

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024

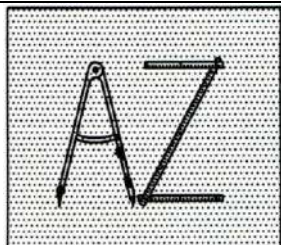
Liquidazione Controllata:

Liquidatore: **Dottor ANDREA CALZAVARA**

Giudice Delegato:

Dottor BRUNO CASCIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE tel. 0423/569382-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	15
B.2. Fonti d'informazione.....	27
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	28
1.0.0. LOTTO PRIMO.....	29
1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	29
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	29
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	30
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.	31
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	33
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	34
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	34
1.6.2. ISCRIZIONI:	34
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	34
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	35
1.7.1. SUPERFICI E DISTRIBUZIONE INTERNA	35
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	36
1.7.3. IMPIANTI	38
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	39
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	39

1.7.6. AREA.....	39
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	40
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	40
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	41
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	41
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	42
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	43
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	47
1.11.0. DIVISIBILITA'	47
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.	48
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	48
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	48
1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA	80
2.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	81
3.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	85
4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	86
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	86
5.0. ALLEGATI.....	94
6.0. ALLEGATI SEPARATI.....	96

TRIBUNALE DI TREVISO**Sezione Fallimentare****LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024****SENTENZA N° 192/2024****REP. N° 201/2024****LIQUIDAZIONE:****Residente:****Giudice Delegato: Dottor Bruno CASCIARI****Liquidatore: Dottor ANDREA CALZAVARA****RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE****A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Al sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, in data 4 marzo 2024 il Liquidatore Dottor Andrea Calzavara ha chiesto la disponibilità ad assumere l'incarico di Perito Stimatore della liquidazione in epigrafe.

La nomina mi è stata comunicata con e-mail in data 31 marzo 2024. Nella circostanza mi è stato conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta relativamente ai

Beni Immobili di proprietà della _____ della quale è dichiarata la liquidazione con sentenza n° 192/2024 del 3 dicembre 2024, repertorio n° 201/2024 del 3 dicembre 2024.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico di Perito Stimatore conferitomi dal Liquidatore Dottor Andrea Calzavara, nel corso del colloquio si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti. Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	
7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	

8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X
11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.		X
13. Regolamento condominiale	X	
14. Oneri condominiali	X	
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori	X	
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità del realizzato con l'accatastato.	X	

24. Inquadramento cartografico catastale	X	
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	
27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	X	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)		X
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura	X	
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)	X	
36. Collaudo statico dei cementi armati		X
37. Deposito Genio Civile		X
38. Certificazione energetica (APE)	X	
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	
3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X

41. Libretto di centrale o di impianto		X
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X
44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		X
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPEL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X
5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X

53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X
7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		X

66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X
69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		X
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X

- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X
- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X
80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X
82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X

84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X
9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico	X	
89. Obsolescenza funzionale		X
90. Obsolescenza esterna		X

In data 1° aprile 2025, si sono svolte le seguenti attività peritali:

1. **Indagini catastali** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), al fine di acquisire informazioni ufficiali sugli immobili oggetto di valutazione.
2. **Richiesta di documentazione**, nello specifico:
 - Accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montebelluna per verificare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile.

I documenti sono stati consegnati il 10 aprile 2025.

In data 14 aprile 2025, si sono svolte le seguenti attività peritali:

- Richiesta dell'atto di proprietà al liquidatore, il quale ha inviato la documentazione in giornata.

- Richiesta di informazioni all'amministratore del Condominio Amministrazioni Immobiliari Leonardo di Montebelluna. L'amministratore ha fornito i dati richiesti il 23 aprile 2025.

3. Accesso agli immobili e sopralluogo:

- Il 14 aprile 2025 è stata concordata la data del sopralluogo, avvenuto il 18 aprile 2025 alle ore 16:30, presso l'immobile sito in Montebelluna, Via Delle Piscine n. 12/4.
- Durante il sopralluogo era presente la proprietaria.
- Sono stati verificati:
 - Le caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile;
 - Lo stato di manutenzione;
 - La conformità con la documentazione reperita.

4. Ulteriori verifiche ed approfondimenti:

- In seguito al primo sopralluogo, sono stati effettuati ulteriori rilievi per validare le informazioni raccolte e per individuare immobili comparabili al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile.
- Sono stati effettuati accessi presso il Comune di Montebelluna per acquisire informazioni sulla destinazione urbanistica, autorizzazioni edilizie, agibilità e regolarità edilizia dell'immobile.
- Sono stati valutati eventuali abusi edilizi in base all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, in combinato disposto con l'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
- A fronte delle irregolarità riscontrate, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

5. Visura ipotecaria e conclusioni:

- In data 23 aprile 2025, è stata eseguita una visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di

verificare la presenza di eventuali gravami e rispondere in maniera circostanziata al quesito posto.

La stima dell'immobile verrà determinata tenendo conto delle evidenze raccolte e delle metodologie valutative previste dagli European Valuation Standards 2025 (EVS 2025).

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il **postulato dello scopo** stabilisce che il valore di stima dipende dalla finalità per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), poiché ogni valutazione ha un proprio scopo pratico che ne determina le modalità, in relazione al complesso dei rapporti tra i soggetti coinvolti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene, in un dato momento e luogo, può quindi esprimere valori differenti, tanti quante sono le motivazioni pratiche che promuovono la valutazione.

Da tale postulato discendono i **criteri estimativi**, ovvero gli aspetti economici attraverso i quali può essere determinato il valore di un immobile.

Il quesito che mi è stato posto riguarda la determinazione del valore dell'immobile “**ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c.**”, come modificato dalla Legge di conversione 6 agosto 2015, n. 132, del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, recante “*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*”.

La norma prevede quanto segue:

“Agli effetti dell'espropriazione, il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto

nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

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

Le novità introdotte dalla norma sono, con evidenza, significative, sebbene non tutte attese né del tutto condivisibili. Analizziamole per punti:

1. Calcolo della superficie dell'immobile.

La previsione normativa, seppur apparentemente pleonastica per gli addetti ai lavori, assume rilevanza nel momento in cui richiama espressamente la necessità di determinare la **superficie commerciale**. Questa, come noto, è il parametro di riferimento per le stime di mercato, in quanto incorpora con specifici coefficienti di ponderazione (i cosiddetti “rapporti mercantili”) le superfici accessorie annesse o collegate all'unità principale.

Fornire tale specificazione risulta corretto, poiché consente di chiarire anche al cittadino non esperto il motivo per cui, nella stima di un immobile, la superficie effettiva possa differire da quella considerata ai fini valutativi.

2. Valore al metro quadrato e valore complessivo.

Questa parte della norma rappresenta, forse, l'aspetto più discutibile: la scelta di mantenere il parametro del valore al metro quadrato come riferimento principale nella stima. Ciò contrasta con quanto sostenuto da dottrina e prassi valutativa, sia nazionale che

internazionale, secondo cui la valutazione immobiliare non dovrebbe fondarsi su meri parametri convenzionali, ma su criteri analitici e riconosciuti a livello tecnico.

Basti citare, a supporto, gli **IVS (International Valuation Standards)**, gli **EVS (European Valuation Standards)**, il **Red Book** (RICS), il **MOSI – Manuale Operativo Stime Immobiliari** (Agenzia del Territorio), il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (TecnoBorsa), e la normativa **UNI 11558:2014** e **UNI 11612:2015**, che promuovono l'applicazione di approcci metodologici quali il **market comparison approach**, l'**income approach** e il **cost approach**.

Il timore è che l'indicazione normativa venga intesa in senso riduttivo, portando l'attività peritale verso una stima "convenzionale" e non scientifica. È auspicabile, invece, che il perito giudiziario operi una reale analisi di mercato, selezionando immobili comparabili per:

- localizzazione,
- destinazione d'uso,
- tipologia edilizia,
- forma e dimensione dell'immobile,
- dinamiche di domanda e offerta,
- livello dei prezzi e numero degli scambi,
- rapporti mercantili ricorrenti.

3. Adeguamenti e le correzioni della stima.

Vengono richiesti correttivi analitici per tenere conto di fattori incidenti sul valore dell'immobile, come:

- assenza della garanzia per vizi occulti,
- stato manutentivo e d'uso,
- stato di possesso,

- eventuali irregolarità urbanistiche,
- oneri giuridici non eliminabili,
- spese condominiali insolute.

Tali elementi sono in parte già presenti nei quesiti di cui all'art. 173-bis c.p.c. e costituiscono oggi parte integrante dell'attività peritale negli uffici esecuzioni immobiliari.

4. Indicazioni giurisprudenziali e prassi operative

Secondo le note del Tribunale di Treviso, si chiarisce che:

1. Il “**valore di stima**” corrisponde al **valore di mercato**.
2. Il “**valore di vendita forzata**” è il risultato della stima depurata di elementi come la garanzia per vizi, con una riduzione media del **20%**, estensibile fino al **25-30%** per favorire la vendita.

Spetta comunque al perito stimatore valutare la percentuale di abbattimento più congrua in relazione alla concreta collocabilità del bene.

È importante precisare che il **valore di vendita forzata** (*forced sale value*) non è una base di valutazione autonoma, bensì una **descrizione delle condizioni di vendita**, caratterizzate da:

- impossibilità di attuare un marketing appropriato,
- pressione sulla parte venditrice,
- necessità di tempi di realizzo contenuti.

Come affermato dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** (TecnoBorsa, V edizione) al punto 2.14:

“Il termine ‘vendita forzata’ è usato in circostanze in cui un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare senza poter attuare un’adeguata attività di marketing. Il prezzo ottenibile in queste condizioni non soddisfa la definizione di valore di mercato e dipende

dalla natura della pressione sul venditore. [...] La vendita forzata non costituisce una base di valutazione autonoma né un obiettivo distinto, ma descrive la situazione in cui avviene il trasferimento del bene.”

Determinazione del valore di mercato

Il valore complessivo o valore di mercato rappresenta un presupposto fondamentale per la successiva determinazione del **prezzo a base d’asta**.

Tale valore deve essere inteso secondo la definizione riportata al **Capitolo 3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – TecnoBorsa, V edizione**. L’adozione di questo criterio valutativo da parte del perito deriva dall’incarico ricevuto, che prevede espressamente l’applicazione dei principi internazionalmente riconosciuti.

Secondo quanto stabilito dagli **International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è definito come:

“l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore entrambi consenzienti, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un’adeguata attività di marketing, durante la quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.” (IVS 30.1)

Questa definizione si fonda su alcuni presupposti essenziali:

- l’immobile è offerto in vendita per un periodo di tempo adeguato su un mercato aperto e concorrenziale;
- compratore e venditore agiscono nel proprio interesse (principio edonistico);
- entrambi sono bene informati (principio di trasparenza), indipendenti e prudenti;
- non sono incluse nel valore di mercato le spese accessorie alla transazione (atti notarili, imposte, visure, commissioni di intermediazione, ecc.);

- si escludono elementi o condizioni particolari (es. finanziamenti agevolati, vendite con patto di locazione o concessioni speciali).

La definizione sopra citata corrisponde a quella riportata nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari – TecnoBorsa, V edizione**, nonché a quella contenuta nella **Circolare 263 della Banca d'Italia** del 27 dicembre 2006 ("Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche", Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1), che recepisce la Direttiva Europea 2006/48/CE (Capital Requirements Directive).

Tale definizione è altresì coerente con quanto stabilito dal **Regolamento (UE) n. 575/2013** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, che definisce il valore di mercato all'articolo 4, paragrafo 1, lettera 76, come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Questa definizione è stata ripresa al punto **R.1.2 del "Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"**, emanato il 6 dicembre 2024.

R..1.2.1 Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"[...] importo stimato [...]"

si riferisce al prezzo espresso in termini monetari pagabile per il bene in una transazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato è il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato; costituisce quindi il prezzo migliore ragionevolmente ottenibile dal venditore e il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

"[...] un immobile [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive caratteristiche che lo riguardano, di natura giuridica, fisica, economica e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima del più probabile prezzo di vendita ottenibile sul libero mercato. È quel prezzo al quale, in base alla congiuntura del mercato di riferimento, l'operazione di compravendita potrebbe essere completata alla data della valutazione, nella soddisfazione di tutti gli altri elementi propri della definizione di valore di mercato;

"[...] alla data della valutazione [...]"

questo punto richiede che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui viene effettuata la stima. Infatti, poiché la congiuntura dei mercati e le condizioni esogene incidenti sul mercato possono cambiare nel tempo, il valore stimato per una data diversa rispetto alla data della stima potrebbe essere errato o

inappropriato. L'importo definito nella valutazione rifletterà lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non quelle in qualsiasi altra data;

"[...] tra un acquirente consenziente [...]"

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista;

"[...] e un venditore consenziente [...]"

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

"[...] in condizioni di eguaglianza [...]"

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]"

l'immobile dovrebbe essere promosso sul mercato attraverso le modalità più adeguate affinché possa essere compravenduto al miglior prezzo, ragionevolmente ottenibile, secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

“[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]”

questo passaggio presume che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

“[...] e senza alcuna costrizione [...]”

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il valore di mercato sarà determinato mediante l'impiego di procedimenti appartenenti alla famiglia dei criteri estimativi Market Oriented.

Nello specifico, si farà ricorso al *Market Comparison Approach* (MCA), o *procedimento del confronto di mercato*, metodologia di tipo pluriparametrico fondata sull'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e un campione di unità immobiliari similari, oggetto di compravendita recente, con valori noti e afferenti al medesimo segmento di mercato.

Il procedimento si articola attraverso la rilevazione e l'elaborazione di dati reali di mercato, riferiti sia ai corrispettivi che alle caratteristiche tecniche, economiche e funzionali degli immobili comparabili, assunti quali termini di paragone per la determinazione del valore dell'immobile oggetto.

Il MCA consente la stima del contributo marginale delle singole caratteristiche immobiliari, mediante un processo sistematico di normalizzazione e aggiustamento dei prezzi osservati,

in funzione delle differenze tra i comparabili e il cespite in esame.

Tale metodologia trova applicazione in presenza di un numero statisticamente significativo di transazioni comparabili, recenti, omogenee e attendibili, ed è particolarmente indicata per la stima del valore di mercato di beni immobiliari ubicati in mercati attivi.

L'utilizzo del MCA è ampiamente consolidato nei contesti estimativi internazionali, sia per finalità privatistiche (es. compravendite, garanzie reali) che pubbliche (es. fiscalità immobiliare, perequazione urbanistica), ed è riconosciuto dagli standard estimativi internazionali (IVS, EVS) quale metodologia di riferimento nei mercati trasparenti e concorrenziali.

Determinazione del Prezzo a Base d'Asta – Considerazioni Tecniche

Il **prezzo a base d'asta** è determinato applicando al **valore di mercato** (Market Value) una **serie di detrazioni riferite ai maggiori oneri** e alle **criticità procedurali** che incontra un potenziale acquirente nell'ambito di una **vendita forzata**, rispetto a un'ordinaria compravendita sul libero mercato. Tale approccio è coerente con i **principi cautelativi di stima** e con i **criteri prudenzialmente conservativi** previsti, tra l'altro, nell'EVGN 2 "Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria" (EVS 2025, p. 157 e ss.).

In particolare, si considerano i seguenti elementi:

1. **Limitazioni alla possibilità di ispezione dell'immobile:**

La mancata o limitata possibilità di accesso e visione dell'immobile compromette il diritto dell'acquirente ad un'adeguata due diligence. Il breve preavviso e la durata limitata delle visite (generalmente pochi giorni prima dell'asta) non consentono una valutazione accurata delle condizioni del bene.

2. **Tempistiche incerte per il trasferimento della proprietà e del possesso:**

Non è possibile predeterminare in modo certo i tempi per l'adozione del decreto di trasferimento e per il conseguente rilascio del possesso effettivo all'aggiudicatario. Ciò genera un'incertezza temporale che incide negativamente sul valore.

3. **Assenza di garanzie legali sul bene:**

L'immobile è venduto “nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”, senza le garanzie per vizi occulti o difformità edilizie previste nelle vendite volontarie, con conseguente rischio potenziale per l'acquirente.

4. **Obsolescenza della stima tecnica:**

La perizia di stima è frequentemente redatta con ampio anticipo rispetto all'asta; pertanto, le condizioni del bene potrebbero essersi deteriorate, inficiando l'attualità del valore.

5. **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:**

Si considerano eventuali **gravami permanenti** (es. servitù, usi civici, diritti di terzi) non estinti dalla procedura esecutiva.

6. **Ribasso prudenziale per rilanci minimi:**

Ai fini della determinazione di un prezzo realistico di aggiudicazione, si applica una riduzione cautelativa pari ad almeno il 2-3% del valore di mercato, corrispondente ad alcuni potenziali rilanci (minimi) in sede d'asta.

7. **Assenza di un'attività di marketing competitiva:**

La vendita giudiziaria non prevede processi pubblicitari comparabili con quelli del libero mercato, riducendo la concorrenzialità e la trasparenza dell'offerta.

8. **Limitato accesso al credito ipotecario:**

Gli istituti di credito possono porre vincoli o limitazioni all'erogazione del mutuo per acquisti in asta, riducendo la platea degli acquirenti potenzialmente interessati.

9. **Opposizione del debitore esecutato:**

Il debitore può effettuare atti o comportamenti ostruzionistici che ritardano l'esecuzione del rilascio dell'immobile, comportando costi e incertezze ulteriori per l'aggiudicatario.

10. Percezione negativa del mercato:

La diffidenza dell'opinione pubblica nei confronti delle aste immobiliari, spesso associate ad espropriazione forzata e conflitti giudiziari, riduce la domanda e incide negativamente sul valore percepito.

11. Finalità della stima cautelativa:

La riduzione del prezzo a base d'asta mira ad incrementare la competitività dell'offerta, agevolando l'aggiudicazione dell'immobile a un prezzo realistico e sostenibile.

Tale procedura di determinazione del prezzo a base d'asta rientra nella definizione di **Forced Sale Value** (EVS 1, par. 6, p. 42) e rappresenta una **special assumption** che, ai sensi degli EVS 2025, va adeguatamente motivata, documentata e distinta dal **Market Value**.

Citazione EVS 2025:

"Where a forced sale is anticipated, the valuer should provide an opinion of value based on the special assumption that the sale must be completed within a defined, shorter-than-usual time frame and without adequate marketing exposure." (EVS 1, p. 42)

"Laddove si preveda una vendita forzata, il perito dovrebbe fornire un parere di valore basato sul presupposto speciale che la vendita debba essere completata entro un lasso di tempo definito, più breve del solito e senza un'adeguata esposizione al marketing" (EVS1, P.42)

B.2. Fonti d'informazione

Per l'applicazione del metodo estimativo prescelto, è stato necessario procedere a una serie di accertamenti e ricerche relative a compravendite recenti di immobili simili a quello oggetto della presente valutazione. Sono stati inoltre richiesti i prezzi correnti della zona ed effettuate le opportune verifiche di coerenza e attendibilità dei dati raccolti.

Fonti consultate: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2024) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 9TH EDITION (2025) TEGOVA.
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- GIOVANNI BATTISTA CIPOLOTTI e CARLO FRITTOLI (2021): *Procedure di valutazione immobiliare* DARIO FLACCOVIO Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza*.
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili*.
- ABI (2024): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- CSM (2021): *Linee guida esecuzione immobiliare – Aggiornamento*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esame dei beni oggetto del compendio, unitamente all'acquisizione di una serie di dati – opportunamente correlati con gli ulteriori elementi raccolti nel corso dell'indagine – ha condotto alla redazione della presente relazione.

Il bene oggetto di valutazione è il seguente:

– un appartamento sito al piano terra, con pertinente garage e area scoperta ad uso esclusivo.

La presente relazione è stata predisposta per la vendita in un unico lotto, con l'obiettivo di agevolare sia l'esitazione in sede d'asta, sia una più chiara comprensione dell'insieme dei beni.

Lotto n. 1 – Abitazione al piano terra con garage e area scoperta ad uso esclusivo.

La descrizione è stata suddivisa in capitoli, ciascuno dei quali risponde puntualmente ai quesiti posti. Gli allegati sono riportati in calce alla presente relazione di valutazione.

Tutto ciò premesso, si espone di seguito lo svolgimento dell'incarico affidato.

1.0.0. LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è a destinazione residenziale e si trova nel Comune di Montebelluna (TV), in Via Delle Piscine n. 12, interno 4 (cfr. Allegato n. 01).

La posizione geografica è rilevabile alle coordinate 45°46'11.4" N – 12°01'33.7" E.

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare ed è dotato di garage e area urbana pertinenziale ad uso esclusivo. I prospetti nord e ovest si affacciano su area scoperta pertinenziale, garantendo idonea esposizione solare e ventilazione naturale.

L'accessibilità è assicurata da Via Delle Piscine, classificata come Strada Provinciale n. 22, che si connette con le Strade Provinciali n. 19 e n. 667, garantendo un collegamento efficiente, alla SP 248 "Schiavonesca-Marosticana", direttrice principale tra Vicenza e Nervesa della Battaglia.

La distanza dal centro urbano di Montebelluna è pari a circa 2.800 metri (cfr. Allegato n. 02).

L'area è completamente urbanizzata, con disponibilità di servizi di pubblica utilità (scuole, strutture sanitarie, impianti sportivi, esercizi commerciali) e buon collegamento al trasporto pubblico locale.

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Dalla visura catastale aggiornata dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto Fabbricati – Comune di Montebelluna), l'immobile è così identificato:

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 3 Mappale N° 1557:

- Sub 14**, Via Delle Piscine, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5 - R.C.E. € 390,96.
- Sub 15** Corte Esclusiva del Sub. 14 di Mq. 122.

Sub 25 Via Delle Piscine, piano S1, categoria C/6, classe 4, sup. 41 mq - R.C.E. € 150,34.

Come evidenziato dalle planimetrie e visure catastali (allegati dal n° 03 al n° 06), ai beni in oggetto compete la quota proporzionale di proprietà degli enti, degli spazi comuni e dell'area di sedime, ai sensi dei titoli di provenienza e delle normative vigenti.

Le parti comuni risultano essere le seguenti:

Sub. 4 piano T (B.C.N.C. - area scoperta di mq. 79 comune ai sub. dal 10 al 35).

Sub. 5 piano T (B.C.N.C. - area scoperta di mq. 18 comune ai sub. dal 10 al 35).

Sub. 6 piano T (B.C.N.C. - area scoperta di mq. 164 comune ai sub. dal 10 al 35).

Sub. 7 piano S1 (B.C.N.C. - spazio di manovra di mq. 74 erroneamente indicato come comune ai sub. dal 25 al 35, ma comune al sub 8 e ai sub dal 25 al 34).

Sub. 8 piano S1-T (B.C.N.C. - atrio e vano scale di mq. 27 erroneamente indicato come comune ai sub. dal 25 al 35 ma comune ai sub dal 10 al 35).

Variazioni catastali:

La planimetria dell'appartamento (Allegati n° 06), richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, contiene difformità rispetto allo stato dei luoghi, in quanto non è stata aggiornata dopo le modifiche effettuate.

L'elenco dei subalterni contiene diversi errori nelle parti comuni, analogamente a quanto contenuto nell'atto di acquisto. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'adeguamento degli atti catastali con un costo stimato di circa € 1.500,00 (IVA e cassa incluse).

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta che:

- Mappale N° 1557 Sub 14 e 15 confina ad ovest con il mappale n. 1383 e, in senso orario, con mappale n. 1921, mappale n. 1557 Sub 17, 16, 8, 12 e 13.
- Mappale N° 1557 Sub 25 confina a ovest con muri perimetrali, in senso orario, con i sub 26 e 7.

1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

Dall'atto di provenienza si rilevano le seguenti servitù espresse:

- Atto unilaterale d'obbligo per cessione di spazi ad uso pubblico con il Comune di Montebelluna, atto del segretario Comunale di Montebelluna in data 21 luglio 2000 repertorio n° 5.865, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data di 25 luglio 2000 al numero 1900 Serie 1, (allegato n° 25).
- Atto di rettifica dell'atto unilaterale d'obbligo per cessione di spazi ad uso pubblico con il Comune di Montebelluna, atto del segretario Comunale di Montebelluna in data 3 agosto 2000 repertorio n° 5.870, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data di 4 agosto 2000 al numero 2092 Serie 1, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso in data 11 agosto 2000 Registro Generale n° 31.964 e Registro Particolare n° 22.397 (allegato n° 26).

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e, nello specifico, tutte le servitù a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso.

Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà superficiaria sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, come da elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati di Treviso.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione, è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto autenticato in data 28 luglio 2004 Rep. n. 110.238 dal Notaio Elia Novelli di Montebelluna, ivi registrato in data 30 luglio 2004 al n° 3004 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 agosto 2004 Registro Generale n° 32.782 e Registro Particolare n° 21.056, che l'aggiudicatario dovrà obbligarsi alla loro integrale osservanza.

In data 14 aprile 2025, è stato contattato tramite mail l'amministratore del condominio, il signor Andrea Forner di Amministrazioni Immobiliari Leonardo di Montebelluna, al quale sono state richieste le informazioni necessarie al fine della valutazione (allegato N° 19).

L'amministratore, tramite mail del 23 aprile 2025 (allegato N° 20), ha inviato il regolamento di condominio (allegati N° 21) e le informazioni in merito alle spese condominiali rimaste insolute attinenti all'immobile oggetto di valutazione a carico del soggetto acquirente, precisando che le spese condominiali sono in regola e non risultano passività.

In conclusione, l'eventuale aggiudicatario dovrà estinguere il debito riguardo ad eventuali somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo.

L'unità in oggetto ha diritto alla comproprietà, per la complessiva quota indivisa di 93,369/1000 (novantatré virgola trecentosessantanove millesimi), secondo quanto previsto nelle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio (allegato N° 22).

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 500,00 euro annuali.

Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

L'unità immobiliare in oggetto è catastalmente intestata a:

Proprietaria per l'intero.

Pervenute tramite atto di compravendita in data 4 aprile 2008 Repertorio N° 103648 e Raccolta N° 11.133 del notaio Dottor Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 22 aprile 2008 al n° 8092 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2008 Registro Generale n° 15.648 e Registro Particolare n° 10.067 (allegato n° 27).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 3 aprile 2008 (allegati dal n° 23 al n° 24). Sugli immobili in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati dal n° 28 al n° 31).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
19/11/18	40.934	28.714	Atto Giudiziario Verbale Pignoramento Immobili in data 31/08/2018, n° 7741 di Rep. del Tribunale di TREVISO	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a SIENA (SI) c.f. 00884060526	Sez. D Fg. 3 MN 1557 Sub 14-15-25		
					PROPRIETA'	1/1	
13/12/24	46.335	33.419	Atto Giudiziario Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata in data 3/12/2024, n° 192 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DI	Sez. D Fg. 3 MN 1557 Sub 14-15-25		
					PROPRIETA'	1/1	

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
22/04/08	15.649	3.341	Ipoteca volontaria atto del 4/4/2008 Rep. n. 103649 del Dr. Nicola Acconcia Oleg, Notaio in Treviso (TV)	BANCA ANTONVENETA SPA con sede a PADOVA c.f. 02691680280	Euro 200.000,00	Euro 100.000,00	Sez. D Fg. 3 MN 1557 Sub 14-15-25		
							PROPRIETA'	1/1	
26/05/15	14.233	2.287	Ipoteca legale atto del 19/05/2015 Rep. n. 707/11315 Equitalia Nord S.p.A. Milano (Mi)	Equitalia Nord S.p.A. con sede a Milano (Mi) c.f. 07244730961	Euro 165.518,82	Euro 82.759,41	Sez. D Fg. 3 MN 1557 Sub 14-15-25		
							PROPRIETA'	1/1	

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Si rilevano trascritti i gravami indicati al punto 1.4.0.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nel Comune di Montebelluna (TV), con accesso da Via delle Piscine. Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale ubicato al piano terra di un edificio condominiale composto da tre piani fuori terra e un piano interrato, realizzato nel periodo 2001–2003. Il fabbricato ospita complessivamente 10 unità abitative, ciascuna dotata di garage. L'agibilità è stata rilasciata in data 26 settembre 2003, come da documentazione allegata (allegato n. 18).

L'edificio presenta una pianta di forma pressoché rettangolare, con dimensioni lorde di circa 22,10 × 18,00 metri e una superficie coperta di circa 397,80 m².

1.7.1. SUPERFICI E DISTRIBUZIONE INTERNA

Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Voce	Superficie (m²)	Note
Superficie lorda abitazione	80,54	al piano terra
Ingresso	3,28	al piano terra
Loggia a nord	3,31	al piano terra
Garage (piano interrato)	45,74	autorimessa di pertinenza
Area esclusiva a giardino	122,00	superficie catastale
Superficie commerciale stimata	113,13	secondo criteri ponderati mercantili

Distribuzione interna

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale o direttamente dal vialetto attraverso il portico d'ingresso. L'unità si articola come segue:

- Ingresso: 2,97 m²
- Cucina-Soggiorno: 34,45 m²
- Disimpegno: 2,03 m²
- Camera 1: 14,33 m²
- Camera 2: 11,61 m²
- Bagno: 4,82 m²

Al piano interrato è presente il garage 41,42 m².

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture

- **Verticali:** la struttura portante interrata è costituita da pilastri, setti e muri contro terra in c.a. poggiante su fondazioni continue del tipo a trave rovescia sempre in conglomerato cementizio armato, poste su magrone. La struttura fuori terra è composta da pilastri e travi formanti telai spaziali in c.a. controventati da muratura in laterizio, collegati tra loro sia al piede sia alla sommità. Le pareti interne sono realizzate con mattoni di spessore variabile, intonacati e tinteggiati.
L'involucro esterno risulta scarsamente isolato, con presenza di muffa sulle pareti esposte a nord, come segnalato dalla proprietaria.
- **Solai:** presumibilmente in laterocemento a travetto tralicciato tipo Bausta con interposte in laterizio, poggianti su travi in c.a. o murature e probabilmente sono provvisti di adeguata armatura di ripartizione. Il solaio fra il piano terra e l'interrato è in lastre Predalles.
- **Copertura:** tetto a due falde, presumibilmente il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra di rame.

- **Scala condominiale:** intonaco chiaro, le scale realizzate in c.a. I pianerottoli e gli scalini sono rivestiti con lastra di granito con antisdrucchiolo. Il corrimano è in legno.

Finiture

- **Pavimenti:** ceramica nella zona giorno, nel corridoio e nel bagno, nelle camere il pavimento è in parquet, usurato. Esterni in piastrelle. Nel garage e nell'area di manovra è in calcestruzzo liscio meccanicamente, con presenza di umidità.
- **Davanzali:** in lastra di marmo di spessore commerciale, che collega l'interno con l'esterno, incrementando le dispersioni termiche.
- **Rivestimenti:** le pareti esterne del condominio sono state rivestite con intonaco resino-plastico, quelle interne sono tinteggiate con tempera. Nel bagno le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica. mentre nella cucina l'intonaco è stato protetto con tinta lavabile.
- **Serramenti:** finestre e portefinestre in legno con vetrocamera con apertura ad anta, esternamente protetti con oscuri in legno, una portafinestra è notevolmente rovinata. Le porte interne all'appartamento sono tutte in legno impiallacciato senza finiture di pregio. Il portoncino d'ingresso dal corridoio comune è antintrusione con una blindatura semplice, non certificata. Il portone d'ingresso al vano scale comune è in metallo con vetrata. Nel garage il portone è in lamiera zincata, la finestra è in metallo con vetro retinato.
- **Accessibilità disabili**

L'appartamento è parzialmente accessibile:

- Il piano terra è accessibile nei vani principali.
- Il bagno richiede interventi per la totale idoneità.

1.7.3. IMPIANTI

Stato degli impianti

Gli impianti esistenti risalgono al periodo di costruzione e necessitano di adeguamento alle normative vigenti.

- Riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo, è collegato ad una caldaia della ditta Lamborghini modello Thin 24 dalla potenza di 28 kW munita di libretto d'impianto, posta nella loggia, esternamente all'appartamento, è allacciata alla rete di distribuzione del gas metano, produce l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti, il certificato di conformità dell'impianto non è stato fornito. Il riscaldamento degli ambienti è realizzato prevalentemente con radiatori lamellari.
- Condizionamento: è presente una unità interna della ditta Argo dalle caratteristiche e potenza sconosciute, posta nel disimpegno. Questa unità non è stata inserita nel libretto d'impianto.
- Impianto idrosanitario: funzionante, allacciato alla rete dell'ente Alto Trevigiano Servizi S.r.l.
- Fognatura: probabilmente collegata alla rete consortile.
- Impianto elettrico: termina con frutti inseriti in placche di pvc della ditta VIMAR, è presente l'impianto tv ed il videocitofono. Non è dotato di lampada d'emergenza. È provvisto dell'interruttore magnetotermico.
- Bagni: Il bagno è dotato di finestra ed è composto dai seguenti sanitari: lavabo, water, bidet, vasca. L'attacco lavatrice è nel garage con un piccolo lavello.

L'acquirente dovrà verificare il funzionamento e l'adeguatezza degli impianti tecnologici.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che dopo la costruzione non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

L'immobile è privo di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. In base alla normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.), la sua redazione è obbligatoria per il trasferimento dell'immobile. Si stima un costo complessivo di circa € 322,00 comprensivo del controllo caldaia e rilascio libretto d'impianto.

Riferimento EVS 6 – Valuation and Energy Efficiency, pag. 91: “Il Valutatore deve considerare l'impatto dell'efficienza energetica, in particolare in presenza di obblighi legali e vincoli temporali.”

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità si presenta in **discreto stato manutentivo**, con necessità di interventi ordinari di ripristino delle finiture e verifica degli impianti. L'immobile potrà considerarsi agibile solo a seguito di una manutenzione generale.

1.7.6. AREA

La superficie catastale complessiva del lotto è di 1.200 m².

L'unità in oggetto dispone di giardino ad uso esclusivo di 122 m².

L'accesso carrabile avviene tramite cancello automatizzato; quello pedonale tramite cancelletto con elettroserratura. I percorsi pedonali sono pavimentati in piastrelle di cemento, mentre le aree carrabili in asfalto o cemento. La rampa comune per l'accesso al piano interrato è rifinita in calcestruzzo a lisca di pesce. L'area di manovra è pavimentata in calcestruzzo liscio. L'intera area è recintata: sul lato ovest con muro in calcestruzzo, sugli altri lati con zoccolo in calcestruzzo e rete metallica di limitata altezza.

Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo, in quanto non previste dall'incarico.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista urbanistico, sono state effettuate verifiche sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montebelluna.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, è stato approvato in Conferenza dei Servizi il 9 maggio 2012 e ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 248 dell'11 giugno 2012. Il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 16 giugno 2015, successivamente modificato mediante le seguenti varianti:

- Variante n. 2: approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2020;
- Variante n. 3: approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/2024;

Secondo il P.I. vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative (allegati n. 10 e n. 11), l'area in esame è identificata come **Zona Residenziale di Completamento del tipo C1.1 n° 168 "Intermedia di media densità"**, disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative.

L'intero territorio comunale rientra nella zona sismica **S=2**, soggetta alle prescrizioni della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e s.m.i.

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

In data 1° aprile 2025, il sottoscritto ha presentato al Comune di Montebelluna richiesta di accesso agli atti del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata, ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., al fine di visionare e ottenere copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto della presente valutazione (allegato n. 12).

Il giorno 10 aprile 2025, a seguito di colloquio con il responsabile dell'Ufficio, è stato possibile effettuare l'accesso e visionare la documentazione.

A seguito delle ricerche effettuate, sono emersi i seguenti elementi:

- 1) In data 20 marzo 2000 la ditta originaria ha presentato richiesta di concessione edilizia per la demolizione di un fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio residenziale con nove alloggi. La concessione è stata rilasciata il 21 settembre 2000 con protocollo n. 9808/00 (allegato n. 13).
- 2) Il 23 febbraio 2001 è stato comunicato l'inizio dei lavori, con protocollo n. 7264 del 28 febbraio 2001 (allegato n. 14).
- 3) Successivamente, è stata presentata una richiesta di variante con modifica del numero di alloggi. In data 13 agosto 2001 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 8462/01 (allegato n. 15).
- 4) Il 26 agosto 2002 è stata presentata comunicazione di inizio attività per modifiche alla recinzione, protocollata il 28 agosto 2002 al n. 29658 (allegato n. 16).
- 5) In data 30 aprile 2003 è stato richiesto un permesso di costruire per variante in corso d'opera alle concessioni edilizie precedenti. Il permesso è stato rilasciato il 28 agosto 2003 con n. 14589 (codice pratica: 2003/CO/0290, codice rilascio: Var/2003/0053 –

allegato n. 17).

- 6) In data 4 settembre 2003 è stata richiesta l'agibilità, ottenuta il 26 settembre 2003 (allegato n. 18).

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

I sottoscritto Perito Stimatore, in possesso delle competenze tecniche previste dalla norma UNI 11558:2014 (Livello Avanzato) e operante secondo i criteri degli **EVS 2025** (Cap. EVS 4 - *Valuation Process*, pagg. 90 e segg.), ha effettuato sopralluogo sull'immobile oggetto di perizia e, confrontando lo stato di fatto rilevato con la documentazione tecnica disponibile (planimetria catastale, titoli edilizi e documentazione autorizzativa), ha riscontrato le seguenti **difformità edilizie**:

Difformità rilevate

a) Rimozione dei tramezzi interni:

- Eliminazione dei tramezzi tra l'ingresso e la zona cucina-soggiorno, e tra soggiorno e lavanderia.
- Conseguente **variazione della distribuzione interna e modesto incremento della superficie calpestabile.**

b) Carenza della superficie illuminante:

- L'incremento della superficie calpestabile del locale cucina soggiorno e la minore dimensione della finestra nella ex-lavanderia hanno comportato un **deficit di superficie finestrata di mq 0,06**, pari a **-1,37%** rispetto ai minimi regolamentari, secondo i parametri del Regolamento Edilizio Comunale e D.M. 5 luglio 1975.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La presenza di difformità urbanistiche può comportare, a seconda dei casi, la necessità di spese tecniche, sanzioni economiche o interventi di ripristino.

Alla data della presente perizia, l'Amministrazione Comunale di Montebelluna non ha avviato procedimenti sanzionatori nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

Non è possibile avvalersi della sanatoria prevista dall'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, poiché i crediti per cui si procede sono sorti dopo l'entrata in vigore della Legge 13 marzo 1988 n. 68.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, qualora sussistano i requisiti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario potrà presentare apposita richiesta entro 120 giorni dalla notifica del decreto dell'autorità giudiziaria.

Proposte di Regolarizzazione e Sanzioni

Considerata la normativa vigente e la destinazione residenziale dell'immobile, si ritiene applicabile l'art. 37, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, l'aggiudicatario potrà presentare una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria**.

a) Sanatoria edilizia per opere interne e modifiche prospettiche

- La modifica dei tramezzi interni e la variazione dei fori perimetrali configurano interventi di manutenzione straordinaria senza variazione di sagoma.
- **Azione proposta:** Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.
- **Sanzione prevista:** da € 1.000,00 a € 3.000,00 secondo quanto stabilito dal Comune territorialmente competente.

b) Superficie illuminante insufficiente

- Il deficit del 1,37% può essere **tecnicamente ripristinabile** tramite:
 - Ripristino delle dimensioni di progetto della finestra della lavanderia;
 - Installazione di nuova finestratura;
 - Adattamento degli infissi esistenti con incremento della superficie trasparente;
 - Ripristino zona ingresso per riportare il parametro illuminante a norma;
 - Documentazione alternativa (relazione tecnica asseverata che attesti il rispetto dei valori di aero illuminazione in deroga ammissibile).
- **Azione proposta:** Richiesta di sanatoria con relazione tecnica illustrativa, qualora ammessa.
- **Sanzione prevista:** Ordinaria sanzione amministrativa in misura fissa da € 516,00 a € 1.032,00 ex art. 34 D.P.R. 380/2001 in caso di sanatoria straordinaria.

A tale importo andranno aggiunti:

- diritti di segreteria;
- spese tecniche per la predisposizione della SCIA e degli elaborati grafici;
- ogni altro onere necessario alla regolarizzazione urbanistica.

Il costo complessivo per la sanatoria, comprensivo delle spese tecniche ma **escluse** le sanzioni, si stima in circa **€ 2.850,00** (IVA e cassa comprese).

Nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, e nel caso di specie la tolleranza è fino al 5%, non costituiscono violazione edilizia ai sensi dei commi 1, 1-bis e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttiva) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001

“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”

“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

“2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate contestualmente alla presentazione di pratiche edilizie da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

Qualora richiesto sarà necessario presentare la documentazione tecnica in adempimento al comma 3-bis dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 3-bis.

Valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità edilizie

In riferimento agli importi connessi alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, si precisa che gli stessi saranno oggetto di determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso un'istruttoria tecnica condotta dagli uffici competenti. Tale istruttoria potrà essere attivata esclusivamente a seguito della presentazione di un progetto tecnico conforme, redatto da un soggetto avente titolo, contenente elaborati grafico-descrittivi dettagliati. Solo in tale sede sarà possibile ottenere riscontri certi e definitivi in merito agli oneri economici e procedurali necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Le valutazioni fin qui espresse derivano da un'analisi attenta e sistematica della documentazione reperita presso gli archivi dell'Ente comunale e sono state condivise in via interlocutoria con i funzionari tecnici di riferimento. Tuttavia, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica rilevata nonché dell'incertezza sugli esiti dell'istruttoria che sarà eventualmente avviata, le presenti considerazioni assumono natura **tecnico-orientativa** e non vincolante.

Limiti e portata dell'attività peritale svolta

Per quanto attiene alla verifica della sanabilità delle difformità edilizie rilevate negli immobili oggetto di stima, si evidenzia come – pur nell'intento di adempiere con completezza all'incarico conferito – la presente attività sia stata soggetta a limiti oggettivi di accesso alla documentazione, nonché a vincoli derivanti dall'ambito del mandato ricevuto.

Nella fattispecie, lo scrivente deve rilevare la materiale impossibilità di formulare un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo circa l'ammissibilità alla sanatoria delle difformità riscontrate. Ciò deriva dal fatto che l'accertamento circa l'ammissibilità della pratica edilizia spetta unicamente – in base alla normativa vigente – agli uffici comunali competenti, ai quali è demandata la valutazione in merito ai requisiti soggettivi e oggettivi di ammissibilità dell'istanza, nonché la determinazione degli eventuali oneri concessori, sanzioni e tributi correlati.

Alla luce delle consultazioni effettuate, tali elementi potranno essere definiti solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia completa, redatta da un tecnico abilitato, comprensiva di relazione tecnica, stato legittimo dell'immobile, rappresentazione grafica delle difformità e proposta di intervento sanante.

Valore orientativo e criteri prudenti

In conformità al mandato ricevuto e nel rispetto delle limitazioni operative sopra delineate, si rappresenta che le indicazioni contenute nella presente relazione sono da intendersi di carattere orientativo e previsionale, formulate secondo criteri prudenti e con finalità meramente peritali. Per quanto riguarda gli aspetti economici, gli importi eventualmente riportati sono stimati secondo una logica conservativa, al fine di fornire un riferimento di massima utile nell'ambito delle valutazioni patrimoniali e/o estimative.

Considerazioni conclusive

Si precisa infine che le valutazioni e assunzioni contenute nella presente relazione peritale sono basate sul quadro normativo e regolamentare vigente alla data della sua redazione. Pertanto, esse potranno essere soggette a modificazioni qualora intervengano variazioni normative o evoluzioni interpretative in sede di istruttoria tecnico-amministrativa da parte degli enti competenti.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal liquidatore. Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dalla proprietaria.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

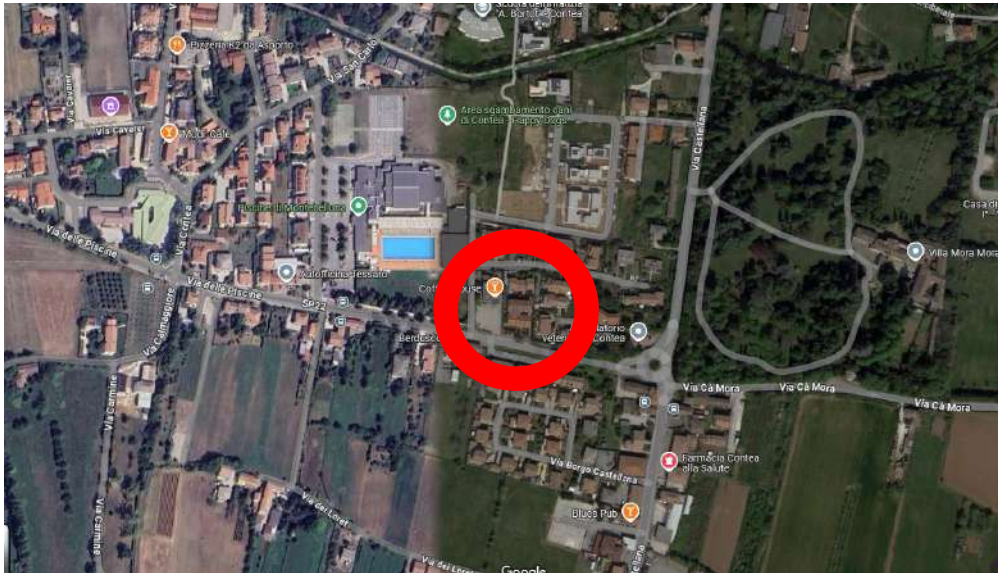
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Montebelluna zona in cui essi si trovano.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:



L'immobile oggetto di stima è classificato come appartamento, sito in delle Piscine n. 12/4 – MONTEBELLUNA (TV), VENETO, con destinazione Residenziale. Abitazione con accesso condominiale, usato in discreto stato di manutenzione.

Descrizione catastale Sezione D Foglio di Mappa 3 Part. 1557 Sub 14-15-25.

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	80,54	1,00	80,54
Superficie ingressi	SUI	3,28	0,80	2,62
Superficie portico	SPO	3,31	0,30	0,99
Superficie garage	SUG	45,74	0,50	22,87
Superficie esterna esclusivaSe		122,00	0,05	6,10
Totale Superficie (m²)		254,87		113,13

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	80,54	S1	1,00	80,54
	3,28	SUI	0,80	2,62
	3,31	SPO	0,30	0,99
	122,00	Se	0,05	6,10
Totale per piano	209,13			90,26

Consistenza per il Piano Interrato

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m²)
	45,74	SUG	0,50	22,87
Totale per piano	45,74			22,87

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

LOTTO 01-Appartamento 3 vani (trilocale o trivano)

Via DELLE PISCINE, 12-4 – 31044 - MONTEBELLUNA (TV)

Caratteristiche Locazionali Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago
Pericolosità sismica della zona	PLS	2	1= molto alta 2=alta 3= bassa 4=molto bassa
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente
Rete teleriscaldamento	TRI	0	0=assente 1=presente
Rete fibra ottica	FIB	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade grande com.	VIA	1	1=min 2=med 3=max
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=assente 1=presente
Zone verdi di interesse culturale	ZVR	0	0=assenti 1=presenti
Verde pubblico	VER	1	0=assente 1=presente
Asili nido e materne	SNI	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	SEL	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	SME	1	0=assenti 1=presenti

Scuole superiori secondo grado	SSU	1	0=assente 1=presente
Università	SUN	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici p.ci)	AMM	1	0=assenti 1=presenti
Mercati settimanali	MER	1	0=assente 1=presente
Pronto soccorso	SOS	1	0=assente 1=presente
Farmacia	FAR	1	0=assente 1=presente
Servizi di assistenza sociale	SAS	1	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee principali	TPP	0	0=assenti 1=presenti
Trasporti pubblici linee secondarie	TPS	1	0=assente 1=presente
Attività commerciali	ATC	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	SRT	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	STR	1	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra	DPT	RESIDENZA	
Destinazione prevalente piani sup.	DPP	RESIDENZA	
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max
Ceto sociale	CTS	2	1=min 2=med 3=max

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	0,00	m
Distanza dal centro urbano	DCU	1,10	Km
Distanza dal centro storico	DIS	2.600,00	m
Distanza dai mezzi pubblici	DMS	34,00	m
Distanza dal casello autostradale	DCA	7,70	Km
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	3,400	Km

Distanza dall'aeroporto	DAR	24,00	Km
Distanza dal negozio alimentari più vicino	DNG	200,00	m
Distanza dalla farmacia più vicina	DFV	220,00	m
Distanza dal pronto soccorso	DPS	2,00	Km
Distanza dal ristorante più vicino	DRV	300	m

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Forma del lotto	FLT	2	1=min 2=med 3=max
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max
Altitudine sul livello del mare	ALT	101,00	m s.l.m.

Servitù attive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente

Servitù passive

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Servitù di acquedotto	SCQ	1	0=assente 1=presente
Servitù di scarico acque	SSA	1	0=assente 1=presente
Servitù di passaggio	SDP	1	0=assente 1=presente
Servitù di elettrodotto	SPE	0	0=assente 1=presente
Servitù di metanodotto	SMT	1	0=assente 1=presente
Servitù idraulica	SID	0	0=assente 1=presente

Vincoli

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Vincolo culturale	VCU	0	0=assente 1=presente
Vincolo paesaggistico	VPA	0	0=assente 1=presente
Parchi e riserve	PAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo monumentale/archeologico	VAR	0	0=assente 1=presente
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente
Vincolo preordinato all'esproprio	VPE	0	0=assente 1=presente
Aree a servitù speciale	ATS	0	0=assente 1=presente
Uso civico	UCI	0	0=assente 1=presente
Piano di bacino	PDB	0	0=assente 1=presente

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Profondità	PRF	//,00	m	
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	
Destinazione urbanistica	DUR	C1.1		
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	//	m ³ /m ²	
Lotto minimo edificabile	LME	//	m ²	
Volume edificabile	VOL	//	m ³	
Volume edificato	VED	//	m ³	
Volume edificabile residuo	VLR	0,00	m ³	
Distanza dai confini di proprietà	DCP	//	m	
Distanza dalle strade	DS	//	m	
Altezza Massima	HMX	//	m	

Classe acustica della zona CLU 2

1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività

5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali

Alberi di alto fusto AAF 0 0=assenti 1=presenti

Fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Fabbricato antisismico	FAS	1	0=no 1=sì	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	
Epoca di costruzione	ECT	2003	anno/i	
Epoca di ristrutturazione	EPR	//	anno/i	
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	
Numero di piani interrati	NPI	0	n.	
Numero di unità immobiliari	NUI	10	n.	
Numero di vani scala	NSC	1	n.	
Numero di bagni	NBG	//	n.	
Altezza massima realizzabile	HMR	/,00	m	

Classe energetica	CED	5	1=G 2=F 3=E 4=D
del fabbricato			5=C 6=B 7=A 8=A+
Strutture portanti verticali	STN MURATURA		(descrizione libera) -
Strutture portanti orizzontali	STO LATEROCEMENTO		(descrizione libera) -
Fonti di energia utilizzate	FEA	2	1=min 2=med 3=max
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	2	0=nessuno (inadattabilità)
			1=min (adattabilità)
			2=med (visitabilità)
			3=max (accessibilità)
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Portierato (portineria o guardiana)	POR	0	0=assente 1=presente	-
Androne	AND	1	0=assente 1=presente	-
Terrazze di uso comune	TUC	0	0=no 1=sì	-
Locale Cabina Elettrica	LCE	0	0=assente 1=presente	-
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-
Campo da tennis	CDT	0	0=assente 1=presente	-
Parco giochi	PGC	0	0=assente 1=presente	-
Giardino condominiale (comune)	GRC	0	0=assente 1=presente	-

Fabbricato Impianti

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	
Impianto pannelli solari	PSO	0	0=assente 1=presente	-
produzione acqua calda				
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	1	0=assente 1=presente	€ 15.000,0
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
Impianto a GPL per uso domestico	GPL	0	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto di depurazione fognaria	IDF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto antincendio	IAN	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di rilevamento fumi	IRF	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di video sorveglianza	IVD	0	0=assente 1=presente	-
Antenna centralizzata	ACN	0	0=assente 1=presente	-
Antenna parabolica	APR	0	0=assente 1=presente	-
Cablaggio	CAB	0	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	P. marg. (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	
Epoca ristrutturazione dell'unità	EPU	//	anno/i	
Vani totali	VAT	5	n.	
Vani principali	VAN	3	n.	
Vani accessori	LOC	2	n.	
Numero di servizi (bagni)	SER	1	n.	€ 25.000,00
Numero di stanze da letto	NLE	2,00	n.	
Numero di stanze da letto singole	NLS	1,00	n.	
Numero di stanze da letto doppie	NLM	1,00	n.	
Numero posti letto	NPL	3	n.	
Numero di balconi	NBL	0	n	
Numero di cantine	CAN	0	n.	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono da 3 a 4 = 10.000,00 €	
Qualità della manutenzione dell'unità	QTM	2	1=min 2=med 3=max	
Livello di piano	LIV	0	n.	
Ultimo piano	ULP	0	0=no 1=sì	
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	
Numero di piani interni	NPT	1	n.	
Numero aperture	APE	8	n.	
Panoramicità dell'unità immobiliare	PAN	2	1=min 2=med 3=max	
Luminosità dell'unità immobiliare	LUM	2	1=min 2=med 3=max	

Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	AFF	2	n.
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max
Animali domestici	ANI	1	0=no 1=sì

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Prezzo marg (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Lavanderia	LAV	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	0	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-

Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente
Camino	CAM	0	0=assente 1=presente
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia
Impianto antifurto	ANT	0	0=assente 1=presente
Impianto d'allarme	IDA	0	0=assente 1=presente
Predisposizione Impianto d'allarme	PIA	0	0=assente 1=presente
Impianto di messa a terra	EMT	0	0=assente 1=presente
Impianto telefonico	IMT	1	0=assente 1=presente
Impianto citofonico	VID	0	0=assente 1=presente
Impianto video citofonico	VID	1	0=assente 1=presente
Impianto di riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente
Predisposizione all'impianto di aspirapolvere	PRA	0	0=assente 1=presente

Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Superficie principale	S1	80,54	m ²	1,00
Superficie ingressi	SUI	3,28	m ²	0,80
Superficie portico	SPO	3,31	m ²	0,30
Superficie garage autorimessa	SUG	45,74	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	122,0	m ²	0,05
Superficie commerciale	SUP	113,1	m ²	

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	
Numero di box o garage	BOX	1	n.	
Numero di posti auto coperti	PAC	2	n.	
Numero di posti auto scoperti	PAS	1	n.	
Parcheggio condominiale	PCC	0	0=assente 1=presente	

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	
Presenza di elementi decorativi	PED	0	0=assenti 1=presenti	
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì	
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato	

1=utilizzato in parte

2=utilizzato

3=visitabile a scopo turistico

Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max
Panorama	PAN	0	0=assente 1=presente
Inquinamento	INQ	1	0=assente 1=presente
Inquinamento acustico dell'immobile	INA	2	1=min 2=med 3=max
Inquinamento atmosferico	INC	1	1=min 2=med 3=max
Inquinamento elettromagnetico	INE	1	1=min 2=med 3=max
Pericolosità idraulica	INE	1	0=assente 1=presente

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura
Possesso	PSS	PROPRIETARI	
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=occupato dal coniuge provvedimento Giudice

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant.
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-0,060
Data costruzione	DCO	2003	anno/i	-0,020

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01 - Appartamento 3 vani (trilocale o trivano)****Via DELLE PISCINE, 12-4 – 31044 - MONTEBELLUNA (TV)****Denominazione****Classificazione** Appartamento**Destinazione** Residenziale privata**Localizzazione****Comune** MONTEBELLUNA**Provincia** TV**Zona** CONTEA**Provincia** TV**Posizione** Semiperiferica**Tipologia immobiliare****Tipologia** Fabbricato o edificio urbano**Tipo categoria** Usato**Proprietà** In condominio con altre unità**Unità Immobiliare** Abitazione di tipo civile**Dimensione unità** Medio piccola**Tipologia edile****Edificio** Multipiano

Indice SuperficiarioRapporto		Indice tipologico	(%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	113,13/113,13	100,00
Superficie principale	S1/SUP	80,54/113,13	71,19
Superficie ingressi	SUI/SUP	3,28/113,13	2,90
Superficie portico	SPO/SUP	3,31/113,13	2,93
Superficie garage	SUG/SUP	45,74/113,13	40,43
Superficie esterna esclusiva Se/SUP		122,00/113,13	107,84

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Liquidazione Controllata
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recupero	Filtering	Assente (fasce sociali miste)
Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-		
Saggio di rival. annuo	-		
Rapporti di posizione			
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]		1,00	
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)		1,00	
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)		1,00	

VALUTAZIONE

La stima dell'immobile classificato come Appartamento 3 vani (trilocale o trivano) sito in MONTEBELLUNA (TV) - CONTEA, Via DELLE PISCINE, 12-4, avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore di mercato = **[Stima a Market Comparison Approach]**

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - CONTEA - Via DELLE PISCINE, 12-1 -

MONTEBELLUNA (TV) - Comparabile A		Tipo
di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Appartamento	
Destinazione	Residenziale Privata	
Superficie commerciale (SUP)	102,43 m ²	
Sup. esterna esclusiva (Se)	117,00 m ²	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	28/09/2023	
Prezzo	122.000,00 €	

**Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - CONTEA - Via DELLE PISCINE, 12-8 -
MONTEBELLUNA (TV) - Comparabile B**

Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	86,13 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	11/09/2023
Prezzo	140.000,00 €

**Appartamento 3 vani (trilocale o trivano) - CONTEA - Via DELLE PISCINE, 12-10 -
MONTEBELLUNA (TV) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Appartamento
Destinazione	Residenziale Privata
Superficie commerciale (SUP)	126,33 m ²
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	26/07/2022
Prezzo	187.000,00 €

Si sono rilevati inoltre altri immobili dei quali non si sono esaminati i dati perché già da una sommaria verifica dell'atto si è rilevato che non erano comparabili con il Subject.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

Via DELLE PISCINE, 12-4 – 31044 - MONTEBELLUNA (TV)

Stima a Market Comparison Approach.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie ingressi (SUI):** La caratteristica superficie ingressi è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie mansarda (SUM):** La superficie mansarda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie portico (SPO):** La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;

- Impianto fotovoltaico (IFV): La caratteristica impianto fotovoltaico misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto fotovoltaico presente.	1
Assente	Impianto fotovoltaico assente.	0

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

TABELLA DATI				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	122.000,00	140.000,00	187.000,00	
Data costruzione (DCO) anno/i	2003	2003	2003	2003
Data (DAT) giorno/mese/anno	28/09/2023	11/09/2023	26/07/2022	07/05/2025
Superficie principale (S1) m²	64,66	54,02	80,98	80,54
Superficie ingressi (SUI) m²	2,22	3,62	2,55	3,28
Superficie balconi (SUB) m²	9,61	6,27	15,01	0,00
Superficie cantine (SUC) m²	25,52	36,06	48,82	0,00
Superficie mansarda (SUM) m²	0,00	22,92	41,55	0,00
Superficie mansarda (SUM) m²	0,00	0,00	0,00	3,31
Superficie garage autorimessa (SUG) m²	43,71	28,60	28,77	45,74
Superficie esterna esclusiva (Se) m²	117,0	0,0	0,0	122,0
Impianto fotovoltaico (IFV) 0=assente 1=presente	0	0	1	0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	4	4	4	3
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	1	1

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,060
Superficie principale	1,000
Superficie ingressi	0,800
Superficie balconi	0,300
Superficie mansarda	0,750
Superficie portico	0,300
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto scoperto	0,200
Superficie esterna esclusiva	0,050
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 10.000,000
Livello di Piano	0,200

RAPPORTI DI POSIZIONE				
Rapporto	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

$$p_i = \text{PRZ} * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 122.000,00 * 1,00 / 102,43 = 1.191,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 86,13 = 1.625,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 187.000,00 * 1,00 / 126,33 = 1.480,25 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.625,45 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.191,06 \text{ €/m}^2$$

Analisi prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,060 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 122.000,00 * (-0,06) / 12 = -610,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 140.000,00 * (-0,06) / 12 = -700,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 187.000,00 * (-0,06) / 12 = -935,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(S1)$.

$[i(S1)] = 1,00$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.191,06 * 1,00 = 1.191,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.191,06 * 1,00 = 1.191,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.191,06 * 1,00 = 1.191,06 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

Il prezzo marginale della superficie ingressi $p(SUI)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SUI)]$.

$[i(SUI)] = 0,80$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUI) = 1.191,06 * 0,80 = 952,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUI) = 1.191,06 * 0,80 = 952,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUI) = 1.191,06 * 0,80 = 952,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale della superficie balconi $p(SUB)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SUB)]$.

$[i(SUB)] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUB}) = 1.191,06 \cdot 0,30 = 357,32 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUB}) = 1.191,06 \cdot 0,30 = 357,32 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUB}) = 1.191,06 \cdot 0,30 = 357,32 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

Il prezzo marginale della superficie mansarda $p(\text{SUM})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUM})]$.

$$[i(\text{SUM})] = 0,75 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUM}) = 1.191,06 \cdot 0,75 = 893,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUM}) = 1.191,06 \cdot 0,75 = 893,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SUM}) = 1.191,06 \cdot 0,75 = 893,30 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

Il prezzo marginale della superficie portico $p(\text{SPO})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SPO})]$.

$$[i(\text{SPO})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SPO}) = 1.191,06 \cdot 0,30 = 357,32 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SPO}) = 1.191,06 \cdot 0,30 = 357,32 \text{ €/m}^2$$

$$p_C (\text{SPO}) = 1.191,06 \cdot 0,30 = 357,32 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

Il prezzo marginale della superficie garage $p(\text{SUG})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{SUG})]$.

$[i(\text{SUG})]=0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.191,06 \cdot 0,50 = 595,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.191,06 \cdot 0,50 = 595,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 1.191,06 \cdot 0,50 = 595,53 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

Il prezzo marginale della superficie esterna esclusiva $p(\text{Se})$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(\text{Se})]$.

$[i(\text{Se})]=0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 1.191,06 \cdot 0,05 = 59,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 1.191,06 \cdot 0,05 = 59,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 1.191,06 \cdot 0,05 = 59,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Impianto fotovoltaico (IFV)

$[i(\text{IFV})] = 15.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà [Vet] = 10 anni

Vita media utile [Vit] = 20 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IFV}) = 15.000,00 \cdot (1 - 10/20) = 7.500,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{IFV}) = 15.000,00 \cdot (1 - 10/20) = 7.500,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(\text{IFV}) = 15.000,00 \cdot (1 - 10/20) = 7.500,00 \text{ €/impianto}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------

3 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	10.000,00	
---------------------	--------------	-----------	--

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(\text{LIV})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,20 \cdot 122.000,00 = 24.400,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,20 \cdot 140.000,00 / (1 + 0,20) = 23.333,33 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,20 \cdot 187.000,00 / (1 + 0,20) = 31.166,67 \text{ €/livello di piano}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-610,00	-700,00	-935,00
Superficie principale (S1) €/m ²	1.191,06	1.191,06	1.191,06
Superficie ingressi (SUI) €/m ²	952,85	952,85	952,85
Superficie balconi (SUB) €/m ²	357,32	357,32	357,
Superficie mansarda (SUM) €/m ²	893,30	893,30	893,30
Superficie portico (SPO) €/m ²	357,32	357,32	357,32
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	595,53	595,53	595,53
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	59,55	59,55	59,55
Impianto fotovoltaico (IFV) €/impianto	7.500,00	7.500,000	7.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	24.400,00	23.333,33	31.166,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		122.000,00		140.000,00		187.000,00
Data (DAT)	(0-20)	12.200,00	(0-20)	14.000,00	(0-34)	31.790,00
Superficie principale (S1)	(80,54-64,66)	18.914,03	(80,54-54,02)	31.586,91	(80,54-80,98)	-524,07
Superficie ingressi (SUI)	(3,28-2,22)	1.010,02	(3,28-3,62)	-323,97	(3,28-2,55)	695,58
Superficie balconi (SUB)	(0,00-9,61)	-3.433,83	(0,00-6,27)	-2.240,38	(0,00-15,01)	-5.363,34
Superf. mansarda (SUM)	(0,00-0,00)	0,00	(0,00-22,92)	-20.474,32	(0,00-41,55)	-37.116,41
Superficie portico (SPO)	(3,31-0,00)	1.182,72	(3,31-0,00)	1.182,72	(3,31-0,00)	1.182,72
Superficie garage (SUG)	(45,74-43,71)	1.208,93	(45,74-28,60)	10.207,38	(45,74-28,77)	10.106,14
Sup. est. esclusiva (Se)	(122,0-117,0)	297,77	(122,0-0,0)	7.265,47	(122,0-0,0)	7.265,47
Impian. fotovoltaico (IFV)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-1)	-7.500,00
Stato manutenz. (STM)	(3-4)	-10.000,00	(3-4)	-10.000,00	(3-4)	-10.000,00
Livello di Piano (LIV)	(0-0)	0,00	(0-1)	-23.333,33	(0-1)	-31.166,67
Prezzo corretto (PRZ)		143.379,64		147.870,48		147.870,48

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(147.870,48 - 143.379,64) * 100] / 143.379,64 = 3,13\% < 5\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(143.379,64 + 147.870,48 + 146.369,43) / 3 = 145.873,18$ €

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo conduce a prezzi corretti. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati nel procedimento di stima MCA. In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a € 1.289,77.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 145.873,18.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 07/05/2025** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach è pari a **145.873,18, al lordo delle detrazioni per difformità.**

1.12.3. CONCLUSIONI DI STIMA

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH e SISTEMA DI STIMA	€ 145.873,18
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 6.850,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 23,18
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.873,18
VALORE RESIDUO	€ 139.000,00

In virtù delle indagini svolte, sono state accertate le condizioni sopra menzionate, le quali comportano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile. Pertanto, alla luce di quanto emerso, si ritiene opportuno applicare le detrazioni sopra indicate, pari a € 6.850,00 per la regolarizzazione urbanistica e a € 23,18 per arrotondamento.

Sulla base di tali considerazioni il valore complessivo dell'immobile è ridotto di € 6.873,18.

A seguito delle correzioni effettuate, il valore al metro quadrato della superficie commerciale risulta pari a € 1.228,71.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione presenti, alla data di stima del 07/05/2025, un più probabile valore di mercato, arrotondato, pari a € 139.000,00 (in lettere: euro centotrenanovemila/00).

2.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

Valore rettificato per la vendita forzata

In considerazione dei maggiori oneri gravanti nella procedura di vendita all'asta giudiziaria e di quanto dettagliatamente esposto nei paragrafi precedenti della presente relazione, si procede alla rettifica del valore di mercato dell'immobile, determinato ai fini della vendita forzata.

Ai sensi del punto 3.8 delle Linee Guida ABI 2024 e secondo quanto previsto dagli EVS 2025 (cfr. *EVS 2*, p. 57 e ss.), in caso di dismissione forzata occorre applicare correttivi specifici che riflettano, una serie di oneri e criticità non presenti in una compravendita sul libero mercato, quali:

- l'assenza di garanzie per vizi materiali o giuridici ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- la difficoltà o l'impossibilità di effettuare sopralluoghi approfonditi sull'immobile;
- i tempi tecnici necessari per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'immissione nel possesso del bene, che possono risultare dilatati soprattutto in presenza di occupazioni senza titolo;
- la mancata promozione pubblicitaria tipica del mercato libero;
- la necessità di incentivare l'interesse del mercato mediante un prezzo base d'asta inferiore al valore di mercato.

In considerazione di tali elementi, viene applicato un deprezzamento stimato in base al caso specifico, ritenuto congruo alla luce delle caratteristiche del bene oggetto di stima e delle condizioni di vendita coattiva.

DETERMINAZIONE DELLE DIFFERENZE IN UN ACQUISTO ALL'ASTA					
Valore di Mercato definito in perizia =					
Prezzo di Mercato		€	145.873,18		
Rendita catastale		€	541,30		
Valore catastale		€	68.203,80		
Reddito presunto mensile		€	700,00		
Tempo presunto fra Stima ed					
Aggiudicazione (anni)			1,00		
Rilancio d'asta minimo		€	2.000,00		
Deprezzamento annuo per mancata					
gestione % del Valore			5%		
Acquisto al Libero Mercato		Acquisto all'Asta		Differenze	Incidenza
Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 2.917,46	Atto di compravendita Notaio 2,0% del prezzo.	€ 2.917,46	€ -	0,00%
Agenzia Immobiliare 2,0% del prezzo.	€ 2.917,46	Nessun costo di intermediazione.	€ -	-€ 2.917,46	-2,00%
Nessun costo per mancata disponibilità dall'acquisto al possesso.	€ -	Mancati redditi per 6 mesi da aggiudicazione a trasferimento.	€ 4.200,00	€ 4.200,00	2,88%
Nessuna carenza di manutenzione dalla data di visita e valutazione preliminare all'acquisto.	€ -	Si prevede un deterioramento del bene per scarsa manutenzione e mancato utilizzo, mediamente pari al 5% del valore per il primo anno.	€ 7.293,66	€ 7.293,66	5,00%
Nessun rivalutazione o svalutazione per andamento del mercato fra valutazione ed acquisto.	€ -	Visto l'andamento economico si ipotizza che la svalutazione prevista sia del 1% annuo dal momento della valutazione alla data dell'aggiudicazione.	-€ 1.458,73	-€ 1.458,73	-1,00%
Nessun rilancio d'asta	€ -	Si prevede almeno 1 rilancio d'asta	€ 2.000,00	€ 2.000,00	1,37%
Garanzia sul bene 10 anni sul nuovo - vizi occulti per usato	€ -	Nessuna garanzia sul nuovo ne sull'usato - Incertezza sulla qualità del bene pari al 10% del valore	€ 14.587,32	€ 14.587,32	10,00%
Sconto del 5% per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato.	€ -		€ 7.293,66	€ 7.293,66	5,00%
Maggiori costi per acquisto all'asta				€ 30.998,44	21%
Prezzo equivalente al valore di mercato in caso di procedura con vendita forzata				€ 114.874,74	
Arrotondato				€ 114.000,00	

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH e SISTEMA DI STIMA	€ 145.873,18
VALORE A BASE D'ASTA	€ 114.874,74
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 6.850,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE	Già compresi nel V.M.
STATO DI POSSESSO	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 24,74
TOTALE DETRAZIONI	€ 6.874,74
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 108.000,00

Rettifiche e Detrazioni

Si ritiene tecnicamente opportuno apportare le seguenti deduzioni dal valore di mercato, al fine di stimare un valore conservativo coerente con i principi di "cautela e prudenza" imposti dalla valutazione in contesto di vendita forzata. Il valore iniziale stimato in regime ordinario è stato pertanto ridotto complessivamente di € 30.998,44, giungendo ad un valore rettificato pari a: € 114.874,74 oltre alle detrazioni per vizi dell'immobile.

- Difformità urbanistica accertata: € 6.850,00
- Arrotondamento tecnico: € 24,74

Totale detrazioni: € 6.874,74

Valore al metro quadrato

Considerando la superficie complessiva dell'immobile (non indicata nel testo, ma si deduce per calcolo inverso), il valore unitario al metro quadrato risulta pari a: € 954,68/m²

Proposta di valore a base d'asta

Alla luce delle valutazioni effettuate, delle peculiarità dell'immobile e delle rettifiche apportate, si propone che il bene oggetto di valutazione venga posto in vendita forzata con valore a base d'asta pari a € 108.000,00 (in lettere: euro centottomila/00).

Tale valore è da ritenersi coerente con il principio del "valore equo di realizzo in condizioni coattive", nel rispetto delle disposizioni delle Linee Guida ABI 2024 (punto 3.8) e degli Standard Europei di Valutazione EVS 2025, in particolare per ciò che concerne:

- l'applicazione di valori di realizzo prudenziali (*EVS 2*, p. 60);
- la stima con finalità esecutiva/coattiva (*EVGN 8*, p. 214);
- la trasparenza e motivazione dei criteri utilizzati (*EVS 4*, p. 89).

La data di riferimento della stima è fissata in: mercoledì 07 maggio 2025.

La presente valutazione è stata redatta da tecnico competente secondo i criteri indicati nelle Linee Guida ABI 2024, recepent i EVS 2025, e tiene conto delle condizioni reali dell'immobile, del contesto di mercato, nonché degli effetti della procedura esecutiva sul valore di realizzo.

3.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri ed obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici, per poter rispondere al quesito, dichiara quindi che l'immobile composto da un appartamento con garage ed area urbana ad uso esclusivo:

Censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Fabbricati – Comune di Montebelluna), l'immobile così identificato:

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 3 Mappale N° 1557:

- Sub 14**, Via Delle Piscine, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5 - R.C.E. € 390,96.
- Sub 15** Corte Esclusiva del Sub. 14 di Mq. 122.

Sub 25 Via Delle Piscine, piano S1, categoria C/6, classe 4, sup. 41 mq - R.C.E. € 150,34.

Il più plausibile prezzo a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate e considerando lo stato di fatto, lo stato manutentivo, la localizzazione, i valori di mercato rilevati e i parametri tecnico-economici adottati, è determinato pari a: € 108.000,00 (in lettere euro centottomila/00) equivalente ad € 954,68 al metroquadrato.

4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PIENA PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: Montebelluna (TV), in Via Delle Piscine n. 12, interno 4.

TIPOLOGIA: appartamento ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare, dotato di garage e area urbana pertinenziale ad uso esclusivo.

ACCESSI DA: Via Delle Piscine.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Dalla visura catastale aggiornata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto Fabbricati – Comune di Montebelluna), l'immobile è così identificato:

Catasto dei Fabbricati, Sez. D, Foglio di Mappa N° 3 Mappale N° 1557:

- Sub 14**, Via Delle Piscine, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5 - R.C.E. € 390,96.
- Sub 15** Corte Esclusiva del Sub. 14 di Mq. 122.

Sub 25 Via Delle Piscine, piano S1, categoria C/6, classe 4, sup. 41 mq - R.C.E. € 150,34.

CONFINI: Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta che:

- Mappale N° 1557 Sub 14 e 15 confina ad ovest con il mappale n. 1383 e, in senso orario, con mappale n. 1921, mappale n. 1557 Sub 16, 8, 12 e 13.
- Mappale N° 1557 Sub 25 confina a ovest con muri perimetrali, in senso orario, con i sub 26 e 7, salvi altri e più precisi confini.

COMPOSIZIONE: L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare ed è dotata di garage e area urbana pertinenziale ad uso esclusivo. I prospetti nord e ovest si affacciano su area scoperta pertinenziale, garantendo idonea esposizione solare e ventilazione naturale. Le superfici dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Voce	Superficie (m ²)	Note
Superficie lorda abitazione	80,54	al piano terra
Ingresso	3,28	al piano terra
Loggia a nord	3,31	al piano terra
Garage (piano interrato)	45,74	autorimessa di pertinenza
Area esclusiva a giardino	122,00	superficie catastale
Superficie commerciale stimata	113,13	secondo criteri ponderati mercantili

L'unità si articola come segue:

- Ingresso: 2,97 m²
- Cucina-Soggiorno: 34,45 m²
- Disimpegno: 2,03 m²
- Camera 1: 14,33 m²
- Camera 2: 11,61 m²
- Bagno: 4,82 m²

Al piano interrato è presente il garage 41,42 m².

DISPONIBILITA': l'immobile oggetto di valutazione è occupato dalla proprietaria.

VALORE DI STIMA: 139.000,00 (in lettere euro centotrentanovemila/00) pari ad euro 1.228,71/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 108.000,00 (in lettere euro centottomila/00) pari ad euro 954,68/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: La planimetria dell'appartamento, richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, contiene difformità rispetto allo stato dei luoghi, in quanto non sono è aggiornata dopo le modifiche effettuate.

L'elenco dei subalterni contiene diversi errori nelle parti comuni, analogamente a quanto contenuto nell'atto di acquisto. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'adeguamento degli atti catastali con un costo stimato di circa € 1.500,00 (IVA e cassa incluse).

GRAVAMI: Il complesso immobiliare, cui l'unità oggetto di valutazione appartiene, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, è gravato da:

- Atto unilaterale d'obbligo per cessione di spazi ad uso pubblico con il Comune di Montebelluna, atto del segretario Comunale di Montebelluna in data 21 luglio 2000 repertorio n° 5.865, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data di 25 luglio 2000 al numero 1900 Serie 1.
- Atto di rettifica dell'atto unilaterale d'obbligo per cessione di spazi ad uso pubblico con il Comune di Montebelluna, atto del segretario Comunale di Montebelluna in data 3 agosto 2000 repertorio n° 5.870, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna in data di 4 agosto 2000 al numero 2092 Serie 1, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso in data 11 agosto 2000 Registro Generale n° 31.964 e Registro Particolare n° 22.397.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e, nello specifico, tutte le servitù a favore e a carico di ciascun condomino derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile.

Il sottosuolo, i muri e i solai, sia comuni che in proprietà esclusiva, di tutto il complesso immobiliare, sono attraversati da impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso. Pertanto, le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fruiscono e sono gravate, unitamente alle altre unità immobiliari, di reciproche servitù di installazione sotterranea e terminali esterni, di impianti tecnologici quali telefono, energia elettrica, acquedotto, gas, fognature bianche e nere e quant'altro fosse in futuro utile e necessario. Ne consegue che la parte aggiudicataria, dovrà impegnarsi a consentire l'accesso al personale preposto per l'ispezione, la manutenzione o sostituzione dei già menzionati servizi.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà superficiaria sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, come da elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati di Treviso.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione, è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto autenticato in data 28 luglio 2004 Rep. n. 110.238 dal Notaio Elia Novelli di Montebelluna, ivi registrato in data 30 luglio 2004 al n° 3004 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 agosto 2004 Registro Generale n° 32.782 e Registro Particolare n° 21.056, che l'aggiudicatario dovrà obbligarsi alla loro integrale osservanza.

ONERI CONDOMINIALI: Dalle informazioni assunte c'è un amministratore.

Le spese condominiali sono in regola e non risultano passività. Alla data di risposta dell'amministratore non vi sono delibere approvate per lavori straordinari.

In conclusione, chi parteciperà all'asta dovrà contattare l'amministratore di condominio per verificare eventuali somme dovute a variazioni del bilancio o a lavori straordinari deliberati nel frattempo.

La quota millesimale di proprietà complessiva relativa alle unità, da quanto emerge dalla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio, è pari ad una quota di 93,369/1000 (novantatré virgola trecentosessantanove millesimi).

L'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per gli immobili in oggetto, in base ad informazioni assunte, si attestano mediamente sui 500,00 euro annuali.

ABUSI: Dall'esame della documentazione si è rilevata la seguente difformità:

- a) Sono stati rimossi i tramezzi che separavano l'ingresso dalla zona cucina-soggiorno e quello tra il soggiorno e la lavanderia, inoltre sono state variate le forometrie perimetrali. Tali modifiche hanno comportato lievi variazioni nelle dimensioni interne dei locali, determinando una modesta alterazione della superficie calpestabile.
- b) Carenza della superficie illuminante

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade in Zona Residenziale, si deduce la seguente valutazione.

Considerata la normativa vigente e la destinazione residenziale dell'immobile, si ritiene applicabile l'art. 36-bis, comma 5 lettera a) del D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, l'aggiudicatario potrà presentare una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria**, con pagamento di una **sanzione pecuniaria pari al pari al doppio del contributo di costruzione dell'immobile** conseguente agli interventi effettuati, e comunque non inferiore a **€ 1.032,00 per ogni difformità o effettuare i ripristini**.

A tale importo andranno aggiunti:

- diritti di segreteria;
- spese tecniche per la predisposizione della SCIA e degli elaborati grafici;
- ogni altro onere necessario alla regolarizzazione urbanistica.

Il costo complessivo per la sanatoria, comprensivo delle spese tecniche ma **escluse** le sanzioni, si stima in circa **€ 2.850,00**.

Nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, e nel caso di specie la tolleranza è fino al 5%, non costituiscono violazione edilizia ai sensi dei commi 1, 1-bis e 2 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001

“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”

“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

“2 ...costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”

Le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, dovranno essere dichiarate contestualmente alla presentazione di pratiche edilizie da un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

Qualora richiesto sarà necessario presentare la documentazione tecnica in adempimento al comma 3-bis dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 3-bis.

Valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità edilizie

In riferimento agli importi connessi alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, si precisa che gli stessi saranno oggetto di determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso un'istruttoria tecnica condotta dagli uffici competenti. Tale istruttoria potrà essere attivata esclusivamente a seguito della presentazione di un progetto tecnico conforme, redatto da un soggetto avente titolo, contenente elaborati grafico-descrittivi dettagliati. Solo in tale sede sarà possibile ottenere riscontri certi e definitivi in merito agli oneri economici e procedurali necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Le valutazioni fin qui espresse derivano da un'analisi attenta e sistematica della documentazione reperita presso gli archivi dell'Ente comunale e sono state condivise in via interlocutoria con i funzionari tecnici di riferimento. Tuttavia, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica rilevata nonché dell'incertezza sugli esiti dell'istruttoria che sarà eventualmente avviata, le presenti considerazioni assumono natura **tecnico-orientativa** e non vincolante.

Limiti e portata dell'attività peritale svolta

Per quanto attiene alla verifica della sanabilità delle difformità edilizie rilevate negli immobili oggetto di stima, si evidenzia come – pur nell'intento di adempiere con completezza all'incarico conferito – la presente attività sia stata soggetta a limiti oggettivi di accesso alla documentazione, nonché a vincoli derivanti dall'ambito del mandato ricevuto.

Nella fattispecie, lo scrivente deve rilevare la materiale impossibilità di formulare un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo circa l'ammissibilità alla sanatoria delle difformità riscontrate. Ciò deriva dal fatto che l'accertamento circa l'ammissibilità della pratica edilizia spetta unicamente – in base alla normativa vigente – agli uffici comunali competenti, ai quali è demandata la valutazione in merito ai requisiti soggettivi e oggettivi di ammissibilità

dell'istanza, nonché la determinazione degli eventuali oneri concessori, sanzioni e tributi correlati.

Alla luce delle consultazioni effettuate, tali elementi potranno essere definiti solo a seguito della presentazione di una pratica edilizia completa, redatta da un tecnico abilitato, comprensiva di relazione tecnica, stato legittimo dell'immobile, rappresentazione grafica delle difformità e proposta di intervento sanante.

Valore orientativo e criteri prudenti

In conformità al mandato ricevuto e nel rispetto delle limitazioni operative sopra delineate, si rappresenta che le indicazioni contenute nella presente relazione sono da intendersi di carattere orientativo e previsionale, formulate secondo criteri prudenti e con finalità meramente peritali. Per quanto riguarda gli aspetti economici, gli importi eventualmente riportati sono stimati secondo una logica conservativa, al fine di fornire un riferimento di massima utile nell'ambito delle valutazioni patrimoniali e/o estimative.

Considerazioni conclusive

Si precisa infine che le valutazioni e assunzioni contenute nella presente relazione peritale sono basate sul quadro normativo e regolamentare vigente alla data della sua redazione. Pertanto, esse potranno essere soggette a modificazioni qualora intervengano variazioni normative o evoluzioni interpretative in sede di istruttoria tecnico-amministrativa da parte degli enti competenti.

5.0. ALLEGATI

Copia della relazione e tutti gli allegati sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

LOTTO N° 01

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 8 Foto e N° 65 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
6. Planimetria Catastale in scala 1/200.

5.4. ELABORATI GRAFICI

7. Pianta autorizzata immobile
8. Rilievo pianta immobile.
9. Pianta con indicate le difformità rilevate.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.
11. Estratto delle N.T.O.
12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
13. Concessione edilizia protocollo n° 9808 del 21/09/2000.
14. Inizio lavori del 23/02/2001.
15. Concessione edilizia protocollo n° 8462/1 del 13/08/2001.
16. Scia per recinzione del 28/08/2002.

- 17. Concessione edilizia protocollo n° 14589 del 28/08/2003.
- 18. Agibilità del 26 settembre 2003.

5.6. DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI

- 19. Richiesta all'amministratore del condominio.
- 20. Mail dell'amministratore.
- 21. Regolamento condominio
- 22. Tabelle Millesimali.

5.7. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- 23. Visura per nominativo.
- 24. Elenco formalità per nominativo.
- 25. Atto unilaterale d'obbligo per cessione di spazi ad uso pubblico.
- 26. Atto di rettifica dell'atto unilaterale d'obbligo.
- 27. Nota ed Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 4 aprile 2008 Repertorio N° 103648 e Raccolta N° 11.133 del notaio Dottor Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 22 aprile 2008 al n° 8092 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2008 Reg. Generale n° 15.648 e Reg. Particolare n° 10.067).
- 28. Nota Iscrizione Reg. Generale 15.649 e Reg. Particolare 3.341 del 22/04/2008.
- 29. Nota Iscrizione Reg. Generale 14.233 e Reg. Particolare 2.287 del 26/05/2015.
- 30. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento Registro Generale 40.934 e Registro Particolare 28.714 del 19/11/2018.
- 31. Nota Trascrizione Sentenza Apertura Liquidazione Controllata (Atto Giudiziario in data 31/08/2018, n° 7741 di Rep. del Tribunale di TREVISO trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 13 dicembre 2024 Registro Generale n° 46.335 Registro Particolare n° 33.419).

6.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) Cartella CD contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.

Conclusione della Relazione di Valutazione

Ai fini dell'incarico conferito, il valore stimato è da ritenersi attendibile, pertinente e conforme agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (EVS 2025), agli International Valuation Standards (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, V Edizione, edito da Tecnoborsa.

La presente valutazione è stata eseguita secondo i principi di indipendenza, imparzialità, competenza e trasparenza previsti dagli EVS 2025 (cfr. EVS 3 “The Qualified Valuer”, p. 59) e conformemente alla normativa vigente.

Il sottoscritto Perito Stimatore dichiara quanto segue:

- la rappresentazione dei fatti, delle condizioni dell'immobile e delle circostanze rilevanti contenute nel presente rapporto è, per quanto di propria conoscenza, veritiera, completa e corretta;
- le analisi, i metodi applicati e le conclusioni sono fondati su criteri prudenziali e sono soggetti esclusivamente alle assunzioni esplicitamente indicate;
- non esistono conflitti di interesse né partecipazioni dirette o indirette del sottoscritto rispetto al bene oggetto della stima;
- l'incarico è stato svolto nel rispetto dei codici etici e professionali riconosciuti a livello europeo (cfr. “European Valuer’s Code of Conduct”, EVS 2025, p. 245);

- il sottoscritto possiede i requisiti di qualificazione, esperienza e competenza sul mercato immobiliare locale, come richiesto da EVS 3;
- è stata effettuata l'ispezione diretta dell'immobile;
- nessun soggetto, salvo quelli eventualmente indicati nel rapporto, ha prestato assistenza professionale nella redazione del presente elaborato.

La relazione, articolata in n. 97 pagine, con n. 31 allegati e n. 1 allegato separato, è stata redatta in piena conformità con quanto previsto dagli EVS 5 "Reporting the Valuation" (p. 79) e dalle Linee Guida ABI 2024 – LGVI (cfr. R.4 "Rapporto di Valutazione").

Nel trasmettere la relazione, si ringrazia l'Ill.mo dottor Andrea Calzavara per la fiducia accordata, confermando la disponibilità a fornire supplementi istruttori o chiarimenti integrativi.

Modalità di deposito e notifiche

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Andrea Calzavara in data 23/05/2025, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, lì 23 maggio 2025

Il Perito Stimatore
Geom. AUGUSTO ZILIO

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
N° 71/2024

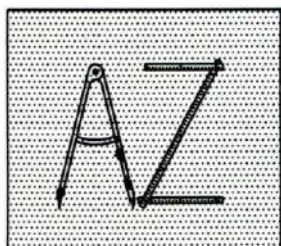
Liquidazione Controllata

Liquidatore: Dottor ANDREA CALZAVARA

Giudice Delegato:

Dottor BRUNO CASCIARI

ALLEGATI



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

geometra@augustozilio.it

tel. 337/244825-0423/569382

ALLEGATI:

- 1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto.

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			



PROSPETTO OVEST DEL CONDOMINIO



PROSPETTO OVEST DEL CONDOMINIO



PROSPETTO SUD DEL CONDOMINIO



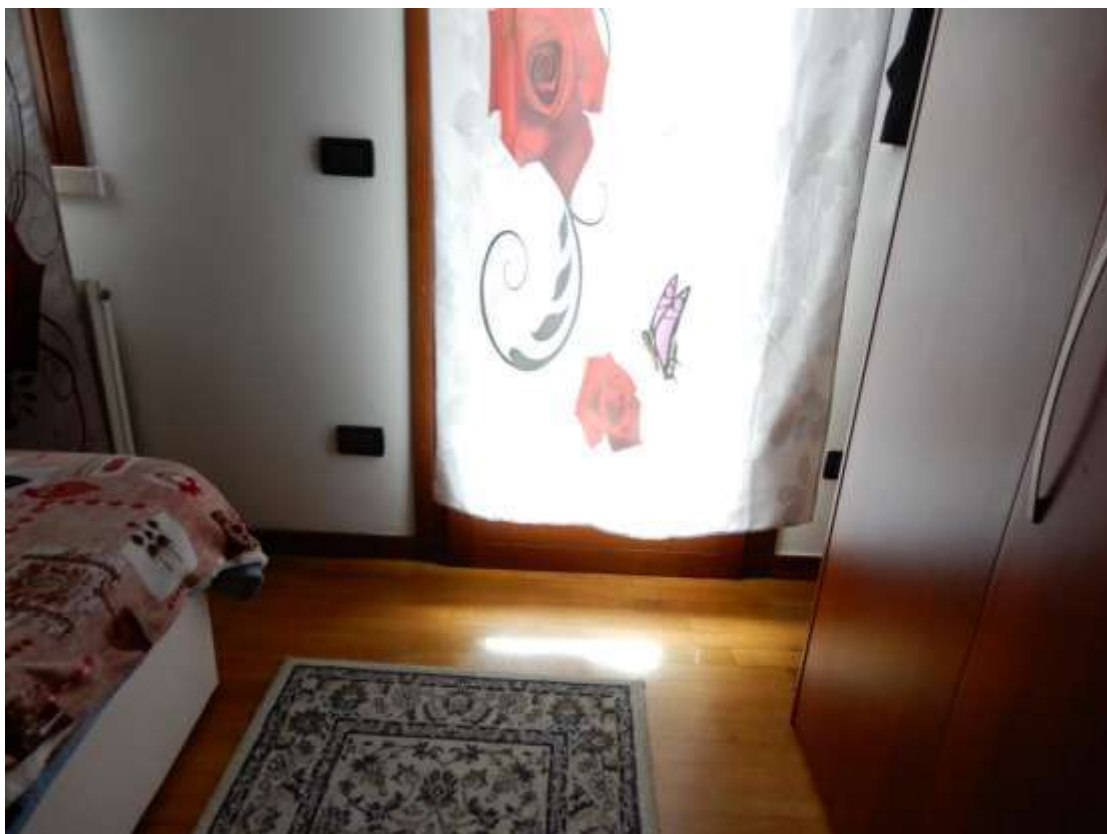
AREA ESCLUSIVA



INGRESSO



SOGGIORNO CUCINA



CAMERA 1



CAMERA 2



BAGNO



GARAGE

ALLEGATI:

2. Vista Satellitare con Stradario.

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.2
LOCATION MAP			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			

ALLEGATI:

- 3. Visura Catastale.
- 4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
- 5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
- 6. Planimetria Catastale in scala 1/200.

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.3
DOCUMENTAZIONE CATASTALE			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **01/04/2025**
Ora: **12:09:15**
Numero Pratica: **T218939/2025**
Pag: **1 - Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **01/04/2025**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEBELLUNA (F443) (TV)**
Sez. Urb. **D** Foglio **3** Particella **1557** Subalterno **14**
Sez. Urb. **D** Foglio **3** Particella **1557** Subalterno **15**

VARIAZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 383960 in atti dal 28/07/2003 DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZ. (n. 4923.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEBELLUNA (F443) (TV)**
Foglio **20** Particella **1557**

> **Indirizzo**

VIA DELLE PISCINE Piano T

VARIAZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 383960 in atti dal 28/07/2003 DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZ. (n. 4923.1/2003)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 390,96**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2004 Pratica n. TV0268201 in atti dal 28/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17504.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **91 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **80 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/07/2003, prot. n. 383960



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTEBELLUNA (F443) (TV)**

Sez. Urb. **D** Foglio **3** Particella **1557** Subalterno **25**

VARIAZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 383960 in atti
dal 28/07/2003 DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZ.
(n. 4923.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEBELLUNA (F443) (TV)**

Foglio **20** Particella **1557**

> Indirizzo

VIA DELLE PISCINE Piano S1

VARIAZIONE del 28/07/2003 Pratica n. 383960 in atti
dal 28/07/2003 DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZ.
(n. 4923.1/2003)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 150,34**

Categoria **C/6^e**, Classe **4**, Consistenza **41 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2004
Pratica n. TV0268201 in atti dal 28/07/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17504.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **41 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/07/2003, prot. n. 383960

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

>

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEBELLUNA (F443)

Numero immobili: **2** Rendita: **euro 541,30** Vani: **5,0** Superficie: **41 m²**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 541,30** Vani: **5,0** Superficie: **41 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) 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

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



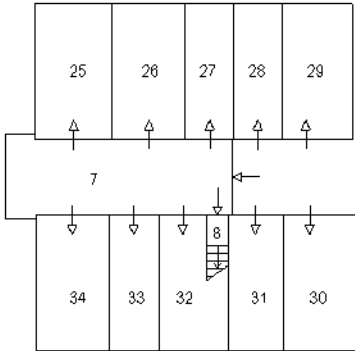
N=-1500

Comune: (TV) MONTEBELLUNA
Foglio: 20
Scala originale: 1:2000
1-Apr-2025 12:10:15
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T219915/2025

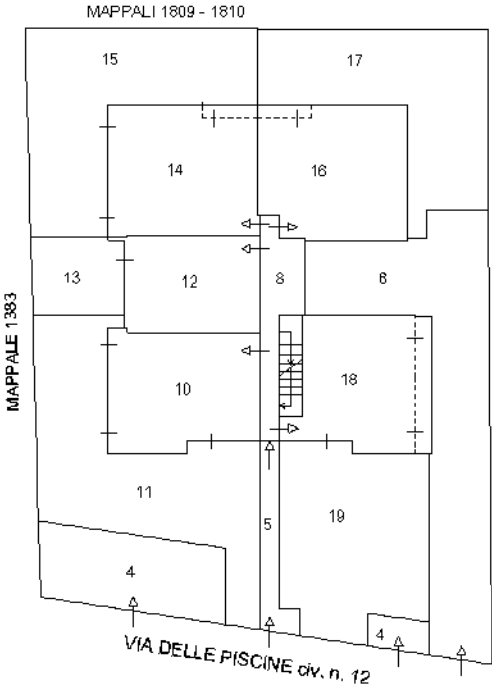
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cinel Giuseppe	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Treviso	N. 01200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

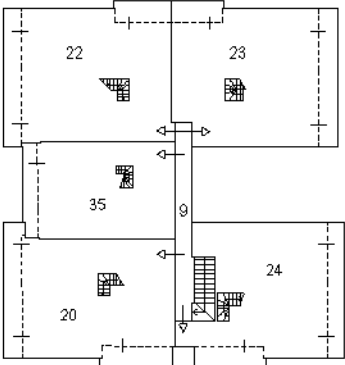
Comune di Montebelluna			Protocollo n. TV0234200 del 25/10/2012	
Sezione: D	Foglio: 3	Particella: 1557	Tipo Mappale n. 63086	del 18/02/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	



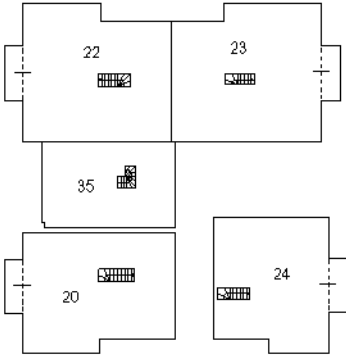
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA ps1



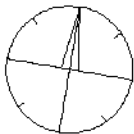
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (sottotetto)



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/04/2025
Ora: 12:11:13
Numero Pratica: T220901
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune MONTEBELLUNA	Sezione D	Foglio 3	Particella 1557	Tipo mappale 63086	del: 18/02/2003
------------------------	--------------	-------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via delle piscine	12	T			AREA SCOPERTA - DERIVA CON DEN. N. 57564 DEL 30/12/1987 SOPPRESSA PER VARIAZIONE DI SUPERFICIE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E DIVISIONE E SOSTITUITA DAI SUB. 4 - 5 - 6.
2	via delle piscine	12	S1-T			ABITAZIONE - DERIVA CON DEN. N. 57564 DEL 30/12/1987 SOPPRESSA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 E SOSTITUITA DAI SUB. DAL 7 AL 35.
3	via delle piscine	12	T			GARAGE - DERIVA CON DEN. N. 57564 DEL 30/12/1987, SOPPRESSA PER DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO E FUSIONE CON IL SUB. 2 E SOSTITUITO DAI SUB. 7 AL SUB. 35,
4	via delle piscine	12	T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ. 79 COMUNE AI SUB. DAL 10 AL 35, DERIVA PER DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE DAL SUB. 1,
5	via delle piscine	12	T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ. 18 COMUNE AI SUB. DAL 10 AL 35, DERIVA PER DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE DAL SUB. 1,
6	via delle piscine	12	T			B.C.N.C. - AREA SCOPERTA DI MQ. 164 COMUNE AI SUB. DAL 10 AL 35, DERIVA PER DIVISIONE E VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE DAL SUB. 1,
7	via delle piscine	12	S1			B.C.N.C. - SPAZIO DI MANOVRA DI MQ. 74 COMUNE AI SUB. DAL 25 AL 35, DERIVA PER DIVISIONE E DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO AI SUB. 2 E SUB. 3 E PER NUOVA COSTRUZIONE,
8	via delle piscine	12	S1-T			B.C.N.C. - ATRIO E VANO SCALE DI MQ. 27 COMUNE AI SUB. DAL 25 AL 35, DERIVA PER DIVISIONE E DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO AI SUB. 2 E SUB. 3 E PER NUOVA COSTRUZIONE,
9	via delle piscine	12	1			B.C.N.C. - ATRIO E VANO SCALE DI MQ. 16 COMUNE AI SUB. DAL 20 AL 24, DERIVA PER DIVISIONE E DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO AI SUB. 2 E SUB. 3 E PER NUOVA COSTRUZIONE,

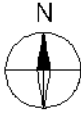
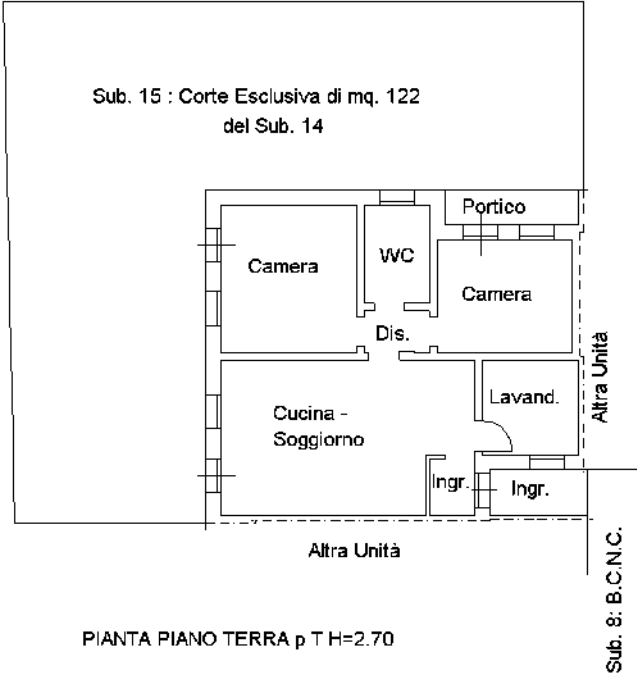
10	via delle piscine	12	T			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB 3 DAI SUB. 1 E 2,
11	via delle piscine	12	T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 143 DEL SUB. 10 - DERIVA PER VARIAZIONE DI SUPERFICIE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E DIVISIONE DAL SUB. 1,
12	via delle piscine	12	T			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
13	via delle piscine	12	T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 32 DEL SUB. 12 - DERIVA PER VARIAZIONE DI SUPERFICIE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E DIVISIONE DAL SUB. 1,
14	via delle piscine	12	T			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
15	via delle piscine	12	T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 122 DEL SUB. 14 - DERIVA PER VARIAZIONE DI SUPERFICIE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E DIVISIONE DAL SUB. 1,
16	via delle piscine	12	T			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
17	via delle piscine	12	T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 115 DEL SUB. 16 - DERIVA PER VARIAZIONE DI SUPERFICIE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E DIVISIONE DAL SUB. 1,
18	via delle piscine	12	T			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
19	via delle piscine	12	T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 117 DEL SUB. 18 - DERIVA PER VARIAZIONE DI SUPERFICIE A SEGUITO DI AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E DIVISIONE DAL SUB. 1,
20	via delle piscine	12	1-2			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
21						SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB 35
22	via delle piscine	12	1-2			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
23	via delle piscine	12	1-2			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
24	via delle piscine	12	1-2			ABITAZIONE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,

25	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
26	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
27	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
28	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
29	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
30	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
31	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
32	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
33	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
34	via delle piscine	12	S1			GARAGE - DERIVA PER DEMOLIZIONE TOTALE E NUOVA COSTRUZIONE E FUSIONE CON IL SUB. 3 DAI SUB. 1 E 2,
35	via delle piscine	12	1-2		8	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - DERIVA DA MODIFICA DISTRIBUTIVA E AMPLIAMENTO DEL SUB 21

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 383960 d28/07/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna	
Via Delle Piscine	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: D	Caberlotti Valerio
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 1557	Geometri
Subalterno: 14	Prov. Treviso
	N. 1493

Scheda n. 1 Scala 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000383960 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna

Via Delle Piscine

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 3

Particella: 1557

Subalterno: 25

Compilata da:

Caberlotto Valerio

Iscritto all'albo:

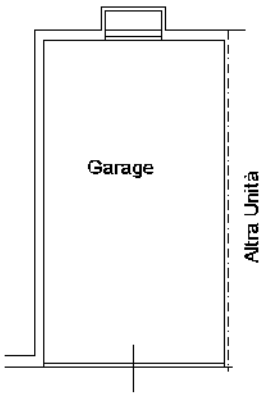
Geometri

Prov. Treviso

N. 1493

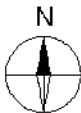
Scheda n. 1

Scala 1:200



Sub. 7: B.C.N.C.

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA p S1 H=2.40

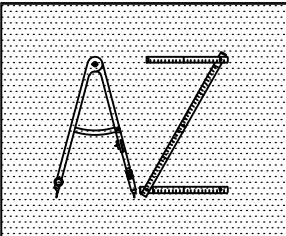
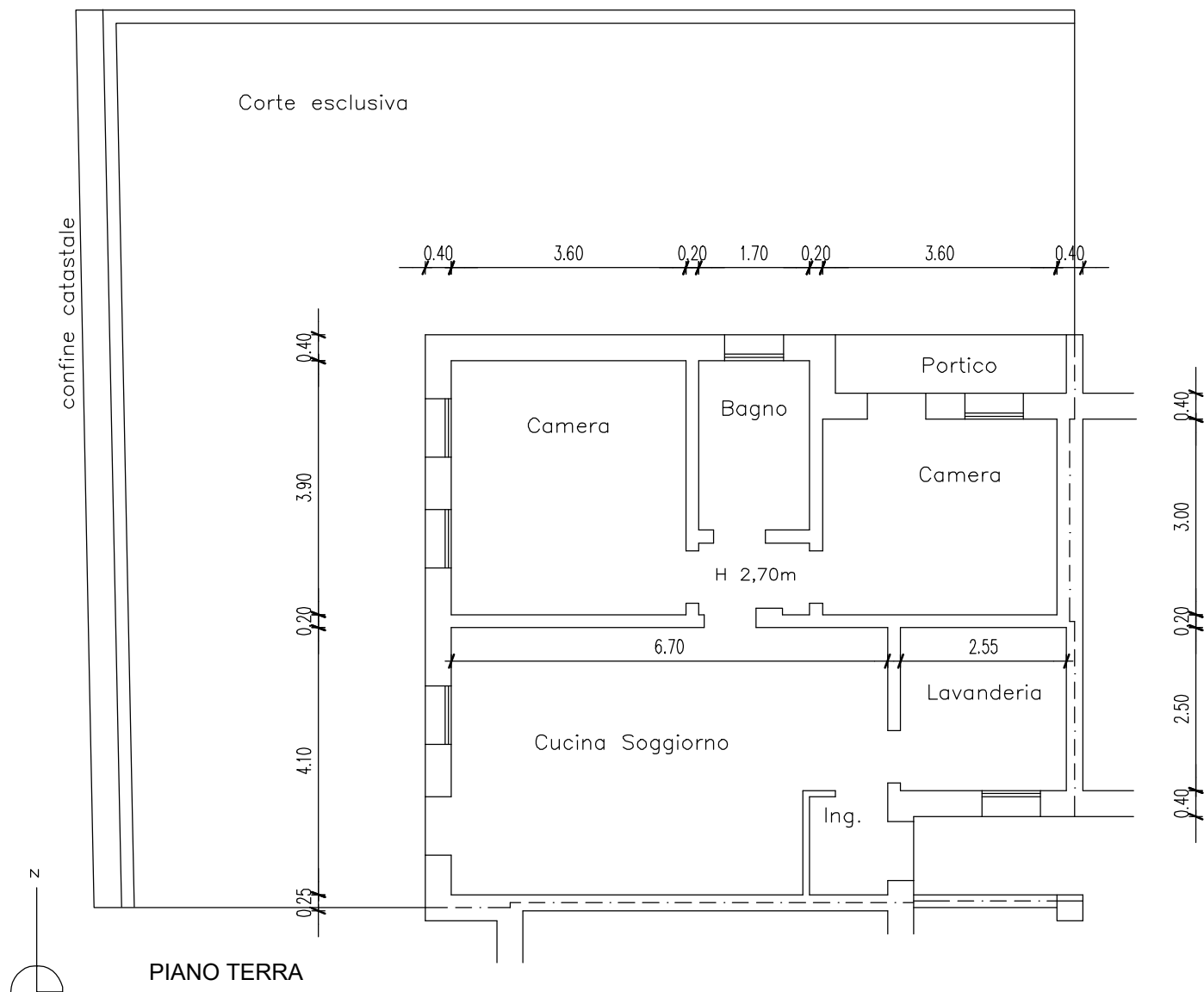
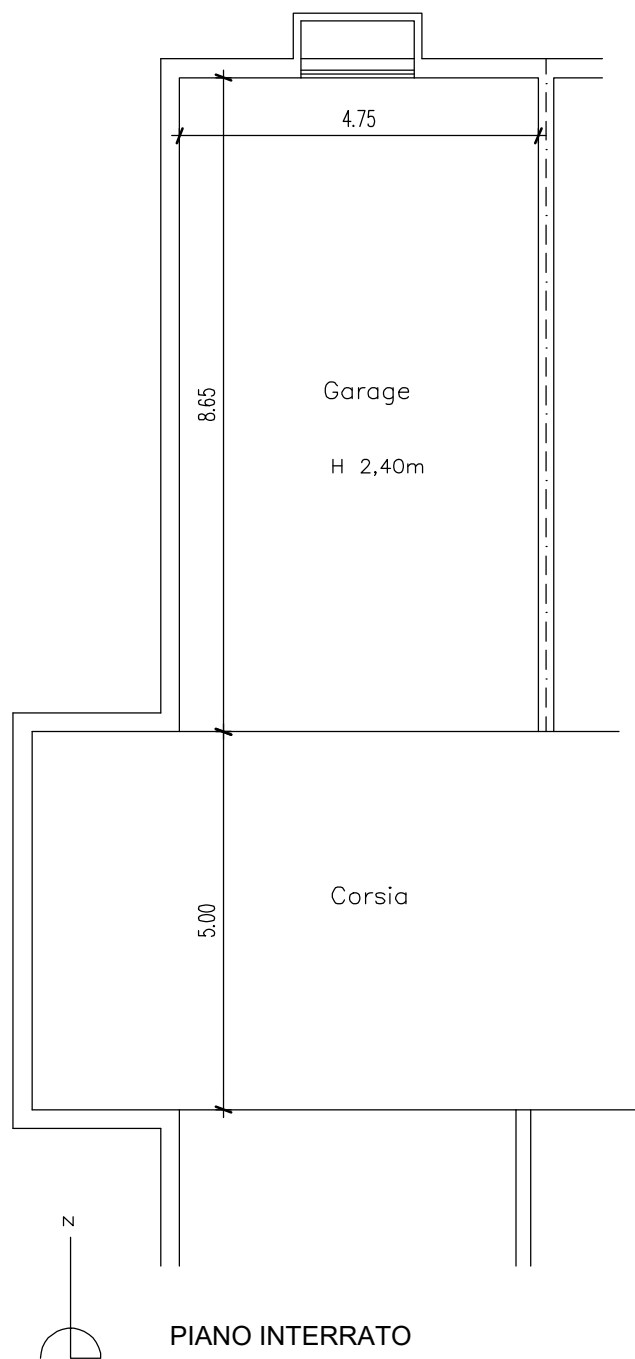


Ultima planimetria in atti

ALLEGATI:

- 7. Pianta autorizzata immobile.
- 8. Rilievo pianta immobile.
- 9. Pianta con indicate le difformità rilevate.

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.4
ELABORATI GRAFICI			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			



studio design

augusto zilio

via edificio n.11/1 CASELLE (Tv)

tel. 0423/569382

geometra@augustozilio.it

ditta: TRIBUNALE DI TREVISO

comune:
MONTEBELLUNA

oggetto: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024

PIANTE APPROVATO

LOTTO

ALLEGATO

1

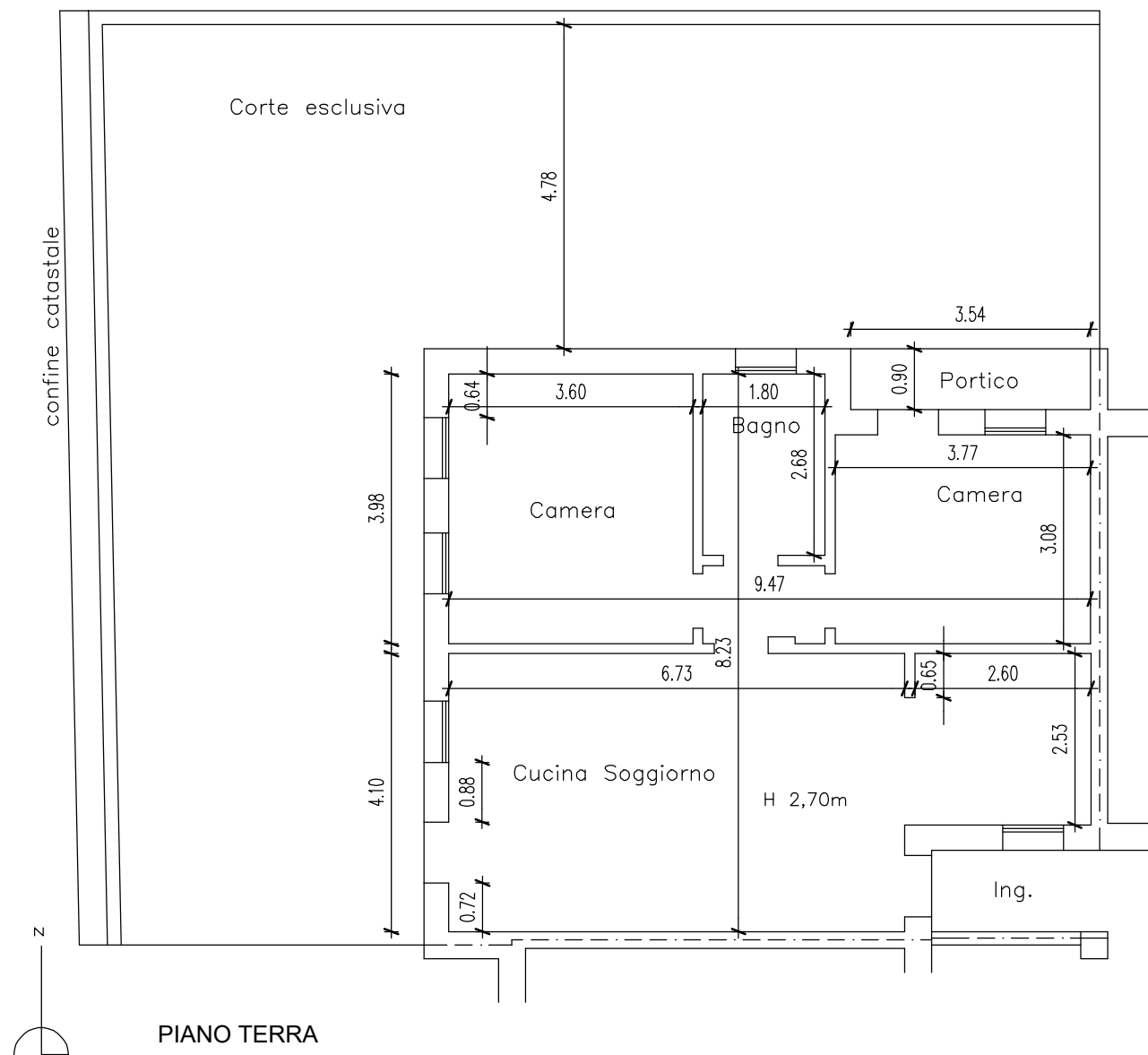
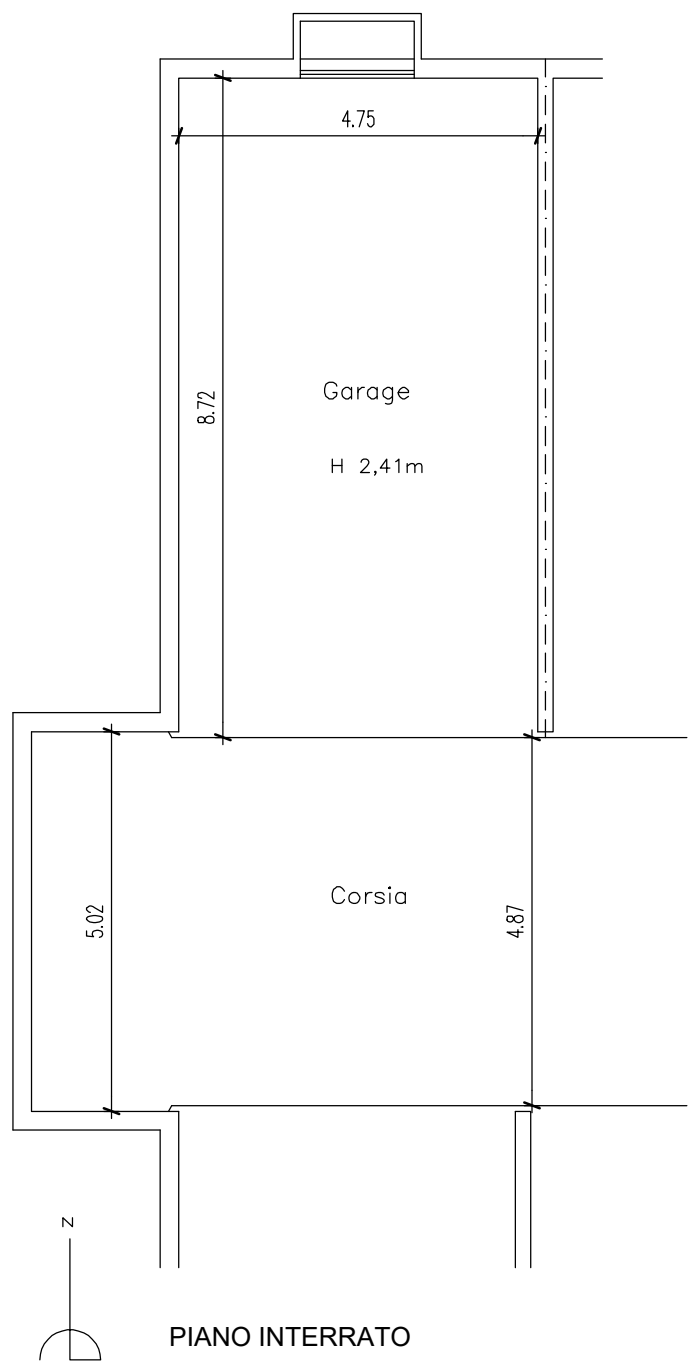
7

scala: 1/100

data: 08/05/2025

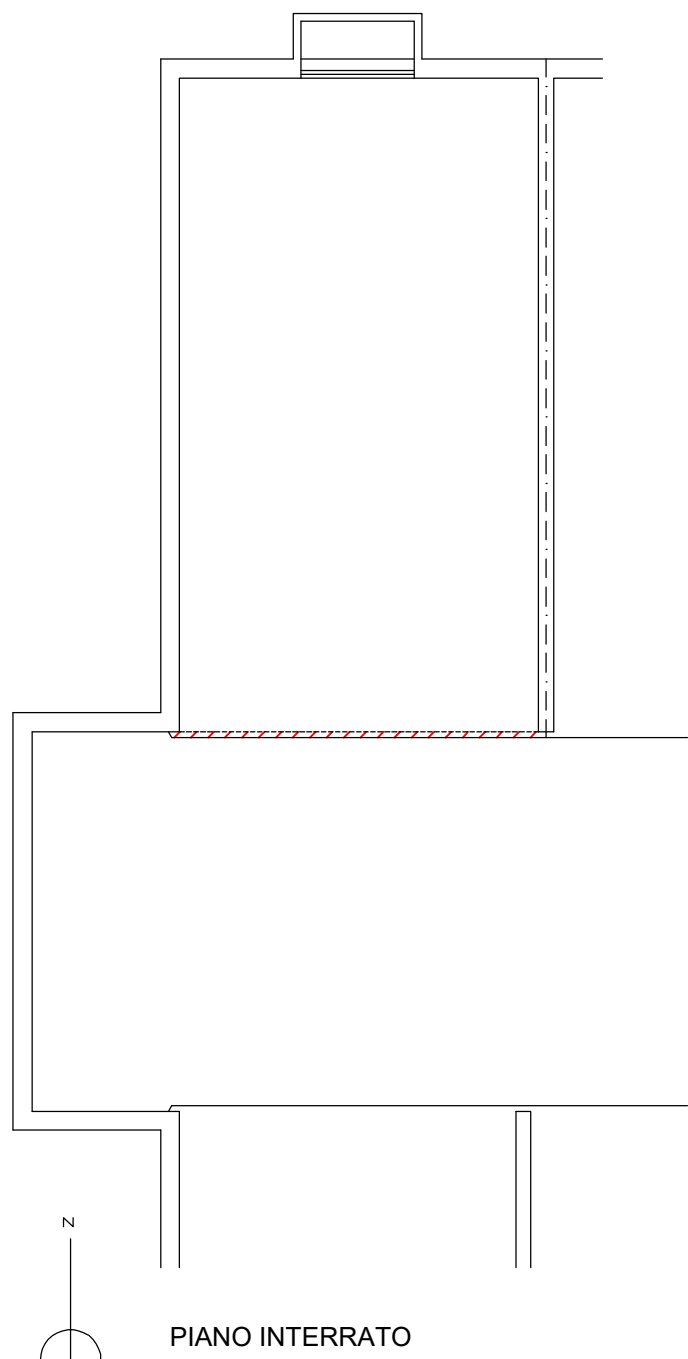
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n° 633 Codice Civile Titolo IX Capo I artt. 2575-2578)

La restituzione grafica è stata eseguita esclusivamente ai fini della valutazione estimativa.

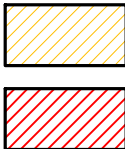


La restituzione grafica è stata eseguita esclusivamente ai fini della valutazione estimativa.

	studio design		augusto zilio	
	via edificio n.11/1 CASELLE (Tv)		tel. 0423/569382	
	geometra@augustozilio.it			
ditta:		TRIBUNALE DI TREVISO		comune: MONTEBELLUNA
oggetto: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024				
PIANTE RILIEVO			LOTTO	ALLEGATO
			1	8
scala: 1/100		data: 08/05/2025		
E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n° 633 Codice Civile Titolo IX Capo I artt. 2575-2578)				



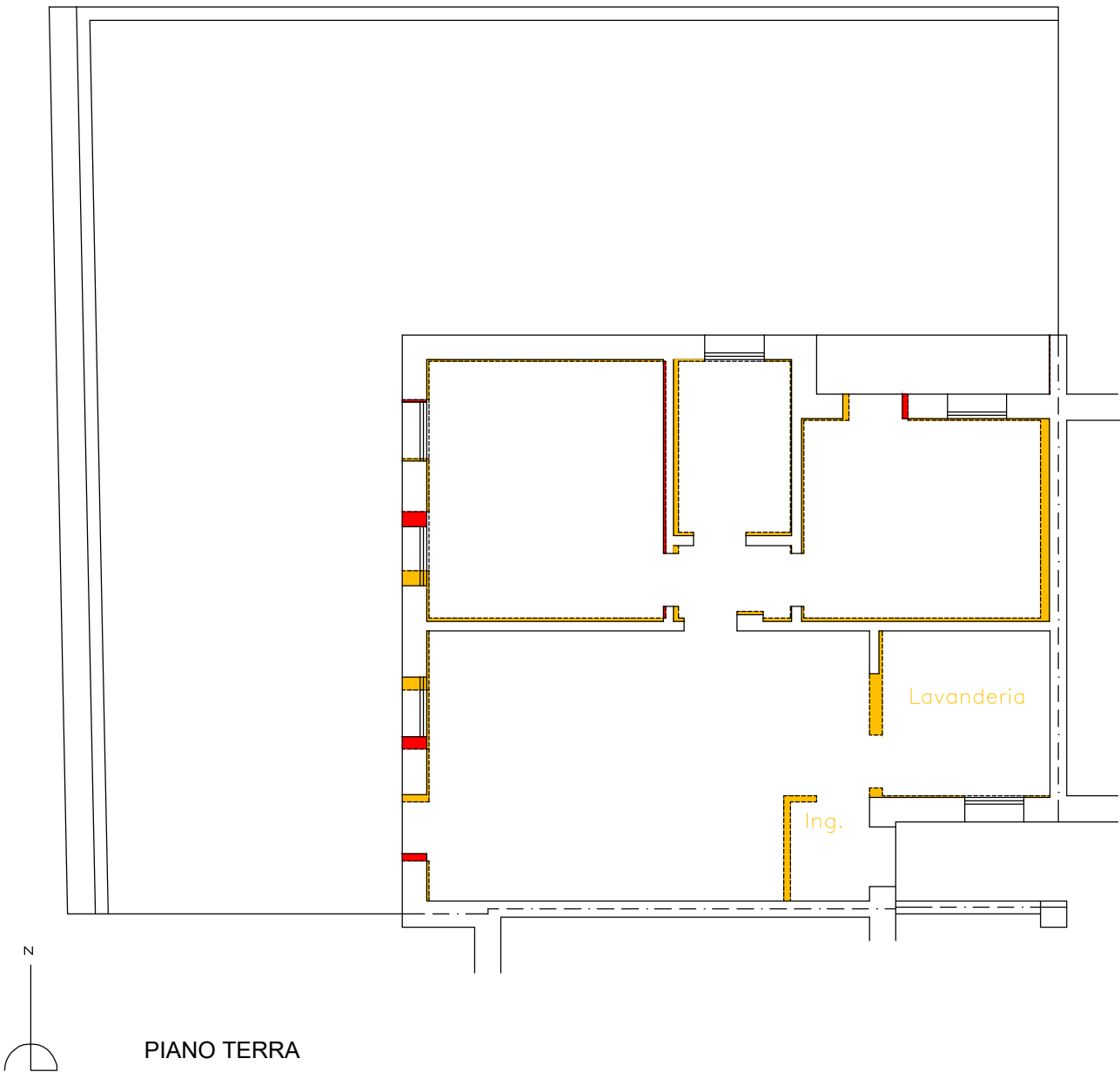
PIANO TERRA



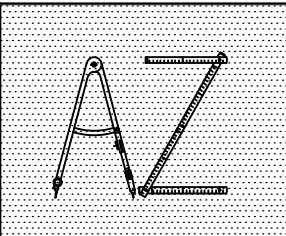
OPERE DEMOLITE E/O NON REALIZZATE

OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA'

La restituzione grafica è stata eseguita esclusivamente ai fini della valutazione estimativa.



PIANO TERRA



studio design

augusto zilio

via edificio n.11/1 CASELLE (Tv)

tel. 0423/569382

geometra@augustozilio.it

ditta:

TRIBUNALE DI TREVISO

comune:

MONTEBELLUNA

oggetto: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024

PIANTE COMPARATIVA

scala: 1/100

data: 08/05/2025

LOTTO

1

ALLEGATO

9

E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n° 633 Codice Civile Titolo IX Capo I artt. 2575-2578)

ALLEGATI:

- 10. Estratto del Piano degli Interventi in scala 1/5000.
- 11. Estratto delle N.T.O.
- 12. Richiesta di accesso agli atti comunali.
- 13. Concessione edilizia protocollo n° 9808 del 21/09/2000.
- 14. Inizio lavori del 23/02/2001.
- 15. Concessione edilizia protocollo n° 8462/1 del 13/08/2001.
- 16. Scia per recinzione del 28/08/2002.
- 17. Concessione edilizia protocollo n° 14589 del 28/08/2003.
- 18. Agibilità del 26 settembre 2003.

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.5
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			

② Identificazione zone territoriali omogenee

Z = tipo di zona territoriale omogenea

N = numero identificativo

② Identificazione zone territoriali omogenee con prescrizioni particolari

Z = tipo di zona territoriale omogenea

N = numero identificativo

* Riferimento localizzativo di prescrizioni particolari (art.16)

ZONA DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (art.16 NTO)



Zona A1: centro storico - Zoan A2: nucleo storico - Zona A3: ville



Zona A4: verde privato



Edifici di valore architettonico ambientale

ZONIZZAZIONE RESIDENZIALE



Zona B1.1: di completamento di alta densità (art. 17 NTO)



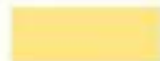
Zona B1.2: di completamento di media densità (art. 17 NTO)



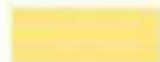
Zona B2: di riqualificazione (art. 18 NTO)



Zona C1.1: di completamento intermedia di media densità (art. 17 NTO)



Zona C1.2: di completamento intermedia di bassa densità (art. 17 NTO)



Zona C1.2s: di completamento intermedia di bassa densità Montello (art. 17 NTO)



Zona C1.3: di completamento intermedia con tipologia rurale (art. 17 NTO)



Zona C1.4: di completamento intermedia in ambito di edificazione diffusa (art. 17 NTO)



Lotto edificabile (art. 17 NTO)

ZONIZZAZIONE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PEREQUAZIONE URBANISTICA



Zona C2.1: di densificazione urbana (art. 19 NTO)



Zona C2.2: di rarefazione urbana (art. 19 NTO)



Zona C2.3: della nuova città a maggiore vocazione alla trasformazione destinata a superficie pubblica (art. 19 NTO)



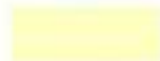
Zona C2.1F: di densificazione urbana destinate a superficie pubblica (art. 19 NTO)



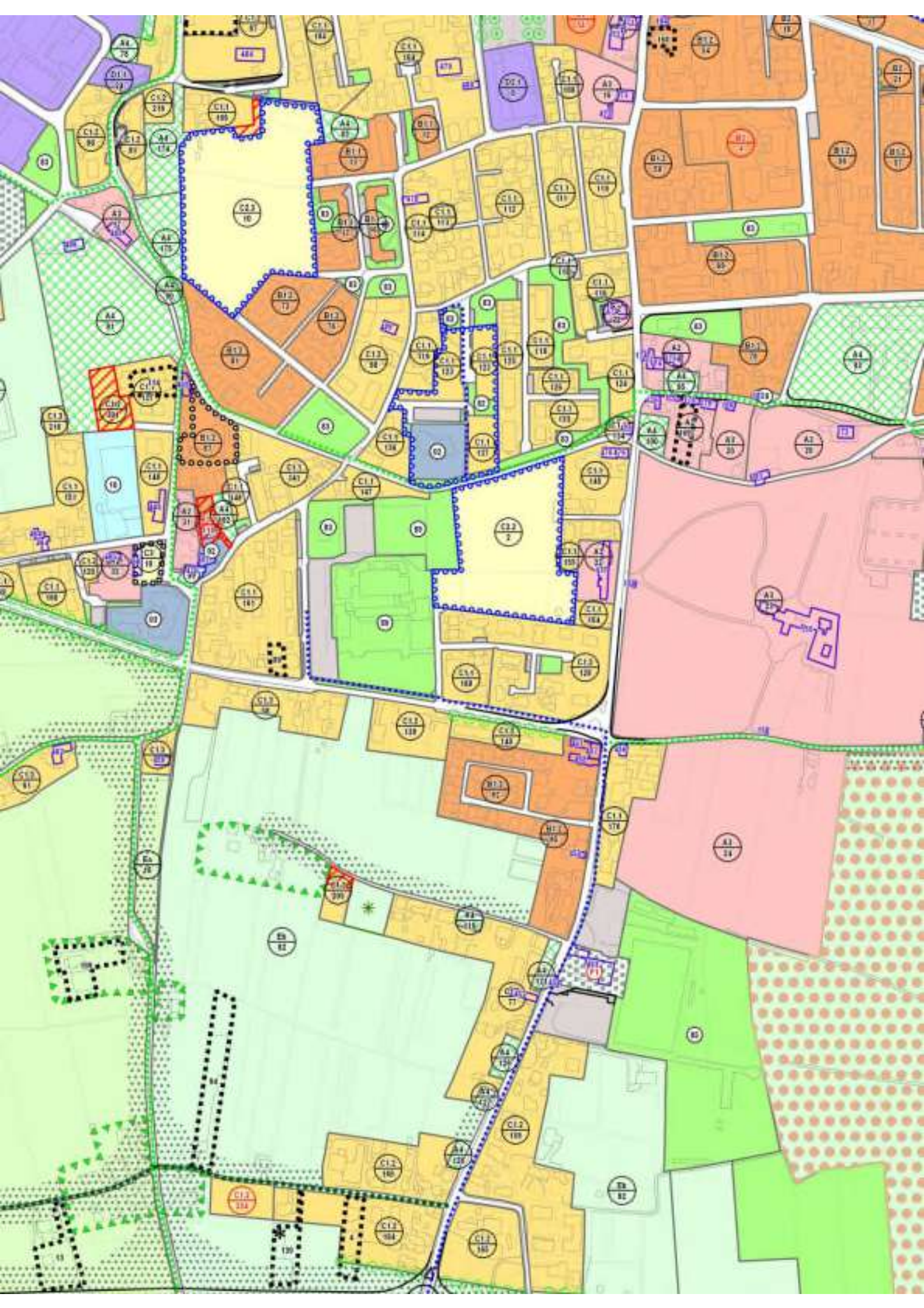
Zona C2.2F: di rarefazione urbana destinate a superficie pubblica (art. 19 NTO)



Zona C2.4F: della nuova città a minor vocazione alla trasformazione destinate a superficie pubblica (art. 19 NTO)



Zona C2.5F: di pregio ambientale destinata a superficie pubblica (art. 19 NTO)



P.I. Var. n.3 COMUNE DI MONTEBELLUNA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 03
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Norme Tecniche Operative

Approvato con modifica come risultante a seguito di approvazione con D.C.C. n. 1 del 31/01/2024



COMUNE DI MONTEBELLUNA

Il Sindaco

Adalberto BORDIN

Il Dirigente del settore

Dott. Gerry BORATTO

UFFICIO DI PIANO

Dott.ssa Orietta PIERDONA'

Dott.ssa Silvia GOGGIA

Dott. Giulio MONDIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettista, Responsabile

Contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA



Progettista

Urb. Raffaele GEROMETTA

Contributi specialistici – parte urbanistica e cartografica

Urb. Lisa DE GASPER

Urb. Fabio VANIN

Urb. Fabio ROMAN

Urb. Ivan SIGNORILE

Contributi specialistici – parte idraulica

Ing. Lino POLLASTRI

Ing. Matteo CELLA

Ing. Francesca DOMENEGHETTI

Contributi specialistici – parte agronomica

Dott. Paolo RIGONI



Gruppo di Valutazione

Ing. Elettra LOWENTHAL

NORME TECNICHE OPERATIVE



INDICE GENERALE

INDICE GENERALE	1
Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI	4
Capitolo I: NORME DI CARATTERE GENERALE	4
ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	4
ART. 2 - TAVOLE ED ELABORATI DEL PI	4
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI	5
ART. 4 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	6
ART. 5 - PEREQUAZIONE URBANISTICA	7
ART. 6 - CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE	7
Capitolo II: PARAMETRI URBANISTICI E CRITERI PEREQUATIVI.....	9
ART. 7 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – UTILIZZAZIONE E DEFINIZIONE ¹	9
ART. 8 - DISTANZE ⁴	13
ART. 9 - DOTAZIONE DI SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO NEGLI IED	17
ART. 10 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A.	19
ART. 11 - PARCHEGGI PRIVATI	21
ART. 12 - CRITERI PEREQUATIVI NEL PI	22
Capitolo III: TIPOLOGIE E MODALITA' D'INTERVENTO	25
ART. 13 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI	25
Titolo II: ZONIZZAZIONE	28
Capitolo I: COORDINAMENTO URBANISTICO	28
ART. 14 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE	28
Capitolo II: ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A-B-C).....	32
ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	32
ART. 16 - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (A)	33
ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1.1 - B1.2 - C1.1 - C1.2 - C1.2.S - C1.3 - C1.4)	38
ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE (B/2).....	42
ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA (C2).....	44
ART. 20 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON NORMA SPECIALE (C3)	47
Capitolo III: ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....	48
ART. 21 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	48
ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO: COMMERCIALI DIREZIONALI, TURISTICO RICETTIVE, AGROINDUSTRIALI, (D1.1 – D2.1 – D3.1 – D4.1 – D5.1 - D6.1)	51
ART. 23 - ZONE PRODUTTIVE DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE PROGRAMMI INTEGRATI (D1.2-D2.2).....	52
ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI – COMMERCIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA (D1/2.3)	53
ART. 25 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE CON NORMA SPECIALE (ZONE D1/2.4 – D5.4).....	55
ART. 26 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA	56

ART. 27 -	ATTIVITÀ COMMERCIALI	60
ART. 28 -	ATTIVITÀ RICETTIVE E TURISTICHE NELL'AMBITO COLLINARE DEL MONTELLO.....	60
Capitolo IV: ZONE AGRICOLE (E)		63
Art. 29 -	Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE.....	63
ART. 30 -	Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA DELL'AMBITO COLLINARE DEL MONTELLO ..	70
Capitolo V: ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.....		74
ART. 31 -	ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) CONFIGURABILI COME STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/1968.....	74
ART. 32 -	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F) E PRIVATE DI USO COLLETTIVO (FD) NON CONFIGURABILI COME STANDARD URBANISTICI	76
ART. 33 -	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	85
Titolo III: TUTELA DELL'AMBIENTE - VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – DIFESA DEL SUOLO E TUTELA IDRAULICA		87
ART. 34 -	TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.....	87
ART. 35 -	TUTELA DELLA MOBILITA': ZONE PER LA VIABILITÀ - PISTE CICLABILI – PERCORSI TEMATICI.....	88
ART. 36 -	TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO – VINCOLI, DIFESA DEL SUOLO - FASCE DI RISPETTO	91
ART. 37 -	AREE DI VINCOLO ARCHEOLOGICO E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	96
ART. 38 -	CAVE	97
ART. 39 -	DISCARICHE - DEPOSITI E TRATTAMENTO DI MATERIALI	98
Titolo IV: DISPOSIZIONI PARTICOLARI		99
Capitolo I: EDIFICI ESISTENTI – DEROGHE		99
ART. 40 -	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI	99
ART. 41 -	DEROGHE	99
Capitolo II: ATTIVITÀ A SERVIZIO DEL TRAFFICO.....		100
ART. 42 -	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.....	100
ART. 43 -	AUTORIMESSE ED OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI	100
Titolo V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....		101
ART. 44 -	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI - PERMESSI DI COSTRUIRE IN ATTO	101

1. INDIVIDUAZIONE

In queste zone il PI si attua per IED e per IED con Permesso di Costruire Convenzionato laddove prescritto.

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Comprendono le zone C1.3 all'interno dei borghi rurali individuati nel rispetto delle direttive di cui alle lett. b) e c) art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), ove il PI si prefigge la ricomposizione urbanistica, avuto riguardo anche delle aziende agricole condotte a part-time e alle preesistenze non agricole: i borghi rurali sono costituiti da insediamenti prevalentemente residenziali sviluppatisi lungo la ove la connessione funzionale con il settore agricolo è episodica. Vi sono comprese, inoltre, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

Comprendono le zone C1.4 poste all'interno delle aree di edificazione diffusa nelle quali l'edificazione ammessa può avvenire tramite il recupero di volumi esistenti e legittimi ovvero come specificato al successivo punto 5. La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

Comprendono infine le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali la disciplina specifica per l'Ambito Collinare del Montello prevede il completamento mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e/o la saturazione degli indici.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15.

Per le zone C1.3 e C1.4 valgono tuttavia i seguenti limiti:

- 3.5. sono ammesse unicamente attività commerciali di esercizi di vicinato e esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

3.6. possono essere conservate le attività rurali esistenti.

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

- 3.1. In queste zone il PI si attua per IED.
- 3.2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della Su esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento della Su non sia superiore al 10%;
- 3.3. Ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello per edifici esistenti al 6 dicembre 1983 con indice superiore a quello di zona ed aventi Su residenziale complessiva inferiore a 350 mq è comunque ammesso l'ampliamento fino ai seguenti limiti:
- 3.3.1. per gli edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 50 mq di Su per singolo alloggio esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti;
- 3.3.2. per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

4. PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone, ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello, si applicano i seguenti indici:

B1.1	di alta densità	Uf = 0,50 mq/mq	h max = 11,20 ml
		Q = 35%	
B1.2	di media densità	Uf = 0,40 mq/mq	h max = 9,40
		Q = 35%	
C1.1	Intermedia di media densità	Uf = 0,35 mq/mq	h max = 8,20
		Q = 35%	
C1.2	Intermedia di bassa densità	Uf = 0,25 mq/mq	h max = 6,80
		Q = 35%	
C1.3	Intermedia con tipologia rurale	Uf = 0,25 mq/mq	h max = 6,80
	prescrizioni: massima Su con destinazione residenziale, per ciascun edificio tipologicamente concluso, compresa l'esistente;	Q = 35%	h max = 6,80
			SU MQ 400
C1.4	Zona edificabile in Ambiti di edificazione diffusa	Uf = secondo prescrizioni di zona	h max = 6,80
	prescrizioni: massima Su con destinazione residenziale, per ciascun edificio tipologicamente concluso, compresa l'esistente;	Q = 35%	
			SU MQ 400

Nelle zone C1.1 l'indice può essere aumentato fino a Uf = 0,40 tramite acquisizione di Crediti Edilizi.

Nelle zone C1.2 e zone C1.3 l'indice può essere aumentato fino a Uf = 0,30 tramite acquisizione di Crediti Edilizi.

All'interno del territorio compreso nell'Ambito Collinare del Montello si applicano i seguenti indici:

C1.1	Intermedia di media densità	Ampliamenti	Uf = 0,35 mq/mq	h max = 6,80
		Nuove costruzioni	Max 150 mq di Su per lotto edificabile	
			Q = 35%	
C1.2	Intermedia di bassa densità	Ampliamenti	Uf = 0,25 mq/mq	h max = 6,80
		Nuove costruzioni	Max 150 mq di Su per lotto edificabile	h max = 6,80
C1.2.S	Intermedia di bassa densità	Ampliamenti	Max 35 mq di Su per ogni unità abitativa (già esistente alla data di entrata in vigore della LR n. 58 del 13 settembre 1978) fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 150 mq di Su. I fabbricati comprendenti due o più unità abitative potranno essere ampliati fino ad un massimo	h max = 6,80

			complessivo compreso l'esistente di 300 mq di Su	
			Q = 35%	
		Nuove costruzioni	Max 150 mq Su per lotto edificabile	h max = 6,80

Nelle tav. n.1 Zonizzazione, nell'Ambito Collinare del Montello, sono individuati i "lotti edificabili" in cui è ammessa la nuova edificazione di un unico nuovo fabbricato con un numero massimo di due unità abitative, previa presentazione di un progetto unitario, anche se l'esecuzione viene divisa in stralci, nel rispetto dei termini indicati nella tabella precedente. Le realizzazione delle nuove costruzioni prescinde dalle dimensioni del lotto in proprietà che restano determinate ai sensi del precedente capoverso.

5. AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni in zone agricole caratterizzate da una particolare frammentazione fondiaria. All'interno di tali ambiti non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale degli stessi fatti salvi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti.

All'interno del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa, il PI identifica gli ambiti costituiti dalle Zone C1.4 in cui localizzare, ai sensi dell'Art. 43 della LR 11/2004, gli interventi edilizi di nuova costruzione e ampliamento dei fabbricati. La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

Ove previsto dal PI la realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, integrative delle esistenti, funzionali all'intervento. Tali interventi sono soggetti a stipula di idonea convenzione.

I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree di pertinenza e proprietà, con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati da prevedersi in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo, di posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, ecc.), di riduzione della viabilità di accesso e dei costi di urbanizzazione.

Ove è prevista, la nuova edificazione potrà avvenire soltanto all'interno delle Zone C1.4 individuate dal PI. Fatte salve eventuali indicazioni puntuali, al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere o l'ampliamento sulle aree edificate non potrà in ogni caso determinare sulle medesime la densità fondiaria superiore a 0,25 mq/mq con il limite massimo di 400 mq Su per ciascun edificio risolto unitariamente ed un rapporto di copertura fondiaria non superiore al 35%.

La tipologia edilizia dovrà conformarsi a quanto previsto al Titolo II, Capitolo II, "Carattere dell'edificazione nelle zone agricole" del PQAMA.

Sono sempre ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. 11/04.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per la zona **B1.1 n.34** è prescritto per l'intero ambito un intervento soggetto a progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.3 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione deve essere preceduta da idonea variante al Piano Particolareggiato per il Centro Storico ed è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **B1.2 n.110** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 300 di Su. E' prescritto inoltre che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, nell'ambito del quale l'onere perequativo è soddisfatto dalla cessione gratuita dell'area a destinazione pubblica. Si può prescindere dalla convenzione qualora la cessione gratuita dell'area a destinazione pubblica avvenga prima del rilascio del permesso di costruire destinato alla realizzazione dei fabbricati.

Per la zona **B1.2 n. 113** "Ex Castagno", priva di indice proprio, è prescritto un intervento edilizio convenzionato secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.11 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per l'area **C1.1 n.226** è prescritta la cessione gratuita dell'area in proprietà destinata al demanio comunale quale viabilità. L'attuazione è soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la cessione delle aree a carico dei privati proprietari. Si può prescindere dalla convenzione qualora la cessione al demanio comunale della viabilità avvenga prima del rilascio del permesso di costruire destinato alla realizzazione dei fabbricati. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Nelle zone **C1.1 n. 2 e 3** la riconversione degli immobili produttivi presenti è soggetta IED convenzionato con obbligo di contestuale riqualificazione dell'ambito. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per l'area **C1.1 n.231** l'intervento è soggetto a IED convenzionato con possibilità edificatoria massima di 800 mq di Su e obbligo di realizzazione e cessione della strada di collegamento est-ovest, a senso unico, tra la viabilità esistente. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.1 n.233** è prescritto il limite di edificabilità massima per l'intera area di mq 150 di Su. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.⁹

Per la zona **C1.2 n.73** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 460 di Su (aumentabili di mq 92 di Su, e quindi fino a complessivi mq 552 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Nella zona **C1.2 n. 79**, per il lotto libero dell'originario PdL, decaduto, è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 340 di Su, secondo la normativa del Piano di Lottizzazione approvato con DCC n.144 del 30/10/1995 e successive varianti. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12, da applicarsi all'incremento di capacità edificatoria rispetto all'indice di zona C.1.2.

Per l'area **C1.2 n.213** – Via Canova, la trasformazione è vincolata alla presenza di un disegno unitario proposto da tutte le proprietà interessate, soggetto ad approvazione da parte della Giunta comunale, che deve tener conto dell'esigenza di ricavare un adeguato accesso all'area nonché garantire adeguata accessibilità alle edificazioni previste all'interno dell'area stessa, dislocando in modo razionale gli eventuali spazi pubblici. Nell'ambito del disegno unitario è possibile prevedere la realizzazione per stralci funzionali. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.2 n.215** è prescritto per l'intero ambito un intervento soggetto a progettazione unitaria che preveda la demolizione e l'arretramento, nel rispetto delle distanze dalle strade, delle edificazioni presenti sul fronte strada.

Per la zona **C1.2 n.217** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 300 di Su (aumentabili di mq 60 di Su, e quindi fino a complessivi mq 360 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi).

Per la zona **C1.2 n.218** è prescritto che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la cessione gratuita al demanio comunale dell'area in proprietà destinata a parcheggio pubblico previsto dall'art.9 delle NTO, non monetizzabile, che non dovrà avere superficie inferiore a mq 230, con ogni onere a carico del privato.

Per la zona **C1.2.S n.3** destinata a zona residenziale di completamento nell'Ambito Collinare del Montello (immobile "ex Scuole elementari Santa Lucia" di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.111/2011e n.35/2012) in fase di realizzazione dell'intervento dovranno essere previste idonee zone "cuscinetto", a tutela degli insediamenti civili in progetto in corrispondenza di aree con diversa destinazione d'uso al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari.

Per l'area **C1.2 n.107** è prescritto che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la realizzazione della viabilità secondo le previsioni di piano nonché la cessione gratuita dell'area in proprietà destinata al demanio comunale quale viabilità con ogni onere a carico del privato. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.2 n.220** è prescritto il limite di edificabilità massima per l'intera area di mq 345 di Su (aumentabili di mq 70 di Su, e quindi fino a complessivi mq 415 di Su per l'intera area, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.2 n.221** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 216,5 di Su, secondo la normativa del Piano di Lottizzazione approvato con DCC n.61 del 16.5.1997, e successive varianti di cui alla DGC n.240 del 2.12.2002 (di approvazione Variante alle NTA) ed alla DGC n°62 del 19.3.2007 (di approvazione Variante alle NTA per modifica all'art.8).

Per la zona **C1.2 n.225** è prescritto che l'intervento sia soggetto a IED convenzionato con possibilità edificatoria massima di 250 mq di Su. Sottoposto a contributo perequativo.

Per la zona **C1.2 n.226** l'attuazione della singola zona è soggetta ad intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.9 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nelle scheda puntuale di intervento.

Per la zona **C1.2 n.227** è prescritta l'attuazione con intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.9 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nelle scheda puntuale di intervento.

Per la zona **C1.2 n. 224**, priva di indice proprio, l'attuazione è prevista nell'ambito del progetto di riqualificazione ambientale prescritto per l'attività produttiva in zona impropria n.94.

Per la zona **C1.2s n.3** destinata a zona residenziale destinata di completamento nell'Ambito Collinare del Montello (immobile "ex Scuole elementari Santa Lucia" di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.111/2011e n.35/2012) in fase di realizzazione dell'intervento dovranno essere previste idonee zone "cuscinetto", a tutela degli insediamenti civili in progetto in corrispondenza di aree con diversa destinazione d'uso al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari.¹⁰

⁹ Osservazione 56

¹⁰ Osservazione 13

Per la zona **C1.3 n.204** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 365 di Su (aumentabili di mq 75 di Su, e quindi fino a complessivi mq 440 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.3 n.206** è prescritto che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la demolizione del fabbricato produttivo e la bonifica dell'area. La ricostruzione secondo le destinazioni di zona è soggetta al limite di edificabilità massima per l'intera area di un volume lordo di mc 3.000, con il limite di mq 725 di Su.

Per la zona **C1.3 n.208** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 155 di Su (aumentabili di mq 30 di Su, e quindi fino a complessivi mq 185 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.3 n.209** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 380 di Su (aumentabili di mq 75 di Su, e quindi fino a complessivi mq 455 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.3 n.211** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 90 di Su (aumentabili di mq 20 di Su, e quindi fino a complessivi mq 110 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per le zone **C1.3 n.214 e n.215** l'attuazione della singola zona è soggetta ad intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.8 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nella scheda puntuale di intervento.

Per la zona **C1.4 n.3** viene prescritto che in sede di attuazione degli interventi non vi sia accesso diretto dalla viabilità principale ("Bassanese"), ma che siano previsti gli accessi all'immobile dalle strade laterali presenti. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.4 n.7** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 1.680 di Su. L'attuazione della singola zona è soggetta ad intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.10 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nella scheda puntuale di intervento.

Per l'area **C1.2/381** è prescritto un unico accesso per i tre lotti. L'area a verde pubblico individuata nel margine sud dovrà essere realizzata in accordo con l'Amministrazione Comunale. L'intervento è soggetto alle prescrizioni contenute nella Scheda 3 della VCI, come prescritto dal Parere Motivato VAS n. 262 del 12/12/2023.

Per l'area **C1.2/311** è previsto l'intervento tramite IED con Permesso di Costruire Convenzionato al fine di definire le modalità di accesso all'area e realizzare il completamento del percorso ciclo pedonale fino a Via Maso. L'intervento è soggetto alle prescrizioni contenute nella Scheda 27 della VCI, come prescritto dal Parere Motivato VAS n. 262 del 12/12/2023.

Gli ambiti **C1.2/341, C1.2/344** si attuano tramite IED con Permesso di Costruire Convenzionato, con cessione del margine sud a verde pubblico e/o di mitigazione. Gli interventi sono soggetti alle prescrizioni contenute rispettivamente nella Scheda 44 e nella Scheda 46 della VCI, come prescritto dal Parere Motivato VAS n. 262 del 12/12/2023.

Per l'area **C1.2/194** è ammesso l'intervento tramite IED, con contributo perequativo e obbligo di accesso da nord. L'intervento è soggetto alle prescrizioni contenute nella Scheda 55 della VCI, come prescritto dal Parere Motivato VAS n. 262 del 12/12/2023.

AL SINDACO DEL COMUNE DI
MONTEBELLUNA (TV)

OGGETTO: **RICHIESTA DI PRESA VISIONE O RILASCIO DI COPIE DI DOCUMENTI
AMMINISTRATIVI OD ATTI IN POSSESSO DELL'AMMINISTRAZIONE,
LEGGE**

Il sottoscritto AUGUSTO ZILIO Nato a Guelph Ontario (CANADA) il 19/12/1956

Residente ad ALTIVOLE Via EDIFICIO n.11/1 Prov. TREVISO

Identificato a mezzo Carta d'identità n. CA24916UI emesso da SINDACO DI ALTIVOLE

Tel. 337/244825-0423-569382 e-mail: geometra@augustozilio.it

in qualità di PERITO STIMATORE

per il seguente motivo: **Valutazione degli immobili su incarico del commissario Liquidatore**

Andrea Calzavara

CHIEDE

- ☐ di avere informazioni
- ☒ di prendere visione
- ☒ il rilascio di copia fotostatica
- ☐ il rilascio di copia conforme

dei seguenti documenti o provvedimenti: LICENZE, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE, DIA, ECC., AGIBILITA' E CONDONI relative alla costruzione, ampliamenti, sanatorie degli immobili di cui alle planimetrie allegate, censiti Sezione D, Foglio 3 Mn 1557 sub 14-15 -25.

Data 01/04/2025

Per: PRESA VISIONE/RICEVUTA

Data: _____

IL RICHIEDENTE





Protocollo n. 9808

presentata il 20/03/2000

IV SETTORE - EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA

**CONCESSIONE N. 9808 DEL 21/09/2000 PER
L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

(art. 1 Legge 28/01/1977 n.10; art. 76 punto 4 L.R. 61/85)

IL DIRIGENTE DI SETTORE

VISTA la domanda presentata in data 20/03/2000 con numero 9808 di protocollo dal signor

ottenere la concessione per i seguenti lavori: **DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE A NOVE ALLOGGI** da eseguirsi in **VIA DELLE PISCINE, n. 12** su terreno così censito in Catasto: Comune di Montebelluna - Fg. 20, mapp.1557;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da: **PELLEGRINI Ing. MASSIMO C.F.**

VISTO il parere ULSS n. 8 Settore/Ufficio Igiene Pubblica, in data 29/06/2000 con esito **Favorevole con prescrizioni: che i garages siano muniti di portoni grigliati e che venga predisposta aerazione forzata per i WC ciechi;**

VISTO il parere della Commissione Edilizia n. 17 progressivo di esame num. 1 in data 18/05/2000 con esito **APPROVATA CON PRESCRIZIONI;**

VISTO il parere del Responsabile del Procedimento;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTO il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione;

VISTE le Norme Urbanistiche vigenti;

VISTE le leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n. 765, 28/01/1977 n. 10, 05/08/1978 n. 457, 25/03/1982 n. 94, 28/02/1985 n. 47, 04/12/1993 n. 493, 23/12/1996 n. 662 e la Legge Regionale del 27/06/1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il Testo Unico delle leggi sanitarie;

ACCERTATO che il totale degli oneri concessori dovuti, il totale dei pagamenti effettuati e il totale degli eventuali ratei residui ammontano a:

Oneri Dovuti	Importi/Rate Pagate	Importi/Rate da Pagare
Corrispettivo del Costo di Costruzione	<i>Remita n° 6649 del 09/10/00</i>	
dest. L. 7.465.400		da versare alla data di ritiro della concessione L. 7.465.400
Residenziale		
dest. non Residenz.		
TOTALE L. 7.465.400	Tot. Pagato L.	Tot. da Pagare L. 7.465.400
Oneri di Urbanizzazione	<i>Remita n° 6649 del 09/10/00</i>	
Primari L. 8.708.855		da versare alla data di ritiro della concessione L. 21.390.170
Secondari L. 12.681.315		
TOTALE L. 21.390.170	Tot. Pagato L.	Tot. da Pagare L. 21.390.170
Totale Oneri 28.855.570	TOT. PAGATO 0	TOT. DA PAGARE 28.855.570

*Polizza Veneto Banca n° 6068
del 11/10/2000 x \$ 21641.700*

CONCEDE

DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE A NOVE ALLOGGI secondo gli allegati grafici di progetto e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la richiesta al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

Ove si intenda dare esecuzione di strutture in c.a. indicate nell'art. 1 della Legge 05/11/1971, n. 1086, il costruttore e' tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori.

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione scritta dall'Ufficio del Genio Civile

di Treviso, a norma degli articoli 17 e 18 della Legge 02/02/1974, n. 64.

E' fatto obbligo alla ditta concessionaria di porre rimedio a eventuali danni al patrimonio pubblico derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto, ripristinando lo stato dei luoghi; tale ripristino dovra' comunque avvenire prima della richiesta di abitabilita'/agibilita'.

L'inizio dei lavori rimarra' altresì condizionato alla presentazione della documentazione prevista dalla Legge n. 373 del 30/04/1976 e successiva Legge n. 10 del 9/1/1991 e successive modificazioni ed integrazioni, per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Il concessionario deve inoltre osservare il rispetto delle seguenti norme:

- Legge 10 maggio, 1976 n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché il regolamento di fognatura comunale;
- Legge 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge 31 marzo 1968, n. 168 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;
- Legge 5 marzo 1990, n. 46 per la sicurezza degli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile;
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13 per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, relativamente all'attivazione del cantiere lavorativo (attività temporanee per le quali necessita la specifica autorizzazione del Sindaco);
- D.P.R. 164/1955 e D.P.R. 547/1955 relativi alla normativa antinfortunistica.

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x0,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori specificando se trattasi di opera in economia, l'Assuntore dei Lavori specificando se trattasi di lavori in economia, il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di ritiro della concessione, tramite giusta denuncia di inizio lavori che dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data denunciata.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato

Protocollo n. 9808

presentata il 20/03/2000

eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del titolare, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La presente concessione è rilasciata a favore del/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONCESSIONE:

LE MODIFICHE AGLI ACCESSI E ALLA RECINZIONE SONO OGGETTO DI DOMANDA A PARTE.

RELAZIONE AERAZIONE FORZATA PERVENUTA IL 21/07/2000 CON PROT. N. 25032.

ATTO D'OBBLIGO PER SPAZI AD USO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 8 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. STIPULATO A MONTEBELLUNA, PRESSO LA SEDE COMUNALE, IL 21/07/2000 CON REP.N. 5865 E REGISTRATA A MONTEBELLUNA IL 25/07/2000 CON N. 1900 (SEGRETARIO BATTAGLIA AGOSTINO).

RETTIFICA ATTO D'OBBLIGO PER SPAZI AD USO PUBBLICO IL 03/08/2000 CON REP.N. 5870 E REGISTRATO A MONTEBELLUNA IL 04/08/2000 CON N. 2042 (SEGRETARIO BATTAGLIA AGOSTINO).

addi 21/9/2000



*Rev. n° 6650
del 09/10/00*
L. 1.000.000 per diritti di segreteria
applicati in modo virtuale.



Il Dirigente di Settore

IL DIRIGENTE 1° SETTORE
Urbanistica ed Assetto del Territorio
Giacomo Trinca

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto funzionario comunale dichiara di aver oggi notificato la presente determinazione al

Sig.

mediante consegna a mani di

SE. STOSSO

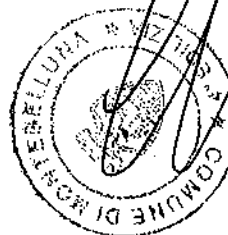
nella sua qualita' di

PROCURATORE

addi

18/4/00

il funzionario comunale



COMUNE DI MONTEBELLUNA
 Protocollo N. 7864
 Prot. 28 FEB. 2001
 Cat. X Class. Fasc.

DENUNCIA INIZIO LAVORI

PERVENUTO
 23 FEB. 2001
 Ufficio Edilizia

AL Sig. Sindaco di
 Montebelluna

La sottoscritta ditta **MARCHETTI COSTRUZIONI DI ITALO MARCHETTI**
 denuncia ad ogni effetto di legge che il giorno 23 febbraio 2001
 inizierà i lavori di Demolizione fabbricato esistente e costruzione nuovo
 fabbricato residenziale da eseguirsi in via Delle Piscine n. 12
 come da concessione edilizia n°9808 rilasciata in data 18/10/2001

I lavori saranno eseguiti dall'impresa edile : Marini Giuseppe
 con sede in Montebelluna via Castellana
 sotto la direzione del tecnico Caberlotto geom. Valerio
 con sede in Montebelluna viale della Vittoria n. 30

LA DITTA DENUNCIANTE *[Signature]*

L'IMPRESA ASSUNTRICE *[Signature]*

IL DIRETTORE DEI LAVORI *[Signature]*



N.B. non si allega l'autorizzazione genio civile legge 64/74 e legge 10/91 poiché i lavori riguardano la demolizione del fabbricato esistente, tombinatura del canale di guardia lungo via delle piscine e la preparazione del cantiere.

Ai sensi dell'art. 6 L. 241/00
 Assegno l'istruttoria della presente pratica
 con tutte le conseguenti responsabilità a

[Signature] 06 MAR 2001

Montebelluna, il
 Il Dirigente

[Signature]

Corso Mazzini 118 c.a.p. 31044
Telefono 0423/6171 (centralino)
c.f. e p.i. 00471230268
Telefono 0423/617404 - 0423/617416
Fax. 0423/617405



ALLEGATO N° 15
Comune di Montebelluna
PROVINCIA DI TREVISO
IV° Settore - Urbanistica Servizio Edilizia Privata
Servizio Edilizia Privata Residenziale
Sportello Unico per le Attività Produttive

**CONCESSIONE N. 8.462/01 DEL 13-08-2001
PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

(Art. 1 legge 28.01.77 n. 10; art. 76 punto 4) L.R. 61.85)

IL DIRIGENTE DI SETTORE

VISTA la domanda presentata in data 09-03-2001 con numero 8.462 di protocollo dalla ditta:

MARCHETTI COSTRUZIONI di MARCHETTI ITALO, cf. 03057120267, residente nel Comune di **MONTEBELLUNA (TV)**, in **VICOLO DELLE DOGALI, n. 12**; intesa ad ottenere la concessione per i seguenti lavori: **VARIANTE E VOLTURE ALLA C.E. N. 9808/00 DEL 21/09/2000 (DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE A NOVE ALLOGGI) CON RICAVO DI UN'ALTRO ALLOGGIO** da eseguirsi in **VIA DELLE PISCINE n° 12**, su terreno così censito in Catasto: Comune di Montebelluna foglio 20, mappale 1557,

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da: **CABERLOTTO geom. VALERIO**, cf

VISTO il parere della Commissione Edilizia n. 14, progressivo di esame n. 5, in data 12-04-2001, con esito **FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI**;

VISTO il parere ULSS n. 8 Settore/Ufficio igiene Pubblica in data 28-06-2001, con esito **FAVOREVOLE**;

VISTO il parere del Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere dei seguenti enti/uffici:

QUINTO SETTORE - UFFICIO ECOLOGIA del 10/08/2001 con esito : **FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI : CHE LA PIAZZOLA DOVRA' ESSERE REALIZZATA CON UNA CORDONATA DI ALMENO 5cm. DI ALTEZZA SU TRE LATI, IL FONDO IN CEMENTO E LISCIO CON PENDENZA DEL 3% VERSO IL LATO STRADA**;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTO il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione;

VISTE le Norme Urbanistiche vigenti;

VISTE le leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n. 765, 28/01/1977 n. 10, 05/08/1978 n. 457, 25/03/1982 n. 94, 28/02/1985 n. 47, 04/12/1993 n. 493, 23/12/1996 n. 662 e la Legge Regionale del 27/06/1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTA l'autorizzazione art. 151 D.Lgs. N. 490/99 allegata e considerata parte integrante della presente.

VISTO il Testo Unico delle leggi sanitarie;

ACCERTATO che il totale degli oneri concessori dovuti, il totale dei pagamenti effettuati e il totale degli eventuali ratei residui ammontavano a:

L. 80.570 (Euro 41,61) per oneri di urbanizzazione Primaria
L. 117.310 (Euro 60,59) per oneri di urbanizzazione Secondaria

L. 197.880 (Euro 102,20) Totale Oneri di Urbanizzazione

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

N° rata	% rata	Data scadenza	Importo da pagare	Data pagamento	Importo pagato	Ricev. n°	Totale generale
1	100	13-08-2001	197.880	18-07-2001	197.880	5757	197.880

CONCEDE

Alla ditta:

MARCHETTI COSTRUZIONI DI MARCHETTI ITALO, cf. 03057120267, residente nel Comune di MONTEBELLUNA (TV), in VICOLO DELLE DOGALI, n. 12; l'esecuzione delle seguenti opere: **VARIANTE E VOLTURE ALLA C.E. N. 9808/00 DEL 21/09/2000 (DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE A NOVE ALLOGGI) CON RICAVO DI UN'ALTRO ALLOGGIO** secondo gli allegati grafici di progetto e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la richiesta al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

Ove si intenda dare esecuzione di strutture in c.a. indicate nell'art. 1 della Legge 05/11/1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori.

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione scritta dall'Ufficio del Genio Civile di Treviso, a norma degli articoli 17 e 18 della Legge 02/02/1974, n. 64.

È fatto obbligo alla ditta concessionaria di porre rimedio a eventuali danni al patrimonio pubblico derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto, ripristinando lo stato dei luoghi; tale ripristino dovrà comunque avvenire prima della richiesta di abitabilità/agibilità.

L'inizio dei lavori rimarrà altresì condizionato alla presentazione della documentazione prevista dalla Legge n. 373 del 30/04/1976 e successiva Legge n. 10 del 9/1/1991 e successive modificazioni ed integrazioni, per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Il concessionario deve inoltre osservare il rispetto delle seguenti norme:

- Legge 11 maggio, 1999 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché il regolamento di fognatura comunale;

- Legge 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge 31 marzo 1968, n. 168 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;
- Legge 5 marzo 1990, n. 46 per la sicurezza degli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile;
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13 per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, relativamente all'attivazione del cantiere lavorativo (attività temporanee per le quali necessita la specifica autorizzazione del Sindaco);
- D.P.R. 164/1955 e D.P.R. 547/1955 relativi alla normativa antinfortunistica.

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x0,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori, specificando se trattasi di opera in economia, l'Assuntore dei Lavori specificando se trattasi di lavori in economia, il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La variante non modifica i termini di inizio ed ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.

CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La presente concessione e' rilasciata a favore del/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

PRESCRIZIONI SPECIALI DA OSSERVARE OBBLIGATORIAMENTE:

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONCESSIONE

RESTA VALIDO QUANTO RIPORTATO NELLA C.E. N. 9808/00 DEL 21/09/2000 DI CUI LA PRESENTE COSTITUISCE VARIANTE.

DICHIARAZIONE DI NON PERMANENZA PERSONE, RELAZIONE AERAZIONE FORZATA E MOTIVO DI MANCATO DEPOSITO DEL PROGETTO AI VIGILI DEL FUOCO, PERVENUTE IL 15/06/2001 CON PROT. N. 20.143.

addi 13-08-2001


Dirigente di Settore
Giacomo Trinca

Ufficio Edilizia - Loggia dei Grani (piano 1°)

Giorni d'apertura al pubblico:

- * lunedì ore 10.30 - 12.45
- * mercoledì ore 8.15 - 12.45 e p.m. ore 14.45 - 18.15
- * venerdì ore 10.30 - 12.45



L. 1.000.000 (Euro 516,46) per diritti di segreteria
applicati in modo virtuale, già versati il 18/07/2001 con rev. N. 5758.

RELATA DI NOTIFICA

Il Sottoscritto Funzionario Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente Concessione al

Sig. / Sig.ra:

TRANFOTU ITALO

Firma del ricevente:

Nella qualità di:

RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA DITTA

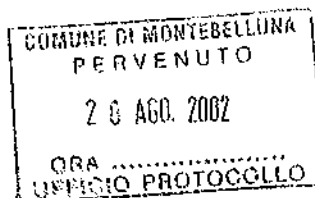
Addi:

17/08/2001

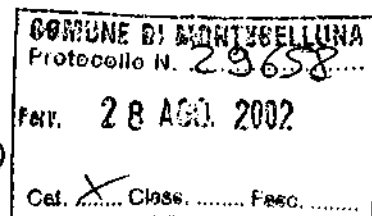
il Funzionario Comunale



REGISTRATO



ALLEGATO N° 16



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTEBELLUNA (TREVISO)

**LAVORI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART. 2
COMMA 60 DELLA L. N° 662 DEL 23/12/96 MODIFICATO ED INTEGRATO DALLA L.
N° 135 ART. 11 DEL 23/05/97**

N.B. COLLEGATA
A: 9808/00

COMUNICAZIONE

Il sottoscritto Marchetti Italo legale rappresentante della ditta "Marchetti Costruzioni di Italo Marchetti con sede in Montebelluna via delle Dogali n. 12 cod. fiscale 03057120267

COMUNICA

Che a partire dalla data del 16/09/2002 inizieranno le opere relative a:

- a. ☐ opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. ☐ opere di eliminazione della barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- c. ☐ recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d. ☐ aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie;
- e. ☐ opere interne di singole unità che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 D.M. 02.04.68 che non modifichino la destinazione d'uso;
- f. ☐ impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g. ☐ varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h. ☐ parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Come specificato in dettaglio nella dichiarazione a firma del tecnico incaricato.

Montebelluna 26/08/2002

Il dichiarante

Ai sensi dell'art. 5 L. 241/90
Assegno l'istruttoria della presente pratica
con tutte le conseguenti responsabilità a
BONAVENTURA

Montebelluna, lì 29/8/02

Il Dirigente

Bona

N. 9808/00 del 20/3/00
N. 37021/00 del 17/11/00
N. 8462/01 del 9/3/01

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Caberlotto Geom. Valerio p. i. 01643250267 , iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 1493 , residente in Montebelluna via Serena n° 57 telefono 042322485.

Su incarico

Del Signor Marchetti Italo

DICHIARA

Che le opere da realizzare, come indicate

- ☐ non sono assoggettate alle disposizioni di cui alle leggi 01/06/1939 n°1089, 29/06/1939 n° 1497, 08/08/1985 n° 431 e 06/12/1991 n° 394, ovvero a disposizione immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto- legge 27/06/1985 n° 312, convertito dalla legge 08/08/1985 n. 431 e dalla legge 18/05/1989 n. 183;
- ☐ non sia comunque assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali ,storico- archeologiche ,storico- artistiche, storico- architettoniche e storico- testimoniali;
- ☐ l'immobile interessato sia oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

e consistono in : arretramento dell'attuale recinzione esistente lungo via Piscine per ricavare spazi destinati a parcheggio pubblico, e rifacimento della recinzione sul lato ovest .
Si allega alla presente domanda :

DICHIARA INOLTRE

Ai sensi e per gli effetti della legislazione indicata in oggetto le opere sopradescritte

- Sono conformi agli strumenti urbanistici approvati o adottati;
- sono conformi alle norme del Regolamento Edilizio ,al regolamento d'igiene ed alle norme di sicurezza vigenti.

ALLEGA

1. Ricevuta versamento diritti di segreteria
2. Tre copie elaborati grafici
3. Documentazione fotografica
4. Per l'atto di proprietà vedasi pratica edilizia n. 9808.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico incaricato, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione assumendo la qualità di incaricato al pubblico servizio

ASSEVERA

Ai sensi della legge che le opere suddette sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati, ai regolamenti edilizi vigenti e che le opere stesse rispettano le norme di sicurezza ed igienico sanitarie:

Montebelluna 26/08/2002

Il direttore dei lavori



L'impresa costruttrice: impresa edile "marini Giuseppe con sede in Montebelluna via Castellana n. 127

La ditta esecutrice

Giuseppe Marini

Corso Mazzini 118 c.a.p. 31044
Telefono 0423/6171 (centralino)
c.f. e p.i. 00471230268
Telefono 0423/617404 - 0423/617510
Fax. 0423/617405



Comune di Montebelluna
PROVINCIA DI TREVISO

IV° Settore - Urbanistica ed Assetto del Territorio
Servizio Edilizia Privata Residenziale e Vigilanza
Sportello Unico per le Attività Produttive

Codice Pratica: 2003/CO/0290
Codice Rilascio: Var/2003/0053

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 14589 DEL 28/08/2003
PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**
(Art. 10 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 - Testo Unico per l'Edilizia)

IL DIRIGENTE DI SETTORE

VISTA la domanda presentata in data 30/04/2003 con numero 14589 di protocollo dalla ditta:

- **MARCHETTI COSTRUZIONI DI MARCHETTI ITALO** con sede in MONTEBELLUNA (TV)
VICOLO DELLE DÖGALI 4 P.I. 03057120267

intesa ad ottenere il permesso di costruire per i lavori di: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLE C.E. N. 9808/00 - 8462/01 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE A NOVE ALLOGGI**, da eseguirsi in Via **DELLE PISCINE**, sul fabbricato/terreno così censito in Catasto:

- Comune di Montebelluna: Foglio 20 mappale 1557,

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da:
- **CABERLOTTO geom. VALERIO, c.f.**

VISTO il parere della Commissione Edilizia n° 24, in data 26/06/03, con esito: Favorevole con Prescrizioni;

VISTO il parere ULSS n. 8 Settore/Ufficio igiene Pubblica in data 01/08/03, con esito: Favorevole;

VISTO il parere del Responsabile del Procedimento;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTO il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione;

VISTE le Norme Urbanistiche vigenti;

VISTE in particolare le leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n. 765, 28/01/1977 n. 10, 05/08/1978 n. 457, 25/03/1982 n. 94, 28/02/1985 n. 47, la Legge Regionale 27/06/1985 n. 61, il D.P.R. 06.06.2001 n.380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il Testo Unico delle leggi sanitarie;

ACCERTATO che il totale degli oneri concessori dovuti, il totale dei pagamenti effettuati e il totale degli eventuali ratei residui ammontano a:

€. 78,47 per oneri di urbanizzazione Primaria;
€. 114,96 per oneri di urbanizzazione Secondaria;

€. 193,43 **Totale Oneri di Urbanizzazione**

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Rata	Importo	Data Scadenza	Data Pagamento	Estremi pagamento
1)	€. 193,40	28/08/03	25/08/03	N. 6345

€. 59,74 per contributo su costo di costruzione;

Contributo commisurato al Costo di Costruzione

Rata	Importo	Data Scadenza	Data Pagamento	Estremi pagamento
1)	€. 59,70	28/08/03	25/08/03	N. 6345

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla ditta:

- **MARCHETTI COSTRUZIONI DI MARCHETTI ITALO** con sede in MONTEBELLUNA (TV)
VICOLO DELLE DOGALI 4 P.I. 03057120267

per l'esecuzione delle seguenti opere: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLE C.E. N. 9808/00 - 8462/01 PER DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE A NOVE ALLOGGI**, da eseguirsi in Via DELLE PISCINE, sul fabbricato/terreno così censito in Catasto:

- Comune di Montebelluna: Foglio 20 mappale 1557,

secondo gli allegati grafici di progetto e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti, anche locali, in vigore nonché le seguenti modalità esecutive e procedurali:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune almeno 10 giorni prima, contestualmente può essere richiesto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Il presente permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

Ove si intenda dare esecuzione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ovvero opere e lavori soggetti alle norme per le costruzioni in zona sismica, di cui al Capo II

ed al Capo IV del D.P.R. 06.06.2001, n.380 – Testo Unico per l'Edilizia, il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori ed il costruttore sono tenuti all'osservanza di tutte le norme contenute nel medesimo ed in particolare a provvedere alla denuncia prima dell'inizio dei lavori all'apposito sportello comunale (art.65, 93 D.P.R. 380/01, art. 61 L.R. 42/84, e art. 87, c. 3, lett. b), L.R. n. 11/2001).

E' fatto obbligo alla ditta titolare del permesso di costruire di porre rimedio a eventuali danni al patrimonio pubblico derivanti dall'esecuzione dei lavori in oggetto, ripristinando lo stato dei luoghi; tale ripristino dovrà comunque avvenire prima della richiesta di agibilità.

L'inizio dei lavori rimarrà maltesi condizionato alla presentazione della documentazione prevista dal Capo VI del D.P.R. 06.06.2001, n.380 – Testo Unico per l'Edilizia e successive modificazioni ed integrazioni, per il contenimento del consumo di energia negli edifici.

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori ed il costruttore devono in particolare osservare il rispetto delle seguenti norme:

- D.Lgs. 11 maggio, 1999 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché il regolamento di fognatura comunale;
- Legge 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge 26 ottobre 1995 n.447 – Legge quadro sull'inquinamento acustico,
- Legge 22 febbraio 2001, n.36 – Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- Legge 31 marzo 1968, n. 168 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;
- Legge 5 marzo 1990, n. 46 per la sicurezza degli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile;
- Disposizioni e norme di sicurezza antincendio;
- Capo VI del D.P.R. 06.06.2001, n.380 – Testo Unico per l'Edilizia recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, relativamente all'attivazione del cantiere lavorativo (attività temporanee per le quali necessita la specifica autorizzazione del Sindaco);
- Disposizioni e norme igienico - sanitarie;
- D.P.R. 164/1955, D.P.R. 547/1955 relativi alla normativa antinfortunistica, nonché D.Lgs. 19.09.1994 n.626 relativo al miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, e D.Lgs.14.08.1996 n.494 recante prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili, e successive modificazioni ed integrazioni;
- D.P.R. 06.06.2001, n.380 Testo Unico delle disposizione legislative e regolamentari in materia edilizia, e successive modifiche ed integrazioni;

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x0,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi del permesso di costruire, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei Lavori specificando se trattasi di lavori in economia, il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, il Responsabile per la Sicurezza, ove previsto per legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La variante non modifica i termini di inizio ed ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.

CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il presente permesso di costruire e' rilasciato a favore del/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

E' PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE:

RESTA VALIDO QUANTO RIPORTATO NELLA C.E. N. 9808 DEL 21/09/2000 DI CUI LA PRESENTE COSTITUISCE VARIANTE

RELAZIONE DI AERAZIONE FORZATA DEL 14/07/2003

addi 28/08/2003

Il dirigente del 4° Settore
Urbanistica ed Assetto del Territorio
arch. Giacomo Trinca



€. 206,80 per diritti di segreteria applicati in modo virtuale.
Quiet. N. 6346 del 25/08/2003

RELATA DI NOTIFICA

Il Sottoscritto Funzionario Comunale dichiara di aver oggi notificato il presente permesso di costruire al

Sig. / Sig.ra: CABERLOTTO VALERIO

11 11

Firma del ricevente: _____

Nella qualità di: TECNICO INCARICATO

Addi: 03/09/03



il Funzionario Comunale



Corso Mazzini 118 c.a.p. 31044
 Telefono 0423/6171 (centralino)
 c.f. e p.i. 00471230268
 Telefono 0423/617404 - 0423/617510
 Fax. 0423/617405



Comune di Montebelluna
PROVINCIA DI TREVISO

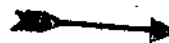
IV° Settore - Urbanistica ed Assetto del Territorio
 Servizio Edilizia Privata Residenziale e Vigilanza
 Sportello Unico per le Attività Produttive

Codice Pratica: 2003/AB/0295

Concessione 14589 del 28/08/2003

agibilità n° 29249 emessa in data 26/09/2003

ORIGINALE



Copia per Ufficio Tecnico

Copia per Ufficio Tributi

Copia per Ufficio Anagrafe

PERMESSO DI AGIBILITA' N. 29249 del 26/09/2003 USO RESIDENZIALE

VISTA la domanda presentata in data **04/09/2003** con numero **29249** di protocollo da:

- **MARCHETTI COSTRUZIONI DI MARCHETTI ITALO** con sede in MONTEBELLUNA (TV) VICOLO DELLE DOGALI 4 P.I. 03057120267

con la quale si e' richiesto il rilascio del certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare ad uso: **RESIDENZIALE** di un immobile sito in **Via DELLE PISCINE** al n. **12 int. 4** per l'unità così identificata catastalmente in Comune di Montebelluna:

- Foglio 20 mappale 1557, Sub. 14 - Appartamento
- Foglio 20 mappale 1557, Sub. 25 - Garage

così costituito:

Unità imm.	Suddivisioni per piano	Vani utili		Vani Accessori		Altri Vani	
		num.	Mq	Num.	Mq	num.	mq
I	INTERRATO			1	40,6		
	TERRA	6	75,65				
	Totale edificio	6	75,65	1	40,6		

VISTA la Concessione: 14589 del 28/08/2003;

VISTO l'inizio dei lavori avvenuto in data **23/02/01**;

VISTA la fine dei lavori avvenuta in data **04/09/03**;

VISTO l'esito favorevole dei seguenti sopralluoghi:
del Tecnico Comunale in data 23/09/2003;

ATTESO che l'interessato ha versato:
- La tassa di concessione comunale pari a € 18,60;

VISTO che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di Concessione/Autorizzazione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

VISTI gli artt. 221, 226 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265;

VISTO il vigente Regolamento d'Igiene ed Edilizio;

VISTA la conformità della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nella Concessione, alle altre norme o regolamenti vigenti al momento del suo rilascio;

VISTA l'autorizzazione allo scarico di cui al D.Lgs. 152 del 11 maggio 1999;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché per quanto in vigore le Leggi Regionali 27 giugno 1985 n.61 e 11 marzo 1986 n. 9;

VISTO il certificato di: ACCATASTAMENTO in data: 28/07/2003;

VISTO il certificato di collaudo in data: 14/03/2003;

IL DIRIGENTE DI SETTORE

dichiara **agibile** l'unità immobiliare relativa ad uso: **RESIDENZIALE**

Il presente certificato, ai sensi dell'art.26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, è revocabile quando si constati la non sussistenza delle condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

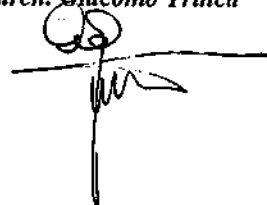
ANNOTAZIONI: //.

La presente agibilità viene rilasciata unicamente per la destinazione urbanistica indicata nel certificato, pertanto è esclusa ogni altra destinazione d'uso diversa da quella rilasciata, se non preventivamente autorizzata dall'ufficio competente.

Il presente certificato di agibilità viene rilasciato unicamente dal punto di vista urbanistico per le opere strutturali e per la destinazione d'uso indicata.

Addi 26/09/2003

Il dirigente del 4° Settore
Urbanistica ed Assetto del Territorio
arch. Giacomo Trinca



Diritti di segreteria applicati in modo virtuale riscosse € 10,40

ALLEGATI:

- 19. Richiesta all'amministratore del condominio.
- 20. Mail dell'amministratore.
- 21. Regolamento condominio
- 22. Tabelle Millesimali.

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.6
DOCUMENTAZIONE ACCERTAMENTI			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			

Alle Amministrazioni Immobiliari Leonardo

Alla c/a di Andrea Forner

Via Monte Grappa, n° 24

31044 Montebelluna (TV)

Oggetto: Richiesta accesso agli atti e documenti amministrativi.

Il sottoscritto Geom. Augusto Zilio

, Tel.0423/569382 – 337/244825 quale Perito Stimatore incaricato dal liquidatore della procedura di liquidazione controllata n° 71/2024.

Con riferimento agli immobili ubicati a MONTEBELLUNA di proprietà della signora

descritti all'Agenzia delle ENTRATE Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Montebelluna Catasto dei Fabbricati Sezione D Foglio 3 mappale 1557:

Sub 14, Via Delle Piscine, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5 - R.C.E. € 390,96.

Sub 15 Corte Esclusiva del Sub. 14 di Mq. 122.

Sub 25 Via Delle Piscine, piano S1, categoria C/6, classe 4, sup. 41 mq - R.C.E. € 150,34.

C H I E D E

- i millesimi di ogni unità sopraindicata;
- l'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione per ogni unità;
- se vi sono delibere approvate per futuri lavori straordinari, il loro importo e l'addebito alle unità;
- se le suddette unità sono in regola con i pagamenti delle spese condominiali oppure indicare:
- l'ammontare di quanto non pagato ed a quali annualità è riferito;
- indicare gli importi insoluti delle ultime due annualità;
- allegare il CPI o la motivazione dell'esclusione;
- di ottenere copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali.

Per il seguente motivo **STESURA VALUTAZIONE IMMOBILIARE.**

Allega: incarico del Liquidatore.

ALTIVOLE, lì 14/04/2025

Il Perito Stimatore

Geom. Augusto Zilio

Augusto Zilio geopec

Da: amministrazioni immobiliari leonardo <amm.leonardo@legalmail.it>
Inviato: mercoledì 23 aprile 2025 08:27
A: augusto.zilio@geopec.it
Oggetto: RE: Richiesta informazioni
Allegati: msg.eml (375 KB); Regolamento condominio I Gemelli.pdf; Millesimi I gemelli.pdf

Buongiorno, in risposta ai suoi quesiti:

millesimi 93,369

spese ordinarie annue € 500 circa

ad oggi le spese condominiali sono in regola e non risultano passività

non ci sono lavori straordinari già approvati

non è presente CPI in quanto non c'è un tunnel garage

in allegato regolamento di condominio e tabelle millesimali

Saluti

Andrea Forner

--

In data 2025-04-14T18:11:15+0200, Augusto Zilio geopec <augusto.zilio@geopec.it> ha scritto:

Buongiorno,

si trasmette la presente richiesta di informazioni.

Cordiali Saluti



Tel.: 337/244825-0423/569382



Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono di natura confidenziale, destinate esclusivamente al destinatario(i) sopra indicato.

Chiunque riceva questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne legittimato è avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario è severamente proibito, ed è pregato di segnalarlo immediatamente al mittente (Tel.: 337/244825, E-mail: geometra@augustozilio.it) e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Qualsiasi pubblicazione, utilizzo o diffusione anche parziale dello stesso non può essere effettuata senza autorizzazione e potrebbe costituire un illecito penale ai sensi del Decreto Legs.vo N' 196/2003 sulla Protezione dei Dati Personali e del Codice Penale, Art. 617-621-635bis oltre che

della legge 547/93.

Il presente messaggio e gli eventuali allegati sono stati controllati con sistemi antivirus.

CONDOMINIO "I Gemelli"**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il presente regolamento si applica all'edificio denominato "CONDOMINIO I GEMELLI" sito in Comune di Montebelluna in Via Delle Piscine, 12 insistente sull'area così catastalmente identificata:

**Comune di Montebelluna
N.C.E.U. Sezione D - Foglio 3 - Particella 1557**

L'immobile cui si riferisce il presente regolamento è raffigurato nell'allegato elaborato planimetrico.

Il fabbricato in oggetto è composto da un insieme di unità immobiliari ad uso residenziale e garage. Si sviluppa su due piani fuori terra, uno sottotetto ed uno interrato.

Art. 1 : DISPOSIZIONI GENERALI

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento comune ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

a) Il suolo in cui sorge il fabbricato e l'area scoperta, bene comune non censibile a tutti gli appartamenti.

La rampa e corsia di manovra e scorrimento bene comune non censibile a tutte le unità. Il vano scale.

b) La copertura dell'edificio.

I condomini proprietari di impianto fotovoltaico posizionato nella copertura sono responsabili dell'impianto, della manutenzione dello stesso, e di eventuali danni che questo possa creare alle parti comuni.

Nello specifico si precisa che i pannelli per la produzione energetica, di proprietà degli interni numero 9 e 10 sono stati posti in opera nel 2013, senza il consenso espresso dall'assemblea ed in assenza del piano di ripartizione della copertura comune, atto a individuare e garantire le condizioni di parità di utilizzo e di esposizione delle superfici, a tutti i proprietari aventi lo stesso diritto di "pari uso", nel senso che tutti possano usare le parti comuni nella stessa misura (art. 1102 c.c.).

Qualsiasi nuovo intervento impiantistico sulla copertura comune sarà pertanto subordinato all'approvazione dell'assemblea del piano esecutivo di ripartizione delle superfici, atto a garantire le predette condizioni, fermo restando la possibilità di modifiche ed adeguamenti degli impianti già realizzati che dovessero risultare non conformi ai requisiti di "pari uso" per tutti i condomini proprietari.

Per la situazione di fatto esistente e per quelle future, si stabilisce che l'addebito dei costi derivanti da eventuali interventi manutentivi sulle aree di copertura occupate dagli impianti privati, inclusi quelli causati da maggiori oneri di spesa dovuti alla rimozione e rimessa in pristino degli apparati, saranno sempre posti a carico esclusivo degli stessi proprietari.

Allo stesso modo, l'imputazione dei costi, rifusioni e responsabilità, per danni patiti e/o causati a terzi da cose e/o impianti di proprietà esclusiva collocati sulle "parti comuni" del tetto, saranno posti esclusivamente a carico dei singoli proprietari di cose e/o impianti stessi.

c) Le fondazioni, i muri maestri, di ambito, di spina e le strutture in cemento armato;

d) Contatori acqua ed energia elettrica;

- e) La rete della fognatura, degli scarichi pluviali e scarichi in genere fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;
- f) Gli impianti di illuminazione dei locali e i luoghi comuni; i muri interni non maestri, che dividono le unità immobiliari sono di proprietà comuni dei proprietari confinanti.

Art 2 : INNOVAZIONI

Sono assolutamente vietate non solo le innovazioni ma anche le modifiche d'uso delle parti comuni e l'uso proprio o improprio delle parti comuni.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento degli eventuali danni.

Art. 3 : VIGILANZA

Ciascun condomino è responsabile a norma degli art. 2043 e seguenti del C.C. dei danni che per colpa diretta e indiretta di lui e di persone, animali e cose di cui deve rispondere, venissero causati a persone o cose di proprietà di terzi, sia immobile che mobile.

Art. 4 : LAVORI NEI LOCALI AD AREA D'USO ESCLUSIVO

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le piccole riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterare il decoro architettonico dell'immobile.

Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che dall'interno dei locali in suo uso, si proceda con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto all'indennizzato dei danni subiti.

In ogni caso i condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 del C.C..

Gli anditi sulle entrate degli appartamenti sono proprietà degli stessi, pertanto possono essere recintati da ognuno con cancelli tutti uguali, del tipo esistente; questi anditi di proprietà saranno indicati nelle planimetrie catastali.

Art. 5: DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

Ai sensi dell'art. 1127 del C.C. e tenuto conto che l'edificio è stato progettato e costruito per il numero dei piani previsti e con le caratteristiche approvate dalle competenti Autorità è tassativamente vietata ogni sopraelevazione anche parziale e provvisoria ed a qualsiasi uso destinata.

Art 6 : CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E PER I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini devono contribuire, in porzione al valore delle quote d'uso espresse in millesimi nelle tabelle allegate e salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche per comodità e decoro, i servizi comuni ed in particolare:

- a tutte quelle poste dalla Legge a carico del condominio e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C.;

- a quelle per forniture d'acqua, l'illuminazione, pulizia dei locali, degli spazi comuni in genere e per l'amministrazione dello stabile.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle suddette spese neppure abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

Art 7 : SPESE PER LA PICCOLA MANUTENZIONE, LA PULIZIA E L'ILLUMINAZIONE DELLE SCALE

Per le scale e le parti comuni accessorie, le relative spese di manutenzione sono a carico di tutti i condomini che hanno accesso alle scale e vanno divise in proporzione al valore di ciascuna quota.

Le spese inerenti alla pulizia e manutenzione ordinaria vanno ripartite sulla base di quanto stabilito dall'art. 1124 del C.C. Tali spese comprendono illuminazione con mezzi artificiali, pulizia anche dei pianerottoli, tinteggiatura anche delle ringhiere, ecc e vanno equamente divise in proporzione al valore di ciascuna quota in rapporto all'uso.

Art 8: MANUTENZIONE AREE SCOPERTE AD USO ESCLUSIVO

E' fatto obbligo ai condomini, proprietari o inquilini, occupanti le unità ai piani terra di mantenere in ordine le aree scoperte esclusive di detti subalterni.

Art. 9: RINUNZIA AI SERVIZI

La rinunzia ai servizi comuni non è ammessa e pertanto nessun condomino può sottrarsi per motivo alcuno al pagamento del contributo delle spese per il funzionamento e gestione dei servizi ed impianti comuni con la rinuncia all'uso.

Art 10 : MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOLAI E POGGIOLI

Le spese per la ricostruzione, la manutenzione e la conservazione dei solai e poggioli sono ripartite a norma dell'art. 1125 del C.C. Quelle dei muri divisorii delle unità immobiliari sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

Il solaio divisorio tra un piano e quello sottostante deve considerarsi, salvo prova contraria, di proprietà comune fra i proprietari dei due piani, costituendo la struttura divisoria tra le due proprietà, con utilità ed uso uguale ed inseparabile fra le medesime.

Art. 11 : USI E DIVIETI

La destinazione d'uso dei locali risulta come segue:

AL PIANO SOTTOSTRADA : n. 10 garage

AL PIANO TERRA : n. 5 abitazioni

AL PRIMO PIANO : n. 5 abitazioni

Le unità immobiliari facenti parte dell'edificio potranno essere usate esclusivamente ad uso di civile abitazione.

E' FATTO DIVIETO :

1) destinare i locali ad uffici gestiti dalle istituzioni e/o amministrazioni pubbliche, a sanatorio, a gabinetto di cura, ad ambulatorio per malattie infettive e contagiose, a scuola di musica o di canto ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio;

- 2) senza pregiudizio del divieto di cui alla lettera 1) di destinare gli appartamenti e loro pertinenze ad uso diverso dell'abitazione, salvo che ciò non sia preventivamente deciso dall'Assemblea con deliberazione motivata ed approvata all'unanimità;
- 3) occupare stabilmente o anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli anditi, i locali in genere e gli spazi e aree di uso comune;
- 4) depositare biciclette, carrozzine o altro negli ingressi, corridoio, scale e sui marciapiedi esterni;
- 5) gettare dalle finestre, dai balconi rifiuti ed immondizie, carte, mozziconi di sigarette o altro nei vani scale e nel cortile;
- 6) gettare cose e sostanze ingombranti o immondizie, nelle latrine, negli scarichi e nei lavandini;
- 7) gettare materie liquide o infiammabili negli scarichi e nelle immondizie;
- 8) abbandonare immondizie fuori dagli appositi contenitori e comunque in sacchetti ben chiusi;
- 9) stendere biancheria, panni e quanto altro dalle finestre e dai poggiali;
- 10) battere tappeti o altro dalle finestre e dai poggiali o da qualsiasi luogo comune;
- 11) infingere ferri, chiodi, ganci o altro nei muri esterni;
- 12) tenere animali che rechino disturbo agli altri condomini;
- 13) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti e danze, nonché usare apparecchi radio in maniera eccessivamente rumorosa e fastidiosa e cioè particolarmente nelle ore del normale riposo (dalle 13.00 alle 15.00 e prima delle 7.30 e dopo le 23.00);
- 14) tenere materie infiammabili, esplosive o corrosive nei locali, nei magazzini e nei solai;
- 15) collocare nei balconi e sulle finestre vasi di fiori in posizione pericolosa e/o senza riparo o senza sottovaso;
- 16) danneggiare muri, scale, finestre, trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;
- 17) eseguire o far eseguire riparazioni ai muri comuni senza dare avviso all'Amministratore e previo il benestare dello stesso;
- 18) applicare esternamente alle finestre ed ai poggiali tendaggi senza avviso e senza autorizzazione dell'Amministratore; forme, dimensioni e colori dei tendaggi esterni saranno decisi su indicazione dell'Assemblea;
- 19) applicare antenne sui poggiali;
- 20) lavare motoveicoli e/o autoveicoli sull'area comune, sul tunnel e rampa garage;
- 21) utilizzare l'acqua comune per usi diversi dall'irrigazione del giardino condominiale.

Art. 12 : PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- L'applicazione di eventuali targhe, cartelli ed insegne sulle facciate e/o all'ingresso principale e/o nell'androne, che verrà richiesta agli organi competenti da parte dei singoli richiedenti e poste in opera a cura e spese del richiedente medesimo e previo consenso dell'amministratore.
- L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa previo consenso all'Amministratore quando si debbano eseguire lavori ai locali in uso dei singoli condomini, nel qual caso essa però deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini. Il condomino deve comunicare tempestivamente per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni variazione in difetto di che s'intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà.
- Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63 comma 2, delle disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile (solidarietà col precedente possessore nel pagamento delle spese per l'anno in corso e per quello precedente) è tenuto

a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità e domicilio.

- Ogni condomino negli eventuali casi di affittanza dell'appartamento dovrà nell'atto di affitto, fare riferimento al Regolamento di Condominio.

- Anche in casi di vendita della proprietà nell'atto dovrà essere richiamato il Regolamento di Condominio.

- Il condomino che aliena la proprietà dovrà cedere anche al nuovo acquirente la rispettiva quota di comproprietà dei fondi di riserva e di deposito.

- Il condomino che affitta la proprietà deve comunicare all'Amministratore il nominativo del conduttore e la data di decorrenza dell'affittanza.

- Ogni condomino è tenuto a dare sollecita notizia all'Amministratore di guasti che venissero a verificarsi nei propri locali e nelle parti comuni in uso, guasti che possono arrecare danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti.

Art 13: ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, di apparecchi a vapore e degli impianti a termosifone per l'acqua calda, acqua condotta e da spargimento, caduta aerei, urto di veicoli, danni causati dalla perdita totale o parziale delle pigioni in conseguenza di sinistro indennizzabile, danni materiali e diretti sui mobili ed immobili dei vicini, somme che l'assicurato deve corrispondere per danni causati a terzi, persone, animali e cose, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione ed altri valori inerenti, nella misura che determinerà l'assemblea e presso l'istituto di assicurazione che la stessa indicherà: L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione ed il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio nella persona dell'Amministratore per la parte di danno alla cosa comune.

Se l'indennità risultasse inferiore alla somma necessaria alla ricostruzione tutti i condomini concorreranno ad integrarla in ragione della quota millesimale.

La ripartizione sarà applicata anche nel caso di eccedenza dell'indennità.

Art. 14: ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Sono organi di rappresentanza e di amministrazione: L'assemblea dei Condomini - L'Amministratore - Revisore.

Art 15: AMMINISTRATORE – NOMINA

L'Amministratore è nominato dall'assemblea dei proprietari e può essere scelto fra estranei del Condominio (salvo il primo anno che viene nominato dal costruttore).

Egli dura in carica un anno. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persone di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio sotto la sua responsabilità.

All'Amministratore oltre al rimborso delle spese varie spetta un compenso che verrà stabilito dall'Assemblea. L'Assemblea può revocare l'incarico in qualsiasi momento.

Art. 16: FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di riparto fra i condomini e/o inquilini in base ai criteri stabiliti del presente Regolamento. Tale

progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea, per l'approvazione, il progetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario. Qualora, previa deliberazione dell'Assemblea, la quota di contributo risultasse a debito, ciascun condomino dovrà effettuare il versamento nei termini stabiliti dall'assemblea.

Per gli adempimenti a cui è chiamato a rispondere l'amministratore, si fa espresso riferimento al "Mansionario di Amministratori Condominiali" registrato presso l'ufficio Roma 1 dell'Agenzia delle Entrate serie 3 n. 20090.

L'Amministratore ha rapporti esclusivamente con i sigg. condomini.

Art 17: COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, nonché ad assicurare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) a redimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini inquilini;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione, il godimento delle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di una nuova opera e/o di danno temuto. L'Amministratore non può ordinare riparazioni, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea;
- e) a stabilire, a sua discrezione, gli orari ed i turni per i servizi comuni. Le norme da lui adottate sono obbligatorie per i condomini-inquilini salvo il ricorso all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso. Qualsiasi reclamo deve essere fatto per iscritto all'Amministratore;
- f) per ogni infrazione al presente regolamento l'Amministratore può imporre, dopo un richiamo scritto, una penale di €. 10,00. senza pregiudizio per il rimborso dei danni e per eventuali sanzioni civili e penali; condomini ed inquilini rispondono per le persone conviventi, ospiti e per il personale di servizio; l'importo delle penalità riscosse sarà depositato sul fondo di riserva del condominio.

Art 18: ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro di cassa ad entrate ed uscite;
- c) un elenco dei proprietari e degli inquilini con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- d) una planimetria dell'immobile;
- e) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;
- f) un elenco degli inquilini con indicazione del tipo di locazione.

Art. 19: RENDICONTO

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea, entro 60 giorni.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 30 giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

All'Atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 15 giorni consegnare al successore, ed in sua mancanza ad un condomino, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministratore, indipendentemente da eventuali vertenze in corso con il condominio.

Art. 20: CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno alla stessa data (in base al mese di partenza della gestione del condominio). La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 30 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Art. 21 : MOROSITA' E SANZIONI

Il condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

Art. 22: RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del C.C. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni.

Art. 23: CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio di Previsione ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme ad una copia del rendiconto, del bilancio di Previsione e del progetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data della adunanza in seconda convocazione, fissata.

Art. 24: FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'Assemblea ordinaria e/o straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario.

Art. 25: DIRITTI DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio.

A ciò può provvedere con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona. I singoli condomini devono attenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose, servizi al cui uso abbiano interesse o siano in rapporti di fornitura o di lavoro tra essi ed il condominio.

Art. 26: VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 1136 del C.C. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Art 27: VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini e degli inquilini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote millesimali di condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle maggioranze ottenute da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica di cui si chiedi l'inserzione. Il registro dei verbali d'assemblea deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciato dall'Amministratore al condomino ed inquilino entro 15 giorni.

Art. 28: COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

Copia delle deliberazioni prese deve essere trasmessa ai condomini assenti dall'Amministratore al domicilio dichiarato. L'avviso di Convocazione dell'Assemblea, dovrà essere inoltrato mediante lettera raccomandata o a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

Art. 29: ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulla nomina dell'Amministratore, retribuzione e sulla revoca di ripartizione delle spese;
- b) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio di previsione e sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese;
- c) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio. Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione; la conservazione ed il godimento delle cose comuni. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea presso l'Amministratore.

L'assemblea straordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del Regolamento di Condominio osservate disposizioni dell'art. 1138 del C.C.;
- b) sulle spese di carattere straordinario.

Art. 30: RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI

Formano parte integrante del presente Regolamento le tabelle millesimali: A = Proprietà generale

Art. 31 : RINVIO ALLE LEGGI COMUNI

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con la norme in esso contenute, valgono le disposizioni della Legge.

Art. 32: OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento con le variazioni ed aggiunte che vi venissero approvate per delibera dell'Assemblea dei proprietari prese a norma di legge, vincola ciascun condomino-inquilino in via reale per la porzione di stabile di sua proprietà ed in via personale per sé sugli aventi causa o inquilini e successori.

Art 33: VERTENZE

Qualora insorgessero vertenze o dissidi tra condomini ovvero tra questi e l'Amministratore, le parti sono tenute a rivolgersi ad un arbitro nominato di comune accordo per tentare un amichevole componimento della controversia prima di adire le vie legali.

RACCOMANDAZIONI

Un buon funzionamento del condominio è affidato all'educazione, alla tolleranza ed al reciproco rispetto di quanti lo abitano.

Ove sorgono motivi di reclamo o di lagnanza o vi siano suggerimenti per una migliore comodità del condominio, gli interessati dovranno rivolgersi all'Amministratore del condominio.

Ogni condomino o inquilino che si assentasse dall'appartamento per un certo periodo di tempo, anche nel suo interesse, è tenuto a comunicare all'amministratore il nominativo della persona di sua fiducia, facilmente reperibile, che sia in possesso delle chiavi dell'appartamento, ciò per un possibile accesso in caso di necessità (riparazioni urgenti, incendi, furti, ecc.).

I GEMELLI (2023) VIA DELLE PISCINE, 12 31044 MONTEBELLUNA-TV 92025980266	{Proprietà}.Numero di unità qualsiasi
---	---------------------------------------

Proprietario	Inquilino	Proprietà	Scale
		78,192	78,192
		133,587	133,587
		84,719	84,719
		121,402	121,402
		92,602	92,602
		93,369	93,369
		85,044	85,044
		129,938	129,938
		64,754	64,754
		116,393	116,393

ALLEGATI:

23. Visura per nominativo.

24. Elenco formalità per nominativo.

25. Atto unilaterale d'obbligo per cessione di spazi ad uso pubblico.

26. Atto di rettifica dell'atto unilaterale d'obbligo.

27. Nota ed Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita in data 4 aprile 2008 Repertorio N° 103648 e Raccolta N° 11.133 del notaio Dottor Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso, registrato a Treviso in data 22 aprile 2008 al n° 8092 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2008 Registro Generale n° 15.648 e Registro Particolare n° 10.067).

28. Nota Iscrizione R.G. 15.649 e R.P. 3.341 del 22/04/2008.

29. Nota Iscrizione R.G. 14.233 e R.P. 2.287 del 26/05/2015.

30. Nota Trascrizione Sentenza di Pignoramento R.G. 40.934 e R.P. 28.714 del 19/11/2018.

31. Nota Trascrizione Sentenza Apertura Liquidazione Controllata (Atto Giudiziario in data 31/08/2018, n° 7741 di Rep. del Tribunale di TREVISO trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TREVISO – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 13 dicembre 2024 Registro Generale n° 46.335 Registro Particolare n° 33.419).

TRIBUNALE DI TREVISO		LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 71/2024	SEZIONE 5.7
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA			
Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO	DATA: 08/05/2025		
È vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)			

Ispezione telematica

Ispezione n. T183625 del 23/04/2025

per dati anagrafici

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Richiedente ZLIGST

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo ricerca: Ristretta

Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1988 al	22/04/2025
----------------------------	---------------	------------

Periodo recuperato e validato dal	03/01/1972 al	30/09/1988
-----------------------------------	---------------	------------

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Ispezione telematica

Ispezione n. T183625 del 23/04/2025

per dati anagrafici

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Richiedente ZLIGST

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1988 al	22/04/2025
----------------------------	---------------	------------

Periodo recuperato e validato dal	03/01/1972 al	30/09/1988
-----------------------------------	---------------	------------

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/04/2008 - Registro Particolare 10067 Registro Generale 15648
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 103648/11133 del 04/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2008 - Registro Particolare 3341 Registro Generale 15649
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 103649/11134 del 04/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3817 del 26/07/2019 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

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

Data 23/04/2025 Ora 10:53:11
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T183625 del 23/04/2025

per dati anagrafici

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Richiedente ZLIGST

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2015 - Registro Particolare 2287 Registro Generale 14233
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 707/11315 del 19/05/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2018 - Registro Particolare 28714 Registro Generale 40934
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7741 del 31/08/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2024 - Registro Particolare 33419 Registro Generale 46335
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 192/2024 del 03/12/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI BENI
Immobili siti in MONTEBELLUNA(TV)
Nota disponibile in formato elettronico



Rep. n. 5865

COMUNE DI MONTEBELLUNA

Provincia di Treviso

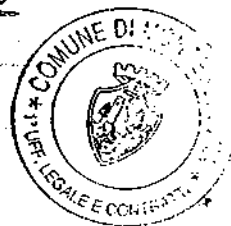
REPUBBLICA ITALIANA

ATTO D'OBBLIGO PER CESSIONE SPAZI AD USO PUBBLICO

L'anno duemila, addì vent'uno del mese di luglio (21/07/2000), nella sede municipale del Comune di Montebelluna, avanti a me, BATTAGLIA dr. Agostino, Segretario Generale del Comune di Montebelluna, autorizzato a rogare i contratti dei quali il Comune è parte, ha interesse o è destinatario ai sensi dell'art 17, comma 68, della legge 15.5.1997 n.127 sono personalmente comparsi i signori: -----

IL SEGRETARIO GENERALE

Battaglia



IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

[Signature]

giusta procura speciale rep. n. 6338 del 09.05.2000 del notaio Lorenzo Chiarelli, depositata agli atti, il quale nel prosieguo del seguente atto verrà indicato anche come Ditta Richiedente; -----

2) Arch. TRINCA GIACOMO,

domiciliato per la carica ove appresso, Dirigente 4° settore del Comune di

LAD TA RICHIEDENTE

[Signature]



Ministero delle Finanze

Direzione Regionale delle Finanze per il Veneto

UFFICIO DELLE FINANZE PER IL VENETO
Montebelluna

Registrato il 25 11/5 2000

Il 1900 Serie 1

IL DIRETTORE
ALFONSO AREA SERVIZI
CAPO UFFICIO DR. GIUSEPPE

Liquidate L. 262.00

1. duemila seicento

di cui:

per imposte ipotecarie L.

e per I.M.V.M. L.

rappresenta

Dirigente 4°

Tra il Comu

risulta tin

così con

censito e

che l'are

pubblico

richieder

favorev

che la C

alloggi-

fabbrica

Montebe

che, la

all'intervento

rogante sor

companti,

nome, per c

Montebellun

Montebelluna (C.F.00471230268), il quale dichiara di agire in quest'atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta; -----
comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Ufficiale rogante sono certo e che, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'intervento dei testimoni.-----

PREMESSO

- che, la Ditta Richiedente in data 20.03.2000 ha inoltrato al Comune di Montebelluna richiesta di Concessione Edilizia per i lavori demolizione fabbricato esistente e costruzione nuovo fabbricato residenziale a nove alloggi; -----
- che la Commissione Edilizia Comunale in data 18.05.2000 ha accolto favorevolmente la richiesta di Concessione a condizione che la ditta richiedente provveda a stipulare un atto d'obbligo per spazi ad uso pubblico ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.; -----
- che l'area, destinata a parcheggi pubblici è situata sul terreno così censito al Catasto terreni -----

COMUNE DI MONTEBELLUNA

Foglio 40

Mappale 1557 (ex 225 c)

così come risulta nell'allegata planimetria sotto sub "A" ove tale zona risulta tinteggiata con tratto di colore giallo. -----

CIO' PREMESSO

Tra il Comune di Montebelluna, rappresentato dal signor Trinca Giacomo Dirigente 4° Settore e i sigi
rappresentati dal procuratore speciale -----, si conviene e si

IL SEGRETARIO GENERALE

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

LA DITTA RICHIEDENTE



stipula quanto segue: -----

ART. 1 - I sunnominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa del presente atto come parte integrante dello stesso.

ART. 2 - La Ditta Richiedente perpetuamente per sé, successori, ed aventi causa: -----

- accetta senza riserva alcuna tutte le condizioni, prescrizioni o vincoli stabiliti dalla commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18.05.2000; -----

- vincola al Comune di Montebelluna, a titolo gratuito, ad uso pubblico l'area sopra epigrafata e meglio individuata, nell'allegata planimetria sub. "A" ove tale zona risulta tinteggiata con tratto di colore giallo. -----

ART.3 - Le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico della ditta richiedente. -----

ART. 4 - Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio del Registro. A tal fine la Ditta Richiedente chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare quelle previste dall'art. 20 dalla legge 28.01.1977 n°10 e successive modifiche ed integrazioni. -----

La Ditta Richiedente inoltre si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla suddetta trascrizione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità. -----

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia per intere due facciate e fin qui della terza, ho letto ai signori comparenti, i quali, a mia richiesta,

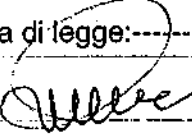
IL SEGRETARIO GENERALE

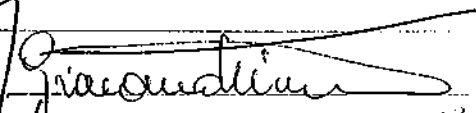
IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

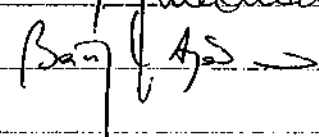
LA DITTA RICHIEDENTE

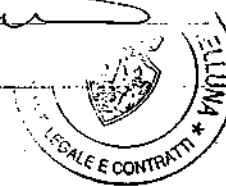


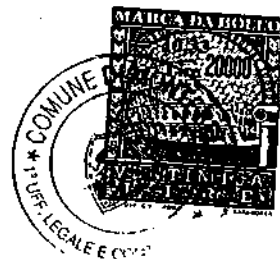
l'hanno dichiarato conforme alle loro volontà, rinunciando alla lettura dell'allegato "A" , per averne già prima d'ora avuto conoscenza, e con me lo sottoscrivono qui in appresso e sul margine dei fogli, apponendo le firme anche sull'allegato a norma di legge:-----

LA DITTA RICHIEDENTE: 

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE: 

IL SEGRETARIO GENERALE: 





Rep. n. 5820

COMUNE DI MONTEBELLUNA

Provincia di Treviso

REPUBBLICA ITALIANA

RETTIFICA ATTO D'OBBLIGO

PER CESSIONE SPAZI AD USO PUBBLICO

L'anno duemila, addì tre del mese di agosto (03/08/2000), nella sede municipale del Comune di Montebelluna, avanti a me, BATTAGLIA dr. Agostino, Segretario Generale del Comune di Montebelluna, autorizzato a rogare i contratti dei quali il Comune è parte, ha interesse o è destinatario ai sensi dell'art 17, comma 68, della legge 15.5.1997 n.127 sono personalmente comparsi i signori: _____

IL SEGRETARIO GENERALE

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

LA DITTA RICHIEDENTE

giusta procura speciale rep. n. 6338 del 09.05.2000 del notaio Lorenzo Chiarelli, depositata agli atti, il quale nel prosieguo del seguente atto verrà indicato anche come Ditta Richiedente; _____

2) Arch. TRINCA GIACOMO,



Ministero delle Finanze
Emissione Regionale delle Entrate per il Veneto
UFFICIO DELLE ENTRATE DI MONTEBELLUNA
Registrato il 4 AGO 2000
IL DIRETTORE
PUBBLICA SERVIZI
CASSINETA DR. GIUSEPPE

Liquidate L.
per imposte ipotecarie L.
e per I.N.V.I.M. L.

250.000 (Duecentocossantamila)

domiciliato per la carica ove appresso, Dirigente 4° settore del Comune di Montebelluna (C.F.00471230268), il quale dichiara di agire in quest'atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta; ----- comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Ufficiale rogante sono certo e che, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'intervento dei testimoni.-----

IL SEGRETARIO GENERALE

PREMESSO

- che in data 21.07.2000 le parti sopraepigrafe hanno stipulato un atto d'obbligo avente per oggetto il vincolo di un'area destinata a parcheggi pubblici sul terreno riportato al Nuovo Catasto Terreni come segue:

COMUNE DI MONTEBELLUNA

Foglio 20 – Mappale n. 1557 (ex 225c)

- che nell'atto originario del 21.07.2000, per un errore di battitura, è stato erroneamente identificato il numero di foglio catastale; -----
- che, quindi, si rende necessario precisare la corretta identificazione catastale dell'area vincolata; -----

CIO' PREMESSO

Tra il Comune di Montebelluna e la Ditta richiedente, come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - I sunnominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa del presente atto come parte integrante dello stesso.

Art. 2 – Le parti a parziale rettifica delle premesse e dell'art.2 2° alinea, dell'atto Rep 5865 del 21.07.2000, a rogito del Segretario Generale del Comune di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 25.07.2000 al n.1900, Serie 1, riconoscono che l'area vincolata al Comune di



LA DITTA RICHIEDENTE

Montebelluna, a titolo gratuito, ad uso pubblico risulta così individuata al

Nuovo Catasto Terreni: -----

COMUNE DI MONTEBELLUNA

Foglio 20 – Mappale n. 1557 (ex 225c)

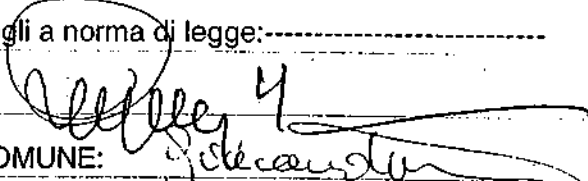
Art. 3 – Per ogni altra condizione contrattuale si fa riferimento a quanto
riportato nel contratto originario citato al precedente art. 2. -----

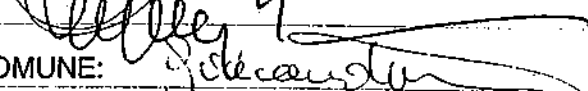
ART. 4 – Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio del Registro.

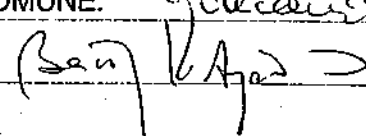
A tal fine la Ditta Richiedente chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia
ed in particolare quelle previste dall'art. 20 dalla legge 28.01.1977 n°10 e
successive modifiche ed integrazioni. -----

La Ditta Richiedente inoltre si impegna a provvedere, alla trascrizione del
presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia
ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla
suddetta trascrizione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri
Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità. -----

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia per intere due facciate e fin
qui della terza, ho letto ai signori comparenti, i quali, a mia richiesta,
l'hanno dichiarato conforme alle loro volontà, e con me lo sottoscrivono qui
in appresso e sul margine dei fogli a norma di legge:-----

LA DITTA RICHIEDENTE: 

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE: 

IL SEGRETARIO GENERALE: 





Studio Notarile Associato
Acconcia - Forte
TREVISO
info@acconciaforte.it

DOCUMENTO PRODOTTO
IN VISIONE AL
CAAF NORD EST SRU
P. IVA e C.F. 02651280379
Rapp. n. 103648

Raccolta n. 11133

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattro aprile duemilaotto, in Treviso, nel mio studio.

(4 aprile 2008)

Innanzi a me Oleg Nicola Acconcia, notaio in Treviso, con studio in Viale Monte Grappa n. 28, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Treviso,

SONO COMPARSE:

Dette comparenti della cui identità personale io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Consenso ed oggetto)

La signora

che accetta ed acquista, la proprietà delle unità immobiliari adibite ad uso civile abitazione con garage e corte esclusiva di circa mq. 122, facenti parte del fabbricato sito in Comune di Montebelluna, Via delle Piscine n. 12, il tutto catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Montebelluna

Sezione D Foglio 3

- mappale 1557 subalterno 14, Via delle Piscine, piano T, categoria A2, classe 2, vani 5, superficie catastale mq. 89 con rendita di Euro 390,96;
- mappale 1557 subalterno 15, Via delle Piscine, corte esclusiva di mq. 122;
- mappale 1557 subalterno 25, Via delle Piscine, piano S1, categoria C6, classe 4, mq. 41, superficie catastale mq. 45, con rendita di Euro 150,34.

Confini:

- l'appartamento e la corte con: mappali 1383 e 1809, corte sub 17 ed appartamento sub 16, vano scale sub 8, appartamento sub 12 e corte sub 13, salvo altri e più precisi;
- il garage con: terrapieno, garage sub 26 e spazio di manovra sub 7, salvo altri e più precisi.

Con le precisazioni ai fini catastali che:

- l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui le unità in oggetto sono parte è individuata al Catasto Terreni di detto Comune - foglio 20 con il mappale 1557 ente urbano di Ha 0.12.00 (già mappale 1566 ex mappale 225), giusta Mod. 3/SPC n. 1658 del 24 febbraio 2003;

Registrato a
TREVISO

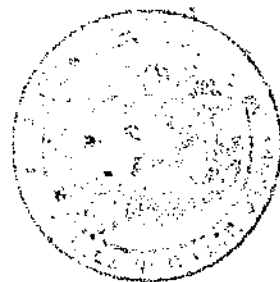
il 12 APRILE 2008

al N. 8092

Serie 1T

Esatti € 2.212,00

Il direttore firmato



- le suddette unità sono meglio individuate nelle planimetrie allegate alla denuncia n. 4923 presentata al Catasto Fabbri-
cati di Treviso in data 28 luglio 2003 prot. n. 383960 in va-
riazione, per demolizione e nuova costruzione, di quanto pre-
cedentemente censito con i mappali 1557 subalterni 1, 2 e 3,
planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere
"A" e "B";

- che i sopradescritti mappali 1557 subalterni 14 e 15 costi-
tuiscono un'unica unità immobiliare e sono graffati.

ARTICOLO 2

(Precisazioni)

La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze,
adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive,
nonchè la quota proporzionale di comproprietà degli enti e
spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza ed
in particolare sui seguenti beni:

- mappale 1557 subalterno 4 - area scoperta di mq. 79 -
b.c.n.c. ai sub dal 10 al 34;
- mappale 1557 subalterno 5 - area scoperta di mq. 18 -
b.c.n.c. ai sub dal 10 al 34;
- mappale 1557 subalterno 6 - area scoperta di mq. 164 -
b.c.n.c. ai sub dal 10 al 34;
- mappale 1557 subalterno 7 - piano S1 - spazio di manovra di
mq. 74 - b.c.n.c. ai sub dal 25 al 34;
- mappale 1557 subalterno 8 - piano S1-T - atrio e vano scale
di mq. 27 - b.c.n.c. ai sub dal 25 al 34.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è disci-
plinato dal regolamento di condominio che con annessa tabella
millesimale trovasi allegato all'atto di provenienza ai rogi-
ti del Notaio Novelli Elia di Montebelluna in data 28 luglio
2004 repertorio n. 110238 in appresso citato, che la parte
acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare obbligando-
si ad osservarlo ed a farlo osservare ai propri eredi ed
aventi causa.

La parte acquirente si dichiara a conoscenza dell'atto unila-
terale d'obbligo ai rogiti del Segretario Comunale di Monte-
belluna in data 3 agosto 2000 repertorio n. 5870, trascritto
a Treviso l'11 agosto 2000 ai nn. 31964/22397 e di tutti i
dettami in esso contenuti.

ARTICOLO 3

(Prezzo)

Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti
convenuto in Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola
zero zero centesimi).

Ai sensi della Legge 4 Agosto 2006 n. 248, le parti, consape-
voli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di
dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000
n. 445, dichiarano che l'intero prezzo è stato corrisposto
mediante n. 2 assegni circolari n.

Euro 50.000,00 ciascuno emessi dalla Banca

Antonveneta Spa ed assegno circolare n. Euro 35.000,00 emesso dalla Banca Nazionale del Lavoro Spa. Dell'intero prezzo la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato a sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del DPR. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro 62.521,00 (sessantaduemilacinquecentoventuno virgola zero zero).

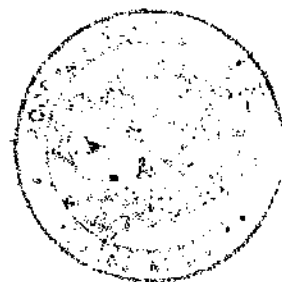
Le parti dichiarano di non essere legate da rapporto di parentela in linea retta od assimilato ai sensi del 1° comma dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

ARTICOLO 4

(Possesso, garanzie e provenienza)

La parte alienante:

- trasmette fin da questo momento il possesso di quanto in oggetto libero da persone e cose alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri;
- garantisce che non vi sono soggetti aventi diritto a prelazione;
- garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che su quanto in oggetto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta nei RR.II. di Treviso in data 2 agosto 2004 ai nn. complessivi Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) (capitale Euro 155.000,00 - durata anni 30) a favore della UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, in forza di contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Novelli Elia di Montebelluna in data 28 luglio 2004 repertorio n. 110239, ipoteca che la parte venditrice garantisce essere relativa a debito ormai estinto e per la quale si impegna ad ottenerne la cancellazione con la procedura semplificata prevista dalla Legge n. 40 del 2 aprile 2007; la parte venditrice dichiara e garantisce, altresì, che non esistono giustificati motivi ostativi che legittimino il creditore a richiedere la permanenza dell'ipoteca stessa, obbligandosi, in caso contrario, ad ottenere a propria cura e spese e nel minor tempo possibile l'atto di assenso alla cancellazione della predetta forma-



lità ipotecaria;

- garantisce inoltre di essere al corrente col pagamento di qualsiasi onere, imposta indiretta o diretta e tassa comunque afferente quanto oggetto del presente atto, impegnandosi altresì a corrispondere quelle eventualmente dovute sino ad oggi anche se accertate od iscritte al ruolo in epoca successiva alla data del presente atto.

La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto in oggetto in virtù di:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Novelli Elia di Montebelluna in data 28 luglio 2004 repertorio n. 110238 ivi registrato il 30 luglio 2004 al n. 3004 serie 1T e trascritto a Treviso il 2 agosto 2004 ai nn. 32782/21056, per la quota di 1/2 (un mezzo);

- verbale di separazione consensuale con assegnazione del Tribunale di Treviso in data 16 giugno 2005 repertorio n. 72/2005, trascritto a Treviso il 13 luglio 2005 ai nn. 30949/19329, per la restante quota di 1/2 (un mezzo).

ARTICOLO 5

(Dichiarazioni urbanistiche)

La parte alienante dichiara che la costruzione dell'originario fabbricato è stata realizzata in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Montebelluna in data 5 agosto 1968 n. 11131 con dichiarazione di abitabilità in data 18 giugno 1970 n. 357/68 prot. n. 7094 e che successivamente sono state realizzate opere per le quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria da detto Comune in data 1 settembre 1994 n. 8198 prot. n. 8198/86, fabbricato poi demolito e ricostruito nell'attuale consistenza giusta concessione rilasciata in data 20 marzo 2000 n. 9808 prot. n. 9808 nonché varianti in data 13 agosto 2001 n. 8462/01 ed in data 28 agosto 2003 n. 14589 e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio.

Quanto in oggetto è stato dichiarato abitabile con decorrenza 26 settembre 2003 permesso n. 29249.

La parte venditrice dichiara che l'area circostante il fabbricato in oggetto ha natura strettamente pertinenziale e superficie inferiore a mq. 5.000, omettendosi pertanto l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo a detta area.

La parte venditrice dichiara e garantisce che il presente atto non è soggetto alla disciplina del D. Lgs 19 agosto 2005 n. 192.

La parte venditrice garantisce la conformità degli impianti, anche di quelli condominiali, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Le parti convengono di rinunciare alla allegazione al presente atto della documentazione di cui all'articolo 13 del D.M.

37/08.

ARTICOLO 6

(Rinuncia ipoteca legale)

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 Codice Civile.

ARTICOLO 7

(Dichiarazioni fiscali)

Si richiede l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale ed all'uopo le parti rendono le seguenti dichiarazioni:

- la parte acquirente:

a) di voler stabilire la propria residenza nel comune ove è ubicato quanto in oggetto entro diciotto mesi dalla data del presente atto;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato quanto in oggetto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549 ovvero di cui alle norme dallo stesso articolo richiamate al comma 131 lettera "c";

- entrambe le parti, che quanto compravenduto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

ARTICOLO 8

(Mediazione)

Ai sensi della Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di non essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, di un mediatore immobiliare.

Le spese del presente atto sono a carico delle parti come per legge.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Del presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su fogli tre per facciate dieci con la presente, ho dato io notaio lettura alle comparenti che lo approvano. Indi il presente atto viene sottoscritto essendo le ore dodici e quindici minuti.

Firmato:

Oleg Nicola Acconcia, Notaio, impronta del sigillo.

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15648

Registro particolare n. 10067

Presentazione n. 106 del 22/04/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 04/04/2008

Notaio ACCONCIA OLEG NICOLA

Sede TREVISO (TV)

Numero di repertorio 103648/11133

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Sezione urbana D Foglio 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo DELLE PISCINE

Piano T

Particella 1557 Subalterno 14

Particella 1557 Subalterno 15

Consistenza 5,0 vani

N. civico -

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 1557 Subalterno 25

Consistenza 41 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15648

Registro particolare n. 10067

Presentazione n. 106 del 22/04/2008

Indirizzo DELLE PISCINE
Piano S1

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SIGNORA () HA VENDUTO ALLA SIGNORA (), CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, LA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CORTE ESCLUSIVA DI CIRCA MQ. 122, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MONTEBELLUNA, VIA DELLE PISCINE N. 12. CON LE PRECISAZIONI AI FINI CATASTALI CHE: - L'AREA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO DI CUI LE UNITA' COMPRAVENDUTE SONO PARTE E' INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI - COMUNE DI MONTEBELLUNA - FOGLIO 20 CON IL MAPPALE 1557 ENTE URBANO DI HA 0.12.00 (GIA' MAPPALE 1566 EX MAPPALE 225), GIUSTA MOD. 3/SPC N. 1658 DEL 24 FEBBRAIO 2003; - LE UNITA' SONO MEGLIO INDIVIDUATE NELLE PLANIMETRIE ALLEGATE ALLA DENUNCIA N. 4923 PRESENTATA AL CATASTO FABBRICATI DI TREVISO IN DATA 28 LUGLIO 2003 PROT. N. 383960 IN VARIAZIONE, PER DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE, DI QUANTO PRECEDENTEMENTE CENSITO CON I MAPPALI 1557 SUBALTERNI 1, 2 E 3, PLANIMETRIE CHE SI SONO ALLEGATE ALL'ATTO SOTTO LE LETTERE "A" E "B"; - CHE I MAPPALI 1557 SUBALTERNI 14 E 15 COSTITUISCONO UN'UNICA UNITA' IMMOBILIARE E SONO GRAFFATI. LA COMPRAVENDITA COMPRENDE PERTINENZE, DIPENDENZE, ADIACENZE, ACCESSORI E ACCESSIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI AI SENSI DI LEGGE E DEI TITOLI DI PROVENIENZA ED IN PARTICOLARE SUI SEGUENTI BENI: - MAPPALE 1557 SUBALTERNO 4 - AREA SCOPERTA DI MQ. 79 - B.C.N.C. AI SUB DAL 10 AL 34; - MAPPALE 1557 SUBALTERNO 5 - AREA SCOPERTA DI MQ. 18 - B.C.N.C. AI SUB DAL 10 AL 34; - MAPPALE 1557 SUBALTERNO 6 - AREA SCOPERTA DI MQ. 164 -

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15648

Registro particolare n. 10067

Presentazione n. 106 del 22/04/2008

B.C.N.C. AI SUB DAL 10 AL 34; - MAPPALE 1557 SUBALTERNO 7 - PIANO S1 - SPAZIO DI MANOVRA DI MQ. 74 - B.C.N.C. AI SUB DAL 25 AL 34; - MAPPALE 1557 SUBALTERNO 8 - PIANO S1-T - ATRIO E VANO SCALE DI MQ. 27 - B.C.N.C. AI SUB DAL 25 AL 34. IL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE COMPRAVENDUTO E' PARTE E' DISCIPLINATO DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE CON ANNESSA TABELLA MILLESIMALE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO NOVELLI ELIA DI MONTEBELLUNA IN DATA 28 LUGLIO 2004 REPERTORIO N. 110238, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE OBBLIGANDOSI AD OSSERVARLO ED A FARLO OSSERVARE AI PROPRI EREDI ED AVENTI CAUSA. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZA DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI ROGITI DEL SEGRETARIO COMUNALE DI MONTEBELLUNA IN DATA 3 AGOSTO 2000 REPERTORIO N. 5870, TRASCRITTO A TREVISO L'11 AGOSTO 2000 AI NN. 31964/22397 E DI TUTTI I DETTAMI IN ESSO CONTENUTI. LA PARTE ALIENANTE HA GARANTITO LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI IPOTESI DI EVIZIONE SIA TOTALE CHE PARZIALE, DICHIARANDO CHE SU QUANTO COMPRAVENDUTO NON GRAVANO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA NEI RR.II. DI TREVISO IN DATA 2 AGOSTO 2004 AI NN. 32783/8175 PER COMPLESSIVI EURO 310.000,00 (TRECENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) (CAPITALE EURO 155.000,00 - DURATA ANNI 30) A FAVORE DELLA UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. CON SEDE IN MILANO, IN FORZA DI CONTRATTO DI MUTUO AI ROGITI DEL NOTAIO NOVELLI ELIA DI MONTEBELLUNA IN DATA 28 LUGLIO 2004 REPERTORIO N. 110239, IPOTECA CHE LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO ESSERE RELATIVA A DEBITO ORMAI ESTINTO E PER LA QUALE SI E' IMPEGNATA AD OTTENERNE LA CANCELLAZIONE CON LA PROCEDURA SEMPLIFICATA PREVISTA DALLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007; LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO, ALTRESI', CHE NON ESISTONO GIUSTIFICATI MOTIVI OSTATIVI CHE LEGITTIMINO IL CREDITORE A RICHIEDERE LA PERMANENZA DELL'IPOTECA STESSA, OBBLIGANDOSI, IN CASO CONTRARIO, AD OTTENERE A PROPRIA CURA E SPESE E NEL MINOR TEMPO POSSIBILE L'ATTO DI ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DELLA PREDETTA FORMALITA' IPOTECARIA.

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15649

Registro particolare n. 3341

Presentazione n. 107 del 22/04/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 04/04/2008

Notaio ACCONCIA OLEG NICOLA

Sede TREVISO (TV)

Numero di repertorio 103649/11134

Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 100.000,00

Tasso interesse annuo 5,49%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 200.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca -

Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 14

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 15

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 5,0 vani

CIVILE

Indirizzo DELLE PISCINE

N. civico -

Piano T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 25

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15649

Registro particolare n. 3341

Presentazione n. 107 del 22/04/2008

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	41 metri quadri
Indirizzo	DELLE PISCINE		N. civico -
Piano	S1		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Sede PADOVA (PD)

Codice fiscale 02691680280

Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI SCORZE' (TV),
VIA ROMA N. 36

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA "BANCA ANTONVENETA S.P.A.", HA CONCESSO ED EROGATO CONTESTUALMENTE A TITOLO DI MUTUO, DI SEGUITO "FINANZIAMENTO", EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE FINANZIATA, SIGNORA CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), ALL'INTERESSE DETERMINATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 DEL MUTUO, NELL'OSSERVANZA DELLE NORME DI LEGGE E DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI RECIPROCAMENTE CONCORDATE. LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ALTRESI' IL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI CHE FORMA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO, CHE SI E' ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO. LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO, INFINE, DI RICEVERE DALLA BANCA IL DOCUMENTO DI SINTESI CONTRATTUALE, IN CONFORMITA' ALLE VIGENTI DISPOSIZIONI SULLA TRASPARENZA BANCARIA CHE SI E' ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA SOMMA DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO DI CUI AL TITOLO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15649

Registro particolare n. 3341

Presentazione n. 107 del 22/04/2008

DI N. 360 (TRECENTOSESSANTA) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE COSTANTI CIASCUNA DI EURO 567,16 (CINQUECENTOSESSANTASETTE VIRGOLA SEDICI) COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO INDICATO NELL'ARTICOLO 5, AVENTI SCADENZA, IN FUNZIONE DELLA RATEIZZAZIONE, ALLE SEGUENTI DATE: IL GIORNO 10 DI CIASCUNO DEI MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO (RATE MENSILI). LA PRIMA RATA AVRA' SCADENZA IL 10 MAGGIO 2008 E L'ULTIMA IL 10 APRILE 2038. DURANTE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE ED IL GIORNO ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' VERSARE POSTICIPATAMENTE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI VOLTA IN VOLTA MATURATI SULL'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI ALL'ARTICOLO 5, MEDIANTE UNA O PIU' RATE AVENTI LA STESSA PERIODICITA' PREVISTA PER LE RATE DI AMMORTAMENTO. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DA PARTE DI TERZI COME PURE DI FRAZIONE DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, FATTE SALVE LE DISPOSIZIONI INDEROGABILI DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. IL FINANZIAMENTO VIENE ACCORDATO, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE DI AMMORTAMENTO, AL TASSO FISSO NOMINALE ANNUO DEL 5,49% (CINQUE VIRGOLA QUARANTANOVE PER CENTO). TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AL PUNTO 1 DELL'ART. 5 DEL MUTUO E DELLE SPESE CHE, SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA, CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) O ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) E' ATTUALMENTE PARI AL 5,67% (CINQUE VIRGOLA SESSANTASETTE PER CENTO). LE PARTI HANNO CONVENUTO E APPROVATO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI CASI PREVISTI NEL CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AI LIMITI DI LEGGE. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. FERMO RESTANDO QUANTO SOPRA, LE PARTI HANNO CONVENUTO ED APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE, IN TUTTI I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, SULL'AMMONTARE DI OGNI SOMMA ANCORA DOVUTA ALLA BANCA PER EFFETTO DI DETTA DECADENZA O RISOLUZIONE, SI APPLICHERA' IL TASSO DI INTERESSE NELLA MISURA STABILITA AL COMMA PRECEDENTE. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINANZIATO, DEI RELATIVI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO NELLA MISURA INDICATA ALL'ARTICOLO 5, PUNTO 1, DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA INDICATA ALL'ARTICOLO 5, PUNTO 3, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DALL'ATTO, LA PARTE DATRICE DI IPOTECA, SIGNORA HA CONCESSO A FAVORE DELLA BANCA CHE HA ACCETTATO, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - SOPRA LE UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON GARAGE E CORTE ESCLUSIVA DI CIRCA MQ. 122, FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MONTEBELLUNA, VIA DELLE PISCINE N. 12 OLTRE ALLA PROPORZIONALE QUOTA SULLE PARTI ED IMPIANTI COMUNI AI SENSI DI LEGGE. L'IPOTECA E' STATA CONCESSA PER LA SOMMA DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CHE COMPRENDE E GARANTISCE: - L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; - GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ARTICOLO 5 E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, AL SAGGIO ANNUO DEL 5,49% (CINQUE VIRGOLA QUARANTANOVE PER CENTO); - L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PREVISTA DALL'ARTICOLO 5, PUNTO 3 E CALCOLATI, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, NELLA MISURA DEL 7,49% (SETTE VIRGOLA

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15649

Registro particolare n. 3341

Presentazione n. 107 del 22/04/2008

QUARANTANOVE PER CENTO); - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAMENTO (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAORDINARIE, I PREMI D'ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA DEL FINANZIAMENTO E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO. LA PARTE DATRICE DI IPOTECA HA GARANTITO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELL'IPOTECA E' LIBERO DA SERVITU' APPARENTI TALI DA PREGIUDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE, DA PRIVILEGI, DA TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DA OGNI ALTRO ONERE O VINCOLO AD ECCEZIONE: - DELL'IPOTECA ISCRITTA NEI RR.II. DI TREVISO IN DATA 2 AGOSTO 2004 AI NN. 32783/8175 PER COMPLESSIVI EURO 310.000,00 (TRECENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) (CAPITALE EURO 155.000,00 - DURATA ANNI 30) A FAVORE DELLA UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. CON SEDE IN MILANO, IN FORZA DI CONTRATTO DI MUTUO AI ROGITI DEL NOTAIO NOVELLI ELIA DI MONTEBELLUNA IN DATA 28 LUGLIO 2004 REPERTORIO N. 110239, SI E' FATTO PRESENTE CHE L'IPOTECA VERRA' CANCELLATA CON ITER SEMPLIFICATO, COME PREVISTO DALLA LEGGE N. 40/2007; - DEL VINCOLO SU AREA AD USO PUBBLICO, DI CUI ALL'ATTO IN DATA 3 AGOSTO 2000, REPERTORIO N. 5870 DEL SEGRETARIO COMUNALE PER IL COMUNE DI MONTEBELLUNA, TRASCritto NEI RR.II. DI TREVISO IN DATA 11 AGOSTO 2000 AI NN. 31964/22397. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI SCORZE' (TV), VIA ROMA N. 36, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO IN VALDOBBIADENE (TV) IN VIA CAMPAZZI N. 6.

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 3341 del 22/04/2008

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 26/07/2019

Servizio di P.I. di TREVISO

Registro particolare n. 3817

Registro generale n. 29684

Tipo di atto: 0804 - CESSIONE DELL'IPOTECA

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2015-05-25T12:56:20.606966+02:00

Registro generale n. 14233

Registro particolare n. 2287

Presentazione n. 51 del 26/05/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 19/05/2015

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 707/11315

Codice fiscale 072 447 30961

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 82.759,41

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 165.518,82

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale

EQUITALIA NORD S.P.A.

Codice fiscale

072 447 30961

Indirizzo VIALE MONTE GRAPPA, 34 - TREVISO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 14

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 15

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 5,0 vani

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 25

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2015-05-25T12:56:20.606966+02:00

Registro generale n. 14233

Registro particolare n. 2287

Presentazione n. 51 del 26/05/2015

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza

41 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 07244730961

Domicilio ipotecario eletto

VIALE MONTE GRAPPA,
34 - TREVISO

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11376201400001099000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13112014 NUMERO DI RUOLO: 8, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 12122011 NUMERO DI RUOLO: 128, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 30012012 NUMERO DI RUOLO: 129, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 30012012 NUMERO DI RUOLO: 708, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 04092012 NUMERO DI RUOLO: 53, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 20122012 NUMERO DI RUOLO: 836, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 23102013 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6X , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 16122013

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40934

Registro particolare n. 28714

Presentazione n. 40 del 19/11/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 31/08/2018

Numero di repertorio 7741

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Codice fiscale 800 056 20267

TREVISO

Sede

TREVISO (TV)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente ITC SRL

Codice fiscale 020 638 20282

Indirizzo CORSO GARIBALDI, 5 - 35122 PADOVA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 14

Sezione urbana D Foglio 3

Particella 1557 Subalterno 15

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA DELLE PISCINE

N. civico -

Piano T

Immobile n. 2

Comune F443 - MONTEBELLUNA (TV)

Ispezione telematica

Motivazione VALUTAZIONE IMMOBILIARE

n. T1 183625 del 23/04/2025

Inizio ispezione 23/04/2025 10:50:10

Richiedente ZLIGST

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40934

Registro particolare n. 28714

Presentazione n. 40 del 19/11/2018

Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	D	Foglio 3	Particella 1557
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Subalterno 25
			Consistenza 41 metri quadri
Indirizzo	VIA DELLE PISCINE		N. civico -
Piano	S1		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognon

Nata il

Sesso]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DOMICILIO ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV.ENRICO TORRESAN (() IN
PIAZZA RINALDI, 2, TREVISO.I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGET TI PRESENTI IN NOTA SONO STATI
INSERITI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL R ICHIEDENTE.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 46335
Registro particolare n. 33419
Presentazione n. 16 del 13/12/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 33037
Protocollo di richiesta TV 198802/1 del 2024

Il Conservatore
Conservatore VALLONE CARLO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	192/2024
Data	03/12/2024	Codice fiscale	800 279 50262
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	TREVISO (TV)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI BENI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente DOTT. CALZAVARA ANDREA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	F443 - MONTEBELLUNA (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	D Foglio 3	Particella	1557	Subalterno	14
Sezione urbana	D Foglio 3	Particella	1557	Subalterno	15
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO				

Nota di trascrizione

Registro generale n. 46335
Registro particolare n. 33419
Presentazione n. 16 del 13/12/2024

Pag. 2 - Fine

Immobile n. 2	CIVILE	Consistenza	5 vani		
Comune	F443 - MONTEBELLUNA (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	D Foglio 3	Particella	1557	Subalterno	25
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		41 metri quadri	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DI MATTIOLA LAURA
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome
Nata il
Sesso
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DATI DEGLI IMMOBILI SONO INDICATI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHI EDENTE.