superfici commerciali, per tali superfici dovranno essere ricavati gli standard previsti per le singole zone territoriali omogenee.

Articolo 9 **Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati mediante apposita delibera consiliare sulla base delle vigenti disposizioni contenute negli articoli 81 e 82 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, e debbono essere corrisposti al Comune al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità previste dalle norme succitate, fatta salva la possibilità di scomputo.

TITOLO IV **Prescrizioni per il territorio urbanizzato**

Articolo 10 **Suddivisione in zone del territorio comunale**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, identificate con appositi contorni o campiture deducibili dalla legenda contenuta nelle tavole grafiche di progetto del Piano Regolatore Generale

ZONE RESIDENZIALI

ZTO A - parti del territorio con carattere storico, artistico e di pregio ambientale (centri storici)

ZTO B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

ZTO C1 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate.

ZTO C2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, non edificate.

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI ED ASSIMILATE

ZTO D1 - parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali direzionali o ad esse assimilate, totalmente o parzialmente edificate.

ZTO D2 - parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali direzionali o ad esse assimilate (di nuova formazione).

ZTO D3 - parti del territorio destinate a Centro Servizi.

Sono individuate inoltre:

- le attività produttive esistenti con scheda normativa come da art.126 L.R. n. 61/1985;

- le attività produttive esistenti da confermare come da art. 30 L.R. n. 61/1985;

- le attività produttive da trasferire.

ZONE AGRICOLE

ZTO E1 - parti del territorio destinate ad attività agricole caratterizzate da una produzione tipica o specializzata.

ZTO E2 - parti del territorio destinate ad attività agricole di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva.

ZTO E3 - parti del territorio destinate ad attività agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

ZTO E4 - parti del territorio caratterizzate da preesistenze edilizie (nuclei rurali).

ZTO ES - area agricola speciale di ricomposizione ambientale.

ZONE PER SERVIZI



- ZTO Fa** - parti del territorio destinate ad attrezzature per l'istruzione.
ZTO Fb - parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse comune.
ZTO Fc - parti del territorio destinate ad attrezzature a parco, per il giuoco e lo sport.
ZTO Fd - parti del territorio destinate ad attrezzature per parcheggio.
ZTO Fe - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (ENEL, TELECOM, impianti tecnologici, ecc.).
ZTO Fp - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse privato.

ALTRE ZONE

Fasce di rispetto cimiteriale.

Fasce di rispetto stradale, ferroviario, spazi riservati alla viabilità, fasce di rispetto dagli elettrodotti ed impianti tecnologici.

Fasce di rispetto idraulico.

Ambiti vincolati dalla parte terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Zona per attrezzature di tipo speciale ed immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

TITOLO V

Zone e tipi edilizi - Zonizzazione

Articolo 11 Zona A - Parti del territorio con carattere storico artistico e di pregio ambientale (centri storici)

1. Questa zona è costituita dagli agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale. Questa zona è individuata quale zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

1) DESTINAZIONE D'USO:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, attività commerciali ed artigianali di servizio limitate ai soli piani terra;
- attività direzionale limitatamente al piano terreno e primo.

2) INTERVENTI AMMESSI:

Gli interventi riguardanti gli edifici esistenti devono rispettare i principi fissati dal grado di protezione assegnato ad ogni edificio. Le nuove costruzioni, in quanto assentibili, risultano dalle tavole progettuali.

Gli interventi riguardanti le nuove costruzioni accessorie sono attuati mediante la predisposizione di un comparto o di un piano urbanistico attuativo rimanendo peraltro definito il limite della sagoma dal P.R.G. La volumetria realizzabile è indicata nell'allegato C alla presente normativa, il numero dei piani ammissibili è uno fuori terra.

Gli interventi riguardanti i nuovi edifici con tipologia conseguente all'antica sono attuati mediante la predisposizione di un comparto o di un piano urbanistico attuativo. Le caratteristiche di questi interventi sono indicate nell'allegato B alla presente normativa.

Sulle aree appositamente perimetrate ed assoggettate a piano urbanistico attuativo valgono gli indici di cui alla tabella A allegata alla presente normativa e riferita ad ogni comparto. I sedimi dei nuovi fabbricati sono delimitati nella tavola di P.R.G.

I gradi di protezione assegnati ai fabbricati possono essere variati di un solo grado in più o in meno a seguito di presentazione di un piano urbanistico attuativo comprensivo di specifica analisi storica di riferimento sui manufatti.

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nei limiti delle destinazioni d'uso previste per questa zona.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti dal punto 4 lettera A) del presente articolo, sono sempre ammessi e sono soggetti solo alla preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale.



La manutenzione straordinaria, così come definita dal punto 4 lettera B) del presente articolo, è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici esistenti esclusi quelli per cui è prevista la demolizione.

3) DATI PARAMETRICI:

Altezze:

Le altezze dei nuovi edifici dovranno risultare dallo studio a livello di comparto o di piano attuativo a seconda del contesto della zona di appartenenza.

Superfici coperte:

Sono determinate in relazione allo studio planivolumetrico dell'area rispettando, nel contesto delle zone, le preesistenze oltre che le distanze da confini, da strade e dagli allineamenti previsti dal PRG.

Distanze:

Le distanze da strade, confini ed edifici sono così determinate:

Distanza da confini: M 5,00 o a confine con assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto.

Distanza da strade: secondo gli allineamenti esistenti o prescritti dal PRG. Ove non esistano delle prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a M 5,00.

Distanza tra edifici:

- a) tra pareti finestrate M 10,00;
- b) tra edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- c) da pareti cieche: in aderenza o a M 5,00 senza finestre;
- d) con progetto unitario tra confinanti sono consentite altre distanze fatto salvo il limite inderogabile di M 10,00 tra pareti finestrate.

Volume:

Il volume massimo edificabile fuori terra è riportato nelle tabelle A - B - C allegate alla presente.

4) TIPI DI INTERVENTO

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Tale tipo di intervento è finalizzato a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture dell'edificio, la funzionalità e l'efficienza delle singole unità immobiliari d'uso (abitazioni) negozi.

La manutenzione ordinaria si intende limitata alle seguenti operazioni:

- a) tinteggiatura, pulitura o rifacimento degli intonaci interni agli edifici, delle singole unità immobiliari d'uso e delle parti comuni;
- b) riparazione delle pavimentazioni interne;
- c) riparazione degli infissi e serramenti interni;
- d) riparazione di infissi esterni, grondaie e pluviali;
- e) riparazione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto e dei camini;
- f) riparazione di terrazze e balconi pericolanti e in cattivo stato di pessima manutenzione;
- g) riparazione di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari, riparazione o sostituzione di impianti tecnologici;
- h) riparazione con materiale avente le stesse caratteristiche di quello preesistente delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi e spazi condominiali.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si considerano opere di manutenzione straordinaria quelle che tendono a riparare o sostituire singole parti dell'edificio, o le singole unità d'uso senza alterarne sostanzialmente la configurazione, né la destinazione d'uso. In caso di crolli parziali delle strutture, è consentito il ripristino delle forme originarie.

La manutenzione straordinaria si intende limitata alle seguenti operazioni:

- a) tinteggiatura, pulitura e rifacimento intonaci all'esterno degli edifici;
- b) rifacimento degli elementi architettonici esterni quali: grondaie, inferriate, balconi, cornici, zoccolature, vetrine, insegne, poggiali, parapetti;
- c) sostituzione di infissi e serramenti esterni;



- d) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- e) consolidamento, risanamento ed eventuale sostituzione parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni alle quote delle strutture stesse rispetto alla situazione precedente;
- f) destinazione di un solo locale, compreso nella unità abitativa, a servizi igienici o impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ascensore);
- g) rifacimento e sostituzione delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavei e spazi condominiali.

C) GRADO DI PROTEZIONE 1 - RESTAURO FILOLOGICO

Consiste nel mantenere o riportare allo stato originario valorizzandolo, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originali; le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Gli interventi potranno prevedere:

- a) interventi sulle strutture al fine di consolidarle;
- b) ricomposizione attuata con elementi originari e sulla base di documentazione attendibile al fine di riportare il manufatto allo stato originario;
- c) liberazione attraverso l'eliminazione di alterazioni o aggiunte degradanti che debbano essere eliminate per riportare l'edificio alla sua struttura e forma originaria;
- d) modifica delle destinazioni d'uso originarie purché compatibile con la struttura e distribuzione dell'edificio.

D) GRADO DI PROTEZIONE 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Gli interventi possono prevedere le seguenti operazioni:

- a) Murature interne portanti:
Rifacimento con identico materiale e tecniche costruttive se a vista, oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta, è in ogni caso consentito aprire nelle murature dei fori interni secondo le modalità previste.
In ogni caso è consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne.
Tali operazioni di consolidamento vanno fatte mantenendo posizione, quote e dimensioni originarie.
Sono ammesse anche per le murature esterne parziali sostituzioni di parti non più recuperabili, purché si usino materiali e tecniche uguali a quelle originarie.
Le operazioni di consolidamento statico possono essere fatte, se ve ne è la necessità, anche per le fondazioni delle murature stesse.
- b) Solai:
Per quanto riguarda i solai, di solito la quota anche nei casi di demolizione e rifacimento, deve essere confermata. Sono però consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a M 2,40 o abbia un'altezza massima superiore a m 3,00.
Tale spostamento di quota è consentito, purché non comporti modifiche o spostamenti di fori o altri componenti esterni.
Qualora si reputi necessaria per ragioni statiche la sostituzione dei solai in legno, questa deve avvenire con l'utilizzo di materiali tradizionali, è consentito il rafforzamento dei solai esistenti mediante strutture metalliche.
- c) Collegamenti verticali interni:
Demolizione e rifacimento con materiali e tecniche originarie se in pietra o in legno (o ferro per le ringhiere).



La posizione dei collegamenti può essere modificata nel caso di collegamenti non originari e fortemente manomessi, ed in ogni caso fatto salvo i vincoli di posizione specificati nella tavola di piano.

- d) Sporti:
Demolizione e rifacimento con materiali e tecniche originarie.
- e) Porte e portoni:
Limitate modifiche indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive purché i contorni originari non siano in pietra e purché le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata.
- f) Finestre:
Creazione di nuove finestre purché siano rispettate tutte le condizioni seguenti:
siano indispensabili per nuove esigenze abitative;
siano compatibili con l'unitarietà del prospetto nella distribuzione dei fori e siano salvaguardati gli elementi di particolare pregio artistico quali cornici, decorazioni, ecc.
- g) Manto di copertura:
Rifacimento con materiali e tecniche tradizionali.
- h) Utilizzo dei sottotetti:
È ammesso il recupero ad uso residenziale dei sottotetti anche abbassando l'ultimo solaio purché non vi siano alterazioni di volume e realizzando anche finestre in falda necessarie alla ventilazione ed illuminazione dell'ambiente.
In tal caso l'altezza media ponderale interna deve essere di almeno M 2,20.
- i) Impianti tecnologici standardizzati:
È consentito l'inserimento di impianti tecnologici standardizzati a monoblocco, purché risulti sempre evidente la loro autonomia rispetto alla struttura portante originaria.

E) GRADO DI PROTEZIONE 3 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con il mantenimento dell'impianto originario e non compromesso dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Oltre alle opere previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento, l'intervento di ristrutturazione consiste in:

- a) Murature interne portanti:
Demolizione completa e rifacimento in posizione diversa e con materiali diversi.
- b) Murature esterne portanti:
Demolizione parziale e rifacimento con tecniche e materiali diversi.
- c) Solai:
Demolizione completa e rifacimento con quote e materiali diversi da quelli originari.
- d) Collegamenti verticali interni:
Demolizione e rifacimento con quote e materiali e posizioni diversi da quelli originari.
- e) Sporti:
Demolizione e rifacimento con quote e materiali e posizione diversi da quelli originari.
- f) Porte e portoni:
Creazione di nuovi fori
- g) Finestre e bucatore:
Spostamento di quota e posizione di finestre e bucatore, creazione di nuove.
- h) Copertura:
È ammessa la modifica della quota di copertura. Per quanto riguarda il manto di copertura, esso dovrà essere fatto con pendenza e materiali tradizionali (coppi in cotto); si potranno, per illuminazione ed aerazione, installare aperture in falda.

F) GRADO DI PROTEZIONE 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE



L'intervento di ristrutturazione, oltre alle operazioni previste per la manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione, può comprendere l'aumento del volume esistente che può essere ampliato (anche attraverso la parziale o totale demolizione dell'edificio attuale).

I limiti planimetrici sono indicati nella tavola di piano, le altezze dovranno risultare dallo studio del contesto della zona di appartenenza, e per il volume massimo ammissibile si fa riferimento alla tabella B allegata (nuovi edifici conseguenti all'antica).

G) GRADO DI PROTEZIONE 5 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di spazi verdi o per la presenza di volumi intollerabili dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

H) GRADO DI PROTEZIONE 6 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

Il grado di protezione "6" applicato ad edifici privi di obbligo di piano urbanistico attuativo equivale a demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e con la medesima cubatura.

Tale tipo di intervento è finalizzato alla riqualificazione ambientale attraverso la creazione di nuove unità edilizie, ricucendo tra loro parti di tessuto antico con l'edificazione più recente. Tale edificazione dovrà essere progettata e realizzata con la massima attenzione dei valori ambientali ed architettonici del contesto al fine di produrre una qualità ambientale omogenea a quella oggi esistente.

I nuovi edifici previsti devono ovviamente essere progettati tenendo presente i problemi di inserimento nell'ambiente, tale inserimento non deve avvenire per mimesi (attraverso una superficiale imitazione di linguaggi e forme usati nella tradizione locale) ma interpretando, attraverso l'uso di tecnologie e materiali, anche i diversi caratteri morfologici dell'ambiente.

È evidente che in questi casi la qualità degli interventi, e quindi delle progettazioni, dovrà essere del più elevato livello.

Articolo 11 bis Attuazione degli interventi

METODI DI INTERVENTO

1. Gli interventi previsti nella zona A sono i seguenti:

1) INTERVENTO DIRETTO

Per ogni unità minima di intervento, non assoggettata a piano urbanistico preventivo, è possibile richiedere il singolo permesso di costruire purché l'intervento sia attuato secondo quanto previsto dal grado di protezione assegnato.

L'unità minima di intervento coincide con la delimitazione della singola unità abitativa (scheda/edificio). Nella tavola di progetto sono indicate le U.M.I. diverse da quelle precedenti in ragione della loro complessità tipologica ed architettonica e in questo caso comprendono una o più unità edilizie.

Il Consiglio Comunale, può modificare il perimetro delle U.M.I. sentita la Commissione Edilizia.

La documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire dovrà comprendere, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio:

- documentazione storica;
- documentazione fotografica dello stato di fatto;
- rilievo e descrizione delle rifiniture esterne ed interne esistenti;
- particolari significativi;
- descrizione delle finiture interne ed esterne di progetto.

È ammessa la presentazione di un progetto di massima al fine di ottenere pareri preventivi.

L'involucro esterno degli edifici, dovrà avere un trattamento unitario sia per l'estensione in verticale (per tutti i piani dell'edificio) che in orizzontale (per tutti i fronti contigui); deve essere



TITOLO DI PROPRIETA'

Geom. Nello CASAGRANDE via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: nello@nellocasagrande.it

Firmato Da: CASAGRANDE NELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68b9d9c78144c19325c559acc36f9c030



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno diciotto
del mese di ottobre;

- 18.10.2005 -

in Conegliano, in Corte delle Rose n. 16;
avanti a me dottor Salvatore Costantino, notaio in
Conegliano, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di
Treviso, senza l'assistenza dei testimoni per avervi
rinunciato di comune accordo e col mio consenso, sono
presenti i Signori:

_____, nat. _____ il giorno _____
e residente a _____ in Via _____
codice fiscale _____

_____, nat. _____ il _____
giorno _____, e residente a _____ in Via _____
codice fiscale _____

detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, con il quale
convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1

Il Signor _____ vende e trasferisce alla Signora
_____, che accetta ed acquista, le seguenti unità
immobiliari in Comune di San Vendemiano (TV), e precisamente:
- porzione di fabbricato ad uso abitazione, sviluppatasi su
piano terra e piano primo, con annesso garage al piano terra
ed area scoperta della superficie di metri quadrati 168
(centosessantotto);

in Catasto dei Fabbricati di San Vendemiano

Sezione B, foglio 2 (due)

particella n. 104 (centoquattro)

- subalterno 3 (tre), area scoperta, metri quadrati 168
(centosessantotto), Via Lourdes;
- subalterno 4 (quattro), Categoria A/3, Classe 2,
consistenza vani 5 (cinque), rendita euro 271,14
(duecentosettantuno e quattordici centesimi), Via Lourdes n.
34, piano T-1;
- subalterno 5 (cinque), Categoria C/6, Classe 3, consistenza
metri quadrati 23 (ventitrè), rendita euro 35,64
(trentacinque e sessantaquattro centesimi), Via Lourdes n.
34, piano T;

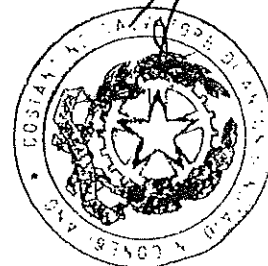
confinanti nell'insieme in mappa C.T. con le particelle nn.
103, 102, 107 e 109, e con la strada; salvo se altri o
variati confini;

unità tali identificate in forza di denuncia di variazione
presentata all'U.T.E. di Treviso in data 4 dicembre 1987,
protocolli nn. 53851-2-3; per variazione delle preesistenti

COPIA

Registrato
a Conegliano
il giorno
25 ottobre 2005
al n. 3842 Serie 1T
esatti euro 2.016,63
di cui euro 168,00
per Trascrizione

Trascritto a Treviso
il giorno
26 ottobre 2005
al n. 47767 r.g.
ed al n. 28541 r.p.



unità identificate con i subalterni 1 e 2;

unità che risultano pure esattamente individuate nelle copie delle planimetrie che si allegano in unico contesto al presente atto sotto la lettera "A", previa presa visione ed approvazione delle parti che mi dispensano dal darne loro lettura e spiegazione.

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato in oggetto risulta in C.T. del Comune di San Vendemiano al foglio 16, particella n. 104, ente urbano di are 2.75; tale identificata in forza di tipo mappale di data 1 dicembre 1987 n. 106626.1/1987 prot. n. TV0288720, per variazione della preesistente particella n. 104.

ARTICOLO 2

Quanto sopra viene compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni accessione, accessorio e pertinenza, e con ogni diritto, servitù attiva e passiva, uso, ragione ed azione inerente.

ARTICOLO 3

Il venditore dichiara e garantisce che i diritti sulle unità immobiliari in oggetto, oggi compravenduti, sono di sua piena ed esclusiva titolarità, essendogli pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Gino Aggio di Conegliano in data 20 ottobre 1973, repertorio n. 60514 raccolta n. 11009, registrato a Conegliano in data 9 novembre 1973 al n. 3752 Mod. 1 Vol. 141, e trascritto a Treviso in data 17 novembre 1973 al n. 22499 del registro generale ed al n. 19708 del registro particolare.

Dichiara altresì il venditore, volendone altrimenti rispondere come per legge, che quanto oggetto del presente atto è libero da gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti di terzi anche di prelazione.

ARTICOLO 4

Il prezzo è stato convenuto dalle parti nella somma di euro 100.000,00 (centomila);

somma che l'acquirente dichiara di aver pagato prima d'ora alla parte venditrice, anche mediante il netto ricavo di un mutuo che essa parte acquirente stipulerà con un Istituto di credito di sua fiducia in data odierna.

Il venditore rilascia pertanto quietanza a saldo dell'intero prezzo, salvo il buon fine del mutuo in parola, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 5

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, il Signor _____, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, da me notaio previamente ammonito e reso edotto circa le sanzioni di cui all'art. 76 del citato D.P.R. per il caso di dichiarazioni mendaci, formazione di atti falsi o loro uso,



dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata iniziata anteriormente al giorno 1 settembre 1967; dichiara inoltre:

- che in seguito sono state eseguite opere in forza di autorizzazione in data 27 maggio 1974 prot. n. 3721, e di autorizzazione in data 4 novembre 1997 n. 9970/97 prot. n. 97/9970, rilasciate dal Comune di San Vendemiano;

- che non sono state eseguite ulteriori modifiche o variazioni suscettibili di licenza, concessione edilizia o permesso di costruire, anche in sanatoria;

- che l'area scoperta sopra descritta costituisce pertinenza, della superficie inferiore a cinquemila metri quadrati, del fabbricato oggetto del presente atto, censito in Catasto Fabbricati.

La parte venditrice dichiara e precisa che per le unità in oggetto non è mai stato rilasciato dal Comune di San Vendemiano formale permesso di abitabilità-agibilità; dichiara e garantisce tuttavia la parte venditrice che quanto in oggetto risulta provvisto di tutti i requisiti necessari per il rilascio del permesso stesso. La parte acquirente dichiara di prenderne atto e di accettare, fatto salvo ed impregiudicato ogni suo diritto nei confronti della parte venditrice in caso di successiva dichiarazione di non abitabilità-agibilità da parte dell'autorità competente.

ARTICOLO 6

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi; a partire da tale momento, l'acquirente viene immessa nel possesso materiale e giuridico di quanto oggetto del presente atto, e redditi ed oneri relativi passano, rispettivamente, a suo favore e carico.

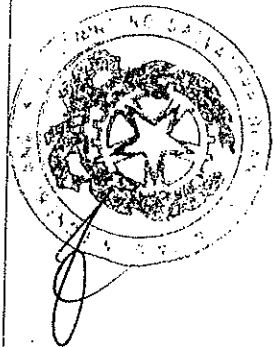
ARTICOLO 7

Le spese del presente atto, e sue conseguenti, sono convenute a carico dell'acquirente.

Ai fini fiscali, i componenti dichiarano che tra parte alienante e parte acquirente non esiste vincolo di coniugio, né di parentela in linea retta o tale considerato ai sensi dell'articolo 26 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995, le parti dichiarano che il presente trasferimento ha per oggetto una unità immobiliare, con relativa pertinenza, destinata ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, effettuato a favore di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

L'acquirente chiede pertanto la riduzione al 3% (tre per cento) dell'imposta di registro, nonché l'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecarie e catastali; dichiara all'uopo sussistere tutte le condizioni previste



dall'articolo 1 nota II bis della Tariffa, sopra citato, e in particolare:

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni previste dai provvedimenti legislativi citati nella predetta nota II bis lettera c) dell'articolo 1 della Tariffa Parte Prima del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549 del 28 dicembre 1995.

L'acquirente dichiara di voler stabilire entro diciotto mesi dalla data odierna la propria residenza nel Comune di San Vendemiano, ove sono ubicate le unità immobiliari in oggetto.

Dichiara infine di essere consapevole delle conseguenze fiscali di eventuali dichiarazioni mendaci o atti di trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, posti in essere nei cinque anni da oggi ed aventi per oggetto i beni acquistati con le suddette agevolazioni.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7 commi 1 e 2 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, l'acquirente dichiara inoltre:

- di aver acquistato una casa di abitazione per atto di compravendita a rogito del notaio Licia Brescancin in data 15 luglio 1997 repertorio n. 9291 raccolta n. 2704 registrato a Conegliano il giorno 29 luglio 1997 al n. 1325 Serie IV;
- di aver fruito, in relazione a tale acquisto, dell'aliquota agevolata prevista dalle disposizioni allora vigenti ai fini dell'imposta di registro per la prima casa, che è stata pertanto corrisposta nella misura di lire 3.000.000 (tremilioni) pari ad euro 1.549,37 (millecinquecentoquarantanove e trentasette centesimi);
- di aver alienato il bene, come sopra acquistato, con atto a rogito del notaio Licia Brescancin in data 27 maggio 2005 repertorio n. 25892 raccolta n. 5889 registrato a Conegliano in data 3 giugno 2005 al n. 2038 Serie 1T;
- di non essere decaduta dalle predette agevolazioni;
- di avere quindi diritto, a seguito dell'acquisto di cui al presente atto, ad un credito di imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato ed in ogni caso non superiore all'imposta di registro dovuta in relazione al presente atto;
- chiede pertanto di portare tale credito in diminuzione dell'imposta di registro oggi dovuta.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte scritto da me notaio. Da me notaio letto ai comparenti che lo



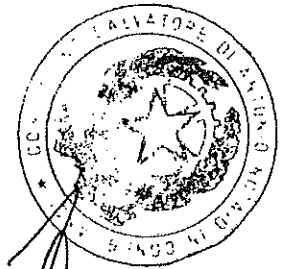
approvano.

Consta di fogli tre di cui occupate nove facciate sin qui.

f.to i

f.to

f.to Salvatore Costantino notaio



SCHEDA SINTETICA PER LA VENDITA

Il compendio immobiliare relativo all'Esecuzione Immobiliare RG 330/2016 è costituito da una porzione di abitazione contigua disposta su due piani fuori terra, con garage ed area scoperta, compresi in un borgo storico ed ubicati in Comune di San Vendemiano nella frazione Zoppè via Lourdes n. 34, a poca distanza dal capoluogo comunale ed a circa cinque chilometri dalla città di Conegliano.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da via Lourdes.

Il lotto è composto da una abitazione singola con accessori, sviluppata al piano interrato, terra e primo, così identificata al Catasto fabbricati:

Comune di San Vendemiano :

Sez. B Foglio 2 Mapp. 104 sub 4 via Lourdes area urbana di 168 mq

Sez. B Foglio 2 Mapp. 104 sub 4 via Lourdes cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. € 271,14

Sez. B Foglio 2 Mapp. 104 sub 5 via Lourdes cat. C/6 cl. 3 23 mq R.C. € 25,64

Rispettivamente area scoperta, abitazione ai piani terra e primo con garage al piano terra.

Confini come da mappa del Catasto Terreni con le particelle n. 103, 102, 107, 109, e con strada pubblica; salvo altri o variati.

L'accesso agli immobili, direttamente dalla via pubblica, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

L'intero compendio immobiliare è stato acquistato dall'esecutato, con atto di compravendita in data 18.10.2005 Rep. N. 9386 Notaio Salvatore Costantino in Conegliano, registrato a Conegliano il 25.10.2005 al n. 3842 serie 1T e trascritto Treviso in data 26.10.2005 ai nn. 47767/28541.

Il bene oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultava occupato dal figlio dell'esecutata senza titolo.

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** per l'importo di € 120.000,00 iscritta a Treviso in data 26.10.2005 ai n. 47768/11311 in forza di mutuo (durata 15 anni) contratto in data 18.10.2005 Rep. N. 9387 Notaio Salvatore Costantino in Conegliano, a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Tarzo.

2. **Ipoteca volontaria** per l'importo di € 85.000,00 iscritta a Treviso in data 18.08.2008 ai n. 33700/7523 in forza di mutuo (durata 15 anni) contratto in data 05.08.2008 Rep. N. 12650 Notaio Salvatore Costantino in Conegliano, a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Tarzo, debitore 1 (società in capo all'esecutato).

3. **Pignoramento immobiliare** in data 25.05.2016 Cron. N. 6024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, trascritto in data 28.06.2016 ai nn. 21219/14594, a favore della Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi – Società Cooperativa con sede in Tarzo. Porzione di abitazione contigua (ex fabbricato rurale) con garage, disposta su un piano terra e primo così composta:

- **piano terra** con ingresso (tramite il garage), soggiorno, cucina, cantina-ripostiglio, per una superficie lorda commerciale di circa 75 mq; nella parte interna lato sud è stata realizzato in aderenza al fabbricato un portico-tettoia in legno della superficie di circa 25 mq, manufatto che dagli accertamenti eseguiti, risulta completamente irregolare e non sanabile, di cui si prevede la demolizione.
- **piano primo** vuoto sul soggiorno con corridoio che serve un bagno, e due camere, per una superficie lorda di circa 89 mq.
- **garage** al piano terra in unico vano ma con un accesso da via Lourdes senza visibilità e di conseguenza molto pericoloso, per una superficie lorda di circa 28 mq.
- **Area urbana** di 168 mq catastali, adibita a giardino, con la presenza di una casetta in legno non fissa a terra, di modeste dimensioni, manufatto che dagli accertamenti eseguiti, risulta irregolare, sarà pertanto necessario provvedere ad una sanatoria.

La struttura dell'edificio è mista cemento armato, muratura e legno, con tamponamenti in muratura, solai in legno e copertura a due falde con manto in coppi di laterizio; le finiture dell'unità abitativa sono di un livello sufficiente ed un po' datate, con serramenti interni esterni in legno, pavimenti al piano terra e nel bagno in piastrelle di ceramica, al piano primo in tavole di legno, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. Scadente la dotazione degli impianti con impianto elettrico e riscaldamento con stufa a legna, il grado di manutenzione e conservazione dell'intero edificio come del giardino è scarso ed abbisognerebbe di qualche intervento di restauro.

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona Zona A - Parti del territorio con carattere storico artistico e di pregio ambientale (centri storici) con grado di protezione 3, regolamentata dall'art. 11 delle NTO.

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito prima del 01.09.1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione a costruire Prot. 3721 del 27.05.1974 per sopraelevazione e sistemazione fabbricato ad uso residenziale;
- Autorizzazione ed eseguire lavori di Manutenzione Straordinaria n. 9970/97 del 04/11/1997;

Rispetto a quanto autorizzato i rilievi svolti hanno evidenziato che l'immobile è regolare e conforme a quanto autorizzato, salvo il portico-tettoia realizzato a ridosso del fabbricato, completamente irregolare ed insanabile, per il quale si prevede la demolizione con una spesa di € 2.000,00 ed una casetta in legno priva di fondazioni sanabile con una spesa di circa € 1.000,00, complessivamente la sanatoria e le demolizioni corrispondono ad una somma presunta di circa € 3.000,00.

Il valore commerciale stimato dell'intero lotto è di:

€ 80.000,00=

(€ ottantamila/00)

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 20%, e quantificato in:

€ 63.000,00=

(Euro sessantatremila/00)



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP

ESEC. IMM.RI R.G. 330/2016

Giudice: dott. Marco SARAN

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

DATI ESECUTATI

Geom. Nello CASAGRANDE Via Barbarani 16 - 31015 CONEGLIANO
TEL 0438-370339 CELL. 348-3368188 EMAIL: geo2020@alice.it



ESECUTATO 1

il

C.F.

Residente a

