

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 687/2017

Giudice: dott. Marco Saran

Esperto stimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **BANCA SELLA S.p.A.**

(Avv.to Stefano Sternini del foro di Venezia ed Avv.to Lorenzo Sternini del foro di Treviso)

RELAZIONE DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 17/09/2019, ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 29/09/2019 ed interverrà, qualora necessario, all'udienza del giorno 08/04/2020 ore 10:00 (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita (allegato n. 1).

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- **completezza dei documenti;**
- **operazioni peritali e descrizione catastale;**
- **provenienza del bene;**

- **formalità pregiudizievoli;**
- **divisibilità e suddivisione in lotti;**
- **confini;**
- **descrizione dell'immobile;**
- **autorizzazioni comunali a costruire e regolarità di quanto edificato;**
- **conduzione del bene;**
- **stima;**
- **comunicazione alle parti.**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.



Fotopiano

OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE

Le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte

regolarmente in data 21/11/2019, alla presenza del sottoscritto tecnico stimatore, del dott. Giorgio Masier in sostituzione del dott. Gianni Dall'Agata, custode dell'immobile e di uno dei due esecutati. Il tutto come riportato nel relativo verbale (allegato n. 2).

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 3):

Catasto Fabbricati

Comune di Valdobbiadene, Sez. B., Foglio 15

- Mapp. 674, sub. 1, Categoria Area urbana, Consistenza 5 mq;
- Mapp. 674, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 144,61;
- Mapp. 675, sub. 1 e Mapp. 803 sub. 1 (graffati), Categoria Area urbana, Consistenza 5 mq;
- Mapp. 675, sub. 2 e Mapp. 803 sub. 2 (graffati), Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 144,61.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza al seguente atto:

- atto di compravendita notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) in data 19/04/2002 rep. 34312, racc. 2783, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15/05/2002 ai nn. 19145/13672 e 19146/13672.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 21/11/2017, come risulta dai certificati ipotecari già in atti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15/05/2002 ai nn. 19147/3842 a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC.COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Vicenza (VI) – c.f. 00204010243 per la somma complessiva di € 191.000,00 (capitale € 95.500,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) del 19/04/2002 rep. 34313;
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 30/10/2006 ai

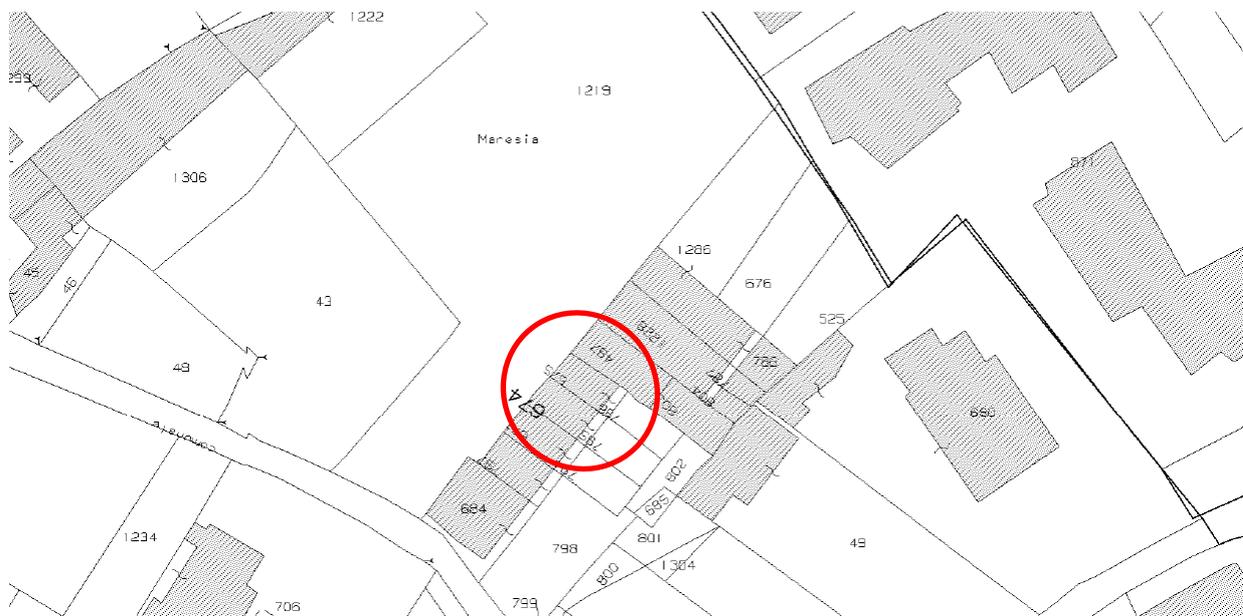
nn. 53963/13782 a favore di “BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI S.p.A.”, con sede in Trento (TN) – c.f. 00319010229 per la somma complessiva di € 70.000,00 (capitale € 35.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) del 12/10/2006 rep. 47604/7482;

- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 17/11/2017 ai nn. 39644/27227, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/10/2017 rep. 10069 a favore di “BANCA SELLA S.p.A.”, con sede in Biella (BI), c.f. 02224410023.

DIVISIBILITA’ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Le due unità catastali oggetto della presente relazione in realtà costituiscono un’unica unità residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati da una sola scala. Pertanto l’immobile va considerato come un unico lotto indivisibile.

CONFINI



L’immobile confina, da nord in senso orario, con i mapp.li 1219, 497, 786, 795 e 671.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un immobile residenziale in Comune di Valdobbiadene – loc. Bigolino, sito in via Maresia n. 19. Dal punto di vista urbanistico l'edificio è ubicato in zona "Consolidato residenziale storico", regolamentata dall'art. 6.3 delle N.T. vigenti del P.I. del Comune di Valdobbiadene. Trattasi di un fabbricato storico con grado di vincolo conservativo della tipologia a schiera. L'unità oggetto della presente perizia si sviluppa su tre piani fuori terra e prospetta a sud su corte comune ad altri mappali, accessibile da via Maresia, della quale la porzione antistante l'abitazione, di complessivi 10 mq, è ad uso esclusivo.

La struttura portante è in muratura mista di mattoni e pietrame con solai in legno. La copertura è due falde con manto in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, con oscuri sempre in legno.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle in graniglia di marmo, quelli del piano primo sono in legno. La scala di accesso ai piani superiori è in legno.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

Le porte interne sono tamburate in legno.

L'unità è costituita come di seguito descritto.

Piano terra: ingresso di 11,35 mq, soggiorno di 11,98 mq, corridoio di 4,63 mq, cucina di 7,50 mq, due bagni di 2,61 mq e 7,06 mq. La superficie complessiva calpestabile del piano terra è di 45,13 mq; quella lorda, compresi muri e scale, è di 60,44 mq. L'altezza utile netta del piano terra è di m 2,40.

Piano primo: disimpegno di 9,92 mq e tre camere di 11,28 mq, 13,31 mq, 13,46 mq. La superficie complessiva calpestabile del piano primo è di 47,97 mq; quella lorda, compresi muri e scale, è di 60,44 mq. L'altezza utile netta del piano primo è di m 2,35.

Sottotetto: tre stanze di 24,91 mq, 11,31 mq e 11,32 mq. La superficie complessiva calpestabile del sottotetto è di 47,54 mq; quella lorda, compresi muri e scale, è di 60,44 mq. L'altezza media utile netta del sottotetto è di m 2,70.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta finiture scadenti e si trova in pessimo stato di conservazione. E' presente una stufa ed un boiler per l'acqua calda con combustibile a legna. In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso, risulta edificato ante 1967 e che non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene alcuna documentazione edilizia. E' da ritenersi che lo stesso appartenga alla classe peggiore sotto il profilo energetico.

A servizio dell'unità, in un corpo di fabbrica separato con accesso dalla corte esterna (identificato catastalmente con il mapp. 803), vi sono anche dei locali ad uso ricovero attrezzi e macchine agricole (piano terra) ed un fienile (piano primo).

Il ricovero attrezzi e macchine agricole al piano terra ha una superficie in pianta di 42,00 mq ed ha altezza interna di m 2,90 per la stanza a nord nord e altezza media m 2,37 per la stanza a sud.

Il fienile al piano primo, non ha scala fissa di accesso ed ha una superficie in pianta di 19,00 mq. L'altezza media interna è di m 3,20.

AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITA' DI QUANTO EDIFICATO

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Valdobbiadene ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

Sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 106/V/84 del 17/07/1984 (cambiamento di destinazione d'uso di un locale urbano, in locale ad uso artigianale);
- concessione edilizia in sanatoria n. 331/C del 14/05/1992 (costruzione di portico ad uso ricovero attrezzi agricoli).

Durante il sopralluogo, il tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico (allegato 5) e metrico (allegato 8), al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Per quanto concerne i locali accessori (ricovero attrezzi agricoli e fienile) non è stato possibile effettuare un rilievo metrico, data la presenza di una notevole quantità di oggetti accatastati al piano terra e la mancanza di una scala di accesso al fienile al piano primo.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- variazioni della distribuzione interna e del numero dei locali del corpo principale;
- lievi variazioni delle aperture di collegamento tra i vani del corpo principale.

Il sottoscritto ritiene che tali difformità siano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e relativa variazione catastale.

Le spese per l'effettuazione delle pratiche sopra descritte vengono quantificate

forfetariamente in € 4.000,00.

CONDUZIONE DEL BENE

Come riscontrabile dai certificati di Residenza e Stati di Famiglia rilasciati dal Comune di Valdobbiadene in data 28/11/2019 (allegato n. 6) si rileva che nell'immobile oggetto di stima risulta residente la famiglia del sig. [REDACTED], formata da sette componenti.

STIMA

Nella redazione della stima il sottoscritto stimatore ha tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali: la localizzazione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, la tipologia edilizia, la conformazione e dimensione, l'esposizione, il grado delle finiture, l'età e lo stato di conservazione.

L'approccio metodologico scelto per stabilire il valore commerciale dell'intero compendio immobiliare è quello sintetico-comparativo, che scaturisce dalle indagini di mercato effettuate (indirette e dirette) attraverso le quali sono stati rilevati valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale, calcolata attraverso gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il calcolo della superficie è stato desunto dal rilievo metrico effettuato, per quanto concerne l'unità abitativa principale e dalle planimetrie in scala 1:200 del NCEU, per i locali accessori esterni.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato in base al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998

abitazione	piani T-1 (mq 60,44 x 2)	mq 120,88	(100%)
sottotetto	piano 2 (direttamente comunicante)	mq 60,44	(50%)
corte esclusiva	piano T	mq 10,00	(10%)
ricovero attrezzi	piano T (non comunicante)	mq 42,00	(25%)
fienile	piano T (non comunicante)	mq 19,00	(25%)

Totale superficie commerciale: $120,88 \times 100/100 + 60,44 \times 50/100 + 10,00 \times 10/100 +$

42,00 x 25/100 + 19,00 x 25/100 = 167,35 mq.

Nel caso di specie, stante le caratteristiche del fabbricato ed in particolare il suo stato di conservazione, da indagini di mercato si è rilevato che il valore di immobili di caratteristiche simili si attesta in circa 450,00 €/mq.

Il valore dell'immobile di cui al lotto 1 viene quindi stimato come segue:

167,35 mq x 450,00 €/mq = € 75.307,50

arrotondati ad € **75.300,00**.

A questo valore vanno imputati gli oneri per la sanatoria dello stato dei luoghi quantificati in € 4.000,00 forfettari.

Pertanto il sottoscritto tecnico estimatore stima il più probabile valore commerciale dell'immobile, nel suo insieme, alle condizioni attuali in:

€ 75.300,00 – € 4.000,00 = € **71.300,00 (diconsi Euro settantunmilatrecento/00)**.

La presente perizia è composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti (allegato n. 9) la presente perizia composta da n. 9 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro 15 giorni dalla ricezione della stessa.

ALLEGATI:

1. Quesito
2. Verbale delle operazioni peritali del 21/11/2019;
3. Documenti Catastali: Visure, estratto di Mappa, planimetrie;
4. Atto di compravendita Notaio Graziella Barone in data 19/04/2002;
5. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi;
6. Stati di famiglia degli esecutati;

7. Documentazione edilizia Comune di Valdobbiadene;
8. Rilevo dell'immobile (piante);
9. Attestazione invio della perizia di stima alle Parti;
10. Scheda sintetica per la vendita.

Montebelluna, 02/03/2020

l'Esperto stimatore
Arch. Ursula Ferrari

VERBALE DI SOPRALLUOGO
del giorno 21 novembre 2019

TRIBUNALE DI TREVISO
Giudice dott. Saran Marco
Esperto stimatore arch. Ursula Ferrari

Oggetto: Procedura Esecutiva n. R.G.E. 687/2017
BANCA SELLA SPA c/ [REDACTED]

In data odierna, alle ore 11:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Bigolino di
Valdobbiadene (Treviso) in via Maresia n. 19, censiti al N.C.E.U.:
sez. B, foglio 15, mapp. 675, sub. 2
sez. B, foglio 15, mapp. 675, sub. 1

sono presenti:

l'Esperto stimatore Arch. Ursula Ferrari

Custode dott. Dall'Agata Gianni

l'Esecutato sig. [REDACTED]

l'esecutato [REDACTED] permette l'accesso all'intero residence occupato dalle sue famiglie e da quelle del padre [REDACTED].
Il fatto che due unità residenziali (mapp. 674 e 675) sono fuse ed il piano piano e secondo sono accessibili da un unico vano scale. A seguito del rilievo metrico e fotografico dei beni figurati in evidenza una diversa distribuzione interna dei locali rispetto allo stato accertato. Il fabbricato è molto vecchio e le condizioni statiche ed igienico-sanitarie sono un po' precarie. Viene ritenuto anche che mapp. 803 con destinazione di ricovero attrezzi e macchine agricole, ma il piano piano non è accessibile da scale fisse.

L'esperto stimatore alle ore 11:40 sospendere il sopralluogo.

Letto, confermato e sottoscritto

Arch. Ursula Ferrari

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI CATASTOGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
URSULA FERRARI
n° 1023
sezione A settore architettura
ARCHITETTO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2019

Dati della richiesta	Comune di VALDOBBIADENE (Codice: L565)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: B Foglio: 15 Particella: 674 Sub.: 1

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	--	--	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 23/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	15	674	1			area urbana		5 m ²			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2011 protocollo n. TV0047086 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5281.1/2011)
Indirizzo				VIA MAREZIA;								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L565 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 674

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	B	15	674	1								VARIAZIONE del 27/02/1986 in atti dal 07/09/1998 AMPL. FRAZ. (n. 4485/1986)	
Indirizzo				, VIA MAREZIA;									
Notifica				-				Partita	1236	Mod.58	-		
Annotazioni				a.s. mq 5									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2019

Situazione degli intestati dal 19/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2002 Trascrizione in atti dal 12/11/2002 Repertorio n.: 34312 Rogante: BARONE GRAZIELLA Sede: CORNUDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 13671.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 27/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Usufruttuario parziale fino al 19/04/2002
2			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 19/04/2002
3			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 19/04/2002
4			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 19/04/2002
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 27/02/1986 in atti dal 07/09/1998 Registrazione: AMPL. FRAZ. (n. 4485/1986)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana B foglio 15 particella 497 subalterno 2
- sezione urbana B foglio 15 particella 632 subalterno 2
- sezione urbana B foglio 15 particella 674 subalterno
- sezione urbana B foglio 15 particella 497 subalterno 3
- sezione urbana B foglio 15 particella 632 subalterno 1
- sezione urbana B foglio 15 particella 675 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 03/12/2019 - Ora: 11.25.21 Segue

Visura n.: T150869 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2019

Dati della richiesta	Comune di VALDOBBIADENE (Codice: L565)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: B Foglio: 15 Particella: 674 Sub.: 2

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	--	--	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	15	674	2			A/4	2	4 vani	Totale: 70 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 144,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MAREZIA piano: T-1-2;										
Notifica		-		Partita		1236		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L565 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 674

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	15	674	2			A/4	2	4 vani		Euro 144,61 L. 280.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA MAREZIA piano: T-1-2;										
Notifica		-		Partita		1236		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	B	15	674	2			A/4	2	4 vani		L. 332	VARIAZIONE del 27/02/1986 in atti dal 07/09/1998 AMPL. FRAZ. (n. 4485/1986)
Indirizzo		, VIA MAREZIA piano: T-1-2;										
Notifica		-		Partita		1236		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 19/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2002 Trascrizione in atti dal 12/11/2002 Repertorio n.: 34312 Rogante: BARONE GRAZIELLA Sede: CORNUDA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 13671.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 27/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Usufruttuario parziale fino al 19/04/2002
2			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 19/04/2002
3			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 19/04/2002
4			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 19/04/2002
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 27/02/1986 in atti dal 07/09/1998 Registrazione: AMPL. FRAZ. (n. 4485/1986)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana B foglio 15 particella 497 subalterno 2
- sezione urbana B foglio 15 particella 632 subalterno 2
- sezione urbana B foglio 15 particella 674 subalterno
- sezione urbana B foglio 15 particella 497 subalterno 3
- sezione urbana B foglio 15 particella 632 subalterno 1
- sezione urbana B foglio 15 particella 675 subalterno

Unità immobiliari n. 1

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
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

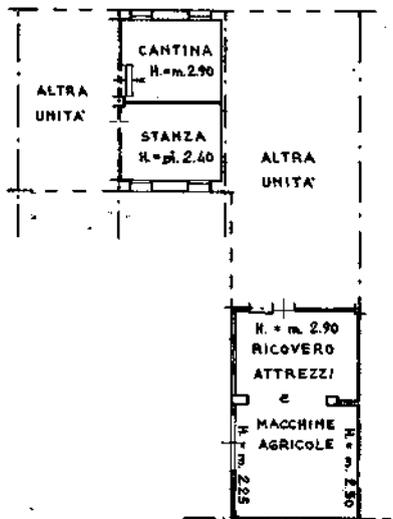
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 412)

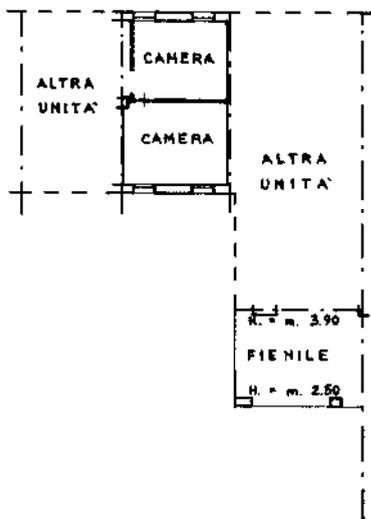
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE, Via MAREZIA

* Diss. propr. 1/3 : [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N. 2

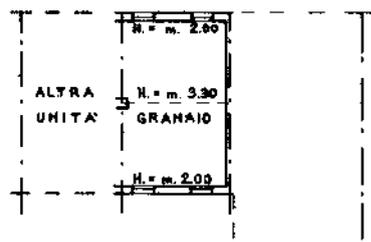
* propr. 1/3 : [REDACTED]
usufr. parz. : [REDACTED]



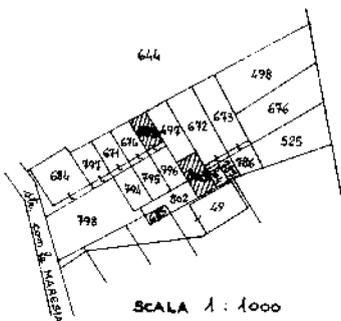
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO
H. = m. 2.40



PIANTA SOTTOTETTO



COM. DI VALDOBBIADENE
SEZ. B - Fogl. XV
MAPP. N° 675 - 803

SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1986
PROT. N° 4486

USU/4486A

Compilata dal Geom. BEDIN AGOSTINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 14-01-1986

Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2019 - Comune di VALDOBBIADENE (L.565) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 15 - Particella: 675 - Subalterno: 2 >
VIA MAREZIA piano: T-1-2;



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 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDOBBIADENE

Via MAREZIA

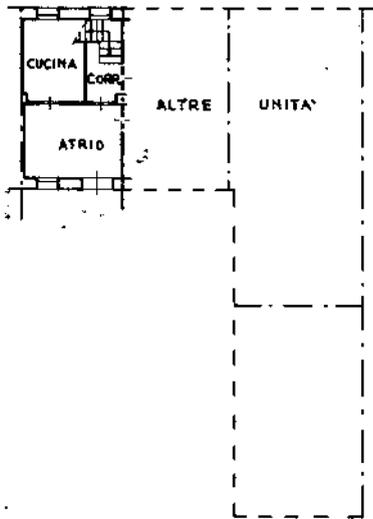
* Ditta propr. 1/3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

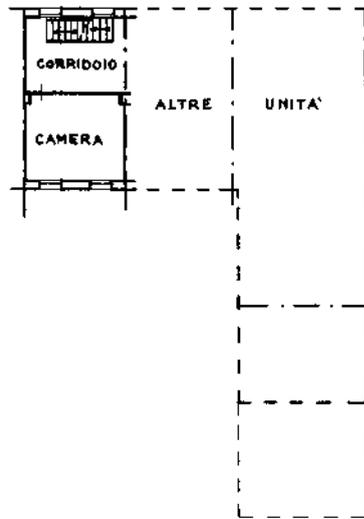
Scheda N.° 2

* Ditta propr. 1/3

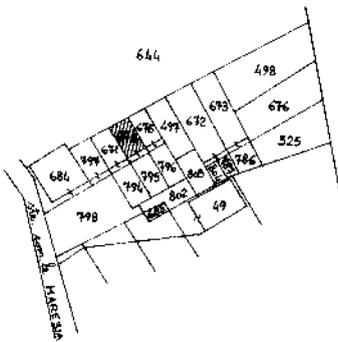
usufr. parz.



PIANTA PIANO TERRA
H. m. 2.40

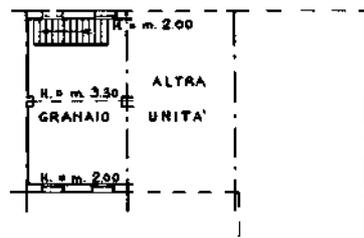


PIANTA PRIMO PIANO
H. m. 2.40



COM. DI VALDOBBIADENE
SEZ. B - FOGL. XV
MAPPA N.° 674

SCALA 1: 4000



PIANTA SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

14-01-1986
4490

V86/4490A

Compilata dal Geom. BEDIN AGOSTINO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 14-01-1986

Firma: [Signature]

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

Cornuda, li diciannove aprile duemiladue.

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti signori:

[redacted], nato a [redacted],
[redacted], residente a Pederobba (TV), Via Barche n.27, artigiano, in qualita' di procuratore speciale del signor:

[redacted], nato a [redacted], residente a Encantado (Brasile), Rua Duca De Caxias n.817, domiciliato in Italia presso il procuratore, pensionato,
Codice Fiscale TRM NTN 33C27 L565K;

giusta procura speciale rilasciata dal Coadiutore Principale presso il Consolato Generale d'Italia in Porto Alegre, signor Giuseppe Montesano, in data 12 marzo 2002 rep.n.6, num.Registro 507, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A), onde farne parte integrante e sostanziale;

[redacted], residente a Valdobbiadene (TV) frazione Bigolino, Via Castella n. 17, pensionata
Codice Fiscale [redacted];

[redacted], nato a [redacted],
residente a Vas (BL) frazione Caorera, Via Masetti n. 5/A, operaio Codice Fiscale [redacted];

[redacted], nato a [redacted],
[redacted], residente a Vas (BL) frazione Caorera, Via Masetti n. 5/A, operaio
Codice Fiscale [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il
[redacted], residente a Vas (BL) frazione Caorera, Via Masetti n. 5/A, casalinga Codice Fiscale [redacted]

PREMESSO

- che i signori [redacted] per motivi di lavoro;

- che sono in grado di leggere, comprendere ed esprimersi nella lingua italiana;

- che gli stessi sono titolari del permesso di soggiorno:

a) n. P 855045 rilasciato dalla Questura di Belluno in data 22 gennaio 2001 e con scadenza al 5 gennaio 2003 (relativamente al signor [redacted]);

b) n. D 610452 rilasciato dalla Questura di Belluno in data 19 ottobre 2000 e con scadenza al 13 novembre 2004 (relativamente al signor [redacted]);

c) n. P 855046 rilasciato dalla Questura di Belluno in data 22 gennaio 2001 e con scadenza al 5 gennaio 2003 (relativamente alla signora [redacted]);

- che pertanto risultano regolarmente soggiornanti in Italia ove esercitano regolare attivita' di lavoro subordinato;

- che intendono soddisfare le esigenze di alloggio in via definitiva, avendo gia' superato da tempo le necessita' derivanti da immediate esigenze allog-

giative ed alimentari;

- che i signori [REDACTED] intendono acquistare ognuno la prima casa di abitazione e pertanto, con il presente acquisto, reperire un alloggio ordinario in via definitiva, nell'ambito dell'applicazione degli artt.1 e 38 della Legge 6 marzo 1998 n.40;

Tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto i suindicati signori, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1) - Il signor [REDACTED] come sopra rappresentato,

VENDE

e trasferisce con ogni garanzia di legge al signor [REDACTED] che accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari site in Comune di Valdobbiadene così censite:

Comune di: VALDOBBIADENE

N.C.E.U. Sezione B Foglio 15

M.N. 674 sub. 1 Via Maresia - area scoperta di mq.5,

M.N. 674 sub. 2 Via Maresia - Piano T-1-2 Cat. A/4 Cl.2 vani 4 Rendita Euro 144,61

unità meglio individuate nelle planimetrie presentate all'U.T.E. di Treviso in data 27 febbraio 1986 prot.n.4489 (area scoperta di mq.5) e 4490 (fabbricato).

Confini: con i mappali n.ri 644-675-795-671, salvi altri e più precisi confini.

ARTICOLO 2) - La signora [REDACTED]

VENDE

e trasferisce con ogni garanzia di legge al signor [REDACTED] che accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari site in Comune di Valdobbiadene così censite:

Comune di: VALDOBBIADENE

N.C.E.U. Sezione B Foglio 15

M.N. 675 sub. 1 - 803 sub.1 (graffati) Via Maresia - area scoperta di mq.5

M.N. 675 sub. 2 - 803 sub.2 (graffati) Via Maresia - Piano T-1-2 Cat. A/4 Cl.2 vani 4 Rendita Euro 144,61

unità meglio individuate nelle planimetrie presentate all'U.T.E. di Treviso in data 27 febbraio 1986 prot.n.4485 (area scoperta di mq.5) e 4486 (fabbricati, costituiti da quattro stanze ai piani terra e primo sul M.N.675 e da ricovero attrezzi e fienile ai piani terra e primo sul M.N.803).

Confini: il M.N.675 confina con i mappali n.ri 644-497-796-674; il M.N.803 confina con i M.N.497-672-804-49-802-796, salvi altri e più precisi confini.

ARTICOLO 3) - Le parti venditrici, personalmente o come sopra rappresentata, dichiarano che i beni oggetto del presente atto sono loro pervenuti per successione legittima in morte del proprio padre signor [REDACTED] apertasi il 13 gennaio 1973, la relativa denuncia è stata registrata a Montebelluna al n.30 Vol.262 e trascritta a Treviso il 24 settembre 1975 ai nn. 13184/11341 e successivo atto di divisione in data 30 gennaio 1987 rep. n.81409 del Notaio Battista Parolin di Montebelluna, ivi registrato il 18 febbraio 1987 al n. 617 Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 27 febbraio 1987 ai nn.5159/4038.

ARTICOLO 4) - Il prezzo della compravendita di cui al precedente art.1) viene dichiarato e confermato in complessivi Euro 15.200,00 (quindicimiladuecento virgola zero zero) mentre il prezzo della compravendita di cui al precedente art.2) viene dichiarato e confermato in complessivi Euro 15.200,00 (quindicimiladuecento virgola zero zero) somme che le parti venditrici, personalmente o come sopra rappresentata, dichiarano di aver già ricevuto prima d'ora dalle rispettive parti acquirenti, cui rilasciano ampia e definitiva quietanza di saldo.

Le parti, personalmente o come sopra rappresentata, rinunciano, tuttavia, in riferimento agli interi prezzi di vendita, all'iscrizione di ogni ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 5) - Le vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura, con tutti di quanto venduto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in particolare con il diritto di passaggio sulla corte comune costituita dai M.N.798-795-794-796-802 e sul sottoportico facente parte del M.N.497, come risulta dall'atto di divisione a rogito Notaio Battista Parolin in data 30 gennaio 1987 rep.n.81409, sopracitato.

ARTICOLO 6) - Il possesso di quanto venduto è ceduto da oggi e da oggi vantaggi ed oneri saranno a profitto e carico delle rispettive parti acquirenti.

ARTICOLO 7) - Le parti venditrici, personalmente o come sopra rappresentata, garantiscono la piena e legittima proprietà e disponibilità dei beni trasferiti con il presente atto e che essi sono liberi e franchi da pesi, vincoli, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione spettanti a terzi e da passività ed oneri di qualsiasi natura, obbligandosi per l'evizione a norma di legge.

ARTICOLO 8) - Le parti, personalmente o come sopra rappresentata, dichiarano che non esiste tra loro alcun vincolo di parentela in linea retta, nè vincolo di coniugio.

Le parti richiedono, per il presente atto, l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art.2 del D.L. 7/2/85 n.12 convertito dalla n.118 del 5/4/85, combinato disposto con l'art.1, comma 2 del D.L. 23/1/93 n.16, convertito con modificazioni dalla Legge n.75 del 24/3/93, del D.L. 22/05/93 n.155 convertito, con modificazioni, nella Legge 19 luglio 1993 n.243 nonché dalla Legge 28 dicembre 1995 n.549 ed a tale scopo dichiarano:

a)- le parti venditrici, personalmente o come sopra rappresentata, di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b)- gli acquirenti di impegnarsi a trasferire, entro diciotto mesi dal presente acquisto, la propria residenza nel Comune di Valdobbiadene; di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso od abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del medesimo Comune; di non essere titolari, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essi acquirenti o dai coniugi con le agevolazioni richieste con il presente atto ovvero con le agevolazioni di cui alle norme richiamate nella lettera c), primo comma della nota II bis dell'art.1 della tariffa parte prima,

allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e di voler destinare gli immobili rispettivamente acquistati a propria abitazione principale;

c) - tutte le parti, che gli immobili trasferiti sono destinati ad abitazioni non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27.8.1969.

ARTICOLO 9) - Le parti venditrici, personalmente o come sopra rappresentata, con riferimento a quanto previsto dal 2 comma dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e della legge 724/94 e successive modifiche e integrazioni, dichiarano:

A) che i lavori di costruzione dei fabbricati oggetto del presente atto, sono stati eseguiti in data anteriore al 1° settembre 1967 ;

B) che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47, ad eccezione, per quanto riguarda il fabbricato eretto sul M.N.803 (ricovero attrezzi-fienile) di proprietà della signora Tormena Edda costruito in assenza di concessione edilizia, per il quale è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Valdobbiadene in data 14 maggio 1992 la concessione edilizia in sanatoria prot.n.3588;

C) che gli stessi immobili non sono stati oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui al secondo comma dell'art.41 della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificato dall'art.13 della legge 6 agosto 1967 n.765 e dal 9 e 11 comma dell'art.15 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e n.47/1985.

ARTICOLO 10) - Ai sensi del Decreto Legge n.90 del 27 aprile 1990 coordinato con la Legge di conversione del 26 giugno 1990 n.165, la venditrice signora [REDACTED] ed il signor [REDACTED], in qualità di procuratore speciale del venditore signor [REDACTED], dichiarano ed attestano che il reddito fondiario degli immobili oggetto del presente atto è stato dagli stessi dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

ARTICOLO 11) - Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151 sul diritto di famiglia, i sottoscritti dichiarano:

i venditori signori [REDACTED] come sopra rappresentato, e [REDACTED] di essere entrambi vedovi;

l'acquirente signor [REDACTED] di essere celibe, ed il signor [REDACTED] di essere coniugato con la Signora [REDACTED] e che il loro regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, ma che l'acquisto degli immobili sopradescritti è stato effettuato ai sensi dell'art. 179 lett. f) codice civile; quanto sopra sarà quindi di sua proprietà assoluta ed esclusiva, il che viene riconosciuto e confermato dal coniuge, signora [REDACTED].

ARTICOLO 12) - Le parti venditrici, personalmente o come sopra rappresentata, dichiarano di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni sull'antiterrorismo.

ARTICOLO 13) - Le spese del presente atto sono a carico delle rispettive parti acquirenti che le assumono.

F.TO: [REDACTED]

f.to: [REDACTED]

f.to: [REDACTED]

f.to: [REDACTED]

f.to: [REDACTED]
Rep. n. 34312

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritta Dott. Graziella Barone, Notaio in Cornuda, con studio in Via Giacomo Matteotti n.47, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, che previa concorde rinuncia, con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i signori:

[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED], residente a Pederobba (TV), Via Barche n.27, artigiano, in qualita' di procuratore speciale del signor:

[REDACTED] nato a [REDACTED], residente a Encantado (Brasile), Rua Duca De Caxias n.817, domiciliato in Italia presso il procuratore, pensionato,

Codice Fiscale [REDACTED];
giusta procura speciale rilasciata dal Coadiutore Principale presso il Consolato Generale d'Italia in Porto Alegre, signor Giuseppe Montesano, in data 12 marzo 2002 rep.n.6, num.Registro 507;

[REDACTED] nata a [REDACTED], residente a Valdobbiadene (TV) frazione Bigolino, Via Castella n. 17, pensionata

Codice Fiscale [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]

residente a Vas (BL) frazione Caorera, Via Masetti n. 5/A, operaio
Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] residente a Vas (BL) frazione Caorera, Via Masetti n. 5/A, operaio

Codice Fiscale [REDACTED];
[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] residente a Vas (BL) frazione Caorera, Via Masetti n. 5/A, casalinga

Codice Fiscale [REDACTED]
delle cui identita' personali io Notaio sono certo, hanno apposto la loro sottoscrizione alla mia presenza, in calce al suesteso atto e a margine degli altri fogli .

Io notaio certifico inoltre, in relazione alla dichiarazione resa ai sensi dell'art. 40 della Legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi della Legge 26 giugno 1990 n.165 e previo richiamo da me effettuato ai sensi degli artt.47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 circa le sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. predetto cui si è soggetti in caso di dichiarazione mendace , che i signori [REDACTED] ed il signor [REDACTED] in qualita' di procuratore speciale del venditore signor [REDACTED] hanno reso alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui sopra.

Cornuda, li diciannove aprile duemiladue.
(L.S.) F.TO: Graziella BARONE Notaio

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. R.G.E. 687/2017

Giudice dott. Saran Marco
Esperto stimatore arch. Ursula Ferrari

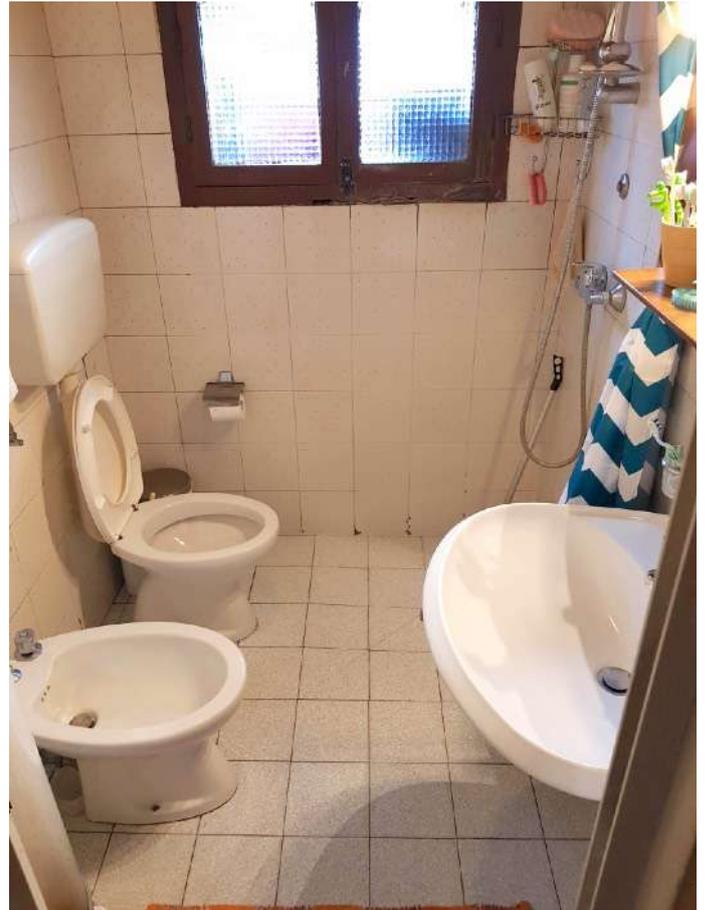
Oggetto:
causa promossa da **BANCA SELLA SPA**
(Avv.ti Lorenzo Sternini e Stefano Sternini)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



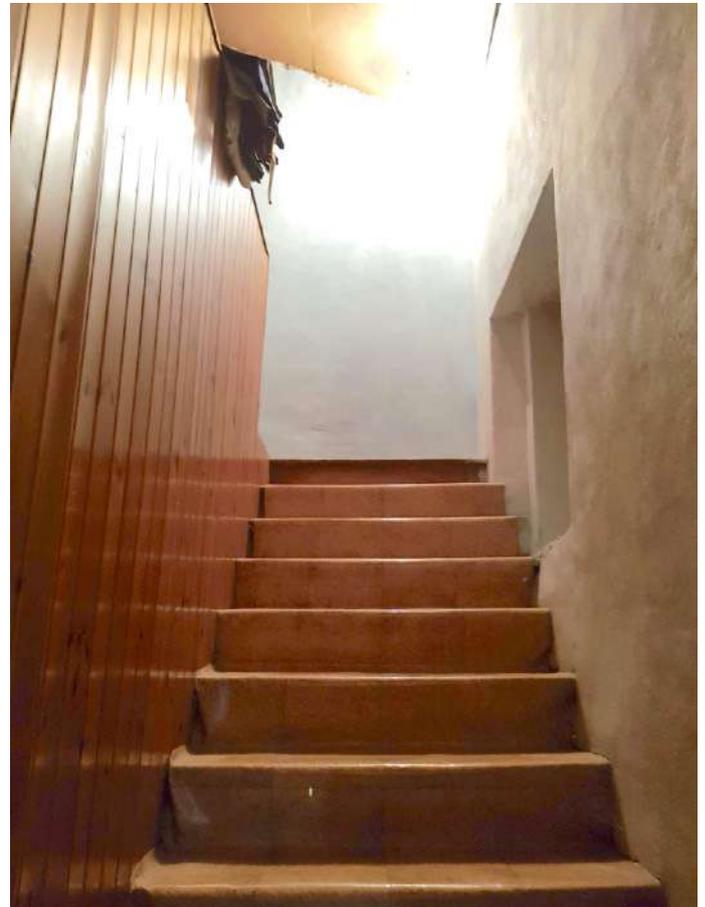


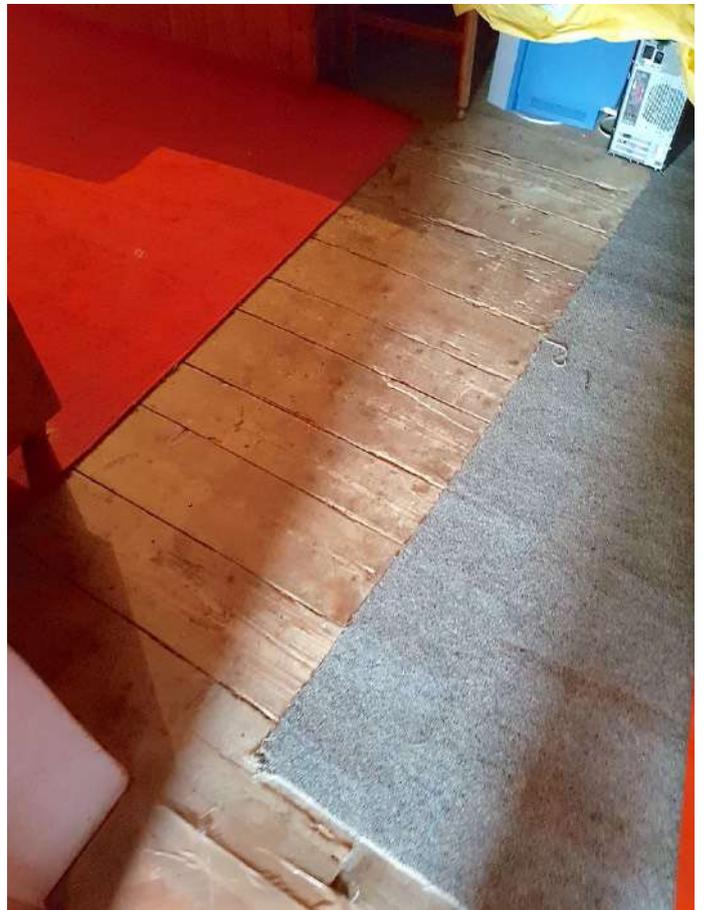
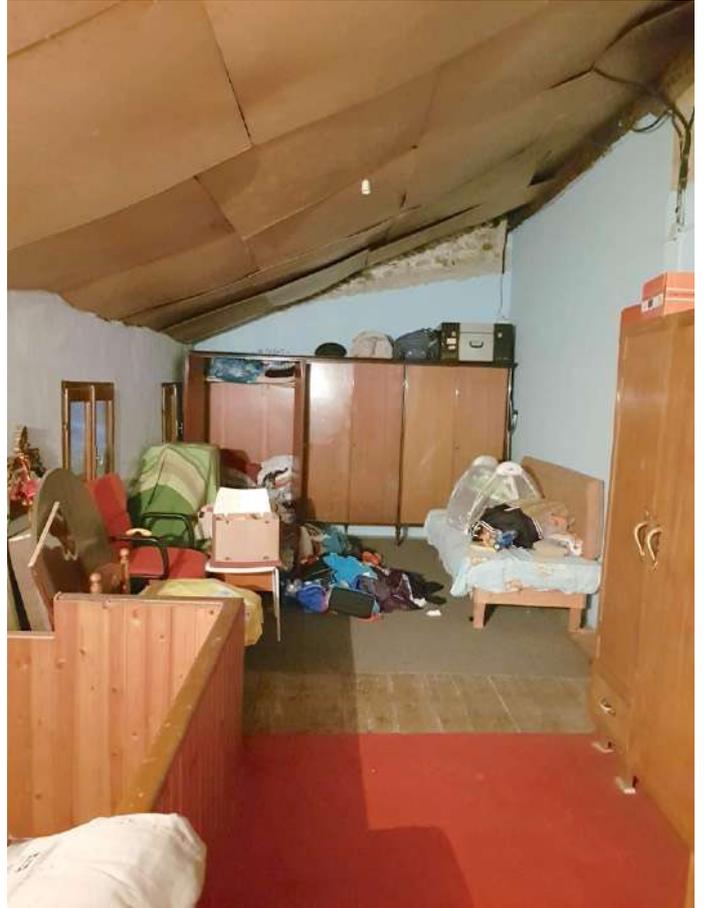






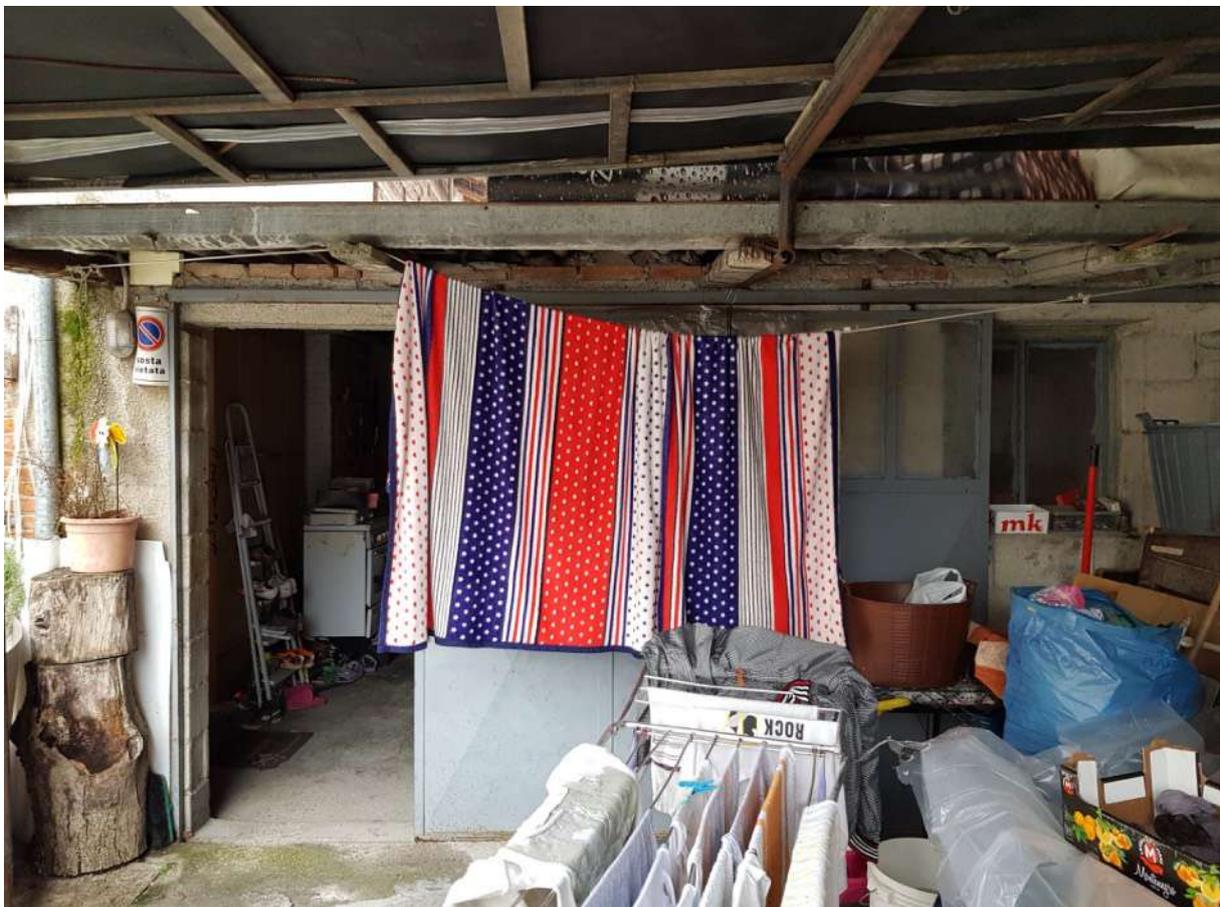
















C.T.U. Prof. Architetto URSULA FERRARI

*vicolo Monte Adamello 12/8 - 31044 Montebelluna - Treviso - tel 0423/603282 - e mail ursferr@gmail.com
Posta elettronica certificata ursula.ferrari@archiworldpec.it - CF: FRR RSL 64C61 L736Y - P.IVA 03213730264*



COMUNE DI VALDOBBIADENE

provincia di Treviso

Ufficio Anagrafe

COMUNICAZIONE CUMULATIVO
(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)

COMUNICAZIONE DI RESIDENZA
COMUNICAZIONE DI STATO DI FAMIGLIA

Visti gli atti d'ufficio
si comunica che

[REDACTED]

Atto N.1 p.II s.B - VALDOBBIADENE (TV)

E' residente in questo Comune dal 14-06-2004 per immigrazione da VAS (BL)

con abitazione in VIA MAREZIA Nr. 19

è iscritta la famiglia [REDACTED]
composta come segue:

[REDACTED]

Intestatario scheda

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VALDOBBIADENE (TV), 28-11-2019
Ora 18:00

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
D'ordine del Sindaco

Rilasciato ai fini dell' acquisizione d'ufficio.
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3 comma 2 D.Lgs.39/93



COMUNE DI VALDOBBIADENE

provincia di Treviso

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,

certifica che



ha avuto i seguenti movimenti:

Immigrato da VAS(BL) Prat. n. 118 / 2002	dal 30-08-2002	28-10-2016
Domicili nel Comune: STRADA CAL FONTANA Nr. 3 Prat. n. 118 / 2002	dal 30-08-2002	fino al 30-08-2002
VIA GIUSEPPE GARIBALDI Nr. 149	dal 30-08-2002	fino al 28-10-2016
Emigrato per PIOMBINO(LI) Prat. n. 121 / 2016	dal 28-10-2016	

Rilasciato con modalità: Interno

VALDOBBIADENE (TV), 28-11-2019
Ora 12:59

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



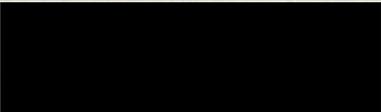
04/03/92

COMUNE DI VALDOBBIADENE
PROVINCIA DI TREVISO

Protocollo n° 3588 Data 19.03.86 Concessione n° 331/C

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
(Legge 28.02.1985, n° 47 e Legge Regionale 06.05.1985, n° 52)

Vista la domanda n° 0181556612.00-mod.A presentata dalla Ditta



Protocollo n° 3588 del 19.03.86 intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per le seguenti opere:
- costruzione deposito attrezzi,
eseguite in questo Comune nell'immobile censito catastalmente al Foglio B/15, mappale/i 803;

Vista la documentazione e/o gli elaborati grafici presentati;
Vista la Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la Legge 28.01.1977, n° 10, la Legge 28.02.1985, n° 47 e la Legge Regionale 06.05.1985, n° 52;

Visto il Programma di Fabbricazione Comunale vigente;
Constatato che e' stato soddisfatto l'obbligo previsto dallo art. 37 della Legge n° 47/1985 di corresponsione degli oneri stabiliti dagli art. 3 e 11 della Legge n° 10/1977 definiti come oneri di urbanizzazione;

Riscontrato che e' stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale la documentazione necessaria all'accatastamento;

Rilevato che il richiedente ha dimostrato o dichiarato di essere un soggetto avente titolo alla concessione,

IL SINDACO RILASCI A CONCESSIONE IN SANATORIA

alla Ditta 
per le opere indicate in premessa ed in conformita' ai documenti prodotti e per la destinazione d'uso dichiarata dalla suddetta domanda.

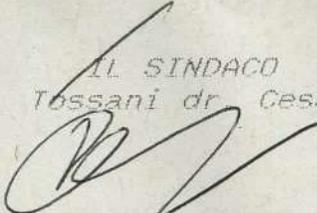
La presente concessione viene rilasciata SALVI I DIRITTI DI TERZI ed ha altresì valore di certificazione di abitabilita'/agibilita'.

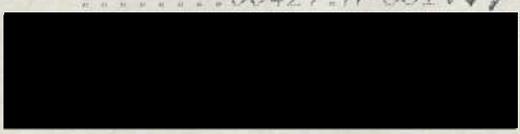
Costo di Costruzione L.	<u>46413</u>	-Quiet.	n° <u>01484</u>	del <u>8.06.92</u>
Oneri Urbanizzazione L.	<u>398600</u>	-Quiet.	n° <u>B.1334</u>	del <u>27.06.92</u>
Tassa di concessione L.	<u>5630</u>	-Quiet.	n° <u>B.1335</u>	del <u>27.06.92</u>
Oblazione versata L.	<u>457000</u>			

VALDOBBIADENE 14 MAG. 1992

.....
: :
: L. :
:10000 :
: :
: :
:.....:00427.A-331



IL SINDACO
Tossani dr. Cesare






DEI LAVORI

COMUNE ALDOBBIADENE	
03080	03.3.86
CAT. _____	C. _____ fase _____

esta quanto segue:

uso ricovero attrezzi agricoli

la situazione (2):

struttura portante
in eternit, infissi esterni
per il ricovero attrezzi agricoli

lo si trova nella seguente situazione

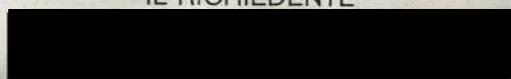
descritto, trovasi completa-

fotografie.

Bigolino

li 03/03/1986

IL RICHIEDENTE



(1) Specificare la natura dell'opera, della costruzione, dell'impianto, ecc.
 (2) Specificare in modo analitico il momento in cui si trovano i lavori, il cui stato va acclarato con idonea documentazione fotografica.
 (3) In via di ultimazione, ultimata, da completare, ecc.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE OPERE - DEI LAVORI

La sottoscritta

In relazione alla presente richiesta di condono edilizio si forniscono i dati e gli elementi di seguito evidenziati.

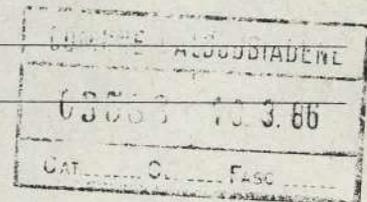
Trattasi di (1) un portico adiacente all'esistente avente struttura portante in blocchi di c.s., con copertura inclinata con eternit, infissi esterni in ferro con pavimentazione in c.s., a debito a ricovero attrezzi agricoli.=

realizzato in area di cui al mappale n. 803 foglio n. 32°

del Comune di VALDOBBIADENE

sit. in (2) Bigolino-via Maresia

facente parte della zona di (3) centro urbano



Si dà atto che:

1. L'opera (~~l'impianto~~) (~~dei lavori~~) è (~~stata~~) stata realizzata nel periodo Gennaio-Luglio 1980=
per (4) ottenere un' adiacenza alla casa da adebirsi a ricovero attrezzi agricoli=
2. L'abuso commesso rientra conseguentemente nel tipo (5) 47/85-A/1=
della tabella allegata alla legge.
3. L'opera e l'area su cui essa insiste sono di proprietà del richiedente per effetto Il terreno é
pervenuto per successione legittima, mentre il fabbricato é stato costruito
in proprio.=
ovvero (6) di proprietà del ==
4. Progettista delle opere, direttore dei lavori e assuntore dei lavori sono, rispettivamente (7):
Sig. ==
con domicilio in _____ Via _____ n. _____
Sig. ==
con domicilio in _____ Via _____ n. _____
Sig. ==
con domicilio in _____ Via _____ n. _____

Bigolino li 03/03/1986

IL RICHIEDENTE

- (1) Specificare il tipo, la natura dell'opera (o dei lavori) e la destinazione.
- (2) Specificare la località, via e numero civico, ove questi ultimi esistenti.
- (3) Indicare la zona secondo la destinazione dello strumento urbanistico.
- (4) Indicare le cause che hanno dato luogo alla realizzazione dei lavori.
- (5) Indicare il tipo di abuso edilizio secondo l'elencazione della tabella allegata alla legge.
- (6) Se la proprietà dell'area e/o della costruzione non appartiene (appartengono) al richiedente indicarne i proprietari.
- (7) Vanno specificati quelli che effettivamente sono intervenuti nella realizzazione dell'opera e dei lavori.

DICHIARAZIONE ATTESTANTE STATO DEI LAVORI

COMUNE ALDOBBIADENE	
03000	03.3.86
CAT.	CL. Fasc.

Il sottoscritto _____, ai fini del richiesto condono edilizio, dichiara ed attesta quanto segue:

1. I lavori inerenti (1) la costruzione di un portico ad uso ricovero attrezzi agricoli sono stati iniziati il gennaio 1980 ultimati il Luglio 1980

si trovano, alla data di richiesta del condono edilizio, nella seguente situazione (2):

Trattasi di un portico adiacente all'esistente avente struttura portante in blocchi di c.s., con copertura inclinata con eternit, infissi esterni in ferro con pavimentazione in c.s., adibito a ricovero attrezzi agricoli=

2. Per effetto dei lavori già realizzati la costruzione (l'opera o l'impianto) si trova nella seguente situazione

(3):

L'opera oggetto di sanatoria per l'uso suddescritto, trovasi completamente ultimata e agibile.=

Si allega documentazione fotografica costituita da n. due fotografie.

Bigolino

il 03/03/1986

IL RICHIEDENTE

(1) Specificare la natura dell'opera, della costruzione, dell'impianto, ecc.

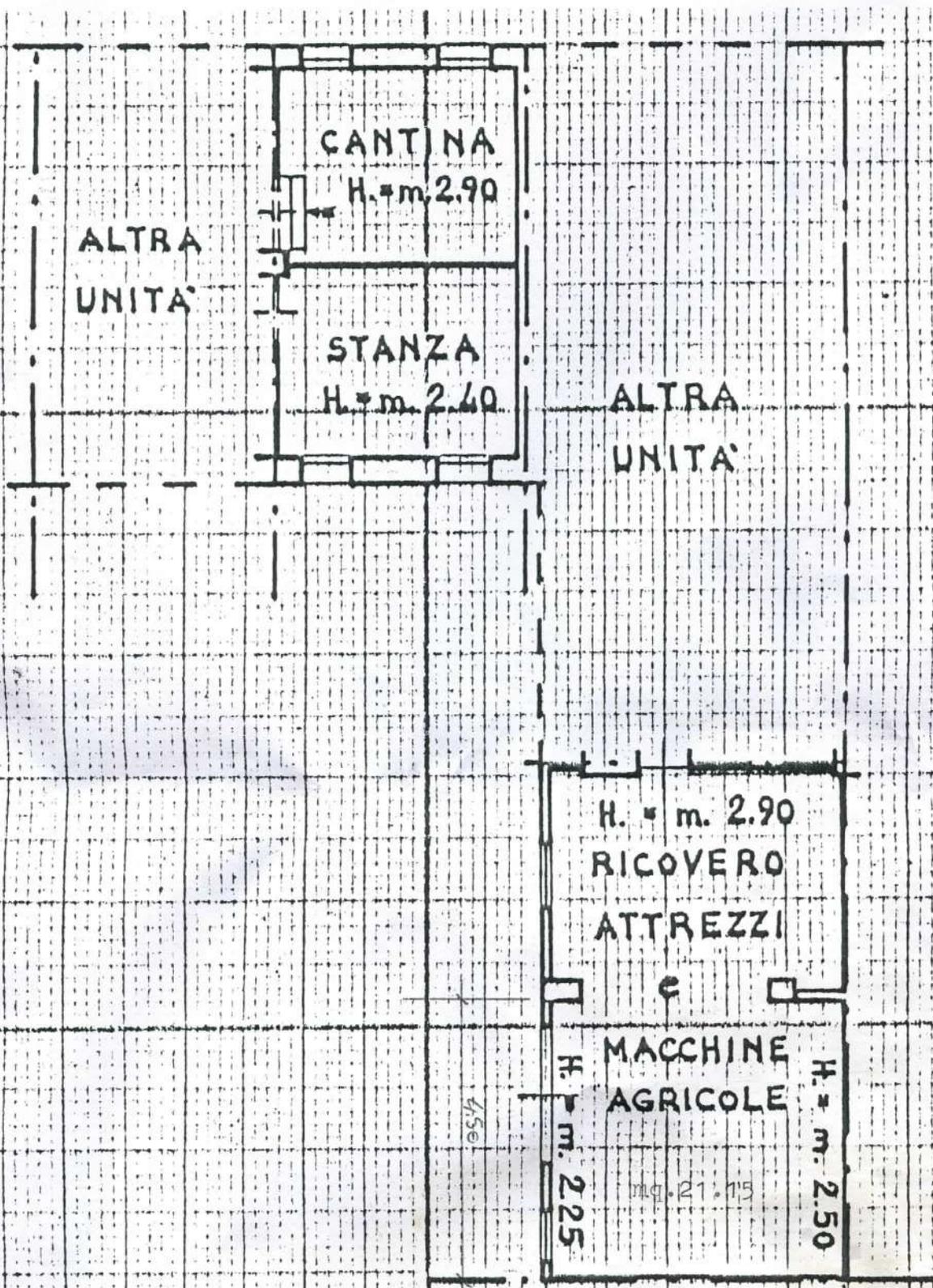
(2) Specificare in modo analitico il momento in cui si trovano i lavori, il cui stato va acclarato con idonea documentazione fotografica.

(3) In via di ultimazione, ultimata, da completare, ecc.

03556
CAT. C.



(Usufr. parz.)

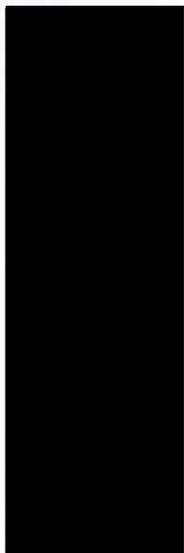


PIANTA PIANO TERRA

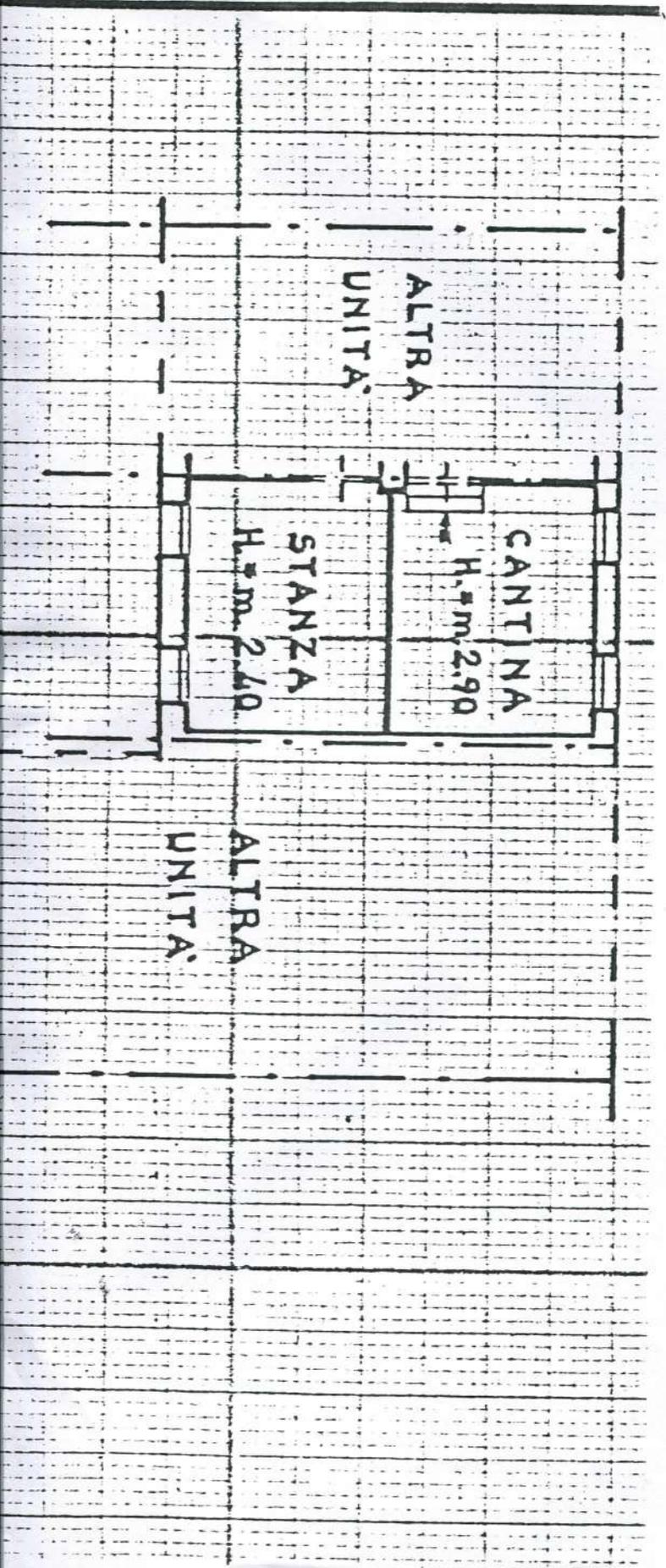
COMUNE LACUOSIADENL
03086 10 3.86
CAT. C. F.SU

= G R A F I C O P L A N I M E T R I C O =

dell'opera oggetto di sanatoria di proprietà
dei Sigg.



(Usufr. parz.)





COMUNE DI VALDOBBIADENE

Provincia di Treviso

Pratica edilizia N. 106/V/84

Protocollo N. 7146

CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da [REDACTED]

intesa ad ottenere la concessione edilizia per CAMBIAMENTO DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE URBANO, IN LOCALE AD USO ARTIGIANALE

in questo Comune di Valdobbiadene, Censuario di

Sez. Foglio 32° Mappali 674-675

Via Maresia n° 19

Esaminati gli allegati alla domanda ed accettata la regolarità formale degli stessi;

Preso atto che il richiedente ha titolo al rilascio della concessione edilizia;

Visto il parere favorevole del Settore Igiene Pubblica della U.S.L. in data 28/6/84;

Vista l'autorizzazione regionale rilasciata ai sensi della L.R. 4-8-1978 N. 41, in data ----

N.;

Visto il nulla osta regionale di cui alla legge 30-12-1923 N. 3267 ed alla L.R. 13-9-1978 N. 52, in data ----

N.;

Considerato che la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 28/6/84 verbale N. 8 di reg. ha espresso parere Favorevole, a condizione che l'attività non sia molestia

Vista la legge 17-8-1942 N. 1150, nonché la legge 28-1-1977 N. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 2-5-1980 N. 40;

Vista la L.R.

Visto il Regolamento Edilizio e lo strumento urbanistico vigente;

Vista la deliberazione consiliare N. del

RILASCIA LA CONCESSIONE

..... predetto Sig. [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori di cui al progetto presentato ed approvato, a condizione che siano integralmente osservate le seguenti prescrizioni in materia edilizia e pulizia locale, oltre alle buone regole d'arte. La realizzazione dell'opera è oltre subordinata alla osservanza delle seguenti condizioni:

L'inizio dei lavori deve avvenire entro anni uno

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile o agibile è stabilito alla data di entro tre anni dall'inizio

Tale termine può essere prorogato con provvedimento del Sindaco solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.

- d) 1 - La concessione viene rilasciata a titolo gratuito ai sensi in quanto la differenza fra il vecchio e nuovo uso è negativo
- 2 - La concessione comporta la corresponsione di una quota di contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione stabilita nella somma di lire
 Il versamento di tale somma viene effettuato in 4 rate semestrali; la prima di lire
 è stata versata con quietanza N. in data
 per le rimanenti rate dell'importo di lire il concessionario ha effettuato garanzia mediante
- 3 - A scomputo totale/parziale della quota dovuta il concessionario assume formale obbligazione a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le seguenti modalità e garanzie.
- 4 - La concessione comporta la corresponsione di una quota di contributo commisurato al costo di costruzione determinata in lire
 e il versamento sarà così rateizzato:
 1ª rata di lire entro il
 2ª rata di lire entro il
 3ª rata di lire entro il
 4ª rata di lire entro il
 5ª rata di lire entro il
 6ª rata di lire entro il
 Il concessionario ha prestato polizza fidejussoria a garanzia del pagamento rateizzato.
- 5 - Il concessionario è esonerato dal pagamento della quota per il costo di costruzione avendo stipulato con il Comune convenzione ai sensi degli artt. 7-8-9b legge 28-1-1977 n. 10 in data reg. a
 il N. e trascritto sui RR II di Treviso al N.
 in data

- e) La presente concessione dovrà essere disponibile in cantiere a disposizione dei funzionari municipali preposti al controllo, ai quali dovrà essere consentito il libero accesso al cantiere stesso.
- f) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere chiesta all'Ufficio Tecnico la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.
- g) Il proprietario, eventuale esecutore dei lavori in economia, o l'appaltatore hanno l'obbligo di chiedere al Genio Civile l'autorizzazione per l'inizio dei lavori a norma della legge 2-2-1974, N. 64 e del D.M. 3-3-1975. I lavori non possono essere iniziati in assenza di tale autorizzazione.
- h) E' fatto obbligo, prima di iniziare i lavori, di depositare presso l'Ufficio Tecnico progetto di isolamento termico per il contenimento del consumo energetico e progetto dell'impianto termico (legge 375/1976).

Il Comune deve restare indenne e sollevato da ogni azione, molestia o spesa che potesse essere per qualsiasi ragione cagionata dalla presente concessione in qualsiasi tempo e luogo.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Si ritorna vistato un esemplare di ciascun disegno del progetto.

E' parte integrante della presente la convenzione/vincolo in data N.

~~L'attività non sia molesta~~

Valdobbiadene, li 17 LUG. 1984



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle opere ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

IL CONCESSIONARIO

Valdobbiadene, li



PRG COMUNE DI VALDOBBIADENE

BENI AMBIENTALI E/O ARCHITETTONICI

SCHEDA

B

01287

1 - UBICAZIONE

• LOCALITA' **BIGOLINO** • VIA / PIAZZA **MAREZIA** • N. CIVICO **17/19**

2 - RIFERIMENTO CATASTALE

• SEZIONE **B - Valdobbiadene basso** • ALLEGATO **FOGLIO 15**
 • PARTICELLA **797/671/674/675**
 • SUBCATATALE **SUBRILEVATORE 0**

3 - DATI GENERALI

• VINCOLI **1089/39 1497/39** • EPOCA D'IMPIANTO **Presente nel catasto austroungarico XIX sec.**
 • PROPRIETA' **Privata** • EPOCA DI COSTRUZIONE **1801-1900**

4 - CARATTERISTICHE FUNZIONALI E FORMALI

• DESTINAZIONE D'USO **Residenza** • TIPOLOGIA **A schiera**
 • UTILIZZO **Utilizzato con continuità** • CONTESTO AMBIENTALE **Cortile**

5 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

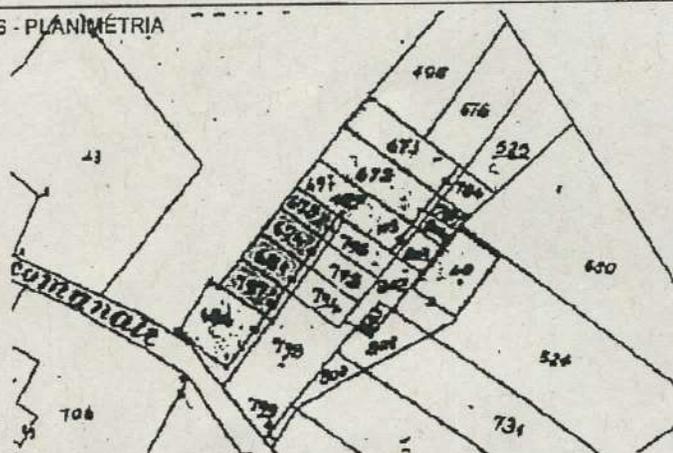
• STRUTTURE ORIZZONTALI **Legno** • STRUTTURE VERTICALI **Pietra laterizio pieno e sassi**
 • MANTO DI COPERTURA **Coppi** • N. PIANI **3**

6 - INTERVENTI E CONDIZIONI EDIFICI

• STATO DI ALTERAZIONE **Integro** • STATO DI CONSERVAZIONE **Mediocre**
 • INTERVENTI AMMESSI **2/Risanamento conservativo** • INTERVENTI EFFETTUATI **Manutenzione ord.e stra.** • AMPLIAM.

7 - NOTE

6 - PLANIMETRIA



7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMMITTENTE:

TAVOLA N.°

DATA:

7 GIU. 1984

CST CTN 36D19 L565V

1

SCALA:

1 : 100

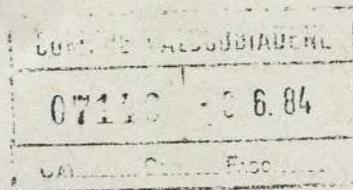
VIA MADESIA 19

BIGOLINO

PROGETTO:

CAMBIAMENTO DESTINAZIONE D'USO DI
LOCALE URBANO, ATTUALMENTE ADIBITO
A RIPOSTIGLIO, IN LOCALE AD USO
ARTIGIANALE.

PIANTA - SEZIONE



COMUNE DI VALDOBBIADENE

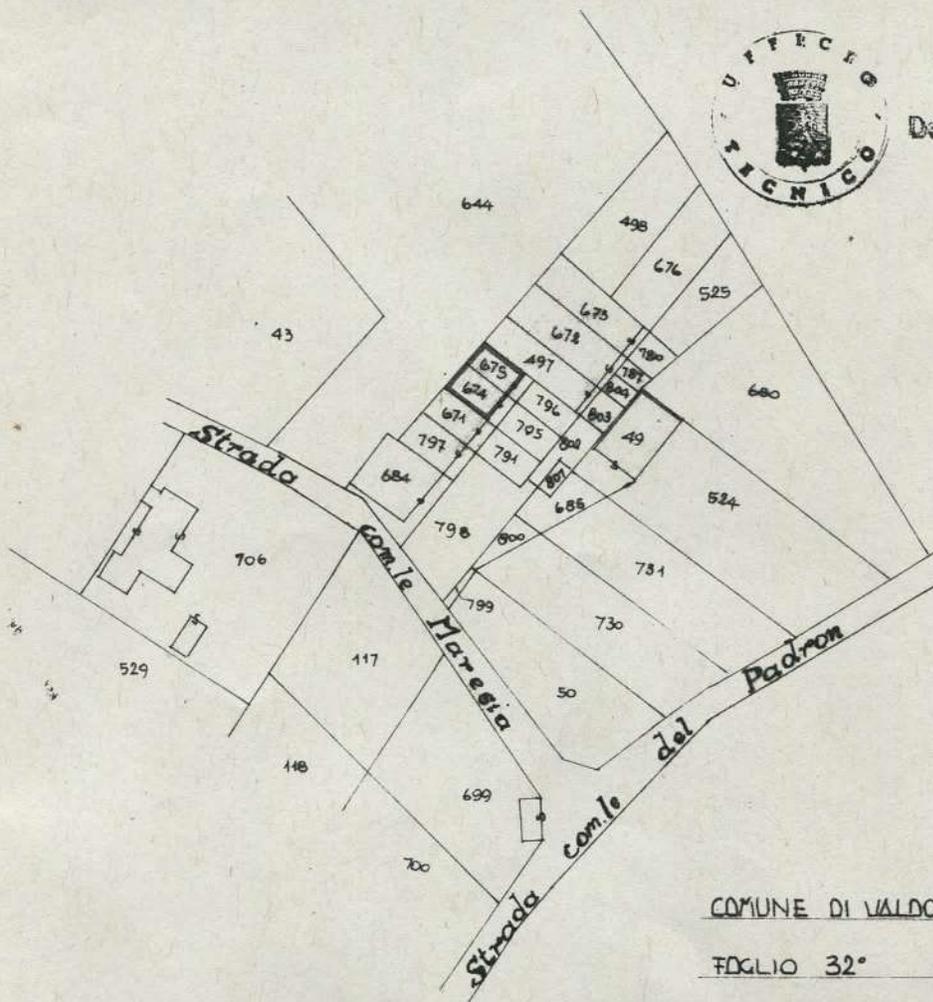


106 V. 84

Data 17 LUG. 1984

L. SUBACO

[Handwritten signature]

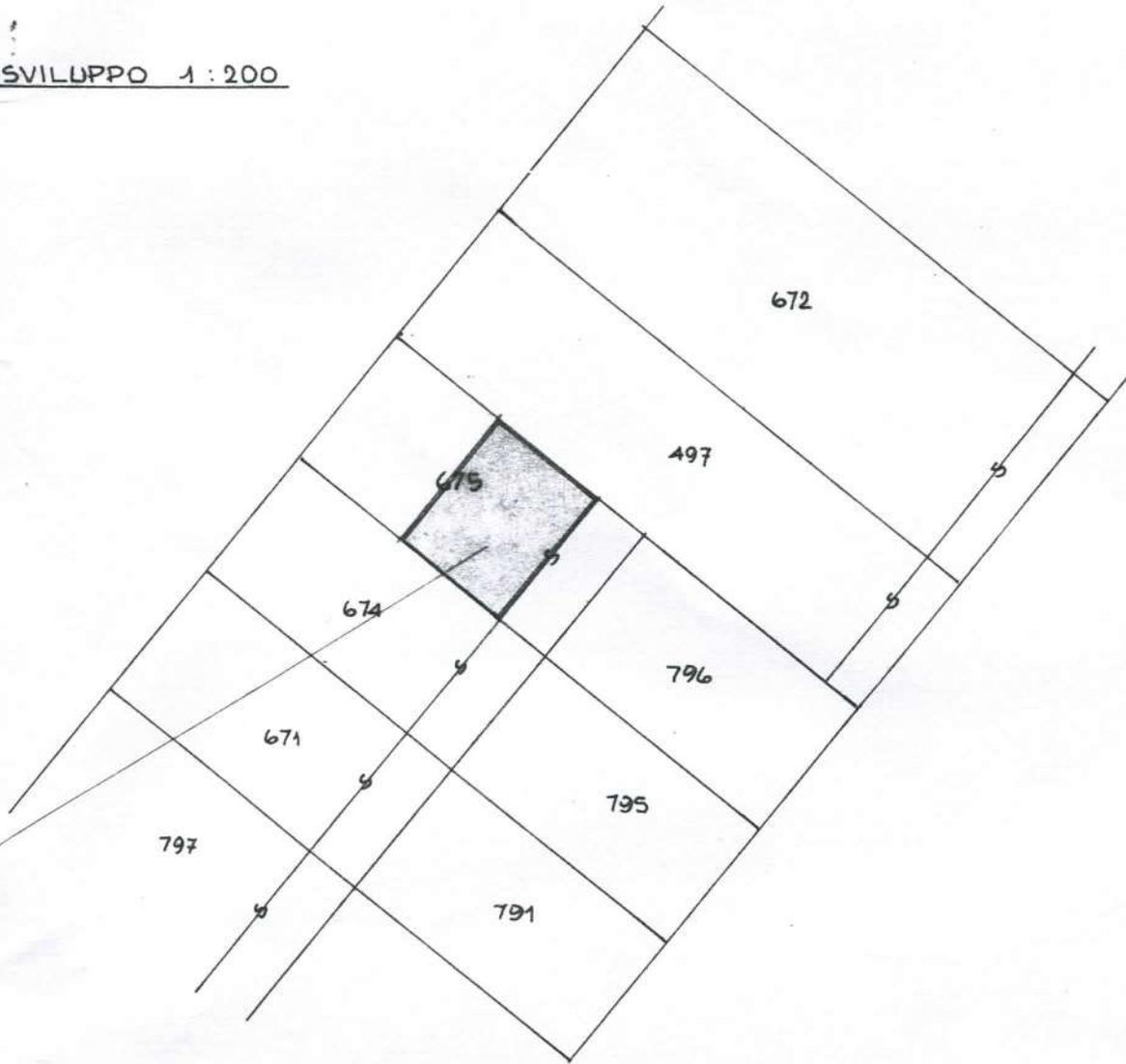


COMUNE DI VALDOBBIADENE

FOGLIO 32°

SC. 1:1000

SVILUPPO 1:200

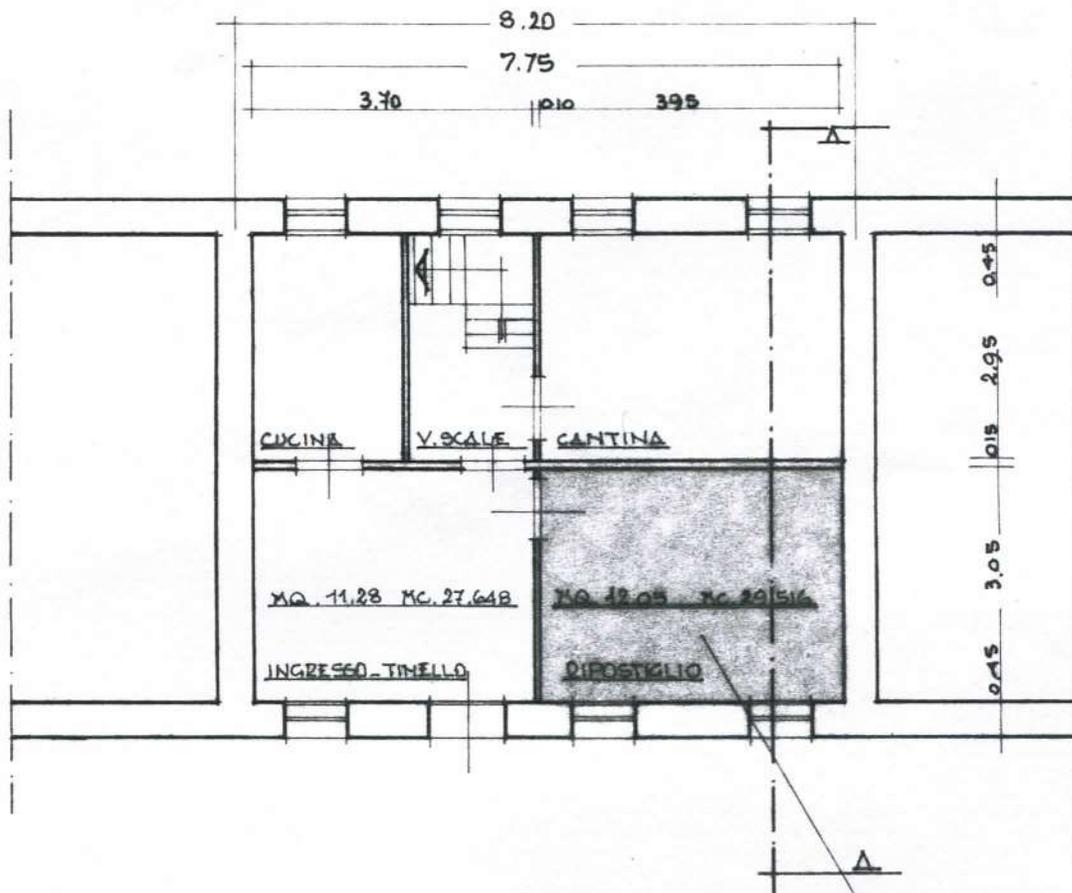


DATI TECNICI : FABBRICATO SITO IN ZONA URBANISTICA C.B

SUPERFICIE COPERTA DI TUTTO IL FABBRICATO : ML. 8.20 x 7.05 = MQ. 57.81

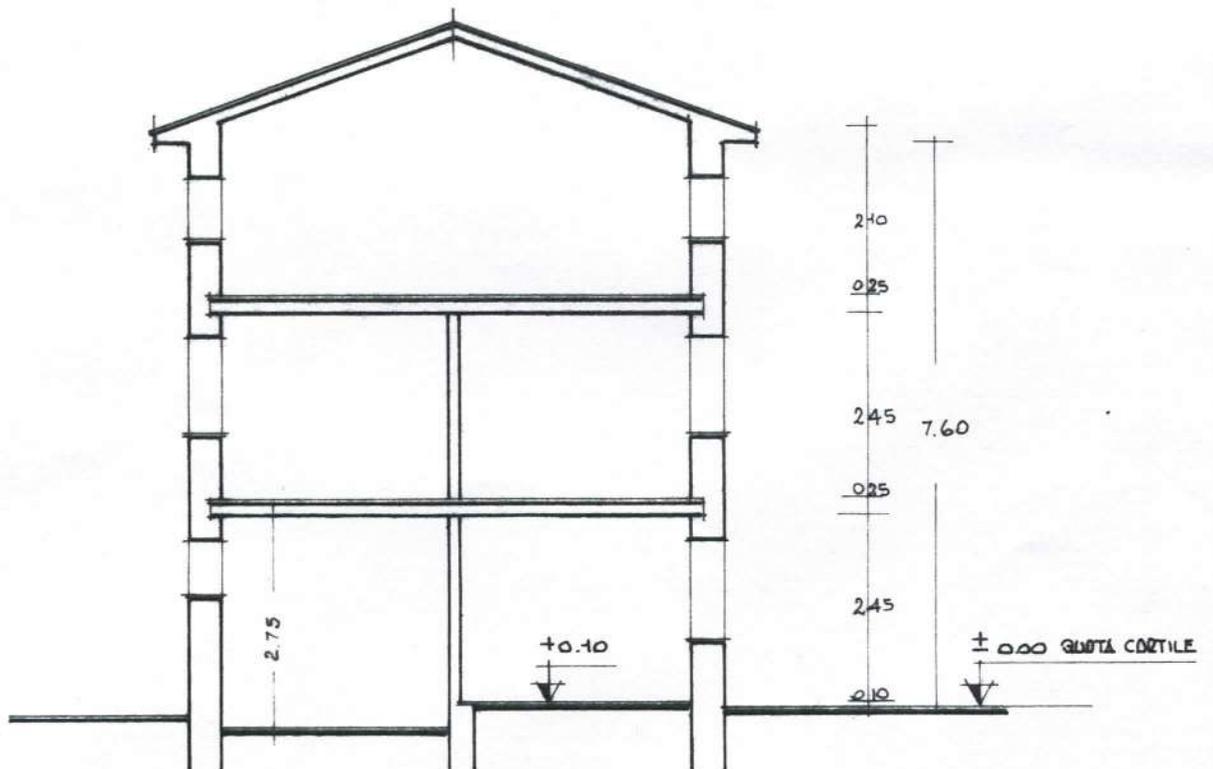
SUPERFICIE NETTA SOGGETTA A CAMBIAMENTO DESTINAZIONE : ML. 3.95 x 3.05 = MQ. 12.05

VOLUME NETTO " " " " MQ. 12.05 x 2.45 = MC. 29.516



PIANO TERRENO H. 2.45

LOCALE URBANO DESTINATO AL
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE



SEZIONE A.A

URSULA FERRARI architetto

Vicolo Monte Adamello, 12/8 Montebelluna - TV CF. FRR RSL 64C61L 736Y ursferr@gmail.com P.IVA 03213730264

**Tribunale di Treviso
Giudice dott. Saran Marco**

Esperto stimatore Arch. Ursula Ferrari

**OGGETTO:
Procedimento Esecutivo R.G.E. n. 687/2017**

**Causa promossa da:
BANCA SELLA SPA con avv.ti Stefano Sternini e Lorenzo Sternini**

**Immobile sito in Valdobbiadene (TV) in via Maresia n. 19 censito al
N.C.E.U. sez. B, Fg. 15, Mapp. 674, sub. 1-2 e Mapp. 675, sub. 1-2**

RILIEVO STATO DI FATTO :
- Pianta Piano Terra
- Pianta Piano Primo
- Pianta Piano Secondo

ALLEGATO:

8

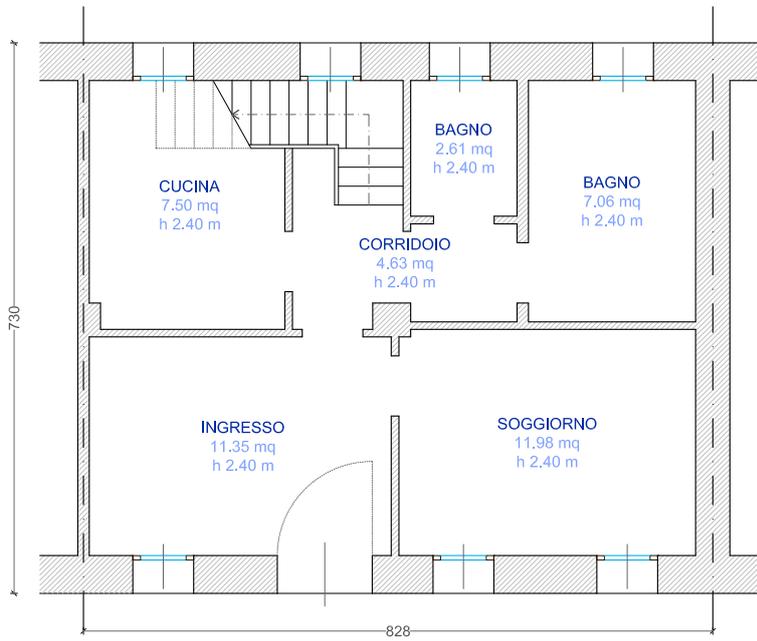
SCALA:

1:100

DATA:

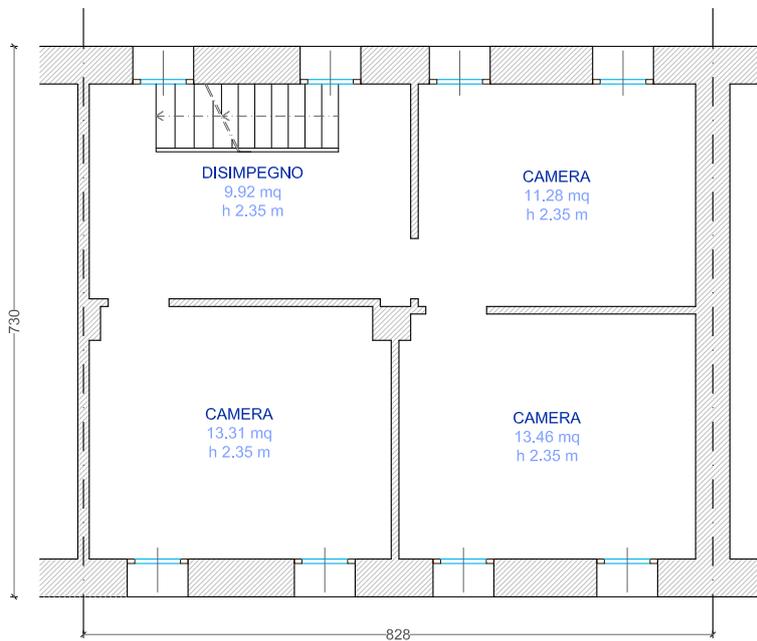
21.11.2019

ALTRA DITTA



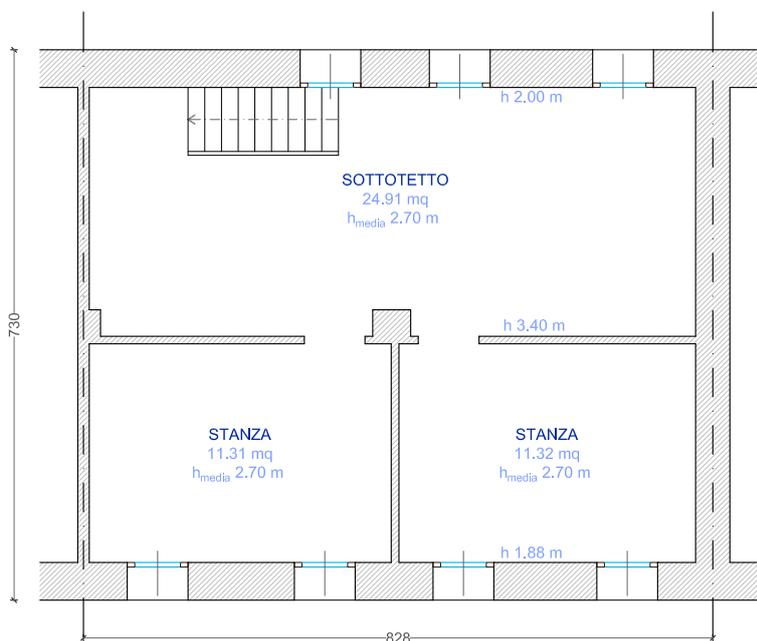
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100

ALTRA DITTA



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100

ALTRA DITTA



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

R.G.E. n. 687/2017

Giudice: dott. Marco Saran

Esperto estimatore: dott. arch. Ursula Ferrari

Oggetto:

causa promossa da: **BANCA SELLA S.p.A.**

(Avv.to Stefano Sternini del foro di Venezia ed Avv.to Lorenzo Sternini del foro di Treviso)

VERBALE DI TRASMISSIONE RELAZIONE DI STIMA

(allegato alla Raccomandata AR)

ex art.173-*bis* disp.att.c.p.c.

Il sottoscritto esperto stimatore arch. Ursula Ferrari, a seguito dell'incarico conferitole dall'Il.mo G.E. dott. Marco Saran del Tribunale di Treviso in data 17.09.2019, trasmette tramite PEC una copia della Relazione di Stima agli Avv.ti Stefano e Lorenzo Sternini per la BANCA SELLA S.p.A. ed al Custode dott. Gianni Dall'Agata ed invita a produrre **entro il giorno 18.03.2020 eventuali note di osservazione** nei termini indicati nell'ordinanza di nomina (udienza fissata per il giorno 08.04.2020).

Treviso, 2 marzo 2020

Il depositante

Esperto Stimatore arch. Ursula Ferrari

SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ E LA VENDITA - TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari - R.G.E. n. 179/2019

Valdobbiadene (TV) – loc. Segusino

Via Maresia n. 19

Conservazione: Pessima

Anno di costruzione: Ante 1967

Disponibilità: Occupato dalla famiglia del sig. [REDACTED], formata da sette componenti

Descrizione catastale:

Catasto fabbricati

Comune di Valdobbiadene, Sez. B., Foglio 15

- Mapp. 674, sub. 1, Categoria Area urbana, Consistenza 5 mq;
- Mapp. 674, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 144,61;
- Mapp. 675, sub. 1 e Mapp. 803 sub. 1 (graffati), Categoria Area urbana, Consistenza 5 mq;
- Mapp. 675, sub. 2 e Mapp. 803 sub. 2 (graffati), Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 144,61.

Confini:

L'immobile confina, da nord in senso orario, con i mapp.li 1219, 497, 786, 795 e 671.

Provenienza:

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'esecutato in forza ai seguente atto:

- atto di compravendita notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) in data 19/04/2002 rep. 34312, racc. 2783, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 15/05/2002 ai nn. 19145/13672 e 19146/13672.

Formalità pregiudizievoli:

Alla data del 21/11/2017, come risulta dai certificati ipotecari già in atti, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 15/05/2002 ai nn. 19147/3842 a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC.COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Vicenza (VI) – c.f. 00204010243 per la somma complessiva di € 191.000,00 (capitale € 95.500,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) del 19/04/2002 rep. 34313;
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 30/10/2006 ai nn. 53963/13782 a favore di "BANCA SELLA NORD EST BOVIO CALDERARI S.p.A.", con sede in Trento (TN) – c.f. 00319010229 per la somma complessiva di € 70.000,00 (capitale € 35.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) del 12/10/2006 rep. 47604/7482;
- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 17/11/2017 ai nn. 39644/27227, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Treviso in data 27/10/2017 rep. 10069 a favore di "BANCA SELLA S.p.A.", con sede in Biella (BI), c.f. 02224410023.

Descrizione immobile:

Trattasi di un immobile residenziale in Comune di Valdobbiadene – loc. Bigolino, sito in via Maresia n. 19. Dal punto di vista urbanistico l'edificio è ubicato in zona "Consolidato residenziale storico", regolamentata dall'art. 6.3 delle N.T. vigenti del P.I. del Comune di Valdobbiadene. Trattasi di un fabbricato storico con grado di vincolo conservativo della tipologia a schiera. L'unità oggetto della presente perizia si sviluppa su tre piani fuori terra e prospetta a sud su corte comune ad altri mappali, accessibile da via Maresia, della quale la porzione antistante l'abitazione, di complessivi 10 mq, è ad uso esclusivo.

La struttura portante è in muratura mista di mattoni e pietrame con solai in legno. La copertura è due falde con manto in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, con oscuri sempre in legno.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle in graniglia di marmo, quelli del piano primo sono in legno. La scala di accesso ai piani superiori è in legno.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera.

Le porte interne sono tamburate in legno.

L'unità è costituita come di seguito descritto.

Piano terra: ingresso di 11,35 mq, soggiorno di 11,98 mq, corridoio di 4,63 mq, cucina di 7,50 mq, due bagni di 2,61 mq e 7,06 mq. La superficie complessiva calpestabile del piano terra è di 45,13 mq; quella lorda, compresi muri e scale, è di 60,44 mq. L'altezza utile netta del piano terra è di m 2,40.

Piano primo: disimpegno di 9,92 mq e tre camere di 11,28 mq, 13,31 mq, 13,46 mq. La superficie complessiva calpestabile del piano primo è di 47,97 mq; quella lorda, compresi muri e scale, è di 60,44 mq. L'altezza utile netta del piano primo è di m 2,35.

Sottotetto: tre stanze di 24,91 mq, 11,31 mq e 11,32 mq. La superficie complessiva calpestabile del sottotetto è di 47,54 mq; quella lorda, compresi muri e scale, è di 60,44 mq. L'altezza media utile netta del sottotetto è di m 2,70.

Nel suo complesso l'unità abitativa presenta finiture scadenti e si trova in pessimo stato di conservazione. E' presente una stufa ed un boiler per l'acqua calda con combustibile a legna. In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso, risulta edificato ante 1967 e che non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbadiene alcuna documentazione edilizia. E' da ritenersi che lo stesso appartenga alla classe peggiore sotto il profilo energetico.

A servizio dell'unità, in un corpo di fabbrica separato con accesso dalla corte esterna (identificato catastalmente con il mapp. 803), vi sono anche dei locali ad uso ricovero attrezzi e macchine agricole (piano terra) ed un fienile (piano primo).

Il ricovero attrezzi e macchine agricole al piano terra ha una superficie in pianta di 42,00 mq ed ha altezza interna di m 2,90 per la stanza a nord nord e altezza media m 2,37 per la stanza a sud.

Il fienile al piano primo, non ha scala fissa di accesso ed ha una superficie in pianta di 19,00 mq. L'altezza media interna è di m 3,20.

Autorizzazione comunale costruire e regolarità di quanto edificato:

In seguito alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto Architetto al Comune di Valdobbadiene ed alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia è emerso quanto segue.

Sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 106/V/84 del 17/07/1984 (cambiamento di destinazione d'uso di un locale urbano, in locale ad uso artigianale);
- concessione edilizia in sanatoria n. 331/C del 14/05/1992 (costruzione di portico ad uso ricovero attrezzi agricoli).

Durante il sopralluogo, il tecnico stimatore ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Per quanto concerne i locali accessori (ricovero attrezzi agricoli e fienile) non è stato possibile effettuare un rilievo metrico, data la presenza di una notevole quantità di oggetti accatastati al piano terra e la mancanza di una scala di accesso al fienile al piano primo.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- variazioni della distribuzione interna e del numero dei locali del corpo principale;
- lievi variazioni delle aperture di collegamento tra i vani del corpo principale.

Il sottoscritto ritiene che tali difformità siano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e relativa variazione catastale.

Le spese per l'effettuazione delle pratiche sopra descritte vengono quantificate forfetariamente in € 4.000,00. Tali spese sono già state conteggiate nel valore di stima finale dell'immobile.

Valore di stima: € 71.300,00 (diconsi Euro settantunmilatrecento/00).

Quota di proprietà: 1/1

Valore in esecuzione: € 71.300,00 x 1/1 = € 71.300,00 (diconsi Euro settantunmilatrecento/00).