



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

FALLIMENTARE
356/2018

DEBITORE:

██████████ s.r.l.

GIUDICE:

Dott. LUCA GIANI

CURATORE:

Avv. Luigi Carlo Ravarini

- CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA -

TECNICO INCARICATO:

Di Luccio Geom. Angelo Antonio

C.f.: ██████████

██████████
██████████
██████████
██████████

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Si tratta di immobili, terreno e autorimesse tutti nel Veneto, in particolare nei comuni di Belluno, Conegliano Veneto, Motta di Livenza, Noventa di Piave, Ponte delle Alpi, San Donà di Piave, San Vendemiano, San Vito di Cadore, Treviso, Venezia-Mestre, Vittorio Veneto.

La loro identificazione viene qui riportata città per città.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: BELLUNO

BELLUNO:

- VIA RIPA, PIAZZA DEL DUOMO n. 9/10, DUE UNITA' IMMOBILIARI CATASTALMENTE AL FG. 71, MAPP. 295, SUB. 2 E FG. 12, MAPP. 295, SUB. 3

Via Ripa, Piazza del Duomo: le unità immobiliari in questione sono collocate all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è composto da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'immobile sorge nella città di Belluno, situata alla confluenza del torrente Ardo e del fiume Piave e più precisamente nel centro storico della Piazza del Duomo di Belluno dove si trovano monumenti importanti quali il Palazzo di Giustizia di fronte al quale sorge il Vescovado vecchio, attualmente sede dell'Auditorium, a destra si può ammirare l'imponente mole del palazzo dei Rettori, al centro una splendida fontana con la statua di San Gioatà. Nella piazza ha collocazione anche il palazzo del Comune, detto anche Palazzo Rosso.

Le unità oggetto della seguente perizia risultano le seguenti:

- N. 1 negozio a piano terra (sub. 2) composto da negozio, sottonegozio al piano sottostrada e sottoscala;
- N. 1 appartamento a piano primo con cantina a piano interrato (sub. 3), il primo composto da 6 locali con ampio atrio e due bagni.

Identificazione catastale:

- Foglio 71, mappale 295, subalterno 2, categoria C/1, classe 12, consistenza 24 mq., Superficie catastale totale: 29 mq., Rendita € 743,70
- Foglio 71, mappale 295, subalterno 3, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale 159 mq., Rendita € 2.401,52

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	29,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 202.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.202.000,00

Data della valutazione:

25/07/2020

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Allo stato del sopralluogo sia il negozio che l'appartamento risultano liberi, e nel pieno possesso della [redacted] srl.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile: risulta ipoteca volontaria da concessione di Mutuo Fondiario [redacted] [redacted] Rep.63431/27043 del 06/02/2008, durata 10 anni, capitale €. 600.000,00, tasso interesse 8,565% annuo, importo Totale €. 1.200.000,00.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Foglio 71, mappale 295, subalterno 2, categoria C/1, classe 12, consistenza 24 mq., Superficie catastale totale: 29 mq., Rendita € 743,70, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, dalla Variazione del 01/01/1994 per variazione del quadro tariffario e dalla ristrutturazione del 28/03/2001 protocollo n. 47693 in atti dal 28/03/2001 per ristrutturazione (n. 964.1/2001).
- Foglio 71, mappale 295, subalterno 3, categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale 159 mq., Rendita € 2.401,52, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, dalla Variazione del 01/01/1994 per variazione del quadro tariffario, dalla Variazione della destinazione del 28/03/2001 protocollo n. 47695 in atti dal 28/03/2001 ad abitazione – uffici (n. 965.1/2001) e dalla Variazione toponomastica del 30/07/2003 protocollo n. 119872 in atti dal 30/07/2003 per variazione di toponomastica (n. 16217.1/2003)

tutti in proprietà esclusiva della [redacted] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'immobile in oggetto risulta inserito all'interno della zona territoriale omogenea del tipo "A" (Z.T.O."A").

All'interno della Z.T.O. "A" si distinguono i seguenti livelli di intervento:

- a. interventi in diretta attuazione del piano regolatore generale: questo livello riguarda le singole costruzioni esistenti, autorizzate o comunque regolarmente assentite. Oltre alla ordinaria e

straordinaria manutenzione, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità di cui al Regolamento Edilizio e dei Gradi di protezione di cui alle presenti norme.

- b. interventi previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Oltre al caso delle aree delimitate nelle tavole di progetto é sempre ammesso il ricorso al piano attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa della Amministrazione Comunale, nel rispetto comunque dei criteri generali di intervento e delle modalità specifiche relative ai gradi di protezione assegnati, nonché delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Tutti gli "elementi puntuali" che insistono sul suolo pubblico o su quello privato, individuati nelle tavole di progetto, costituiscono elementi significativi e documenti di civiltà, e come tali devono essere tutelati e conservati. Gli interventi su questi elementi devono essere finalizzati alla loro conservazione e pertanto devono essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Nei muretti in pietra eventuali nuove aperture o ampliamenti di quelle esistenti, nel numero e nella misura strettamente necessarie, sono ammessi purché nella struttura e nelle finiture sia rispettata la tipologia originaria (testate del muro integrate e rifinite con elementi in pietra, ecc..).

In presenza di interventi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse anche demolizioni di quei tratti dei muretti tutelati, strettamente necessari per la funzionalità e la sicurezza della viabilità stradale, purché vengano ricostruiti, in area adiacente, con le medesime caratteristiche e materiali di quelli esistenti, effettuando anche eventuali raccordi con le parti conservate.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967

Agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie: successiva denuncia inizio attività prot. 2000/14885 del 27/3/2000 per opere interne.

Il certificato di agibilità non è stato reperito.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione degli immobili, questi risultano in area di particolare pregio, nella zona di Belluno prossima al Duomo.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 850 e 1350 euro al mq per gli appartamenti e di 1200 euro al mq per i negozi.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- appartamento sub 3 – mq 159 – valore €. 167.000,00
- negozio sub 2 – mq 29 – valore €. 35.000,00

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 202.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche: €20.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 182.000,00

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: BELLUNO

BELLUNO:

- VIA CARLO CALBO, DUE UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 59, MAPP. 1399, SUB. 11 E SUB. 23

Via Carlo Calbo: le unità immobiliari in questione sono collocate all'interno di una porzione di fabbricato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.307 del 7/6/1997 composto esclusivamente da un piano primo sottostrada accessibile tramite rampa prospiciente su via Giovanni Favero.

Le unità sorgono nella città di Belluno, situata alla confluenza del torrente Ardo e del fiume Piave e più precisamente a circa 2 km dal centro storico di Belluno.

Gli immobili in oggetto sono destinati ad autorimessa e l'ingresso al piano primo sottostrada avviene a mezzo di rampa, tramite cancello carraio a doppia anta con apertura elettrica.

Le unità oggetto della seguente perizia risultano le seguenti:

- N. 2 autorimesse a piano interrato (Sub. 11 e sub. 23)

Identificazione catastale:

- Foglio 59, mappale 1399, subalterno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., Superficie catastale: 17 mq., Rendita € 34,86
- Foglio 59, mappale 1399, subalterno 23, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq., Superficie catastale: 38 mq., Rendita € 81,34.

12. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	55,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€25.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

13. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Allo stato del sopralluogo i box risultano liberi, e nel pieno possesso della [REDACTED] srl.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile, non risultano gravami..

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Foglio 59, mappale 1399, subalterno 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., Superficie catastale: 17 mq., Rendita € 34,86, derivante da costituzione del 16/09/1998 in atti dal 16/09/1998 (n. 4259.1/1998), da variazione toponomastica del 09/04/2014 prot. n. BL0049095 in atti dal 09/04/2014 per variazione di toponomastica (n. 27320.1/2014), da variazione toponomastica del 16/08/2014 prot. n. BL0148860 in atti dal 16/08/2014 per variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 101303.1/2014), da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- Foglio 59, mappale 1399, subalterno 23, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq., Superficie catastale: 38 mq., Rendita € 81,34, derivante da variazione del 19/02/2001 prot. n. 25832 in atti dl 19/02/2001 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 441.1/2001), da variazione nel classamento del 19/02/2001 prot. n. 26365 in atti dal 20/02/2001 per variazione di classamento (n. 25832.1/2001), da variazione toponomastica del 09/04/2014 prot. n. BL0049108 in atti dal 20/02/2001 per variazione di toponomastica (n. 25832.1/2001), da variazione toponomastica del 16/08/2014 prot. n. BL0148874 in atti dal 16/08/2014 per variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 10117.1/2014) e da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

tutti in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

17. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'immobile in oggetto risulta inserito all'interno della zona territoriale omogenea del tipo "A" (Z.T.O."A").

All'interno della Z.T.O. "A" si distinguono i seguenti livelli di intervento:

- c. interventi in diretta attuazione del piano regolatore generale: questo livello riguarda le singole costruzioni esistenti, autorizzate o comunque regolarmente assentite. Oltre alla ordinaria e

straordinaria manutenzione, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità di cui al Regolamento Edilizio e dei Gradi di protezione di cui alle presenti norme.

- d. interventi previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Oltre al caso delle aree delimitate nelle tavole di progetto é sempre ammesso il ricorso al piano attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa della Amministrazione Comunale, nel rispetto comunque dei criteri generali di intervento e delle modalità specifiche relative ai gradi di protezione assegnati, nonché delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Tutti gli "elementi puntuali" che insistono sul suolo pubblico o su quello privato, individuati nelle tavole di progetto, costituiscono elementi significativi e documenti di civiltà, e come tali devono essere tutelati e conservati. Gli interventi su questi elementi devono essere finalizzati alla loro conservazione e pertanto devono essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Nei muretti in pietra eventuali nuove aperture o ampliamenti di quelle esistenti, nel numero e nella misura strettamente necessarie, sono ammessi purché nella struttura e nelle finiture sia rispettata la tipologia originaria (testate del muro integrate e rifinite con elementi in pietra, ecc..).

In presenza di interventi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse anche demolizioni di quei tratti dei muretti tutelati, strettamente necessari per la funzionalità e la sicurezza della viabilità stradale, purché vengano ricostruiti, in area adiacente, con le medesime caratteristiche e materiali di quelli esistenti, effettuando anche eventuali raccordi con le parti conservate.

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.307 del 7/6/1997.

Il certificato di agibilità non è stato reperito.

18. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione degli immobili, questi risultano in area a circa 2 km dal centro di Belluno.

La zona è di facile commerciabilità, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore di 450-500 euro al mq per i box.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- box sub 11 – mq 17 – valore €. 7.500,00
- box sub 23 – mq 38 – valore €. 17.500,00

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 25.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€.0,00
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00

20. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: CONEGLIANO

CONEGLIANO:

UNA UNITA' IMMOBILIARE IN VIALE CARDUCCI N. 3, IDENTIFICATA CATASTALMENTE ALLA SEZ. E, FG. 4, MAPP. 596, SUB. 8

L'immobile è ubicato nel Comune di Conegliano (Tv) in Viale Carducci n. 3.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle Prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago.

L'unità immobiliare in questione, destinata ad ufficio, è collocata al piano primo di un complesso a destinazione residenziale/commerciale.

Essa fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e negozi.

L'accesso all'unità immobiliare, posta nella zona centrale del paese, che presenta una destinazione prevalentemente del tipo residenziale/commerciale di antica formazione, avviene da Viale Carducci tramite ingresso in metallo e vetro.

La via sulla quale si prospetta il complesso immobiliare risulta caratterizzata da un traffico ad alta percorrenza con una discreta disponibilità di parcheggi.

La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado tra le quali la scuola materna Umberto I, la scuola primaria San Francesco e la scuola superiore I.P.S.I.A. Innocente Pittoni.

Nelle vicinanze si trova il centro del Comune, la linea ferroviaria dello Stato, la Parrocchia dei Santi Rocco e Domenico e il Duomo di Conegliano.

La città è facilmente raggiungibile grazie alla strategica vicinanza alle principali vie di collegamento, autostrada A27 e A28 e alla presenza di due efficienti aeroporti (Treviso e Venezia), nonché utilizzando la linea ferroviaria regionale.

L'unità immobiliare, posta al piano primo, destinata ad ufficio e composta da n° 3 locali adibiti ad uso ufficio e servizio igienico, risulta censita in base all'impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, da variazione del 22/11/1995 in atti dal 06/12/1999, DIV. DISTR. SP. INT. (n. 8981/1995) e da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificazione catastale:

- Sezione E, Foglio 4, mappale 596, subalterno 8, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 56 mq., Rendita € 801,49.

21. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 73.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.73.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

22. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Allo stato del sopralluogo sia il negozio che l'appartamento risultano liberi, e nel pieno possesso della [redacted] srl.

23. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile: Risulta Ipoteca Volontaria del 30/7/2008, [redacted] [redacted] Rep. 64579/27918, durata 10 anni per Concessione a garanzia mutuo fondiario, importo capitale €. 960.000,00 interessi annui 8,94% totale 1.920.000,00 € su immobili Sez. E fg.4 part.596 sub 8.

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [redacted] srl per 1/1 Sez.E fg.4 Part.596 sub.8.

24. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

25. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sezione E, Foglio 4, mappale 596, subalterno 8, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 56 mq., Rendita € 801,49 censita in base all'impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, da variazione del 22/11/1995 in atti dal 06/12/1999, DIV. DISTR. SP. INT. (n. 8981/1995) e da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 22/11/1995 in atti dal 06/12/1999, registrazione: DIV. DISTR. SP. INT. (n. 8981/1995), da istrumento (atto pubblico) del 29/01/1997 protocollo n. 157602, voltura in atti dal 28/10/2000, repertorio n. 224443, rogante: [redacted] sede: Conegliano, registrazione UR sede: Conegliano n. 302 del 17/02/1997, comp. (3830.1/1997), da istrumento (atto pubblico) del 31/03/1999 prot. n. 398417, voltura in atti dal 03/12/2001, rep. n. 4505, rogante: Baravelli, sede: Trevignano, registrazione: UR, sede: Treviso n. 2734

del 19/04/1999, compravendita (n. 13096.1/1999), da strumento (atto pubblico) del 04/12/2006, trascrizione in atti dal 21/12/2006, rep. n. 104050, rogante: [REDACTED] [REDACTED] sede: Conegliano, registrazione: sede FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 35989.1/2006), da strumento (atto pubblico) del 04/12/2006, trascrizione in atti dal 21/12/2006, rep. n. 104050, rogante: [REDACTED] [REDACTED] sede: Conegliano, registrazione sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 35990.1/2006) in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

26. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), l'edificio è inserito, nella tavola della carta di uso del suolo, zone significative, nel "Tessuto Consolidato Centro Storico – T1", ambito disciplinato dalle norme del Titolo III delle Norme Tecniche Operative:

Art. 25 – Il tessuto consolidato centro storico T1

1. Per centro storico si intende la parte di territorio avente carattere storico artistico e di pregio ambientale.

I centri storici individuati del PI vengono suddivisi in:

- Centro storico di Conegliano (capoluogo);
- Centro storico di Collalbrigo;
- Centro storico di Scomigo;
- Centro storico di Costa.

Gli interventi in tali ambiti dovranno:

- riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storicoculturali e infrastrutturali;
 - conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
 - privilegiare la percorribilità pedonale e ciclabile;
 - tutelare gli immobili vincolati ed i manufatti di pregio storico-ambientale individuati con apposita campitura nella tavola in progetto;
 - valorizzare, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 11/2004, la conservazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale, attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.
2. In tutto il centro storico, indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio, è ammessa la destinazione residenziale con gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) e f) del D.P.R. 380/2001. Sono subordinati a preventivo PUA gli interventi che prevedono la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, lett. f, del D.P.R. 380/2001, con conseguente riorganizzazione del sistema di opere di urbanizzazione, ferma restando la quantità di aree libere esistenti destinate a servizi.
 3. Sono altresì subordinati a preventivo strumento attuativo gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano, alla luce di motivato approfondimento analitico, modalità operative di intervento che prevedano modifiche di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 50/2012, della superficie lorda di pavimento dell'immobile preesistente oggetto di recupero, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.
 4. In assenza di preventivo Piano di Recupero, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, anche con modifica di destinazione d'uso, con o senza opere a condizione:
 - a. Che la nuova destinazione sia compatibile e complementare con la residenza nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi, anche se in senso non strettamente

funzionale con la stessa, quali attività commerciali, direzionali, turistico – ricettivo ed artigianali di servizio, artigianato artistico che non siano comunque fonte di emissioni inquinanti o nocive per i residenti. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita allo scopo di mantenere, rivitalizzare ed incentivare la struttura commerciale esistente, quale funzione concorrente alla aggregazione del contesto sociale, nonché quale elemento primario della riqualificazione della città, in centro storico.

Sono da ritenersi escluse le seguenti iniziative:

- Le grandi strutture di vendita, ai sensi della legge regionale 50/2012;
- Il produttivo ad eccezione dell'artigianato di servizio inteso come attività di riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non eccedono quelle ammesse per le zone residenziali. Per artigianato di servizio in via indicativa si intendono le seguenti attività: riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli e motocicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, restauratore, tappezziere, puli-tinto-lavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la vendita diretta, fornai, gelaterie, pasticciere, gastronomie, pasticci, conserve alimentari, cantine e simili;
- Che venga corrisposto il contributo di costruzione ai sensi della vigente normativa.

L'immobile è inserito nella carta dei vincoli del P.A.T., all'interno dei vincoli culturali e paesaggistici, "Tutela Indiretta" che fa riferimento all'art. 45 D.Lgs. 42/2004 e nei vincoli paesaggistici nelle aree vincolate dall'art. 136 D.Lgs.42/2004. Nello specifico l'immobile si trova nel vincolo di Corso Vittorio Emanuele:

In tali aree dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione degli edifici, con interventi finalizzati a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti attraverso interventi di riqualificazione e restauro del paesaggio.

Potranno essere demoliti edifici o parti di edifici legittimi privi di uno specifico valore storico, architettonico o ambientale allo scopo di valorizzare e tutelare l'area vincolata. Le demolizioni determinano la formazione di un credito edilizio secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Potranno essere individuati e formati itinerari storico-ambientali finalizzati alla conoscenza e fruizione pubblica di questi beni, anche in collegamento con percorsi similari organizzati dai Comuni contermini, per la formazione di un circuito turistico sovra comunale, integrando e affinando i percorsi individuali dal PAT.

All'interno di tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.

Dovranno essere raggiunti i seguenti obiettivi:

- Ripristinare l'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- Mantenere e ripristinare i caratteri tipologici-edilizi propri del luogo;
- Mantenere e ripristinare le finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc...);
- Uso di materiali e di colori tradizionali;
- Tutela delle specie arboree autoctone esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

In seguito alle verifiche effettuate e dall'atto di provenienza risulta che l'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Dagli stessi atti risulta che l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio e che non sia stato oggetto di interventi e lavori per i quali fosse necessario rilascio di licenze e/o concessioni.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato composto da fondazioni, muri perimetrali del piano interrato, travi e pilastri, vani scala e vani ascensori. I solai intermedi sono in laterocemento a

travetti prefabbricati con interposte pignatte d'alleggerimento in laterizio, mentre il solaio a copertura del piano interrato è realizzato in predalles.

La copertura è del tipo piano con copertura in guaina.

I tamponamenti esterni sono realizzati con muratura del tipo a cassa vuota con intercapedine centrale.

Le vetrine sono in alluminio di colore verde senza alcun tipo di protezione verso l'esterno. Quella centrale è dotata di porta ad un'anta quale accesso all'unità immobiliare.

L'unico accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso comune.

Il certificato di agibilità non è stato reperito.

27. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

28. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area di particolare pregio, nella zona di centrale di Conegliano.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1200 e 1400 euro al mq per gli appartamenti.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- appartamento sub 8 – mq 56,00 – valore €. 73.000,00

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 73.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche: € 20.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 53.000,00

29. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: MOTTA DI LIVENZA

MOTTA DI LIVENZA (TV):

UNA UNITA' IMMOBILIARE IN VIA I MAGGIO SNC ED IDENTIFICATA CATASTALMENTE ALLA SEZIONE A, FG. 9 MAPP. 644, SUB. 40

L'unità immobiliare in questione è collocata all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato nel 1985 e composto fino a 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

L'immobile sorge nella zona semi centrale del Comune di Motta di Livenza, nella provincia di Treviso.

A pochi passi del fabbricato è presente la linea ferroviaria dello Stato, nonché il centro. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A4 ed attraversando la SP54 oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia. Nel Comune hanno sede un istituto comprensivo, l'ISS "A. Scarpa" e il centro di formazione professionale "Lepido Rocco". In ambito sanitario, hanno sede a Motta, l'ospedale Riabilitativo di Alta specializzazione e la Casa di Riposo per anziani.

I parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero oppure a disco orario.

Nelle immediate vicinanze si trova la Parrocchia del Duomo di Motta di Livenza.

L'unità immobiliare, destinata a residenza, posta al piano quarto, scala F e composta da due locali oltre a servizi, risulta censita in base alla denuncia di cui al deposito ing. Bortoluzzi 1/8/1985.

Identificazione catastale:

- Sezione H, Foglio 9, partita 1127, mappale 644, subalterno 40, via I Maggio Scala F, P.4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 42,00 mq., Superficie aree scoperte: 4,00 mq., Rendita € 119,30.

30. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 42.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

31. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Allo stato del sopralluogo l'appartamento risulta libero, e nel pieno possesso della [redacted] srl.

32. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile:

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [redacted] srl per 1/1 Sez.A fg.9 Part.644 sub.40.

33. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

34. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sezione E, Foglio 4, mappale 596, subalterno 8, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 56 mq., Rendita € 801,49 censita in base all'impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, da variazione del 22/11/1995 in atti dal 06/12/1999, DIV. DISTR. SP. INT. (n. 8981/1995) e da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 22/11/1995 in atti dal 06/12/1999, registrazione: DIV. DISTR. SP. INT. (n. 8981/1995), da strumento (atto pubblico) del 29/01/1997 protocollo n. 157602, voltura in atti dal 28/10/2000, repertorio n. 224443, rogante: [redacted] sede: Conegliano, registrazione UR sede: Conegliano n. 302 del 17/02/1997, comp. (3830.1/1997), da strumento (atto pubblico) del 31/03/1999 prot. n. 398417, voltura in atti dal 03/12/2001, rep. n. 4505, rogante: Baravelli, sede: Trevignano, registrazione: UR, sede: Treviso n. 2734 del 19/04/1999, compravendita (n. 13096.1/1999), da strumento (atto pubblico) del 04/12/2006, trascrizione in atti dal 21/12/2006, rep. n. 104050, rogante: [redacted] [redacted] sede: Conegliano, registrazione: sede FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 35989.1/2006), da strumento (atto pubblico) del 04/12/2006, trascrizione in atti dal 21/12/2006, rep. n. 104050, rogante: [redacted] [redacted] sede: Conegliano, registrazione sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 35990.1/2006)

in proprietà esclusiva della [redacted] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

35. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), l'edificio è inserito, nella tavola della carta di uso del suolo, zone significative, nel "Tessuto Consolidato Centro Storico – T1", ambito disciplinato dalle norme del Titolo III delle Norme Tecniche Operative:

Art. 25 – Il tessuto consolidato centro storico T1

5. Per centro storico si intende la parte di territorio avente carattere storico artistico e di pregio ambientale.

I centri storici individuati del PI vengono suddivisi in:

- Centro storico di Conegliano (capoluogo);
- Centro storico di Collalbrigo;
- Centro storico di Scomigo;
- Centro storico di Costa.

Gli interventi in tali ambiti dovranno:

- riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storicoculturali e infrastrutturali;
 - conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
 - privilegiare la percorribilità pedonale e ciclabile;
 - tutelare gli immobili vincolati ed i manufatti di pregio storico-ambientale individuati con apposita campitura nella tavola in progetto;
 - valorizzare, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 11/2004, la conservazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale, attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.
6. In tutto il centro storico, indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio, è ammessa la destinazione residenziale con gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) e f) del D.P.R. 380/2001. Sono subordinati a preventivo PUA gli interventi che prevedono la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, lett. f, del D.P.R. 380/201, con conseguente riorganizzazione del sistema di opere di urbanizzazione, ferma restando la quantità di aree libere esistenti destinate a servizi.
7. Sono altresì subordinati a preventivo strumento attuativo gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano, alla luce di motivato approfondimento analitico, modalità operative di intervento che prevedano modifiche di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 50/2012, della superficie lorda di pavimento dell'immobile preesistente oggetto di recupero, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.
8. In assenza di preventivo Piano di Recupero, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, anche con modifica di destinazione d'uso, con o senza opere a condizione:
- b. Che la nuova destinazione sia compatibile e complementare con la residenza nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi, anche se in senso non strettamente funzionale con la stessa, quali attività commerciali, direzionali, turistico – ricettivo ed artigianali di servizio, artigianato artistico che non siano comunque fonte di emissioni inquinanti o nocive per i residenti. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita allo scopo di mantenere, rivitalizzare ed incentivare la struttura commerciale esistente, quale funzione concorrente alla aggregazione del contesto sociale, nonché quale elemento primario della riqualificazione della città, in centro storico.

Sono da ritenersi escluse le seguenti iniziative:

- Le grandi strutture di vendita, ai sensi della legge regionale 50/2012;
- Il produttivo ad eccezione dell'artigianato di servizio inteso come attività di riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non eccedono quelle ammesse per le zone residenziali. Per artigianato di servizio in via indicativa si intendono le seguenti attività: riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli e motocicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, restauratore, tappezziere, puli-tinto-lavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la vendita diretta, fornai, gelaterie, pasticciere, gastronomie, pastifici, conserve alimentari, cantine e simili;
- Che venga corrisposto il contributo di costruzione ai sensi della vigente normativa.

L'immobile è inserito nella carta dei vincoli del P.A.T., all'interno dei vincoli culturali e paesaggistici, "Tutela Indiretta" che fa riferimento all'art. 45 D.Lgs. 42/2004 e nei vincoli paesaggistici nelle aree vincolate dall'art. 136 D.Lgs.42/2004. Nello specifico l'immobile si trova nel vincolo di Corso Vittorio Emanuele:

In tali aree dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione degli edifici, con interventi finalizzati a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti attraverso interventi di riqualificazione e restauro del paesaggio.

Potranno essere demoliti edifici o parti di edifici legittimi privi di uno specifico valore storico, architettonico o ambientale allo scopo di valorizzare e tutelare l'area vincolata. Le demolizioni determinano la formazione di un credito edilizio secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Potranno essere individuati e formati itinerari storico-ambientali finalizzati alla conoscenza e fruizione pubblica di questi beni, anche in collegamento con percorsi similari organizzati dai Comuni contermini, per la formazione di un circuito turistico sovra comunale, integrando e affinando i percorsi individuali dal PAT.

All'interno di tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.

Dovranno essere raggiunti i seguenti obiettivi:

- Ripristinare l'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- Mantenere e ripristinare i caratteri tipologici-edilizi propri del luogo;
- Mantenere e ripristinare le finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc...);
- Uso di materiali e di colori tradizionali;
- Tutela delle specie arboree autoctone esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

In seguito alle verifiche effettuate e dall'atto di provenienza risulta che l'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Dagli stessi atti risulta che l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio e che non sia stato oggetto di interventi e lavori per i quali fosse necessario rilascio di licenze e/o concessioni.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato composto da fondazioni, muri perimetrali del piano interrato, travi e pilastri, vani scala e vani ascensori. I solai intermedi sono in laterocemento a travetti prefabbricati con interposte pignatte d'alleggerimento in laterizio, mentre il solaio a copertura del piano interrato è realizzato in predalles.

La copertura è del tipo piano con copertura in guaina.

I tamponamenti esterni sono realizzati con muratura del tipo a cassa vuota con intercapedine centrale.

Le vetrine sono in alluminio di colore verde senza alcun tipo di protezione verso l'esterno. Quella centrale è dotata di porta ad un'anta quale accesso all'unità immobiliare.

L'unico accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso comune.

Il certificato di agibilità non è stato reperito.

36. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

37. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area di particolare pregio, nella zona di centrale di Conegliano.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 900 e 1200 euro al mq per gli appartamenti.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- appartamento sub 40 – mq 44,00 – valore €. 42.000,00

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 42.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche: € 20.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.000,00

38. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: NOVENTA DI PIAVE

NOVENTA DI PIAVE (VE):

OTTO UNITA' IMMOBILIARI SITE A NOVENTA DI PIAVE (VE) IN VIA CALNOVA SNC ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 18 MAPP. 24, SUB. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 E AREE SCOPERTE VINCOLATE A PARCHEGGIO, IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 18, MAPP. 421, 422

Le unità immobiliari in questione, destinate a residenza e adibite ad autorimessa, sono poste a piano interrato, primo e secondo di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato a metà degli anni '50, ubicato nella zona centrale del comune di Noventa di Piave, all'altezza del n°15 di via Calnova.

Il Comune è suddiviso in tre località, Romanziol, Santa Teresina e Cà Memo, si trova nella parte orientale della provincia di Venezia e più precisamente, è ubicato lungo la riva sinistra del Piave, al confine con la provincia di Treviso.

Noventa di Piave è facilmente raggiungibile sia tramite comunicazione stradale, uscendo dell'autostrada A4 Venezia – Trieste, che tramite la linea ferroviaria regionale Trenitalia più vicina, posta sull'importante linea Venezia - Trieste, sita nel Comune di San Donà di Piave, a circa cinque chilometri dal centro. Un servizio autobus collega il paese con San Donà di Piave e di conseguenza tutti i centri vicini.

Il Comune costituisce una sola entità ecclesiastica, ovvero la Parrocchia di San Mauro Martire, che dista dalla proprietà in oggetto circa 200 metri.

Inoltre, nelle immediate vicinanze troviamo il Palazzetto dello sport ed altri servizi quali Scuole, parchi, banche, oltre che diverse attività di carattere commerciale.

Vincolata all'immobile in oggetto è l'area scoperta adibita a parcheggio e, nel caso non dovesse bastare, i parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero oppure a disco orario.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano interrato: accessori sub. 11

- Altezza: 3,00 mt.
- Destinazione: autorimessa: 12,60 mq.

Piano interrato: accessori sub. 12

- Altezza: 3,00 mt.
- Destinazione: autorimessa: 14,96 mq.

Piano interrato: accessori sub. 13

- Altezza: 3,00 mt.
- Destinazione: autorimessa: 15,75 mq.

Piano primo: residenza sub. 14

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 50,85 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano primo: residenza sub. 15

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 80,54 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano primo: residenza sub. 16

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 59,22 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
balcone: 7,14 mq

Piano primo: residenza sub. 17

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 67,30 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano primo: residenza sub. 18

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 53,75 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Terreno libero ad uso prato, 2450 mq.

Identificazione catastale:

- Foglio 18, mappale 24, subalterno 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq., Superficie catastale totale: 14 mq., Rendita € 10,07..
- Foglio 18, mappale 24, subalterno 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., Superficie catastale totale: 15 mq., Rendita € 10,85.
- Foglio 18, mappale 24, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq., Superficie catastale totale: 16 mq., Rendita € 9,30.
- Foglio 18, mappale 24, subalterno 14, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 65 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 65 mq., Rendita € 185,92.

- Foglio 18, mappale 24, subalterno 15, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 81 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 81 mq., Rendita € 185,92.
- Foglio 18, mappale 24, subalterno 16, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 60 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 58 mq., Rendita € 185,92.
- Foglio 18, mappale 24, subalterno 17, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 62 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 62 mq., Rendita € 185,92.
- Foglio 18, mappale 24, subalterno 18, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 53 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 53 mq., Rendita € 185,92.
- Foglio 18, mappale 422, qualità prato, classe 1, superficie 2.350 mq., Reddito dominicale 4,85 €, reddito agrario 4,85 €

39. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	366,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2350,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 612.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 612.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

40. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante risulta in cemento armato.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene dalla pubblica via Calnova tramite portone di accesso all'immobile.

L'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

L'appartamento sub 18, al momento risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 5/4/2014 e registrato a Venezia in data 17/4/2014 al n.T5Z14T000459000XF della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 5.040€/anno.

L'appartamento sub 17, al momento risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/9/2014 e registrato a Venezia in data 25/9/2014 al n.T5Z14T0002596000HH della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 4.800€/anno.

L'appartamento sub 15, al momento risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/6/2012 della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 4.800€/anno.

L'appartamento sub 14, al momento risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/5/2015 e registrato a Venezia in data 8/5/2015 al n.T5Z15T001808000RI della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 5.640€/anno.

41. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile: risultano locati i seguenti locali:

L'appartamento sub 18, al momento risultano occupati dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 5/4/2014 e registrato a Venezia in data 17/4/2014 al n.T5Z14T000459000XF della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 5.040€/anno.

L'appartamento sub 17, al momento risultano occupati dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/9/2014 e registrato a Venezia in data 25/9/2014 al n.T5Z14T0002596000HH della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 4.800€/anno.

L'appartamento sub 15, al momento risultano occupati dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/6/2012 della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 4.800€/anno.

L'appartamento sub 14, al momento risultano occupati dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 1/5/2015 e registrato a Venezia in data 8/5/2015 al n.T5Z15T001808000RI della durata di 4 anni rinnovabili, canone di 5.640€/anno.

Risulta Ipoteca Volontaria del 28/7/2008, [REDACTED] [REDACTED] Rep. 64579/27918, durata 10 anni per Concessione a garanzia mutuo fondiario, importo capitale €. 960.000,00 interessi annui 8,94% totale 1.920.000,00 € su immobili fg.18 part.24 sub 11,12,13,14,15,16,17,18; fg.18 part.335 sub 9,10,11,12,13,14,15,16; fg.31 part.827 sub.21,25,63,65.

42. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

43. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 11, risulta censita in base alle Variazioni per soppressione dei precedenti originari e compravendita del 28/03/1994 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e per Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 12, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 13, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 14, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 15, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 16, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 17, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 18, risulta censita in base alla Variazione del 30/08/1993 in atti dal 27/09/1999 per divisione e classamento (n. 10831.1/1993) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

in proprietà esclusiva della ██████████ s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

44. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio in oggetto risulta inserito nel Piano degli Interventi (PI), nella tavola della zonizzazione del capoluogo, nelle zone di tipo B:

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, sevizi e attrezzature collettive di interesse locale o generale.
3. Omissis;
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico – sanitario, ampliamento anche staccato dalla Superficie netta dei Pavimenti esistente fino ad un massimo di 220 mq si S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. E' ammesso, inoltre, in attuazione diretta, l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq. E' sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Atr.13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
6. Omissis;
7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:

Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)	= mq. 600
Rapporto di copertura massimo	= 35%
Altezza massima dei fabbricati	= ml. 12,50
Raggio minimo in lotti diversi	= ml. 5,00
Raggio minimo nello stesso lotto	= ml. 3,00
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	= ml. 10,00

Distanza minima dai confini del lotto consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;	= ml. 5,00 o a distanza inferiore con il
Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00	= ml. 5,00
Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00	= ml. 7,50

8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12

L'edificio in oggetto rientra nei terreni idonei a condizione "A", nella tavola della fragilità del P.I. ed è normato dall'art. 14 delle Norme Tecniche Operative in questo modo:

- Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione

Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- Le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- In funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- Le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
- Le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- Devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- Nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

1. Terreni idonei a condizione di tipo "A":

Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono al dosso fluviale del Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è poco superiore a 2 m dal p.c. e comunque legata strettamente al livello del pelo libero del Piave stesso. In queste aree, è opportuno che gli eventuali PI (Piani d'Intervento) siano corredati da un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in

6. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività;
7. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione di edifici destinati ad attività residenziali, e ricettive alberghiere, nonché nei cambio di destinazione d'uso relativi alle medesime attività, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage), con un minimo di un posto auto per ogni camera nel caso delle attività ricettive alberghiere;
8. Negli interventi di cui al comma precedente, destinati ad attività residenziali, almeno il 30% dell'area a parcheggio ad uso privato dev'essere destinata a posto auto coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00 per ogni nuovo alloggio. Anche per i nuovi alloggi, ricavati attraverso il frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, deve essere garantito un posto macchina di almeno mq 15,00, per ogni nuova unità abitativa. L'obbligo di garantire il garage o il posto auto coperto per ogni nuovo alloggio non si applica agli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportano l'aumento del numero di abitazioni, qualora si tratti di immobili preesistenti alla data di adozione del P.R.G. nonché agli interventi nelle Z.T.O. D1, D2 e D4; in questi casi è sufficiente l'individuazione, nell'ambito dell'area scoperta di pertinenza, di un posto auto di almeno mq. 12,50 per ogni nuovo alloggio;
9. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento;
10. Omissis;
11. Omissis;
12. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 10, deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private. La dotazione di servizi pubblici prevista dal presente comma è ridotta del 50% per le medie strutture commerciali in cui sono poste in vendita le tipologie di prodotti elencate al comma 4 dell'art 5 del RR 21 giugno 2013, n. 1, (ovvero mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami);
13. Omissis;
14. Omissis;
15. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, ovvero sulla base di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3 della LR 11/2004, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione;
16. È facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.

L'immobile è inserito anche nelle aree di urbanizzazione consolidata nella tavola della trasformabilità, nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.
2. Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Direttive

3. Il PI:
 - a. Sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative;
 - b. Predisporre una disciplina articolata negli interventi edilizi ammissibili in attesa di strumento urbanistico attuativo;
 - c. Individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal P.A.T, in cui di applica la disciplina;
 - d. Precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che ne conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 43, 44 e 45;
 - e. All'interno delle aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area. Il PI dovrà prevedere la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende;
 - f. Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità *jus ædificandi* derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16;
 - g. Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.
 - h. In riferimento alla compatibilità idrogeologica, considerate le caratteristiche dei terreni, poiché le norme di riferimento di cui al precedente Art. 11, comma 4, lettere a), b) e c) sconsigliano la realizzazione di piani interrati, adeguate e puntuali relazioni sulla compatibilità idrogeologica dell'area oggetto di intervento.

Infine, l'edificio è inserito nelle aree a rischio idrogeologico, nella tavola dei vincoli del P.A.T:

Art. 6 – Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Comma 8:

Il P.A.T. individua le aree classificate come P1 – area a moderata pericolosità – P2 – aree a pericolosità media – soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti (Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007).
Omissis.

L'intero complesso immobiliare risulta essere stato edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia 9/90 prot.6657 del 16/2/1990;
- Concessione edilizia 56/91 prot.4767 del 2/8/1991;
- Concessione edilizia 56/91 prot.1471 del 23/4/1993;
- Concessione edilizia 56/91 prot.6122 del 8/9/1993;
-

Il certificato di agibilità non è stato riscontrato.

45. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

46. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area di particolare pregio, nella zona di centrale di Noventa di Piave.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1200 e 1300 euro al mq per gli appartamenti e 1000 euro al mq per i box: il terreno in zona D1 viene valutato in 75 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 11: autorimessa: 14 mq. - valore €. 8.000
- sub. 12: autorimessa: 15 mq. - valore €. 8.500
- sub. 13: autorimessa: 16 mq. - valore €. 9.000
- sub. 14: Residenza: 65 mq. - valore €. 71.800
- sub. 15: Residenza: 81 mq. - valore €. 89.000
- sub. 16: Residenza: 60 mq. - valore €. 78.000
- sub. 17 Residenza: 62 mq. - valore €. 68.400
- sub. 18 Residenza: 53 mq. - valore €. 58.000
- Terreno libero zona D1, 2450 mq. - valore €. 170.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 560.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche:

€ 120.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 440.700,00

47. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: NOVENTA DI PIAVE

NOVENTA DI PIAVE (VE):

NOVE UNITA' IMMOBILIARI SITE A NOVENTA DI PIAVE (VE) IN VIA ROMA SNC ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 18 MAPP. 50, SUB. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 37

Le unità immobiliari in questione, destinate a residenza, negozi e adibite ad autorimessa, sono poste a piano terra, primo e secondo di un edificio a prevalente destinazione residenziale e negozi, realizzato a metà degli anni '50, ubicato nella zona centrale del comune di Noventa di Piave, all'altezza di via Roma n°23.

Il Comune è suddiviso in tre località, Romanziol, Santa Teresina e Cà Memo, si trova nella parte orientale della provincia di Venezia e più precisamente, è ubicato lungo la riva sinistra del Piave, al confine con la provincia di Treviso.

Noventa di Piave è facilmente raggiungibile sia tramite comunicazione stradale, uscendo dell'autostrada A4 Venezia – Trieste, che tramite la linea ferroviaria regionale Trenitalia più vicina, posta sull'importante linea Venezia - Trieste, sita nel Comune di San Donà di Piave, a circa cinque chilometri dal centro. Un servizio autobus collega il paese con San Donà di Piave e di conseguenza tutti i centri vicini.

Il Comune costituisce una sola entità ecclesiastica, ovvero la Parrocchia di San Mauro Martire, che dista dalla proprietà in oggetto circa 200 metri.

Inoltre, nelle immediate vicinanze troviamo il Palazzetto dello sport ed altri servizi quali Scuole, parchi, banche, oltre che diverse attività di carattere commerciale.

Vincolata all'immobile in oggetto è l'area scoperta adibita a parcheggio e, nel caso non dovesse bastare, i parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero oppure a disco orario.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano terra: negozio sub. 37

- Altezza: 3,00 mt.
- Destinazione: negozio: 238,66 mq.
Area scoperta: 26,29 mq.

Piano interrato: residenza sub. 29

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: residenza: 93,50 mq.
Terrazzo: 67,00 mq.
Terrazzo: 20,87 mq.

Piano interrato: accessori sub. 28

- Altezza: 2,95 mt.
- Destinazione: autorimessa: 19,08 mq.

Piano primo: residenza sub. 32

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 93,50 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano primo: accessori sub. 25

- Altezza: 2,95 mt.
- Destinazione: autorimessa: 16,43 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano primo: residenza sub. 31

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 92,94 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
terrazzo: 12,00 mq

Piano primo: accessori sub. 26

- Altezza: 2,95 mt.
- Destinazione: autorimessa: 17,50 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano primo: residenza sub. 30

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 92,94 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 12,00 mq.

Piano primo: accessori sub. 27

- Altezza: 2,95 mt.

Destinazione: autorimessa: 16,43 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Identificazione catastale:

- Foglio 18, mappale 50, subalterno 37, categoria C/1, classe 12 consistenza 174 mq., Superficie catastale totale: 197 mq., Rendita € 3.414,81.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 29, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale: 105 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 91 mq., Rendita € 325,37.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 28, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq., Superficie catastale totale: 19 mq., Rendita € 36,36.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 32, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale: 91 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 91 mq., Rendita € 325,37.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 25, categoria C/6, classe 9, consistenza 13 mq., Superficie catastale totale: 15 mq., Rendita € 29,54.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 31, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 93 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 90 mq., Rendita € 361,52.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 26, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq., Superficie catastale totale: 16 mq., Rendita € 31,81.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 30, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 92 mq., Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 89 mq., Rendita € 361,52.
- Foglio 18, mappale 50, subalterno 27, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq., Superficie catastale totale: 17 mq., Rendita € 34,09

48.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	372,88 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	238,66 mq

Consistenza commerciale complessiva accessori:	69,44 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 605.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 605.500,00
Data della valutazione:	25/07/2020

49. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante risulta in cemento armato.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene dalla pubblica via Roma tramite accesso da via secondaria.

L'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è costituito da tre piani fuori terra.

La distribuzione verticale è garantita da una scala esterna che collega i vari piani. La copertura è del tipo a doppia falda con manto di copertura in tegole di cotto.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali e dalle tavole grafiche reperite in comune.

Non si può dichiarare la conformità edilizia, ma si può riscontrare la corrispondenza tra le tavole grafiche allegate alle pratiche comunali autorizzate e le relative schede catastali.

L'unità immobiliare destinata a negozio ed identificata al sub. 37, al momento risulta occupata dalla Ditta Anthony Servizi s.r.l. nella persona della Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 10 ottobre 2015 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 12 ottobre 2015 al n. 3206. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 6.198,00 € a titolo di deposito cauzionale.

L'appartamento identificato al sub. 29 e la relativa autorimessa identificata al sub. 28, al momento risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1 gennaio 2012 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 12 gennaio 2012 al n. 99. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.500,00 € a titolo di deposito cauzionale.

L'appartamento identificato al sub. 32 e la relativa autorimessa identificata al sub. 25, al momento risultano concessi in locazione al Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15 gennaio 2015 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 21 gennaio 2015 al n. 140. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.500,00 € a titolo di deposito cauzionale.

L'appartamento identificato al sub. 31 e la relativa autorimessa identificata al sub. 26, al momento risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 3 ottobre 2013 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 4 novembre 2013 al n. 4420. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.470,00 € a titolo di deposito cauzionale. Al contratto di locazione è stato allegato l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato dal tecnico abilitato P.I. [REDACTED] iscritto all'ordine dei Periti di Venezia al n. 2070. L'edificio ha una prestazione energetica di classe C per un consumo di 85.10 kWh/m² anno.

L'appartamento identificato al sub. 30 e la relativa autorimessa identificata al sub. 27, al momento risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal sig. Di [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 17/04/2014 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave

in data 30/04/2014 al n. 621. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.000,00 € a titolo di deposito cauzionale. Al contratto di locazione è stato allegato l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato dal tecnico abilitato P.I. [REDACTED] iscritto all'ordine dei Periti di Venezia al n. 2070. L'edificio ha una prestazione energetica di classe C per un consumo di 85.10 kWh/m² anno.

50. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile, risultano le seguenti locazioni:

L'unità immobiliare destinata a negozio ed identificata al sub. 37, al momento risulta occupata dalla Ditta Anthony Servizi s.r.l. nella persona della Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 10 ottobre 2015 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 12 ottobre 2015 al n. 3206. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 6.198,00 € a titolo di deposito cauzionale, il contratto ha durata di 6 anni, con un canone annuale di 24.742 euro oltre IVA.

L'appartamento identificato al sub. 29 e la relativa autorimessa identificata al sub. 28, al momento risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1 gennaio 2012 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 12 gennaio 2012 al n. 99. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.500,00 € a titolo di deposito cauzionale, con durata di 4 anni e canone di locazione annuale di 6.000 euro.

L'appartamento identificato al sub. 32 e la relativa autorimessa identificata al sub. 25, al momento risultano concessi in locazione al Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15 gennaio 2015 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 21 gennaio 2015 al n. 140. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.500,00 € a titolo di deposito cauzionale, con durata di 4 anni e canone di locazione annuale di 6.000 euro.

L'appartamento identificato al sub. 31 e la relativa autorimessa identificata al sub. 26, al momento risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 3 ottobre 2013 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 4 novembre 2013 al n. 4420. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.470,00 € a titolo di deposito cauzionale. Al contratto di locazione è stato allegato l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato dal tecnico abilitato P.I. [REDACTED] iscritto all'ordine dei Periti di Venezia al n. 2070. L'edificio ha una prestazione energetica di classe C per un consumo di 85.10 kWh/m² anno, con durata di 4 anni e canone di locazione annuale di 5.880 euro.

L'appartamento identificato al sub. 30 e la relativa autorimessa identificata al sub. 27, al momento risultano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal sig. Di [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 17/04/2014 stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 30/04/2014 al n. 621. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.000,00 € a titolo di deposito cauzionale. Al contratto di locazione è stato allegato l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato dal tecnico abilitato P.I. [REDACTED] iscritto all'ordine dei Periti di Venezia al n. 2070. L'edificio ha una prestazione energetica di classe C per un consumo di 85.10 kWh/m² anno. Il contratto ha durata di 4 anni e canone di locazione annuale di 6.000 euro.

51. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

52. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 37, risulta censita in base alla fusione del 01/06/2015 protocollo n. VE0084919 in atti dal 01/06/2015 per fusione (n. 45900.1/2015), in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimenti in visura dei dati di superficie e in base a variazione nel classamento del 30/05/2016 protocollo n. VE0050771 in atti dal 30/05/2016 per variazione di classamento (n. 12867.1/2016);
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 29, risulta censita in base alla variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2011 per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n. 107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/12 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e per variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 28, risulta censita in base alla Variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2012 per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n. 107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 32, risulta censita in base alla Variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2012 per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n. 107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 25, risulta censita in base alla Variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2012 per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n. 107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 31, risulta censita in base alla variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2011 per ampliamento, demolizione e ristrutturazione (n. 107798./2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 26, risulta censita in base alla Variazione del 06/10/2011 protocollo VE0230349 in atti dal 06/10/2011 ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n.107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE057743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 30, risulta censita in base alla variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2011 per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n. 107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n. 26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 27, risulta censita in base alla variazione del 06/10/2011 protocollo n. VE0230349 in atti dal 06/10/2011 per ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione (n. 107798.1/2011), in base alla variazione nel classamento del 06/10/2012 protocollo n. VE0157743 in atti dal 06/10/2012 per variazione di classamento (n.

26415.1/2012) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

53. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio in oggetto risulta inserito nel Piano degli Interventi (PI), nella tavola della zonizzazione del capoluogo, nelle zone di tipo B:

10. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
11. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, sevizi e attrezzature collettive di interesse locale o generale.
12. Omissis;
13. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico – sanitario, ampliamento anche staccato dalla Superficie netta dei Pavimenti esistente fino ad un massimo di 220 mq si S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
14. E' ammesso, inoltre, in attuazione diretta, l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq. E' sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Atr.13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
15. Omissis;
16. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:

Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi)	= mq. 600
Rapporto di copertura massimo	= 35%
Altezza massima dei fabbricati	= ml. 12,50
Raggio minimo in lotti diversi	= ml. 5,00
Raggio minimo nello stesso lotto	= ml. 3,00
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	= ml. 10,00
Distanza minima dai confini del lotto	= ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00	= ml. 5,00
Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00	= ml. 7,50
17. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
18. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 8, Art. 9, Art. 11, Art. 12

L'edificio in oggetto rientra nei terreni idonei a condizione "A", nella tavola della fragilità del P.I. ed è normato dall'art. 14 delle Norme Tecniche Operative in questo modo:

- Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione
Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica"

delle “Nuove norme tecniche per le costruzioni” del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- Le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- In funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- Le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
- Le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- Devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- Nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

4. Terreni idonei a condizione di tipo “A”:

Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono al dosso fluviale del Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è poco superiore a 2 m dal p.c. e comunque legata strettamente al livello del pelo libero del Piave stesso. In queste aree, è opportuno che gli eventuali PI (Piani d'Intervento) siano corredati da un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Il territorio comunale di Noventa di Piave è indicato come a rischio nel PAI dell'Autorità di Bacino (aree da moderata a elevata pericolosità). Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. L'assetto idrogeologico sconsiglia la realizzazione di strutture interrato. Per queste aree, l'idoneità

geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.

5. Omissis;
6. Omissis.

Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio, identificate ai sub. 421 e 422, risultano inserite, nella tavola del P.I. precedentemente nominata (tavola zonizzazione capoluogo), nelle aree a parcheggio, normate dall'art. 41 delle Norme Tecniche Operative in questo modo:

Art. 41 Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

17. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
 - e. Relativamente alla residenza mq. 30 per abitante teorico;
 - f. Relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie territoriale delle singole zone;
 - g. Relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
 - h. Relativamente alle attività ricettive e al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq. , nel caso di insediamenti all'aperto.
18. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per le aree di nuova formazione, mentre per gli interventi sul tessuto edilizio esistente si applica il disposto di cui ai successivi commi 3., 4., 10., 11. e 13;
19. Nel caso di PUA con destinazione prevalentemente residenziale che interessino aree comprese entro il tessuto edilizio esistente (aree di degrado, aree di riqualificazione e riconversione ovvero aree di urbanizzazione consolidata) la dotazione di aree di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore a quella definita nel successivo comma 4;
20. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:
 - 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
 - 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.
21. Omissis;
22. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività;
23. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione di edifici destinati ad attività residenziali, e ricettive alberghiere, nonché nei cambio di destinazione d'uso relativi alle medesime attività, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage), con un minimo di un posto auto per ogni camera nel caso delle attività ricettive alberghiere;
24. Negli interventi di cui al comma precedente, destinati ad attività residenziali, almeno il 30% dell'area a parcheggio ad uso privato dev'essere destinata a posto auto coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00 per ogni nuovo alloggio. Anche per i nuovi alloggi, ricavati attraverso il frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, deve essere garantito un posto macchina di almeno mq

15,00, per ogni nuova unità abitativa. L'obbligo di garantire il garage o il posto auto coperto per ogni nuovo alloggio non si applica agli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportano l'aumento del numero di abitazioni, qualora si tratti di immobili preesistenti alla data di adozione del P.R.G. nonché agli interventi nelle Z.T.O. D1, D2 e D4; in questi casi è sufficiente l'individuazione, nell'ambito dell'area scoperta di pertinenza, di un posto auto di almeno mq. 12,50 per ogni nuovo alloggio;

25. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento;
26. Omissis;
27. Omissis;
28. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 10, deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private. La dotazione di servizi pubblici prevista dal presente comma è ridotta del 50% per le medie strutture commerciali in cui sono poste in vendita le tipologie di prodotti elencate al comma 4 dell'art 5 del RR 21 giugno 2013, n. 1, (ovvero mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami);
29. Omissis;
30. Omissis;
31. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, ovvero sulla base di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3 della LR 11/2004, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione;
32. È facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.

L'immobile è inserito anche nelle aree di urbanizzazione consolidata nella tavola della trasformabilità, nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

4. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.
5. Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Direttive

6. Il PI:
 - i. Sulla base di elementi morfologici e di contesto precisa il perimetro e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo le specifiche zone insediative;
 - j. Predisporre una disciplina articolata negli interventi edilizi ammissibili in attesa di strumento urbanistico attuativo;
 - k. Individua ulteriori aree di riqualificazione e riconversione rispetto a quelle precisate dal P.A.T, in cui di applica la disciplina;
 - l. Precisa i limiti degli incrementi volumetrici per gli interventi sugli edifici esistenti che ne conseguano il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, in relazione alle tecniche costruttive utilizzate, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 43, 44 e 45;

- m. All'interno delle aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI potrà prevedere la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, prevedendo indici di copertura massimi tali da garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area. Il PI dovrà prevedere la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende;
- n. Definisce per gli interventi di nuova edificazione la quantità jus ædificandi derivante da credito edilizio, ovvero localizzabile in conformità alla procedura di perequazione urbanistica di cui al successivo Art. 16;
- o. Definisce il periodo di validità delle previsioni urbanistiche relative alla localizzazione dei lotti a volumetria predefinita, in conformità al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004, decorsi i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.
- p. In riferimento alla compatibilità idrogeologica, considerate le caratteristiche dei terreni, poiché le norme di riferimento di cui al precedente Art. 11, comma 4, lettere a), b) e c) sconsigliano la realizzazione di piani interrati, adeguate e puntuali relazioni sulla compatibilità idrogeologica dell'area oggetto di intervento.

Infine, l'edificio è inserito nelle aree a rischio idrogeologico, nella tavola dei vincoli del P.A.T.:

Art. 6 – Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Comma 8:

Il P.A.T. individua le aree classificate come P1 – area a moderata pericolosità – P2 – aree a pericolosità media – soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti (Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007).

Omissis.

L'intero complesso immobiliare risulta essere stato oggetto di opere edili sulla base delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n.1885 del 18/4/1972;
- Concessione edilizia n.3221 del 4/10/1978;
- Concessione edilizia n.3210 del 28/6/1982;
- Concessione edilizia n.50/90 del 17/7/1990;
- Variante n.94/90 del 10/12/1990;
- Concessione edilizia in sanatoria prot.6502/86 del 15/9/1995:

Il certificato di agibilità rilasciato in data 15/9/1995.

54. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

55. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area di particolare pregio, nella zona di centrale di Noventa di Piave.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un

valore compreso tra 1200 e 1300 euro al mq per gli appartamenti e 1000 euro al mq per i box: negozi e aree commerciali sono valutati in 400 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 32: Residenza: 93,50 mq. + sub. 25: autorimessa: 16,43 mq.
valore complessivo lotto €. 110.000
- sub. 31: Residenza: 92,94 mq. + sub. 26: autorimessa: 17,50 mq.
valore complessivo lotto €. 110.000
- sub. 30: Residenza: 92,94 mq. + sub. 27: autorimessa: 16,43 mq.
valore complessivo lotto €. 110.000
- sub. 29: Residenza: 93,50 mq. + sub. 28: autorimessa: 19,08 mq.
valore complessivo lotto €. 111.000

- sub. 37: Negozio: 238,66 mq. - valore €. 94.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 535.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€.0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€.0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 535.000,00

56. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: PONTE DELLE ALPI

PONTE DELLE ALPI (BL):

TRE UNITA' IMMOBILIARI SITE A PONTE NELLE ALPI (BL) IN PIAZZETTA BIVIO SNC IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 30, MAPPALE 756, SUB. 105, 106, 198

Le unità immobiliari in questione, destinate ad autorimessa, sono collocate all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato dal 2001, composto da cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

A circa 500 m dal fabbricato è presente la linea ferroviaria dello Stato e per raggiungere Ponte nelle Alpi si percorre l'A27 Venezia – Belluno. Il Comune dispone di diversi servizi pubblici quali scuole, banche, parchi, comprese aree per i cani ed una biblioteca. L'ospedale più vicino si trova nel Comune di Belluno a circa 8 km dell'edificio in oggetto.

La zona risulta essere piuttosto moderna in quanto le costruzioni sono in buono stato.

I parcheggi situati in prossimità dell'immobile appaiono sufficienti e del tipo libero e nelle vicinanze si trova la Parrocchia di Santa Maria Nascente nonché il Fiume Piave.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano interrato: autorimessa sub. 105

- Altezza: 2,65 mt.
- Destinazione: garage: 23,72 mq.

autorimessa sub. 106

- Altezza: 2,65 mt.
- Destinazione: garage: 11,40 mq.

autorimessa sub. 198

- Altezza: 2,65 mt.
- Destinazione: garage: 12,72 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio 30, mappale 756, subalterno 105, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., Rendita € 20,86.
- Foglio 30, mappale 756, subalterno 106, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq., Rendita € 11,93.
- Foglio 30, mappale 756, subalterno 198, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq., Superficie catastale 12 mq., Rendita € 13,01.

57. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 18.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

58. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante risulta in cemento armato.

L'immobile in oggetto, destinato a residenza, è composto da due piani fuori terra, piano mansardato e negozi, oltre a piano interrato adibito ad autorimesse e servizi annessi alla residenza.

L'accesso al piano interrato avviene dalla parte interna dell'edificio, a mezzo di rampa, tramite cancello carraio a doppia anta con apertura elettrica, piazzetta Bivio.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali.

Non si può dichiarare la conformità edilizia.

In merito all'unità immobiliare sita a piano interrato ed identificata al sub. 106, è necessario far presente quanto segue:

- In data 07 agosto 2014 è stato sottoscritto un contratto di locazione tra la Società [REDACTED] s.r.l. e il Sig. [REDACTED] relativo alla locazione di un'autorimessa a piano interrato. Tale contratto prevedeva una durata di due anni dal 01 agosto 2014 e termine al 31 luglio 2016 con possibilità di proroga tramite pagamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza. Tale contratto è stato registrato a San Donà di Piave in data 13 ottobre 2014 al n. 2835.

Le altre due unità, 105 e 198, non risultano locate.

59. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile:

In data 07 agosto 2014 è stato sottoscritto un contratto di locazione tra la Società [REDACTED] s.r.l. e il Sig. [REDACTED] relativo alla locazione di un'autorimessa a piano interrato. Tale contratto prevedeva una durata di due anni dal 01 agosto 2014 e termine al 31 luglio 2016 con possibilità di proroga tramite pagamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza. Tale contratto è stato registrato a San Donà di Piave in data 13 ottobre 2014 al n. 2835 per un importo di 1.800 euro anno.

Risultano impagate spese condominiali al 31/12/2019 per euro 549,47.

60. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2019 risultano essere di 549,47 euro..

61. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Foglio 30, mappale 756, subalterno 105, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., Rendita € 20,86, derivante da Variazione del 16/06/2003 protocollo n. 94848 in atti dal 16/06/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n. 6916.1/2003), dalla Variazione toponomastica del 17/11/2003 protocollo n. 217106 in atti dal 17/11/2003 per variazione di toponomastica (n. 73062.1/2003), dalla Variazione nel classamento del 16/06/2003 protocollo n. BL0067959 in atti dal 25/05/2004 per variazione di classamento (n. 94848.1/2003), dalla Variazione toponomastica del 28/04/2014 per variazione di toponomastica (n. 36534.1/2014);

- Foglio 30, mappale 756, subalterno 106, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq., Rendita € 11,93, derivante da Variazione del 16/06/2003 protocollo n. 94848 in atti dal 16/06/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n. 6916.1/2003), dalla Variazione toponomastica del 17/11/2003 protocollo n. 217107 in atti dal 17/11/2003 per variazione di toponomastica (n. 73063.1/2003), dalla Variazione nel classamento del 16/06/2003 protocollo n. BL0067959 in atti dal 25/05/2004 per variazione di classamento (n. 94848.1/2003), dalla Variazione toponomastica del 28/04/2014 per variazione di toponomastica (n. 36535.1/2014);
- Foglio 30, mappale 756, subalterno 198, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq., Superficie catastale 12 mq., Rendita € 13,01, derivante da Variazione del 16/06/2003 protocollo n. 94848 in atti dal 16/06/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n. 6916.1/2003), dalla Variazione toponomastica del 17/11/2003 con protocollo n. 217195 in atti dal 17/11/2003 per variazione di toponomastica (n. 73151.1/2003), dalla Variazione nel classamento del 16/06/2003 protocollo n. BL0068013 in atti dal 25/05/2004 per variazione di classamento (n. 94848.1/2003), dalla Variazione toponomastica del 28/04/2014 protocollo n. BL0061564 in atti dal 28/04/2014 per variazione di toponomastica (n. 36623.1/2014) e dalla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

in proprietà esclusiva della ██████████ s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

62. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio oggetto di perizia è assoggettato alle norme del vigente Piano Particolareggiato denominato "Piano Particolareggiato del Bivio", che risulta essere stato approvato in variante al Piano regolatore Generale (P.R.G.) dalla Giunta Regionale del Veneto.

Il "P.P. del Bivio" individua le "Discipline di Intervento" per l'unità edilizia n. 11, numerazione assegnata all'edificio nella tavola n. 9 del P.R.G.:

1. Interventi ammessi:

Demolizione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione;

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Attività commerciali, ricettive, ricreative, artigianato di servizio, uffici, studi professionali ed attività direzionali, residenza, parcheggi, magazzini, locali tecnici ecc.

La residenza è ammessa limitatamente ai piani superiori al primo.

I parcheggi, oltre che nelle aree scoperte, potranno essere realizzati nei piani interrati ed al piano terra.

3. Caratteri edilizi:

Sedime: previsto nella tavola 9;

Allineamenti: determinati;

Altezza massima: A (ml. 8) – B (ml. 13) – C (ml. 8) – D (12,5);

Volume massimo: 21.710 mc.

4. Prescrizioni particolari:

Per i fabbricati esistenti non previsti in demolizione è ammesso, oltre all'ordinaria e straordinaria manutenzione, anche la ristrutturazione con un ampliamento del 10% rispetto al volume esistente.

Ampliamenti superiori, secondo le indicazioni di progetto, saranno consentiti:

- Sull'unità 11A e 11C previa demolizione dei fabbricati DM5, DM6 e DM7;
- Sul corpo 11D previa demolizione dei corpi DM5, DM6 e DM7.

I passaggi pedonali coperti dovranno essere dotati di idonea illuminazione ed areazione.

In corrispondenza dei passaggi pedonali aperti al pubblico è consentito un aumento dell'altezza massima della relativa porzione di fabbricato pari a m.3.

Nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'unità immobiliare in oggetto risulta inserita all'interno della città esistente, nella "Carta della trasformabilità", nelle aree di urbanizzazione consolidata:

Art. 92 – Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata sono rappresentate dai contesti territoriali di "completamento" nei quali rientrano le zone dotate delle principali opere di urbanizzazione e zone inserite in un più vasto contesto già urbanizzato. Vi rientrano contesti residenziali, produttivi (artigianali, industriali, commerciali, direzionali, ecc...) e misti.

Fino alla adozione del P.I. in queste zone sono sempre consentiti, purché compatibili con il P.A.T., interventi edilizi diretti (nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti, interventi di riqualificazione e riconversione, cambio d'uso, ecc...) e indiretti mediante i P.U.A. previsti dalla vigente normativa, nel rispetto delle relative norme del P.R.G. vigente. In tali aree vigono i criteri previsti all'art. 78.

Art. 78 – Criteri generali per i nuovi insediamenti

Gli interventi di nuova edificazione e quelli volti al recupero dell'esistente intendono perseguire:

- assetti urbanistici di qualità conformi alla morfologia degli insediamenti esistenti;
- l'integrazione ove possibile delle opere di urbanizzazione esistenti;
- la riqualificazione, il riordino e l'integrazione degli spazi aperti di relazione siano essi pubblici che privati (piazze, corti, percorsi pedonali e ciclabili, ecc...);
- la permeabilità pedonale e ciclabile dei tessuti urbani;
- i migliori equilibri con gli ambiti contermini, siano essi agricoli che urbanizzati;
- una elevata qualità del costruito sia in termini architettonici che prestazionali.

In particolare il P.I., nell'ambito degli interventi di nuova edificazione, trasformazione e ristrutturazione urbanistica ad edilizia, dovrà:

- verificare il rispetto di invariants, vincoli e fragilità previste dal PAT;
- favorire prioritariamente il soddisfacimento di una domanda insediativa di prime case di abitazione e localizzate preferibilmente negli immediati intorno del consolidato esistente;
- indirizzare le trasformazioni prioritariamente verso soluzioni che privilegino gli interventi di recupero e di trasformazione degli edifici esistenti;
- garantire l'adeguamento delle reti di urbanizzazione e degli standard, nonché il collegamento stradale con la rete della viabilità esistente; – verificare e prevedere gli eventuali adeguamenti e potenziamenti strutturali del sistema di depurazione nel suo complesso;
- promuovere misure finalizzate alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli secondo anche gli atti di indirizzo previsti dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto;
- rispettare gli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa e verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica;
- operare secondo le finalità previste all'art. 29 comma 1 NT del PTCP;
- verificare e garantire, per i nuovi insediamenti, la disponibilità della risorsa idrica aggiuntiva secondo le disposizioni normative vigenti;
- incentivare misure per il contenimento energetico, l'uso di energie rinnovabili, la riduzione delle emissioni di CO2 climalteranti, il rispetto del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 " Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE", ed eventuali successive modificazioni;
- incentivare i requisiti essenziali della sostenibilità previsti dagli artt. 128, 129, 130 e 131 delle presenti NT.

L'immobile risulta essere stato edificato in forza di:

- concessione edilizia n.635 del 20/2/2001;
- variante n.635/bis 31/10/2001;
- variante n.635/ter 13/9/2002;
- variante n.635/quater 16/6/2003;
- Permesso a costruire in variante n.635/quinquies 01/08/2003;
- Denunce attività edilizia in corso d'opera n.17062 del 07/09/2001, n.17836 del 21/09/2001, n.23599 del 22/12/2001, n.19409 del 4/12/2002, n.7179 del 4/4/2003, n.9769 del 15/5/2003, n.17012 del 12/9/2003.

Il certificato di agibilità risulta rilasciato con n.018984 prat. 635/01 del 17/10/2003.

63. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area di particolare pregio, nella zona di centrale di Ponte delle Alpi.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1000 e 1300 euro al mq per gli appartamenti e 600 euro al mq per i box: negozi e aree commerciali sono valutati in 400 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 105: autorimessa: 22,00 mq. - valore €. 9.000
- sub. 106: autorimessa: 12,00 mq. - valore €. 4.000
- sub. 198: autorimessa: 12,00 mq. - valore €. 5.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 18.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 549,47

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00

65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: SAN DONA' DI PIAVE

SAN DONA' DI PIAVE (VE):

DUE UNITA' IMMOBILIARI SITE A SAN DONA' DI PIAVE (VE) IN VIA TARVISIO N. 9 ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 31 MAPP. 827, SUB. 63, 65 OLTRE AD AUTORIMESSE PERTINENZIALI IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 31 MAPP. 827, SUB. 21, 25

Le unità immobiliari in questione, destinate a residenza, con autorimesse di pertinenza collocate a piano interrato, sono parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale a piano 4, realizzato nel 1992. San Donà di Piave è la prima localizzata ad est dell'area metropolitana veneta, organizzata intorno alle polarità di Venezia-Mestre, Padova, Treviso che tende ad incorporare nella dinamica metropolitana anche gli spazi di costa che delimitano la laguna. Il territorio occupa un'area di bassa pianura alluvionale. Attualmente essa risulta divisa in due distinti settori, separati dall'alveo relativo al nuovo corso del Piave.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano quarto: residenza sub. 63

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 46,00 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Balcone 1: 1,00 mq.

Piano terra: accessori sub. 21

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: autorimessa: 13,00 mq.

Piano secondo: residenza sub. 65

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 44,00 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Balcone 1: 2,00 mq.

Piano interrato: accessori sub. 25

- Altezza: 2,40 mt.

Destinazione: autorimessa: 16,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio 31, mappale 827, subalterno 63, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 47,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 46,00 mq., Rendita € 154,94.
- Foglio 31, mappale 827, subalterno 21, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq., Superficie catastale: 13,00 mq., Rendita € 36,36.

- Foglio 31, mappale 827, subalterno 65, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 46,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 44,00 mq., Rendita € 154,94.
- Foglio 31, mappale 827, subalterno 25, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq., Superficie catastale totale: 16 mq., Rendita € 42,97.

66. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 105.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 105.500,00
Data della valutazione:	25/07/2020

67. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante risulta in cemento armato.

L'accesso principale al cortile avviene dalla pubblica via Tarvisio tramite cancelletto metallico o accesso carraio automatico a disegno semplice.

Un passaggio secondario si trova su via Val Pusteria tramite cancellone automatico della stessa tipologia del principale.

L'entrata nel complesso edilizio avviene cancelletto pedonale e cancello carraio in ferro.

All'interno del suddetto cortile si trova il fabbricato a quattro piani, a prevalente destinazione residenziale ad autorimesse. Sulla proprietà grava convenzione del 4 aprile 1990 rep.n.153722 del dott. Di [REDACTED] di San Donà di Piave e trascritta a Venezia il 18 aprile 1990 ai nn. 7547/5331 e servitù di cui all'atto del 10 giugno 1992 rep.n.26041 e 26 giugno 1992 rep.n.26218 del dott. [REDACTED] Baravelli di Treviso, trascritto a Venezia il 1 luglio 1992 ai nn. 14803/10715. Accanto all'accesso carraio è presente un'area destinata a verde con affiancata area per la raccolta dei rifiuti.

L'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è costituito da cinque piani fuori terra avente piano terra adibito ad autorimesse.

La distribuzione verticale è garantita da due corpi scala a rampe parallele con ascensore. La copertura è del tipo a doppia falda con manto di copertura in lastre.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali.

Non avendo avuto accesso ai locali non si può dichiarare la conformità edilizia.

L'appartamento e la relativa autorimessa identificati catastalmente ai subalterni 63 e 21, al momento risultano occupati dal Sig [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 12 dicembre 2009 con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 16 dicembre 2009 al n. 5262. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.260,00 € a titolo di deposito cauzionale.

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile, non risultano gravami:

L'appartamento e la relativa autorimessa identificati catastalmente ai subalterni 63 e 21, al momento risultano occupati dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 12 dicembre 2009 con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 16 dicembre 2009 al n. 5262. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.260,00 € a titolo di deposito cauzionale ha durata di anni 4 rinnovabile, con un importo di 5040 euro annui.

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 63, risulta censita in base alla Costituzione del 29/04/1992 in atti dal 28/05/1992 (n. 6012.2/1992), in base al classamento automatico del 29/04/1992 in atti dal 31/03/1993 (n. 6012/1992), in base alla variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 per rettifica zona censuaria – art. 2, legge del 24/03/93 n. 75 (n. 100000.1/1994) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'autorimessa, identificata catastalmente al sub. 21, risulta censita in base alla Costituzione del 29/04/1992 in atti dal 28/05/1992 (n. 6012.2/1992), in base al classamento automatico del 29/04/1992 in atti dal 31/03/1993 (n. 6012/1992), in base alla variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 per rettifica zona censuaria – art. 2, legge del 24/03/93 n. 75 (n. 100000.1/1994) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 65, risulta censita in base alla Costituzione del 29/04/1992 in atti dal 28/05/1992 (n. 6012.2/1992), in base al classamento automatico del 29/04/1992 in atti dal 31/03/1993 (n. 6012/1992), in base alla variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 per rettifica zona censuaria – art. 2, legge del 24/03/93 n. 75 (n. 100000.1/1994) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- L'autorimessa identificata catastalmente al sub. 25, posta a piano terra, risulta censita in base alla Costituzione del 29/04/1992 in atti dal 28/05/1992 (n. 6012.2/1992), in base al classamento automatico del 29/04/1992 in atti dal 31/03/1993 (n. 6012/1992), in base alla variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 21/02/1994 per rettifica zona censuaria – art. 2, legge del 24/03/93 n. 75 (n. 100000.1/1994) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

71. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al P.I. "Piano degli Interventi", l'immobile in oggetto risulta inserito, nella tavola della pianificazione strategica, all'interno delle zone omogenee C1 normate dall'Art. 38 delle N.T.O. "Norme Tecniche Operative" in questo modo:

Art. 38 – Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq;
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune;
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 37.
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti esterni agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq;
6. Omissis;
7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate, con le precisazioni di cui al comma precedente ed ai commi successivi. La distanza tra pareti finestrate e parti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 metri e comunque pari all'altezza dell'edificio più alto; la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 6 metri.
8. Omissis;
9. In tutte le zone "C1" il raggio minimo, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 6,00;

L'immobile è inserito anche nel P.A.T. "Piano di Assetto del Territorio" nella tavola dei vincoli, all'interno delle Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione, ed inserito nelle zone P1, pericolo moderato.

Infine, l'edificio in oggetto è inserito nella tavola della fragilità, all'interno dei terreni idonei a condizione "A": aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al Fiume Piave:

Art. 11 – Le penalità ai fini edificatori

Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione

5. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. In caso di sovrapposizione con aree a dissesto idrogeologico, in quanto esondabili o a ristagno idrico, è necessario fare ulteriore riferimento alla normativa specifica esposta in seguito. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico attuale, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle

“Nuove norme tecniche per le costruzioni” del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico e idrogeologico, le indagini specifiche saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista, per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE), di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.
- Per tutte queste aree, l'idoneità geologica è legata comunque alle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

6. Queste classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

- a. Terreni idonei a condizione di tipo a): aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al F. Piave. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Fiume Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e -2 m dal p.c. I terreni di questa classe, pur giacendo in aree a morfologia relativamente più elevata, sono caratterizzati dalla diretta vicinanza con gli argini del F. Piave e delle sue antiche direttrici fluviali percorse tuttora da importanti canali. La totalità del territorio sandonatese è mappata a pericolosità idraulica che varia da media a moderata. L'idrogeologia di tutto l'ambito territoriale è influenzata comunque dal regime idraulico determinato dallo scolo meccanico delle acque superficiali.

L'intero complesso immobiliare risulta essere stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n.339 prot.21478/29203 del 18/10/1990;
- Variante di concessione edilizia n.339 prot.8756/12620 del 05/05/1992;
- Autorizzazione di abitabilità di edifici rilasciata in data 21/07/1992 certificato n.339/90 prot.14890;

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile e il certificato di agibilità risulta rilasciato in data 21 luglio 1992 al n. 339/90, prot. 14890.

72. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.2 CONFORMITA' CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

73. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area di particolare pregio, nella zona di centrale di San Donà di Piave.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1100 e 1700 euro al mq per gli appartamenti e 550 euro al mq per i box: negozi e aree commerciali sono valutati in 500 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 63: appartamento: 47,00 mq. + sub. 21: autorimessa: 13,00 mq. valore lotto € 50.500
- sub. 65: appartamento: 46,00 mq. + sub. 25: autorimessa: 16,00 mq. valore lotto € 55.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 105.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 105.500,00

74. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: SAN VENDEMIANO

SAN VENDEMIANO (TV):

UNITA' IMMOBILIARE CON GARAGE PERTINENZIALE, SITA A SAN VENDEMIANO (TV) IN VICOLO SACCON SNC, IDENTIFICATA CATASTALMENTE ALLA SEZ. A, FG. 12 MAPP. 811, SUB. 28, 50, 51, 65 ED AUTORIMESSA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FG. 12, MAPP. 811, SUB. 129, 107, 139, 141

L'unità immobiliare in questione è collocata all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato negli anni 2000, composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

La porzione immobiliare, con garage di pertinenza, fa parte di un complesso immobiliare composto da n. 4 fabbricati "A" – "B" – "C" – "D" siti nel Comune di San Vendemiano, e precisamente, del fabbricato "C".

L'immobile sorge nella frazione o località di Saccon che dista a circa 1 km dal Comune di San Vendemiano, nelle vicinanze dell'autostrada A27, in prossimità di diversi negozi.

La zona risulta essere piuttosto moderna in quanto le costruzioni sono in buono stato e la maggior parte di esse ha una data di costruzione tra l'anno 1961 e l'anno 1970.

La zona in cui è inserito l'immobile appare caratterizzata da un traffico prettamente del tipo locale. I parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero.

Nelle immediate vicinanze si trova la Parrocchia Santi Felice e Rocco e la palestra Comunale.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano terra: residenza sub. 28

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: appartamento: 69,44 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
balcone: 3,84 mq

Piano interrato: autorimessa sub. 129

- Altezza: 2,50 mt.

Destinazione: garage: 27,17 mq.

Piano terra: residenza sub. 50

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: appartamento: 74,78 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
balcone: 8,19 mq

Piano interrato: autorimessa sub. 107

- Altezza: 2,50 mt.

Destinazione: garage: 25,70 mq.

Piano terra: residenza sub. 51

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: appartamento: 70,68 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
portico: 5,36 mq
area a verde esclusiva sub. 52: 94,00 mq.

Piano secondo: residenza sub. 65

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: appartamento: 70,68 mq. superficie lorda di pavimento (s.l.p.)
balcone: 8,19 mq.

Piano interrato: autorimessa sub. 139

- Altezza: 2,50 mt.
- Destinazione: garage: 32,39 mq.

autorimessa sub. 141

Tecnico incaricato: Di Luccio Geom. Angelo Antonio, _____ -

- Altezza: 2,50 mt.
- Destinazione: garage: 26,10 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 28, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale: 67 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 66 mq., Rendita € 289,22.
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 129, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq., Superficie catastale 27 mq., Rendita € 35,64.
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 50, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: 69 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 mq., Rendita € 330,53
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 107, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., Superficie catastale 24 mq., Rendita € 34,09
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 51, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: 76 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 mq., Rendita € 330,53
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: 69 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 mq., Rendita € 330,53
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 139, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq., Superficie catastale 32 mq., Rendita € 44,93
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 141, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq., Superficie catastale 26 mq., Rendita € 35,64

75. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	281,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	109,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 313.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 313.300,00
Data della valutazione:	25/07/2020

76. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante risulta in cemento armato.

L'immobile in oggetto, destinato a residenza, è composto da tre piani fuori terra oltre a piano interrato adibito ad autorimesse e servizi annessi alla residenza.

L'edificio è formato da 17 appartamenti di cui 5, a piano terra, con pertinente area scoperta a verde. L'ingresso principale al complesso edilizio avviene da vicolo Saccon attraversando il vialetto che porta nella parte retrostante dell'edificio al quale si accederà tramite portone metallico che affaccia sulla scala comune.

L'accesso al piano interrato avviene da altro immobile facente parte del complesso immobiliare in oggetto, a mezzo di rampa, tramite cancello carraio.

In merito all'unità immobiliare sita a piano terra ed identificata al sub. 28, oltre all'autorimessa posta a piano interrato ed identificata al sub. 129, è necessario far presente quanto segue:

- In data 16 agosto 2005 è stato sottoscritto un contratto di locazione ad uso abitativo tra la Società [redacted] s.r.l. e il Sig. [redacted] relativo alla locazione di un appartamento al piano secondo oltre ad un'autorimessa al piano interrato. Tale contratto prevedeva una durata di quattro anni dal 15 agosto 2005 con rinnovo per ulteriori quattro anni dal 15 agosto 2009, salvo disdetta motivata. Tale contratto è stato registrato a San Donà di Piave in data 15 settembre 2005 al n. 3140.

77. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravante sull'immobile risulta servitù di sporto e veduta a carico del terreno mappale 811 per realizzandi poggiosi aggettanti di profondità 1,50 metri, come da atto n.53563 del 18/11/2003 dott. [redacted] Baravelli di Treviso.

In data 16 agosto 2005 è stato sottoscritto un contratto di locazione ad uso abitativo tra la Società [redacted] s.r.l. e il Sig. [redacted] relativo alla locazione di un appartamento al piano secondo oltre ad un'autorimessa al piano interrato. Tale contratto prevedeva una durata di quattro anni dal 15 agosto 2005 con rinnovo per ulteriori quattro anni dal 15 agosto 2009, salvo disdetta motivata. Tale contratto è stato registrato a San Donà di Piave in data 15 settembre 2005 al n. 3140, con durata 4 anni rinnovabile, con canone annuale di 6.000 euro.

Risultano inoltre su: Appartamento Sez.A, Fg.12, Part.811, sub 51 e box Sez.A, Fg.12, Part.811, sub 139 ipoteca volontaria del 6/2/2008 [redacted] [redacted] Rep.63431/27043 garanzia mutuo fondiario capitale 600.000,00 int. annuo 8,565%, totale €1.200.000,00 scadenza 10 anni; Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo RG29836 RP5065 17/08/2017 Tribunale di Siena 3/7/2017 Rep2172/2017- importo €200.000,00 su 3 unità negoziali di cui Un. Neg. 2 Bruno Basso per 4/24 Fg.12 par.811 sub 28,50,65,107,129,141 Un. Neg. 3 [redacted] per 1/1 Fg.12 par.811 sub 51,139

78. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

79. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 28, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale: 67 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 66 mq., Rendita € 289,22, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003

- costituzione (n. 3183.1/2003), dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 129, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq., Superficie catastale 27 mq., Rendita € 35,64, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003), dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 50, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: 69 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 mq., Rendita € 330,53, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003), dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 107, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq., Superficie catastale 24 mq., Rendita € 34,09, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003), dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 51, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: 76 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 mq., Rendita € 330,53, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003), e dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale: 69 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 67 mq., Rendita € 330,53, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003), dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 139, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq., Superficie catastale 32 mq., Rendita € 44,93, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003), dalla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e dalla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Sez. A, Foglio 12, mappale 811, subalterno 141, categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq., Superficie catastale 26 mq., Rendita € 35,64, derivante da Costituzione del 12/08/2003 protocollo n. 396457 in atti dal 12/08/2003 costituzione (n. 3183.1/2003) e alla Variazione nel Classamento del 12/08/2004 protocollo n. TV0282371 in atti dal 12/08/2004 Variazione di Classamento (n. 18044.1/2004) e alla successiva Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

80. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'unità immobiliare in oggetto risulta inserita nella "Carta della trasformabilità" (Tav.4), nell'Ambito con prevalenza dei caratteri agricolo - residenziale ed in particolare nell'ambito agricolo residenziale di Saccon.

Il quartiere Saccon rappresenta la porta di accesso al Centro insediativo da sud, sud-est, in continuità con il centro di Cosniga, a nord e il centro di Fossamerlo ad ovest. Rappresenta anche il nucleo insediativo di riferimento dell'intero quadrante territoriale rurale e paesaggistico dell'area dei San Fris compreso tra la Strada Provinciale n. 165 "Ungaresca" e la Strada Provinciale n. 15 "Cadore Mare" e con la presenza del nucleo urbano e con la successiva adiacente area produttiva.

E' caratterizzato dalla presenza di aziende agricole prevalentemente seminative, ma anche da aziende floro-vivaistiche e quindi da un paesaggio dai connotati di pregio, con scarsa presenza di edificazione, prevalentemente localizzata lungo le strade, e da edifici rurali.

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive che prevedano l'impianto di specie locali. Vanno salvaguardati i corridoi ecologici, oltre ai punti e ai percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola, recependo le indicazioni relative alla rete ecologica contenute nelle presenti norme.

Riqualificazione degli assi stradali, o loro tratti parziali, lungo i quali si addensa l'edificazione sia accentrata che diffusa, specie nei punti di intersezione tra le diverse strade e nelle aree destinate ad attività produttive.

In base al vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'immobile in oggetto risulta inserito all'interno della città esistente, nel Piano degli Interventi, nella "zona destinata a nuovi complessi insediativi inedificata" (zto. C2):

1. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo.
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse anche destinazioni direzionali, commerciali, piccoli laboratori artigianali fino ad un massimo di 250 mq., nonché ogni altra attività ritenuta compatibile con il carattere residenziale della zona nel limite massimo del 50% del volume utile edificato.
3. Sono vietate le attività industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
4. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme, salvo quanto ulteriormente previsto nelle Tavole di PRG, dalle schede normative ed obiettivi specifici della zona assoggettate ad obbligo di piano urbanistico attuativo, per ogni singola ZTO.

L'immobile risulta essere stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n.73/42 del 20/11/2001;
- Concessione Edilizia n.9597 del 07/10/2002;
- Autorizzazione edilizia n.15433 del 26/2/2003;
- Permesso a costruire n.5840 del 04/8/2003;

Il certificato di agibilità risulta rilasciato l'11/11/2003 n.73.

81. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

82. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area Saccon, nella zona esterna di San Vendemiano.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1600 e 1800 euro al mq per gli appartamenti e 550 euro al mq per i box: negozi e aree commerciali sono valutati in 500 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 28: appartamento: 67,00 mq. + sub. 129: autorimessa: 27,00 mq. - valore lotto €. 66.300
- sub. 50: appartamento: 69,00 mq. + sub. 107: autorimessa: 24,00 mq. - valore lotto €. 78.500
- sub. 51: appartamento: 76,00 mq. + sub. 139: autorimessa: 32,00 mq. - valore lotto €. 89.000
- sub. 65: appartamento: 69,00 mq. + sub. 141: autorimessa: 26,00 mq. - valore lotto €. 79.500

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 313.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche: €80.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 233.300,00

83. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: SAN VITO DI CADORE

SAN VITO DI CADORE (BL):

PROPRIETA' SITA A SAN VITO DI CADORE (BL) ED IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FG. 17 MAPP. 97

La proprietà in questione consiste in un terreno prospiciente via Il Maggio, attualmente ineditato, nel comune di San Vito di Cadore.

Il Comune è situato in un'ampia conca nel cuore delle Dolomiti bellunesi strutturato a ridosso del torrente Boite dove sono sorti gli antichi nuclei urbani di Resinego, San Vito, Costa e Chiapuzza in sinistra orografica e di Serdes in destra orografica del torrente che costituisce l'elemento ambientale e paesaggistico ordinatore dell'ambito.

San Vito di Cadore è attraversato, inoltre, dalla s.s. 51 d'Alemagna e dalla Lunga Via delle Dolomiti (antico asse ferroviario ora adibito a pista ciclabile) che hanno costituito lo scheletro urbano su cui si è sviluppato, in particolare dalla seconda metà del '900, l'aggregato di San Vito inteso come la fusione degli storici nuclei frazionali..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio 17, mappale 97, qualità prato, classe 1, superficie 2.350 mq., Reddito dominicale 4,85 €, reddito agrario 4,85 €
-

84. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2350,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 150.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

85. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Si tratta di terreno in zona edificabile, attualmente intercluso rispetto alla strada Via Il Maggio, in totale proprietà della █████ s.r.l.

86. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami: nessun gravame.

87. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

88. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 17, mappale 97, qualità prato, classe 1, superficie 2.350 mq., Reddito dominicale 4,85 €, reddito agrario 4,85 €;

Il terreno confina a nord con il mappale 96 e, in senso orario con il mappale 398, mappale 90, mappale 98, mappale 286 e mappale 358;

in proprietà esclusiva della █████ s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

89. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente strumento urbanistico, Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il terreno risulta inserito nella tavola della trasformabilità, all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei "ATO1" (Ambito Urbano, ovvero l'unico ambito edificato del comune) avente una superficie di 343,89 ha.

La scheda normativa specifica dell'ambito ne descrive caratteristiche e da direttive e prescrizioni in questo modo:

- **Descrizione morfologica, ambientale e insediativa:**

L'ambito si struttura a una quota che varia tra i 970m in prossimità dell'abitato di Serdes e i 1.050m s.l.m. a nord di Chiapuzza.

I terreni che degradano dolcemente dalle pendici dell'Antelao e di Cima Bel Prà verso la valle del Boite ed i terrazzi fluviali formati dall'azione dello stesso torrente hanno permesso l'instaurarsi di attività agricole e di pascolo che, fin in epoca storica, hanno portato alla formazione dei piccoli nuclei abitati rurali sanvitesi.

Il boom edilizio della seconda metà del 1900, quasi interamente generato dalla realizzazione di seconde case per le vacanze, ha portato alla saldatura dei centri rurali sviluppando un aggregato urbano a grappolo allungato lungo la s.s.51 d'Alemagna. Tale asse viario, se storicamente ha favorito l'espansione urbana e il fiorire dell'economia turistica sanvite, costituisce al giorno d'oggi un ostacolo alla qualità residenziale e turistica del centro di San Vito a causa dei consistenti flussi viari in attraversamento verso la conca ampezzana.

Nell'ambito si trovano inoltre le uniche aree prative di fondovalle del comune rimaste a corona dei centri abitati ma che non presentano superfici sufficienti al mantenimento di attività agricole imprenditoriali, con la conseguente maggior probabilità di abbandono e di avanzamento del limite del bosco a causa della scarsa redditività.

- **Invarianti:**

Nell'ambito sono diffuse le invarianti di tipo storico monumentale, si trovano infatti le aree di centro storico censite dall'"Atlante dei Centri Storici" (Resinego, Chiapuzza, San Vito, Costa e Serdes), gli edifici di pregio architettonico quali le chiese, gli edifici pubblici con più di 70 anni e i manufatti di archeologia industriale (il mulino Varettoni a Sud del ponte di Serdes), nonché un'area interessata dalla presenza di ritrovamenti archeologici individuata nel terreno antistante la chiesa di San Floriano nel centro di Chiapuzza.

I prati di fondovalle che circondano le zone abitate sono individuati come invarianti agricole-ambientali in quanto fondamentali per mantenere un elevato livello di biodiversità e di connessione tra i vari ambienti ecologici di San Vito, nonché per garantire le necessarie condizioni di salubrità dell'edificato e le peculiari visioni paesaggistiche dei nuclei abitati.

- **Criticità e fragilità:**

Nell'ATO 01 sono individuate le uniche aree idonee all'edificazione dal punto di vista geomorfologico, localizzate in corrispondenza dell'aggregato urbano di San Vito - Resinego e sul centro storico di Serdes. Le aree non idonee sono limitate alle zone interessate dall'idrografia del Boite e del Ru Seco, mentre il resto del territorio risulta idoneo a condizione. Si ricorda tuttavia come la metà Nord del centro di Chiapuzza sia interessata da dissesti di debris flow classificati dal Piano di Assetto Idrogeologico come pericolosità P3 limitando e/o escludendo gli interventi edilizi indipendentemente dalla condizione geomorfologica del sito. La metà Sud di Chiapuzza è invece interessata da dissesti di origine franosa, che, originati sul Col de Chi de Os lungo il versante denominato Roa Maestra, terminano nella piana di Mosnigo.

Fenomeni di debris flow sono individuati anche lungo il Ru Secco, fino a monte del tombotto della piazza di San Vito, aumentando la possibilità di rischi idraulici nel centro del paese. Nella zona di Fontanes il Distributore SHELL localizzato lungo la s.s. 51 è individuato come fragilità in quanto sito contaminato (fonte PTCP di Belluno).

Quali zone di tutela sono segnalati i centri storici dei vari nuclei frazionali, oltre al sito di possibile ritrovamento archeologico della chiesa di San Floriano.

- **Direttive e prescrizioni:**

1. Il P.I. garantirà, compatibilmente alla tutela degli edifici di maggior pregio e dell'impianto storico-architettonico, un'adeguata accessibilità ai diversi ambiti urbani nonché la previsione di idonee aree a parcheggio, anche interrato, in particolare a servizio del centro storico;
2. Il P.I. prevede interventi di facilitazione alla permanenza dei servizi, anche con la definizione puntuale di destinazioni d'uso non residenziali;
3. Il P.I., anche secondo quanto previsto agli artt. 36 e 40 delle NdA, favorisce la riconversione edilizia del tessuto consolidato ai fini del contenimento dei consumi energetici e dell'uso delle fonti rinnovabili di energia, con particolare attenzione per quegli interventi che, attraverso il ricorso a tecniche di edilizia sostenibile e bioedilizia recuperino ed arricchiscano la qualità architettonica degli insediamenti;
4. Il P.I. determinerà puntualmente i Gradi di Protezione degli edifici esistenti nei Centri Storici anche contestualmente alla redazione del P.I.C.T. "Architettura storica di montagna", con eventuale priorità dei centri di Serdes e Resinigo quali centri prototipo e conseguente possibilità di applicazione normativa e metodologica all'interno del territorio. Obiettivo prevalente sarà di elevare la qualità dei centri e dei servizi offerti con prioritario recupero delle unità edilizie esistenti degradate;
5. Il P.I. definirà la rete della viabilità ad esclusivo uso pedonale al fine di garantire la possibilità e la sicurezza di interscambio fra i diversi centri urbani e le attrezzature e servizi di uso pubblico;
6. Il P.I. relativamente alle zone agricole definirà le modalità necessarie alla tutela e mantenimento delle peculiarità, anche minori, e delle emergenze di carattere ambientale e storico-paesaggistico quali filari alberati, boschetti, viabilità minore, opere civili quali muretti a secco e ponticelli, o quant'altro caratterizzi il paesaggio. In particolar modo, in caso di realizzazione di nuovi volumi per scopi esclusivamente aziendali o per servizi di interesse collettivo, verranno disciplinate le relative localizzazioni affinché siano rispettose sia dell'ottimizzazione della funzione colturale che dell'impatto paesaggistico, con particolare riferimento ai punti di vista della viabilità maggiore, dai percorsi ciclo-turistici, dai principali elementi di visitazione storico-culturale.
7. Nell'ambito della "Cava de la Valesela" eventuali ricomposizioni volumetriche e paesaggistiche di volumi e sistemazioni esistenti potranno essere attuati attraverso il ricorso ai disposti della l.r. 55/2012, nel rispetto dei vincoli ambientali e di sicurezza idrogeologica esistenti.

La proprietà è inserita, anche, nella carta della fragilità e rispettivamente nelle Aree idonee a condizione B:

Sono le Zone a discreta stabilità a livello di assetto geologico, dove concorrono e/o si riscontrano le seguenti condizioni e aspetti litologici, geomorfologici ed idrogeologici: Terreni o rocce di buone qualità meccaniche; pendenza < 60%; terreni o rocce di scadenti caratteristiche meccaniche; pendenza < 40%; depositi lacustri facilmente compressibili, gessi soggetti a fenomeni di dissoluzione carsica; distanza > 20 ÷ 30 m da dissesti senza spiccata tendenza evolutiva; drenaggio difficoltoso; distanza > 20 ÷ 30 m dai corsi d'acqua con scarse possibilità di esondazione; falda poco profonda.

Sono comprese le aree classificate dal P.A.I., valutate con lo stesso grado di pericolosità P2. Nelle aree idonee a condizione B è possibile la ristrutturazione, con l'ampliamento degli edifici esistenti. La costruzione di nuovi fabbricati residenziali o produttivi (oppure ad uso agricolo – forestale quali stalle e malghe) può essere autorizzata solo sulla base di accurate indagini di carattere geologico e geotecnico. Questi interventi di recupero edilizio e/o di nuova costruzione, compresa la realizzazione di opere civili che modifichino sostanzialmente l'assetto geologico, dovranno in ogni caso essere preceduti da specifiche ed approfondite indagini geologiche e geotecniche, come previsto dalla vigente normativa in materia (DM 14/01/2008) per verificarne la fattibilità e corredate, in relazione all'importanza dell'opera, di un'analisi del sito che illustri l'evoluzione storica degli eventuali rischi. Tali indagini dovranno definire in particolare il profilo stratigrafico con la distribuzione delle pressioni neutrali e le caratteristiche geotecniche dei terreni, al fine anche di verificare la stabilità dei pendii in seguito all'inserimento delle opere in progetto.

Per le aree classificate a pericolosità geologica moderata – P2 dal P.A.I. sono fatti salvi gli artt. 8 e 10 delle rispettive Norme di Attuazione.

Per finire, l'appezzamento di terreno è introdotto nella carta delle invarianti nelle invarianti di natura storico – monumentale e più precisamente nei "Pascoli Malghivi" nel seguente modo:

I pascoli d'alta quota, siano essi ancora pascolati o meno, costituiscono una parte importante del territorio e ad essi il P.A.T. riconosce valore produttivo ma anche storico testimoniale e paesaggistico. La loro esistenza è legata al protrarsi, in forme efficienti ed economicamente convenienti, di attività agricolo zootecniche che vanno sostenute.

A titolo di direttiva, tali aree vanno preservate da interventi e azioni che ne possano compromettere l'estensione l'unitarietà e la funzionalità. Vanno inoltre salvaguardate da fenomeni naturali quali l'avanzata del bosco e ne andrà incentivata a conservazione promuovendo forme di agricoltura sostenibili. Il P.A.T., in queste aree, antepone gli interessi economico produttivi legati alle attività agricolo zootecniche agli altri interessi. Il P.A.T. favorisce gli interventi di falciatura con asporto del prodotto di sfalcio nonché, anche ai sensi dell'art. 12 del PT.R.C., la riduzione delle superfici boscate di recente formazione a favore del prato e delle radure, con il recupero degli spazi aperti e infraperi secondo le procedure normative vigenti.

Al fine della tutela e promozione di quanto sopra il P.A.T. vieta in ogni caso nelle aree costituite da prati e pascoli montani, nonché da prati di fondovalle e terrazzamenti agrari, qualora non interessati da interventi ammessi dalla tav. 4 e dal titolo III della presente normativa, i movimenti di terra superiori a 500 mc non finalizzati alle pratiche agricole tradizionali, alla difesa idrogeologica del territorio, alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico qualora il terreno non sia riportato al profilo originale. Sono ammesse deroghe per interventi nell'ambito del demanio sciabile, rispettosi delle tutele ambientali disposte dalla normativa del Piano Neve.

Il lotto non risulta delimitato e non sussiste nessun tipo di divisione interna a delimitazione dei singoli mappali.

Il terreno si mostra ineditato, privo di qualunque costruzione anche del tipo accessoria e intercluso.

90. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

91. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in area nord del paese, nella zona esterna di San Vito di Cadore.

La zona è costellata di ville singole e bifamiliari e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di terreni simili, per la zona prevedono un valore di 75 euro al mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- terreno: 2350,00 mq. - valore €. 150.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 150.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €.0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.000,00

92.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: TREVISO

TREVISO:

DUE UNITA' IMMOBILIARI SITE A TREVISO (TV) IN VIA ALFREDO ORIANI N° 13 ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE ALLA SEZ. E, FG. 3 MAPP. 744, SUB. 7, 8

Le unità immobiliari in questione, destinate a residenza, sono poste a piano terra e primo di un edificio a prevalente destinazione residenziale, realizzato a metà degli anni '50.

La città sorge sulla bassa pianura veneta, in una zona ricca di risorse idriche: numerose sono le sorgenti risorgive. Entro lo stesso territorio comunale nascono numerosi fiumi di risorgiva dei quali il più importante è il Botteniga. Quest'ultimo oltrepassa le mura all'altezza del Ponte de Pria e si divide poi nei diversi rami (Cagnan Grande, Buranelli, Roggia), che caratterizzano il centro storico. Il corso d'acqua principale è comunque il Sile.

Il centro storico della città, tutt'oggi racchiuso dalle mura rinascimentali, mantiene in buona parte il tipico impianto urbanistico medioevale, caratterizzato da strade strette e dall'andamento irregolare.

Al comune di Treviso non appartengono ufficialmente delle frazioni, ma attorno al centro storico gravitano vari quartieri e sobborghi che spesso prendono il nome dalla parrocchia presente:

- Circoscrizione A "Centro storico" – centro storico, Santi Quaranta, Oltrecagnan, Frà Giocondo;
- Circoscrizione B "Est" – Fiera, Selvana, Santa Maria del Rovere;
- Circoscrizione C "Nord" – Monigo, San Liberale, San Paolo, Santa Bona, San Pelaio;
- Circoscrizione D "Ovest" – Canizzano, Sant'Angelo, San [REDACTED];
- Circoscrizione E "Sud" – San Lazzaro, San Zeno, Sant'Antonino.

La città è facilmente raggiungibile sia mediante comunicazione stradale, tramite Autostrada A27 Venezia – Belluno con uscite Treviso Sud e Treviso Nord, che mediante la linea ferroviaria Venezia – Udine che è la linea principale e oltre a collegare Treviso con Venezia e Udine, alcuni treni proseguono per Trieste, Milano, Verona e Roma.

La città è servita anche da un aeroporto denominato Aeroporto di Treviso – Sant'Angelo, posto a circa 3 km dal centro.

L'edificio in oggetto è edificato direttamente nelle vicinanze del fiume Botteniga, nella zona centrale della città.

Il Comune conserva molte architetture religiose ma la più importante è la Cattedrale di San Pietro (Duomo), posto a circa 1 km dal fabbricato e, nelle immediate vicinanze troviamo la Chiesa di Santa Maria Maggiore.

La città dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado. Nelle vicinanze dell'immobile troviamo il Liceo Artistico Statale e, a pochi chilometri, anche la scuola dell'infanzia di Via Tezzone, nonché diversi istituti.

La città possiede anche di diversi ospedali, il più vicino dista poco più di 1 km dall'immobile, di uno stadio e di diversi musei con sedi differenti.

I parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo a pagamento o a disco orario.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano terra: residenza sub. 7

- Altezza: 3,00 mt.
- Destinazione: abitazione in villa.

Piano primo: residenza sub. 8

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: abitazione in villa

Le due consistenze sono in fase di definizione in quanto suddivisione di unità di consistenza 12 vani in corso di costruzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sezione E, Foglio 3, mappale 744, subalterno 7, categoria in corso di costruzione; la classe pre-intervento era 2 con 12 vani, Rendita € 1.890,23.

93. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12 vani
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 386.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 386.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

94. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante appare in mattoni pieni.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene dalla pubblica via Alfredo Oriani tramite cancelletto pedonale con apertura manuale o cancellone automatico a disegno semplice, entrambi in ferro e di colore marrone.

All'interno del cortile si trova il fabbricato a due piani destinato ad autorimesse e servizi accessori.

L'accesso all'unità immobiliare identificata al sub. 7 avviene tramite portone posto al di sotto di un piccolo porticato ad archi mentre, l'ingresso al sub. 8 avviene dal retro dell'edificio tramite porta in vetro.

Il relativo cortile risultano realizzati con pavimentazione in ghiaia. Direttamente prospiciente il cancello è presente un'area per la raccolta dei rifiuti.

L'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è costituito da tre piani fuori terra. La distribuzione verticale è garantita da una scala esterna che collega i vari piani. La copertura è del tipo a doppia falda con manto di copertura in tegole di cotto.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Non si può dichiarare la conformità edilizia.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed identificata al sub. 7, al momento risulta occupata dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 14 luglio 2014, stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 26 marzo 2015 al n. 998.

In forza di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), l'immobile ricade in classe "C" con prestazione energetica globale pari a 86,80 KWh7mq. anno.

95. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile:

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed identificata al sub. 7, al momento risulta occupata dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 14 luglio 2014, stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. e registrato a San Donà di Piave in data 26 marzo 2015 al n. 998, di durata 4 anni rinnovabile, canone 6.000 euro annui.

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [REDACTED] srl per 1/1 Sez.E fg.3 Part.744 sub.7,8.

96. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

97. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 7, risulta censita in base alla variazione del 07/12/2005 protocollo n. TV0357577 in atti dal 07/12/2005 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25373.1/2005), in base alla variazione nel classamento del 16/03/2006 protocollo n. TV0070505 in atti dal 16/03/2006 per variazione di classamento e in base alla variazione del 14/04/2010 protocollo n. TV0091022 in atti dal 14/04/2010 per divisione e ristrutturazione (n. 9994.1/2010), in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

98. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio in oggetto risulta inserito nel Piano degli Interventi (PI), nella tavola della zonizzazione del centro storico, all'interno delle zone omogenee A "zone a carattere storico, artistico e ambientale" e, più precisamente, nelle sottozone A.2:

Art. 46 – Zona omogenea “A”, zona a carattere storico, artistico ed ambientale (sottozona A.2):

1. Individuazione:

1.1 Comprende le parti della città murata di antica formazione, le parti *extra moenia* di formazione post unitaria e i borghi storici. La perimetrazione include anche l'edilizia di sostituzione o di saturazione che si è inserita episodicamente.

2. Destinazione d'uso:

2.1 La destinazione di zona è residenziale. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso artigianali, che non rechino pregiudizio alla residenza e non generino aumento del volume traffico, inquinamento atmosferico o acustico, commerciale, ricettiva e direzionale, purché siano rispettati gli standard di parcheggio pubblico previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente;

2.2 Il mutamento della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale è sempre ammesso anche con variazione del numero delle unità e della superficie. Gli altri mutamenti di destinazione (da residenziali a non residenziali e fra destinazioni non residenziali) sono sempre ammessi in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 44 delle N.T.O.

3. Modalità d'intervento:

3.1 Fatti salvi gli edifici cui è attribuito uno specifico "grado di protezione", è consentita la creazione di un sottotetto, nei limiti dell'involucro edilizio esistente e con l'apertura di eventuali abbaini, lucernari o terrazze a tasca;

3.2 Gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- rispetto degli allineamenti e della coerenza morfologica del fronte stradale;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche d'impianto.

3.3 Non sono consentiti l'edificazione di scale esterne (salvo quelle di sicurezza di cui all'art. 44) ed il tamponamento di logge o porticati esistenti;

3.4 In proporzione alla natura dell'intervento, dovrà essere perseguita l'omogeneizzazione morfologica del contesto;

3.5 È ammessa inoltre la demolizione delle superfetazioni ed il recupero della volumetria corrispondente, all'interno di un progetto che persegua il riordino del contesto. Tale recupero dovrà avvenire nel rispetto del "grado di protezione" e delle prescrizioni di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968;

3.6 Per gli edifici privi di grado di protezione sono consentiti gli interventi di cui all'art. 44 , comma 3.6;

3.7 Le recinzioni saranno realizzate in modo da armonizzarsi con le preesistenze;

L'edificio in oggetto rientra negli edifici/unità edilizie con grado di protezione 2, all'interno della tavola della zonizzazione del centro storico, ed è normato dall'art. 22, comma 12 della Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.) in questo modo:

Art. 22.12 Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale, ville venete – edifici con grado di protezione 2:

Edifici di alto valore artistico, storico e ambientale. Per questi edifici cui è attribuito il "grado di protezione 2", oltre agli interventi del "grado di protezione 1" sono consentiti interventi che nel rispetto dei caratteri architettonici originali possano permettere una diversa destinazione in base alle destinazioni ammesse dalla sottozona. Non sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni. Nel rispetto delle caratteristiche

architettoniche e delle connotazioni storiche che hanno determinato il grado di protezione dell'edificio è consentita la sua suddivisione in varie unità, l'apertura, chiusura e modifica di porte esterne o finestre. La demolizione di pareti divisorie è consentita solo per quelle non originali. La costruzione di nuove pareti è consentita purché non comportino alterazione dell'impianto distributivo originale così come risultante da una approfondita indagine documentale. È consentita la realizzazione di soppalchi nonché delle opere occorrenti per adeguare l'edificio alle esigenze odierne, salvaguardando gli elementi storici o caratteristici.

L'immobile è inserito anche all'interno della tavola della fragilità, nella classe di compatibilità II "terreni idonei a condizione tipo c" (art. 38 N.T.O.) e all'interno delle aree particolari, ossia nel Centro Storico di Treviso ai fini idraulici (art. 39.8):

Art. 38 – Compatibilità geologica e idraulica – penalità ai fini edificatori

Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione tipo c):

Aree con falda sub-affiorante, a morfologia relativamente depressa (bassure) e costituite in prevalenza da depositi argillosi. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi argillosi e limosi, in corrispondenza di bassure e aree in generale relativamente più depresse, dove sono possibili fenomeni di allagamento o ristagno idrico.

Prescrizioni

Le mediocri caratteristiche geotecniche, soprattutto degli strati più superficiali, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati, che possono costituire un'insidia per interventi edilizi o infrastrutturali. Valgono pertanto le notazioni tecniche dei tipi di condizionalità precedenti, aggravati dalla specificità dei sedimenti interessati, che possono costituire un'insidia per interventi edilizi o infrastrutturali. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche. Nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è necessaria la realizzazione di sondaggi con esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le succitate disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del D.M. Infrastrutture 14 gennaio 2008.

Art. 39, comma 8 – Aree e terreni classificati a basso, medio e moderato rischio idraulico – prescrizioni di carattere idraulico:

Nell'area del centro storico di Treviso, delimitato a nord, est ed ovest dalla cinta muraria e a sud dal corso del fiume Sile (centro storico di Treviso ai fini idraulici):

- se la superficie impermeabile di progetto risultasse maggiore di quella esistente, si dovranno realizzare dei volumi di invaso per l'invarianza idraulica pari alla differenza tra il volume di invaso calcolato usando le superfici di progetto ed il volume di invaso calcolato usando le superfici esistenti, utilizzando per entrambi i calcoli un valore della portata massima specifica (uK) allo scarico pari a 10 l/(s ha);

- se la superficie impermeabile di progetto risultasse minore od uguale di quella esistente, non è obbligatorio realizzare dei volumi di invaso, ma si raccomanda la realizzazione di opere di compensazione alternative (es. tetti verdi, reti duali per i servizi sanitari, recupero acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini, ecc.);
- è comunque obbligatorio, ove previsto dal Piano di Tutela delle Acque regionale, il trattamento delle acque di prima pioggia.

Infine, lo stabile risulta ricadere nella tavola della disciplina del territorio del Piano Regolatore Generale (P.R.G) all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, zone umide, risorgive, fiumi, torrenti, laghi (art. 23.6 Norme Tecniche Attuative):

Art. 23, comma 6 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

- 6.1 Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 27 della L.R. 61/85 è prescritta un fascia di ml 20 per le zone "D", "E" e "F" e ml 10 per le zone "A", "B" e "C" la fascia di rispetto lungo: Fiume Sile, Canale Dosson, Rivo Piovenzano, Fiumicello Storga, Rio Pion, Fiumicello Limbraga, Canale del Troso Lungo, Canale delle Convertite, Fiumicello Cagnan o Botteniga, Torrente Pegorile, Rio Fontanelle, Torrente Giavera, Canale dei Buranelli o Mezzano del Chiodo e dell'Ospedale, Canale Trevisiol o Roggia o Siletto, Rio Cantarane;
- 6.2 Per gli edifici esistenti sono ammessi, salvo diverso "grado di protezione", gli interventi di MO, MS, RS, RTE, ed in ogni caso finalizzati al riordino ambientale ed idraulico di tali aree. Le distanze di cui sopra sono da computarsi a partire dal piede degli argini e loro accessori (R.D. 523/1904). Lungo i corsi d'acqua sopra citati viene inoltre indicata negli elaborati esplicativi del P.R.G. relativi alla "Tavola dei vincoli", la fascia di rispetto di cui al D.lgs. 42 del 22.01.2004 (ex legge 431/85) che si rinvia;
- 6.3 Omissis;
- 6.4 In tutto il territorio Comunale, indipendentemente dalla z.t.o. di riferimento dovrà essere individuata la fascia di rispetto fluviale di 10 mt. del Fiume Sile dal limite demaniale o dell'acqua oppure dall'unghia arginale a campagna (R.D. 523/04).

L'intero complesso immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967.

Il certificato di agibilità non è stato reperito

99. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

100. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in pieno centro storico, nella zona prossima alla Chiesa di Santa Maria Maggiore e ai Musei Civici.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1500 e 2200 euro al mq per gli appartamenti: essendo in fase di costruzione e non

disponendo delle nuove metrature si prende a riferimento il valore commerciale di un immobile di pari pregio e numero di vani.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 7: appartamento: 6 vani (21mq/vano) - valore €. 193.000
- sub. 8: appartamento: 6 vani (21mq/vano) - valore €. 193.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 386.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche:

€ 40.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 346.000,00

101. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: MESTRE

MESTRE (VE):

DUE UNITA' IMMOBILIARI SITE A MESTRE (VE) IN PIAZZA XXVII OTTOBRE SNC IDENTIFICATE CATASTALMENTE ALLA SEZIONE ME, FG. 14, MAPPALE 4242, SUB. 59, 60

Le unità immobiliari in questione sono collocate all'interno di un edificio, a prevalente destinazione residenziale composto da otto piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

L'immobile sorge nel centro della città di Mestre, che è una località situata nella Pianura Veneta a margine della laguna di Venezia, in fregio ad un'arteria di intenso traffico automobilistico, carraio e tramviario.

In prossimità del fabbricato troviamo il Duomo di Mestre, la Parrocchia di San Lorenzo Martire, scuole di ogni ordine e grado, tra cui la scuola materna San Marco, la scuola secondaria Santa Caterina e l'Istituto di Istruzione superiore Antonio Pacinotti.

L'edificio è facilmente raggiungibile sia con l'autostrada, percorrendo la strada Europea E70 e proseguendo verso Mestre, oltre che dalla linea ferroviaria regionale Milano-Venezia.

La città dispone di diversi servizi pubblici (ospedali, biblioteche, musei e parchi) oltre a diverse attività di carattere commerciale e di un Aeroporto internazionale.

La zona risulta essere piuttosto antiquata in quanto le costruzioni sono in un discreto stato.

I parcheggi situati in prossimità dell'immobile appaiono sufficienti e del tipo a pagamento.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano interrato: autorimessa sub. 59

- Altezza: 3,32 mt.
- Destinazione: garage: 11,04 mq.

autorimessa sub. 60

- Altezza: 3,32 mt.
- Destinazione: garage: 11,04 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. ME, foglio 14, mappale 4242, subalterno 59.
- Sez. ME, foglio 14, mappale 4242, subalterno 60.

102. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,08 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 11.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

103. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'edificio cui fanno parte i posti auto in oggetto, destinato a residenza, è composto da cinque piani fuori terra oltre a piano interrato adibito ad autorimesse e servizi annessi alla residenza.

Le unità oggetto della seguente perizia risultano le seguenti:

- N. 2 autorimesse (posto auto) ubicate a piano interrato (sub. 59,60);

In merito all'unità immobiliare sita a piano interrato ed identificata al sub. 59, è necessario far presente quanto segue:

contratto di locazione annuale con durata dal 05/08/2009 al 04/08/2010 tacitamente rinnovabile

In merito all'unità immobiliare sita a piano interrato ed identificata al sub. 60, è necessario far presente quanto segue:

contratto di locazione registrato in data 24/03/2017 n.T5Z17T0D0895000NE con durata dal 01/03/2017 al 28/02/2021 tacitamente rinnovabile.

104. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravami sull'immobile:

unità immobiliare sita a piano interrato ed identificata al sub. 59, contratto di locazione annuale con durata dal 05/08/2009 al 04/08/2010 tacitamente rinnovabile, canone annuo 1.200 euro

unità immobiliare sita a piano interrato ed identificata al sub. 60, contratto di locazione registrato in data 24/03/2017 n.T5Z17T0D0895000NE con durata dal 01/03/2017 al 28/02/2021 tacitamente rinnovabile, canone annuo 1.800 euro.

Al 31/12/2019 risulta un debito nei confronti del Condominio di 289,00 euro..

105. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2019 pari ad euro 289,00.

106. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Leunità immobiliari, identificate catastalmente al sub. 59 e 60, risulta censita e in proprietà esclusiva della s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

107. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'immobile in oggetto risulta inserito all'interno delle "zone territoriali omogenee di tipo B" e più precisamente nelle sottozone B1 in questo modo:

Art. 6 – Zone territoriali omogenee di tipo "B".

1. Sono le parti di territorio, edificate con caratteristiche sufficientemente definite, in cui il limite della superficie coperta è superiore ad 1/8 della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq;
3. Nelle sottozone B0.2, B1, B2, B2.1, B3 e B4 di norma l'attuazione è diretta tramite singoli permessi di costruire o denunce di inizio attività, mentre nelle sottozone B/RU l'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi della L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n. 131/98;
5. All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3. Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla Sp. (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Art. 8 – Sottozone B1, B2, B2.1, B3

1.1 In tali sottozona è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

1.2 Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4 ed F, per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d'uso non residenziale;

8.2 Sottozona B1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.
- b. Distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- c. Distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- d. Distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzì l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml. In caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

L'edificio è inserito nella tavola dei vincoli all'interno dei "Centri edificati" ed è assoggettato al vincolo sismico, mentre nella tavola del rischio idrogeologico ricade nelle aree esondabili o a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica).

Le parti oggetto di stima sono parcheggi auto realizzati con l'immobile che risulta essere stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967.

Sull'immobile sono state eseguite opere in virtù delle pratiche edilizie:

- Prot.n.7320 del 2/4/1968 n.262;
- Prot.n.69386 del 29/11/1968;
- N. 8/21142 e 2023/83 del 27/3/1984;
- N. 21924 del 10/7/1987;
- N.8/21142 e 16542/87 del 29/10/1987;
- Prot. N.33432/2747/00 del 4/4/1992 (sanatoria)
- Prot.n.91/90561 18/4/1992
- DIA 10/6/1994 prot.n.94.ME.079498
- DIA 25/6/1994 prot.n.94.ME.087110
- DIA 23/7/1996 prot.n.96.ME.099824
- DIA 10/12/1997 prot.n.97/14415
- DIA 17/10/2000 prot.n.00.ME.150743
- DIA 10/7/2006 prot.n.2006.0279643
- PC 3/1/2007 prot.n.2007/2471
- CIL 2/2/2007 prot.n.2007.0052565
- DIA 9/2/2007 prot.n.2007.0065765
- DIA 30/3/2007 prot.n.2007.0141901
- DIA 8/5/2007 prot.n.2007.0194460
- DIA 2008 prot.n.197048/2008

Il certificato di agibilità risulta richiesto in data 23/7/2008 prot n. 2008.80313724

108. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

Tecnico incaricato: Di Luccio Geom. Angelo Antonio, _____ -

109. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in pieno centro, nel fabbricato denominato "Piazza Barche", in Piazza XXVII Ottobre.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 1300 e 1400 euro al mq per i parcheggi interrati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 59: autorimessa: 11,04 mq - valore €. 5.500
- sub. 60: autorimessa: 11,04 mq - valore €. 5.500

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 11.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 296,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 10.000,00

110. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: VITTORIO VENETO**VITTORIO VENETO:**

QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI SITE A VITTORIO VENETO (TV) IN VIA POSTUMIA SNC ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE ALLA SEZIONE H, FG. 3 MAPP. 43, SUB. 109/18, 59, 54, 70 OLTRE AD AUTORIMESSE PERTINENZIALI IDENTIFICATE CATASTALMENTE ALLA SEZIONE H, FG. 3 MAPP. 43, SUB. 17, 30, 33, 9 E UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FG. 3, MAPPALE 2247, SUB. 4

Le unità immobiliari in questione, destinate a residenza, con autorimesse di pertinenza collocate a piano interrato, sono poste a piano primo, secondo e terzo di un edificio a prevalente destinazione residenziale. L'immobile si trova in una zona periferica del Comune di Vittorio Veneto, il capoluogo delle Prealpi Trevigiane.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago. La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti: Ceneda e Serravalle.

La zona di Vittorio Veneto è ricca di corsi d'acqua tra cui il Cervada, il Sora e il principale, il Meschio. Notevole polo industriale attivo e dinamico, conta la presenza di numerose aziende di livello internazionale, distinguendosi soprattutto per la produzione nel settore del terziario avanzato.

A pochi chilometri del fabbricato è presente la linea ferroviaria dello Stato, nonché il centro. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia. La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado, compresa l'università, ospedali e parchi, banche, oltre che diverse attività di carattere commerciale. I parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero oppure a disco orario. Nelle immediate vicinanze si trova la Parrocchia San Giacomo di Veglia, il Museo del Baco da seta e la biblioteca.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano secondo: residenza sub. 109 / sub. 18

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 51,45 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Balcone: 12,45 mq.

Piano secondo: residenza sub. 54

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 93,95 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 6,48 mq.
Terrazzo: 6,68 mq.
Terrazzo: 2,38 mq.

Piano secondo: residenza sub. 59

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 78,74 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 2,14 mq.
Terrazzo: 1,44 mq.

Piano interrato: accessori sub. 17

- Altezza: 2,40 mt.
- Destinazione: autorimessa: 17,25 mq.

Piano interrato: accessori sub. 30

- Altezza: 2,40 mt.
- Destinazione: autorimessa: 16,68 mq.

Piano interrato: accessori sub. 33

- Altezza: 2,90 mt.
- Destinazione: autorimessa: 17,80 mq.
-

Piano terzo: residenza sub. 70

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 94,10 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 1,44 mq.
Terrazzo: 2,14 mq.

Piano interrato: accessori sub. 9

- Altezza: 2,40 mt.

Destinazione: autorimessa: 16,68 mq.

Piano terra: negozio sub. 4

- Altezza: 4,00 mt.
- Destinazione: bar/ristorante: 167,28 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazza: 79,56 mq.
Terrazza: 38,93 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 109, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 54,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 50,00 mq., Rendita € 324,44. *
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 59, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 76,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 75,00 mq., Rendita € 432,58. *
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 54, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale: 96,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 91,00 mq., Rendita € 486,66. *
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 17, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., Superficie catastale totale: 16 mq., Rendita € 44,93. *
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 30, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., Superficie catastale totale: 16 mq., Rendita € 44,93.
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 33, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq., Superficie catastale totale: 18 mq., Rendita € 47,93.
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 70, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale: 90,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 89,00 mq., Rendita € 486,66.*
- Sezione H, Foglio 3, mappale 43, subalterno 9, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., Superficie catastale totale: 16 mq., Rendita € 44,93.*
- Sezione H, Foglio 3, Mappale 2247, subalterno 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 134 mq., Superficie Catastale 149 mq., Rendita € 4.096,95

111. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	335,84 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	226,52 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	68,41 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 517.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 517.600,00
Data della valutazione:	25/07/2020

112. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante appare in cemento armato.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene dalla pubblica via Postumia tramite portone metallico di accesso all'immobile.

L'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali.

113. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravanti sull'immobile: servitù a rogito Notaio [REDACTED] rep.n.21856 del 15/4/2004 trascritto a Treviso numeri 17151/11087 il 22/4/2004, e servitù di cui rep.n.63927 e racc.27436 del 24/4/2008 Notaio [REDACTED] Baravelli trascritto a Treviso ai numeri 16866/10724 il 30/4/2008.

Risulta Ipoteca Volontaria del 14/7/2015, [REDACTED] [REDACTED] Rep. 74893/36043, durata 5 anni per Concessione a garanzia apertura di credito, importo capitale €. 130.000,00 interessi annui 4,05% totale 260.000,00 € su immobili Sez.H, fg.3 part.43 sub 17,9,54,59,70,109/18.

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.1 [REDACTED] per 1/1 Sez A, Fg4, part 353 sub 17, U.N.3 [REDACTED] srl per 1/1 Sez.H fg.3 Part.2247 sub.4, Sez.H

114. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

115. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare identificata catastalmente alla Sez. H, Foglio 3, mapp. 43, sub. 109, destinata a residenza, è ubicata a piano secondo e, in base alla scheda catastale, risulta composta da cucina/soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico, oltre ad un ampio terrazzo. Abbinata all'appartamento vi è un'autorimessa al piano interrato identificata catastalmente alla Sez. H, Foglio 3, mapp. 43, sub. 17.

L'unità immobiliare identificata catastalmente alla Sez. H, Foglio 3, mapp. 43, sub. 59, destinata a residenza, è ubicata a piano terzo e, in base alla scheda catastale, risulta composta da cucina/soggiorno, due camere da letto ed un bagno, nonché due terrazzi. Abbinata all'appartamento vi è un'autorimessa al piano interrato identificata catastalmente alla Sez. H, Foglio 3, mapp. 43, sub. 30.

L'unità immobiliare identificata catastalmente alla Sez. H, Foglio 3, mapp. 43, sub. 54, destinata a residenza, è ubicata a piano primo e, in base alla scheda catastale, risulta composta da cucina/soggiorno,

due camere da letto, due servizi igienici nonché tre terrazzi. Abbinata all'appartamento vi è un'autorimessa al piano interrato identificata catastalmente alla Sezione H, Foglio 3, mapp. 43, sub. 33.

L'unità immobiliare subalterno 70, destinata a residenza, posta al piano terzo e composta da quattro locali oltre a servizi con annessa autorimessa al piano interrato, risulta censita in base alla Variazione del 19/07/2007 protocollo n. TV0339643 in atti dal 19/07/2007 per ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12660.1/2007), alla Variazione nel classamento del 20/12/2007 protocollo n. TV0548727 in atti dal 20/12/2007 per variazione di classamento (n. 31112.1/2007) e in base alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

L'autorimessa subalterno 9, posta a piano interrato, risulta censita in base alla Variazione del 19/07/2007 protocollo n. TV0339643 in atti dal 19/07/2007 per ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12660.1/207), alla Variazione nel classamento del 20/12/2007 protocollo n. TV0548727 in atti dal 20/12/2007 per variazione di classamento (n. 31112.1/2007) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

L'appartamento sub 70 e la relativa autorimessa sub 9, al momento risultano occupati dalla Sig.ra Omiciuolo Luisella in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/07/2008 per anni quattro con scadenza 30/06/2012, rinnovabile per ulteriori 4 anni e cioè fino al 30/06/2016. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.380,00 € a titolo di cauzione e il canone convenuto risulta di 5.520,00 €/anno in rate mensili anticipate.

Sezione H, Foglio 3, Mappale 2247, subalterno 4, categoria C/1, classe 8, consistenza 134 mq., Superficie Catastale 149 mq., Rendita € 4.096,95, derivante da Variazione del 16/10/2007 protocollo n° TV0444754 in atti dal 16/10/2007 per divisione, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n. 23179.1/2007), da Variazione nel classamento del 25/09/2008 protocollo n° TV0287548 in atti dal 25/09/2008 per variazione di classamento (n. 19905.1/2008), da Variazione della destinazione del 22/06/2009 protocollo n. TV0213936 in atti dal 22/06/2009 in laboratorio in corso di costruzione (n. 16748.1/2009), da Ultimazione di fabbricato urbano del 21/08/2012 protocollo n.TV0183916 in atti dal 21/08/2012 per ultimazione di fabbricato urbano (n.20733.1/2012), da Variazione nel classamento del 27/06/2013 protocollo n.TV0137899 in atti dal 27/06/2013 protocollo n. TV0137899 in atti dal 27/06/2013 per variazione di classamento (n. 52185.1/2013) e da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Tutti in proprietà esclusiva della █████ s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

116. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile in oggetto risulta inserito, nella tavola 29, all'interno della ZTO A "aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale".

Art. 27 - Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale

1. Zone A con riferimento alle aree di centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori;
2. In tali ambiti il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, disciplinati dalla presente sezione normativa, con la sola eccezione dei comparti di intervento unitari a tale scopo delimitati nelle planimetrie in scala 1/1000.
3. Al fine di regolare gli interventi edilizi diretti, il Piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda sul principio della corrispondenza tra tipologie classiche, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

4. Le aree interessate dal presente Capitolo sono dichiarate zone di degrado.

L'edificio oggetto di perizia ricade nella scheda normativa n° 8 del P.R.G. e più precisamente nel grado di protezione 3. Facendo riferimento all'Art. 37 "La Scheda Normativa: gradi di protezione", delle Norme Tecniche di Attuazione si evince quanto di seguito riportato:

Art. 37 – La Scheda Normativa: gradi di protezione

1. Il tipo di intervento, nel caso di unità edilizia che comprende più corpi di fabbrica, è calibrato su quello principale, per i corpi di fabbrica secondari, fatte salve le eventuali precisazioni contenute nella scheda normativa, potrà essere applicato un tipo di intervento diverso previa documentazione adeguata, sulla scorta della procedura denominata progetto di conoscenza e descritta negli articoli successivi;
2. Per una lettura corretta di quanto precisato per ciascun tipo di intervento si precisa che per:
 - **Consolidamento**: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione;
 - **Rinnovo**: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromettere le murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.);
 - **Ripristino filologico**: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.
3. Per tutte le unità edilizie sono ammesse, compatibilmente con quanto precisato nel rispettivo grado di protezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - Grado di protezione 1 – omissis;
 - Grado di protezione 2 – omissis;
 - Grado di protezione 3: Sono assoggettati a grado di protezione 3 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo. Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 3 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale. Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata. I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di

quelle del contesto storico circostante. Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecnologiche di grande semplicità e realizzati con materiali di scarso pregio (muratura con corsi alternati in mattoni e sasso, in mattoni non stuccati; strutture di solai e coperture in legno, assenza di elementi oscuranti, ecc.). Pertanto in questi casi l'interpretazione della modalità di intervento deve rispettare tali caratteristiche, garantendo la conservazione di elementi architettonici, soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

- Grado di protezione 4 – omissis;
- Grado di protezione 5 – omissis.

Art. 43 – Destinazioni d'uso delle Unità Edilizie comprese nel perimetro delle zone A e A1

1. La destinazione d'uso principale delle unità edilizie comprese nel perimetro delle zona A è quella residenziale.
2. Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono ammesse inoltre:
 - attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, sono fatte salve le superfici maggiori esistenti;
 - attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, estetisti, sartorie, calzolai, panifici, e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
 - attività artigianali con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
 - uffici pubblici e privati;
 - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - sede di enti e associazioni;
 - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
 - attività pubbliche o di interesse pubblico.
3. Sono ammessi altresì, i servizi accessori agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici;
4. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso legittimamente conseguita alla data di adozione del P.R.G;
5. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto;
6. I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:
 - a. I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E. , sempre che venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m.2,20, fermi restando, ai fini della concessione dell'agibilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali

superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m.1,60. Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.

- b. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati alla attività deve essere di mq.25 e l'altezza media non inferiore a m.2,50.
 - c. I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.
7. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali sopra elencate) ed industriali;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
8. Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, in riferimento alla legislazione vigente.

Art. 45 – Parcheggi ed autorimesse private

1. Negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro;
2. E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, ove l'intervento sia tecnicamente possibile senza snaturare l'impianto delle murature interrato e senza compromettere le piante d'alto fusto eventualmente esistenti;
3. Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale;
4. Negli edifici soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino ai limiti di cui alla L.122/89 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione per gli spazi destinati ad attività residenziali; e di un metro quadrato ogni metro quadrato di superficie commerciale e direzionale. Le superfici a parcheggio, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente (distanza massima 400 metri). Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di ricavare i posti auto in nessuna delle ipotesi previste dalla normativa, è consentita la monetizzazione per la realizzazione, da parte del Comune, di parcheggi espressamente riservati ai residenti.

Art. 47 – Recupero di manufatti di pertinenza

1. Per gli edifici di carattere accessorio privi di interesse storico/architettonico/ambientale gli interventi ammessi sono:
 - la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stilemi compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;

- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei.
2. Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:
 - verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
 - riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
 - quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, questo va rispettato;
 - in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi.
 - possibilità di ricavare posti auto interrati, eventualmente anche superiori al fabbisogno diretto in modo da poter servire anche edifici vicini che ne siano privi. In questi casi dovrà essere posta particolare attenzione alla posizione delle rampe di accesso che non dovranno essere visibili da strade o spazi pubblici e preferibilmente dovranno essere comprese nel volume del fabbricato;
 - possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.
 3. Nel caso il recupero di un manufatto precario avvenga ricostruendo un edificio isolato, non accorpato all'unità edilizia principale o ad altri fabbricati, quest'ultimo dovrà essere realizzato con materiale leggero (ad esempio legno, ferro o vetro) e privo di fondazioni, mantenendo la natura di costruzione accessoria che aveva inizialmente.
 4. Omissis;
 5. Omissis;

Lo stabile oggetto di perizia, ricade nella tavola dei vincoli, nelle aree di pericolo P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografato del fiume Livenza) sotto Pericolosità idraulica "P2":

Art. 92 – Aree a rischio geologico e idrogeologico – Zone di tutela e fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Nelle aree a rischio geologico e idrologico è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e del sottosuolo;
2. Sugli edifici esistenti in queste aree sono possibili tutti gli interventi previsti nella Titolo III delle presenti Norme, con esclusione della "Sostituzione edilizia" e purché tali interventi siano diretti esclusivamente a migliorarne la sicurezza ed a mantenerne la funzionalità e solo a condizione che le opere da eseguire siano suffragate da specifiche perizie dall'Ufficio del Genio Civile;
3. In ogni caso devono essere rispettate le distanze di cui all'art. n. 27 della L.R. 61/1985;
4. L'attività edificatoria in prossimità dei corsi d'acqua demaniali nonché la loro sistemazione è subordinata a quanto previsto dal R.D. 25.07.1904 n°523, Testo Unico sulle acque pubbliche.

Infine, l'edificio rientra nei Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni Culturali nelle fasce di rispetto lacuali (300 ml.) e fasce di rispetto fluviali (150 ml.):

Art. 142, comma 1, lettere a), b) – Aree tutelate per legge

- a) I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

- b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

L'immobile risulta essere stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967.

Agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- DIA prot.3878 del 22/9/2004;
- PC 21 del 20/1/2005;
- PC 176 del 12/7/2007;
- DIA prot.44541 del 14/11/2006;
- DIA prot.46127 del 13/11/2007;
- DIA prot.037189 del 17/11/2008
- Sanatoria n.176 del 13/11/2003;
- DIA prot.n.3878 del 22/9/2004;
- Autorizzazione n. 13420 rilasciata in data 27/7/2004;
- PC n.20 e n.21 del 20/1/2005;
- PC n.176 del 12/7/2007;
- DIA prot.n.44541 del 14/11/2006 recepita prot. N.7599 del 22/2/2007;
- PC n.83 del 28/3/2008 prat. n.46771;
- DIA del 8/8/2008.

Il certificato di agibilità risulta rilasciato parziale con doc.rif.int.12498 del 15/12/2007 e su domanda di abitabilità di cui al prot.16090 del 17/4/2008 e con presa d'atto del Comune di Vittorio Veneto prot.n.27420 del 2/7/2008 e totale per silenzio-assenso.

117. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

118. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in zona periferica del Comune di Vittorio Veneto. La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili, per la zona prevedono un valore compreso tra 900 e 1000 euro al mq per gli appartamenti, 530 euro mq per i box e 950 euro mq per i negozi.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub. 109: appartamento: 57,70 mq + sub. 17: autorimessa : 17,25 mq -
valore lotto €. 61.000
- sub. 54: appartamento: 101,72 mq + sub. 30: autorimessa : 16,68 mq -
valore lotto €. 100.300

- sub. 59: appartamento: 80,53 mq + sub. 33: autorimessa : 17,80 mq -
valore lotto €. 81.500
- sub. 70: appartamento: 95,89 mq + sub. 9: autorimessa : 16,68 mq -
valore lotto €. 94.800
- sub. 4: negozio : 226,52 mq - valore €. 180.000
-

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 517.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche: €.80.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €.0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: €. 437.600,00

119. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: VITTORIO VENETO

VITTORIO VENETO:

UNITA' IMMOBILIARE SITA A VITTORIO VENETO (TV) IN VIALE DELLA VITTORIA SNC IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FG. 4, MAPPALE 357, SUB. 45

L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale e commerciale, composto da cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Vittorio Veneto, il capoluogo delle Prealpi Trevigiane.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago. La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti: Ceneda e Serravalle.

La zona di Vittorio Veneto è ricca di corsi d'acqua tra cui il Cervada, il Sora e il principale, il Meschio.

Notevole polo industriale attivo e dinamico, conta la presenza di numerose aziende di livello internazionale, distinguendosi soprattutto per la produzione nel settore del terziario avanzato.

A pochi chilometri del fabbricato è presente la linea ferroviaria dello Stato, nonché il centro. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia. La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado, compresa l'università, ospedali e parchi, banche, oltre che diverse attività di carattere commerciale. I parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero oppure a disco orario.

Nelle immediate vicinanze si trova la Parrocchia San Giacomo di Veglia, il Museo del Baco da seta e la biblioteca.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano interrato: magazzino sub. 45

- Altezza: 2,46 mt.
- Destinazione: ripostiglio: 13,80 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. E, Foglio 4, mappale 357, subalterno 45, categoria C/2, classe 8, consistenza 10 mq., Rendita € 43,38
-

120. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,80 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 2000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 2000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

121. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il complesso immobiliare in oggetto, avente funzione principalmente residenziale/commerciale, è composto da cinque piani fuori terra oltre a piano interrato adibito ad autorimesse e servizi annessi alla residenza. L'accesso al piano interrato avviene dalla parte interna dell'edificio, a mezzo di rampa, tramite cancello carraio.

La struttura portante appare in cemento armato

L'unità oggetto della seguente perizia risulta la seguente:

- magazzino ubicato a piano interrato (sub. 45);

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali.

122. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravanti sull'immobile: Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [redacted] srl per 1/1 Sez.E fg.4 Part.357 sub.45.

.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita. Le aree a parcheggio, escluse quelle relative agli esercizi di vicinato, non sono monetizzabili nel rispetto della L.R. 15/04 e della DGR 670/05;
7. Omissis;
8. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale.

In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%.

Inoltre, lo stabile oggetto di perizia, risulta anche inserito nella tavola dei vincoli, all'interno degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ed una parte e, più precisamente, rientra nella fascia di rispetto ferroviaria (art. 49 D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753):

- Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Omissis.

L'immobile risulta essere stato edificato in forza di Licenza Edilizia prot.3637/504 del 27/3/1968: inoltre

- Variante prot.3637 del 7/6/1968;
- Autorizzazione di abitabilità di edifici rilasciata in data 8/10/1969;
- Variante prot.11977 del 3/7/1970;
- Sanatoria prot. Gen.23327/86 del 2/6/1992;

Il certificato di agibilità risulta rilasciato in data 8/12/1969

125. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

126. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta nel centro storico del Comune di Vittorio Veneto. La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili si definisce un valore di 200 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub.45: magazzino: 13,80 mq - valore €. 2.760

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 2.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.000,00

127. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: VITTORIO VENETO

VITTORIO VENETO:

UNITA' IMMOBILIARE SITA A VITTORIO VENETO (TV) IN VIA LORENZO DA PONTE SNC, IDENTIFICATA CATASTALMENTE ALLA SEZ. E, FG. 3, MAPP. 95, SUB. 19, 20, 23

L'immobile è ubicato nel Comune di Vittorio Veneto (Tv) in Via Lorenzo da Ponte snc.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle Prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago. La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti: Ceneda e Serravalle.

La zona di Vittorio Veneto è ricca di corsi d'acqua tra cui il Cervada, il Sora e il principale, il Meschio.

Notevole polo industriale attivo e dinamico, conta la presenza di numerose aziende di livello internazionale, distinguendosi soprattutto per la produzione nel settore del terziario avanzato.

L'unità immobiliare in questione, con scoperto di pertinenza, destinata ad attività commerciale, è collocata al piano terra di un complesso a destinazione residenziale/commerciale.

Essa fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e negozi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Lorenzo da Ponte tramite portone in metallo.

La zona risulta semicentrale rispetto al centro del paese e presenta una destinazione prevalentemente del tipo residenziale di recente formazione. La via sulla quale si prospetta il complesso immobiliare risulta caratterizzata da un traffico per lo più del tipo locale con una buona disponibilità di parcheggi.

La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado tra le quali la scuola dell'infanzia Marco Polo, la scuola secondaria di primo grado Lorenzo da Ponte e la scuola superiore di Primo grado "Umberto Cosmo".

Nelle vicinanze si trova La Chiesa Parrocchiale di Santa Maria del Meschio, il Castello di San Martino e il Museo di Scienze Naturali "Antonio De Nardi", nonché una pista di Atletica.

A circa 1 km dall'edificio è presente la linea ferroviaria dello Stato. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano terra: negozio (sub. 23)

- Altezza: 3,14 mt.
- Destinazione: Negozio 134,68 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano terra: area di pertinenza (sub. 20)

- Destinazione: area urbana 13 mq.

Piano terra: area di pertinenza (sub. 19)

Destinazione: area urbana 14 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sezione E, Foglio 3, mappale 95, subalterno 23, categoria C/1, classe 4, consistenza 113 mq., Superficie catastale 130 mq., Rendita € 1.67,41.
- Sezione E, Foglio 3, mappale 95, subalterno 19, categoria area urbana, consistenza 14 mq
- Sezione E, Foglio 3, mappale 95, subalterno 20, categoria area urbana, consistenza 13 mq

128. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 140.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 140.500,00
Data della valutazione:	25/07/2020

129. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'unità immobiliare in questione, con scoperto di pertinenza, destinata ad attività commerciale, è collocata al piano terra di un complesso a destinazione residenziale/commerciale.

Essa fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e negozi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Lorenzo da Ponte tramite portone in metallo.

La zona risulta semicentrale rispetto al centro del paese e presenta una destinazione prevalentemente del tipo residenziale di recente formazione. La via sulla quale si prospetta il complesso immobiliare risulta caratterizzata da un traffico per lo più del tipo locale con una buona disponibilità di parcheggi.

La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado tra le quali la scuola dell'infanzia Marco Polo, la scuola secondaria di primo grado Lorenzo da Ponte e la scuola superiore di Primo grado "Umberto Cosmo".

Nelle vicinanze si trova La Chiesa Parrocchiale di Santa Maria del Meschio, il Castello di San Martino e il Museo di Scienze Naturali "Antonio De Nardi", nonché una pista di Atletica.

A circa 1 km dall'edificio è presente la linea ferroviaria dello Stato. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia.

L'immobile risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, sono stati eseguiti lavori in forza di:

- Concessione Edilizia n.180 del 1/8/2001;
- DIA prot.n.21375 del 20/5/2004.

130. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravanti sull'immobile:

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [REDACTED] srl per 1/1 Sez.E fg.3 Part.95 sub.19,20,23.

131. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

132. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare, posta al piano terra, destinata ad attività commerciale e composta da locale vendita e servizi igienici oltre ad aree di pertinenza, risulta censita in base alla Variazione del 24/09/1998 in atti dal 24/09/1998 per ristrutturazione (n. B0392.1/1998), alla Variazione nel classamento del 04/10/2000 protocollo n. 128784 in atti dal 04/10/2000 per variazione di classamento (n. 6356.1/2000), alla divisione del 10/06/2004 protocollo n. TV0192216 in atti dal 10/06/2004 per divisione (n. 3793.1/2004), alla variazione nel classamento del 10/06/2005 protocollo n. TV0190564 in atti dal 10/06/2005 per variazione di classamento (n. 14824.1/2005) e alla variazione del 09/01/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

133. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'immobile risulta inserito, nella Tavola 25, all'interno della ZTO A "Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale":

Art. 27 – Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale

1. Il Piano delimita nelle planimetrie in scala 1:1000 le aree di antico impianto e gli edifici di interesse architettonico e ambientale presenti all'interno del territorio comunale comprendendo gli immobili, isolati o riuniti in complessi, che, per il loro valore, possano e debbano essere conservati. Tali ambiti sono classificati come:

zone A con riferimento alle aree di centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori;

zone A1 con riferimento agli edifici, isolati o riuniti a gruppi, di interesse architettonico/ambientale: edifici sparsi con riferimento a unità edilizie isolate comprese in ambiti agricoli delle quali è riconosciuto l'interesse architettonico e/o ambientale.

2. In tali ambiti il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, disciplinati dalla presente sezione normativa, con la sola eccezione dei comparti di intervento unitari a tale scopo delimitati nelle planimetrie in scala 1:1000.
3. Al fine di regolare gli interventi edilizi diretti, il Piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui agli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda sul principio della corrispondenza tra tipologie classiche, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.
4. Le aree di interesse del presente Capitolo sono dichiarate zone di degrado.

Art. 42 – Spazi scoperti

1. Gli spazi scoperti presenti all'interno del tessuto storico sono identificabili nelle categorie di seguito elencate.
 - Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie. Sono generalmente delimitati funzionalmente e fisicamente e concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. In questo caso le modalità di intervento sono strettamente riferite e collegate all'unità edilizia, nel senso che ad essi è attribuito lo stesso grado di protezione dell'edificio di riferimento;
 - Spazi liberi autonomi caratterizzati da un disegno preciso e specifico. In questo caso le modalità di intervento devono tenere conto delle qualità e del disegno degli spazi;
 - Spazi residuali alla struttura delle singole unità edilizie, non riferibili a una precisa pertinenza. Possono essere costituiti:
 - da ambiti agricoli interclusi nell'edificato o comunque ritagliati. In questo caso vanno generalmente salvaguardati in quanto costituiscono pause nell'edificato, contribuiscono a meglio definirne i perimetri e nel contempo aprono punti di vista sul paesaggio circostante;
 - da compendi non edificati che mediano il rapporto tra nuclei storici ed edilizia residenziale recente. Anche in questo caso è opportuno che siano mantenuti liberi da edificazioni;
 - da spazi rimasti liberi all'interno dei comparti. In questo caso va valutato attentamente il sistema insediativo dell'unità urbana di riferimento. Compatibilmente con la struttura insediativa, potranno essere avviate procedure di riordino e recupero degli eventuali volumi di pertinenza presenti e in contrasto con il contesto.

Agli ambiti identificati alla voce "verde di pregio" viene applicato il grado di protezione 1.

2. Omissis
3. Nel caso di intervento dovrà essere prodotta la documentazione sufficiente a comprendere le caratteristiche dello spazio e l'entità del progetto. Il rilievo dovrà comprendere:
 - planimetria quotata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/200 in relazione alla dimensione dell'intervento nella quale siano evidenziati lo stato e il tipo delle essenze esistenti, la presenza di manufatti impropri, e inoltre:
 - profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala adeguata alla dimensione dell'intervento;
 - piante, prospetti, sezioni delle architetture da giardino;
 - elaborati di dettaglio in scala adeguata di pavimentazioni, esedre, fontane, ecc.
 - documentazione fotografica.

4. Il rilievo dovrà dare conto dell'evoluzione storica dello spazio, delle trasformazioni significative avvenute nel tempo e dello stato di conservazione dell'impianto vegetale dei materiali e degli elementi architettonici.
5. Come avviene per le unità edilizie, anche per gli spazi aperti è data facoltà all'ufficio competente di ampliare o ridurre la documentazione sopra citata.

Art. 43 – Destinazioni d'uso delle Unità Edilizie comprese nel perimetro delle zone A e A1

1. La destinazione d'uso principale è quella residenziale.
2. Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono ammesse inoltre:
 - Attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, sono fatte salve le superfici maggiori esistenti;
 - Attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, estetisti, sartorie, calzolai, panifici, e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
 - Attività artigianali con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
 - Uffici pubblici e privati;
 - Magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
 - Autorimesse pubbliche e private;
 - Alberghi e pensioni;
 - Ristoranti e bar;
 - Banche;
 - Sede di enti e associazioni;
 - Cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
 - Attività pubbliche o di interesse pubblico.
3. Sono ammessi altresì, i servizi accessori agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
4. Omissis.
5. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.
6. I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:
 - d. I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempre che venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m. 2,20, fermi restando, ai fini della concessione dell'agibilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m.1,60. Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.
 - e. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano

destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati alla attività deve essere di mq.25 e l'altezza media non inferiore a m.2,50.

f. I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

7. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- Attività produttive e artigianali (diverse dalle attività artigianali sopra elencate) ed industriali;
- Ospedali;
- Macelli;
- Distributori di carburante;
- Stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento animali;
- Tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

8. Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, in riferimento alla legislazione vigente.

Art. 47 – Recupero di manufatti di pertinenza

6. Per gli edifici di carattere accessorio privi di interesse storico/architettonico/ambientale gli interventi ammessi sono:

- la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stilemi compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;
- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei.

7. Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
- riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
- quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, questo va rispettato;
- in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi.
- possibilità di ricavare posti auto interrati, eventualmente anche superiori al fabbisogno diretto in modo da poter servire anche edifici vicini che ne siano privi. In questi casi dovrà essere posta particolare attenzione alla posizione delle rampe di accesso che non dovranno essere visibili da strade o spazi pubblici e preferibilmente dovranno essere comprese nel volume del fabbricato;
- possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

8. Nel caso il recupero di un manufatto precario avvenga ricostruendo un edificio isolato, non accorpato all'unità edilizia principale o ad altri fabbricati, quest'ultimo dovrà essere realizzato con materiale leggero (ad esempio legno, ferro o vetro) e privo di fondazioni, mantenendo la natura di costruzione accessoria che aveva inizialmente.

9. Omissis;

10. Omissis;

Infine, l'immobile ricade, nella Tavola dei vincoli, nei Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni Culturali:

Art. 136, comma 1, lettera c) – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
 - a) Omissis;
 - b) Omissis;
 - c) I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e i nuclei storici;
 - d) Omissis.

L'immobile risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, sono stati eseguiti lavori in forza di:

- Concessione Edilizia n.180 del 1/8/2001;
- DIA prot.n.21375 del 20/5/2004;

134. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

135. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta nel centro storico del Comune di Vittorio Veneto. La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili si definisce un valore di 950 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub.23: negozio + pertinenze (50%): 148 mq - valore €. 140.500

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 140.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche:	€.20.000,00
oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€.0,00
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.500,00

136. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: VITTORIO VENETO

VITTORIO VENETO:

TRE UNITA' IMMOBILIARI SITE A VITTORIO VENETO (TV) IN VIA CESARE BATTISTI SNC IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 9, MAPPALE 244, SUB. 118,135,145

Gli immobili oggetto di perizia sono collocati all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale/commerciale, composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori.

L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Vittorio Veneto, il capoluogo delle Prealpi Trevigiane.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago. La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti: Ceneda e Serravalle.

La zona di Vittorio Veneto è ricca di corsi d'acqua tra cui il Cervada, il Sora e il principale, il Meschio.

Notevole polo industriale attivo e dinamico, conta la presenza di numerose aziende di livello internazionale, distinguendosi soprattutto per la produzione nel settore del terziario avanzato.

In prossimità del fabbricato è presente la linea ferroviaria dello Stato. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia.

La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado, compresa l'università, ospedali, biblioteche e parchi, banche, oltre che diverse attività di carattere commerciale.

Nelle immediate vicinanze si trova la Chiesa di San Gottardo, il Municipio, il palazzetto dello sport e il cinema multisala.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano interrato: autorimessa sub. 118

- Altezza: 3,60 mt.
- Destinazione: garage: 18,85 mq.

autorimessa sub. 135

- Altezza: 3,60 mt.
- Destinazione: garage: 30,26 mq.

autorimessa sub. 198

- Altezza: 3,60 mt.
- Destinazione: garage: 21,18 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio 9, mappale 244, subalterno 118, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., Rendita € 50,92.
- Foglio 9, mappale 244, subalterno 135, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq., Rendita € 74,89
- Foglio 9, mappale 244, subalterno 145, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., Superficie catastale 20 mq., Rendita € 50,92

137. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 55.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 55.000,00
Data della valutazione:	25/07/2020

138. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il complesso immobiliare in oggetto, avente funzione principalmente residenziale/commerciale, è composto da sei piani fuori terra oltre a piano interrato adibito ad autorimesse e servizi annessi alla residenza. L'accesso al piano interrato avviene dalla parte interna dell'edificio, a mezzo di rampa, tramite cancello carraio.

La struttura portante appare in cemento armato

Le unità oggetto della seguente perizia risultano le seguenti:

- N. 3 autorimesse ubicate a piano interrato (sub. 118,135,145);

139. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravanti sull'immobile:

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [REDACTED] srl per 1/1 Sez.C fg.9 Part.244 sub.118,135,145.

140. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

141. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Foglio 9, mappale 244, subalterno 118, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., Rendita € 50,92, derivante da Variazione del 22/12/2004 protocollo n. TV0440967 in atti dal 22/12/2004 per divisione, demolizione parziale, e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24238.1/2004), dalla Variazione del classamento del 21/12/2005 protocollo n. TV0369904 in atti dal 21/12/2005 per variazione di classamento (n. 26398.1/2005) e dalla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- Foglio 9, mappale 244, subalterno 135, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq., Rendita € 74,89, derivante da Variazione del 22/12/2004 protocollo n. TV0440967 i atti dal 22/12/2004 per divisione, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24238.1/2004), dalla Variazione nel classamento del 21/12/2005 protocollo n. TV 0369904 in atti dal 21/12/2005 per variazione di classamento (n. 26398.1/2005) e dalla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

142. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è suddiviso in tre Zone Territoriali Omogenee ed è inserito, in base al vigente Piano Regolatore Generale, nella tavola 22, all'interno della zona A "aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale", normata dal capitolo II delle NTA, zona B2 "zone edificate sature", normata dal capitolo III delle NTA e zona F1 "zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti".

CAPITOLO II – AREE ED EDIFICI DI ANTICO IMPIANTO DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE (ZTO A)

Art. 27 - Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale

5. Zone A con riferimento alle aree di centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori;
6. In tali ambiti il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, disciplinati dalla presente sezione normativa, con la sola eccezione dei comparti di intervento unitari a tale scopo delimitati nelle planimetrie in scala 1/1000.
7. Al fine di regolare gli interventi edilizi diretti, il Piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda sul principio della corrispondenza tra tipologie classiche, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.
8. Le aree interessate dal presente Capitolo sono dichiarate zone di degrado.

Art. 43 – Destinazioni d'uso delle Unità Edilizie comprese nel perimetro delle zone A e A1

9. La destinazione d'uso principale delle unità edilizie comprese nel perimetro delle zona A è quella residenziale.
10. Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono ammesse inoltre:
 - attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, sono fatte salve le superfici maggiori esistenti;

- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, estetisti, sartorie, calzolai, panifici, e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
 - attività artigianali con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
 - uffici pubblici e privati;
 - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - sede di enti e associazioni;
 - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
 - attività pubbliche o di interesse pubblico.
11. Sono ammessi altresì, i servizi accessori agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici;
12. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso legittimamente conseguita alla data di adozione del P.R.G;
13. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto;
14. I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:
- g. I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E. , sempre che venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m.2,20, fermi restando, ai fini della concessione dell'agibilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m.1,60. Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.
 - h. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati alla attività deve essere di mq.25 e l'altezza media non inferiore a m.2,50.
 - i. I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.
15. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali sopra elencate) ed industriali;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;

- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

16. Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, in riferimento alla legislazione vigente.

Art. 45 – Parcheggi ed autorimesse private

5. Negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro;
6. E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, ove l'intervento sia tecnicamente possibile senza snaturare l'impianto delle murature interrato e senza compromettere le piante d'alto fusto eventualmente esistenti;
7. Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale;
8. Negli edifici soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino ai limiti di cui alla L.122/89 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione per gli spazi destinati ad attività residenziali; e di un metro quadrato ogni metro quadrato di superficie commerciale e direzionale. Le superfici a parcheggio, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente (distanza massima 400 metri). Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di ricavare i posti auto in nessuna delle ipotesi previste dalla normativa, è consentita la monetizzazione per la realizzazione, da parte del Comune, di parcheggi espressamente riservati ai residenti.

CAPITOLO III – AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZTO B – ZTO C)

Art. 50 - Definizione

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi;
2. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigiani, purché non rumorosi né comunque classificati insalubri di prima classe, e in genere tutte le attività che non comportino disturbo e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
3. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:
 - B1 - zone edificate consolidate
 - B2 - zone edificate sature
 - B3 - zone edificate di integrazione e completamento
 - C1 - zone di espansione di completamento
 - C1 - zone edificate di espansione, integrazione e completamento
 - C2 - zone di espansione di completamento
 - C2 - zone di espansione di nuovo impianto

Art. 52 – Zone edificate sature

9. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale, con i limiti di seguito specificati;
10. Negli edifici compresi nelle zone sature, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammesse tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, nel limite massimo dei volumi esistenti, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 3, lett. b);
- *Art. 16 – Definizione delle categorie di intervento:*
Le modalità di categorie di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente PRG – ad esclusione di quelli all'interno delle "aree di antico impianto ed edifici di interesse architettonico" per i quali si applicano gli articoli del Titolo IV, Capitolo II delle presenti NTA – vengono classificate secondo le sotto elencate categorie di intervento:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro;
 - Ristrutturazione, comprendente risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, ristrutturazione totale e sostituzione edilizia;
 - Nuova edificazione.
11. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti, al fine dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:
- c. gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali funzionali per un massimo di mc 150.
 - d. negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml 10 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massima di ml 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.
- La sopraelevazione deve rispettare solamente le distanze minime fissate dal Codice Civile, può comunque avvenire anche a confine o in aderenza;
12. Nel caso di demolizione con ricostruzione e/o di ristrutturazione totale l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere definita in relazione al contesto insediativo degli ambiti limitrofi, alla presenza di edifici di pregio e/o sottoposti a grado di protezione, al rispetto dei coni di visuale e di visuali prospettiche significative presenti.
- Nell'ambito del progetto edilizio, analoghe attenzioni saranno rivolte alla definizione delle tipologie edilizie. Le nuove tipologie edilizie dovranno essere realizzate nel rispetto di quelle presenti e/o originarie dell'ambito di intervento e comunque dovranno essere valutate con attenzione al contesto urbanistico preesistente.
- Per le distanze dai confini potranno essere concesse deroghe, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.
- Per le distanze dalle strade dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti e degli edifici contigui;
13. Omissis;
14. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita. Le aree a parcheggio, escluse quelle relative agli esercizi di vicinato, non sono monetizzabili nel rispetto della L.R. 15/04 e della DGR 670/05;
15. Omissis;
16. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%.

CAPITOLO V – AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE (ZTO F)

Art. 67 – Definizione

1. Le aree per servizi e attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano o sovracomunale, alla viabilità e ai parcheggi, al verde attrezzato e di protezione ambientale.
2. Esse si distinguono in:
 - F1 – zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
 - F2 – zone attrezzate a parco gioco e sport;
 - F3 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi;
 - F4 – zone destinate ad impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti.

Art. 68 – F1: Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali i servizi scolastici, culturali, sociali, religiosi, sanitari, amministrativi, gli impianti tecnologici, il verde urbano, i parcheggi, il verde sportivo, le attrezzature di interesse generale;
In tali aree possono essere realizzati edifici e impianti di interesse pubblico con finalità di carattere generale, sia da parte di enti pubblici che privati;
2. La destinazione specifica per ciascuna area è indicata in cartografia; tale destinazione, ad eccezione delle aree con destinazione a verde pubblico, può tuttavia essere modificata, fermo restando l'uso pubblico, con deliberazione del Consiglio comunale;
3. In caso di modificazione degli edifici esistenti, possono essere applicate tutte le categorie di intervento previste nel Titolo III delle presenti Norme, salvo diversa specifica indicazione. In caso di nuova costruzione, salvo diversa specifica indicazione di cui al successivo comma 6, valgono i seguenti indici parametrici:
 - Altezza massima: ml 12,00
 - Distanza dai confini: ml 5,00
 - Distanza tra gli edifici: ml 10,00
 - Rapporto di copertura: 0,70
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,0 mc/mq.
 - Distanza minima dalle strade: m 10,00;
4. Nelle zone F ricadenti all'interno del perimetro del centro storico sono consentiti, oltre agli interventi sul tessuto edilizio esistente, aumenti volumetrici nella misura massima del 20% dei volumi esistenti esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie e/o tecnologiche, strettamente funzionali all'utilizzo dell'edificio;
5. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammesse le attività commerciali (solo esercizi di vicinato) legate all'attività di interesse pubblico principale con una percentuale massima del 20% del volume complessivo;
6. Omissis.

Infine, l'edificio è inserito nella tavola dei vincoli, all'interno dei Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni Culturali, negli "immobili ed aree di interesse pubblico" (Art. 136, comma 1, lettera c) e nei "beni culturali archeologici" (Artt. 10 e 12).

In atti risultano seguenti pratiche edilizie relative all'autorimessa:

- DIA prot.n.23318 del 1/6/2004;
- Termine lavori 10/1/2005;
- Denuncia di variazione catastale del 22/12/2004;

Il certificato di agibilità non risulta in atti

143. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1	CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2	CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3	CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4	CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

144. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta nel centro storico del Comune di Vittorio Veneto. La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili si definisce un valore di 950 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub.145: autorimessa : 21 mq - valore €. 16.500
- sub.135: autorimessa : 30 mq - valore €. 23.500
- sub.118: autorimessa : 19 mq - valore €. 15.000

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 55.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 55.000,00

145. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: VITTORIO VENETO

VITTORIO VENETO:

QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI SITE A VITTORIO VENETO (TV), IN VIALE DANTE ALIGHIERI N° 123 ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE ALLA SEZIONE E, FG. 4 MAPP. 263, SUB. 12, 13, 14, 16

Le unità immobiliari in questione, destinate a residenza ed una adibita ad ufficio, sono poste a piano terra, primo e secondo di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato a metà degli anni '50. L'immobile si trova in una zona semi centrale del Comune di Vittorio Veneto, il capoluogo delle Prealpi Trevigiane.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle Prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago. La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti: Ceneda e Serravalle.

La zona di Vittorio Veneto è ricca di corsi d'acqua tra cui il Cervada, il Sora e il principale, il Meschio. Notevole polo industriale attivo e dinamico, conta la presenza di numerose aziende di livello internazionale, distinguendosi soprattutto per la produzione nel settore del terziario avanzato.

A pochi metri del fabbricato è presente la linea ferroviaria dello Stato, nonché il centro. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia. La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado, compresa l'università, ospedali e parchi, banche, oltre che diverse attività di carattere commerciale.

Nelle immediate vicinanze si trova la Chiesa Parrocchiale di Santa Maria del Meschio, la Chiesa Parrocchiale di San Michele e il campo sportivo con la pista di atletica.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano primo: residenza sub. 12

- Altezza: 2,70 mt.
- Destinazione: Residenza: 87,98 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 16,11 mq.

Piano primo e secondo: residenza sub. 13

- Altezza piano primo: 2,70 mt.
Altezza piano secondo: H min. 1,20 mt. , H max. 2,15 mt.
- Destinazione: Residenza: 78,11 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 15,17 mq.

Piano secondo: residenza sub. 14

- Altezza piano primo: 2,70 mt.
Altezza piano secondo: H min. 1,20 mt. , H max. 2,15 mt.
- Destinazione: Residenza: 88,01 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)
Terrazzo: 16,40 mq.

Piano terra: ufficio sub. 16

- Altezza: 3,00 mt.
- Destinazione: ufficio: 249,50 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sezione E, Foglio 4, mappale 263, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 94,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 86,00 mq., Rendita € 464,81.
- Sezione E, Foglio 4, mappale 263, subalterno 13, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale: 63,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 59,00 mq., Rendita € 418,33.
- Sezione E, Foglio 4, mappale 263, subalterno 14, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale: 69,00 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 65,00 mq., Rendita € 418,33
- Sezione E, Foglio 4, mappale 263, subalterno 16, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale: 244 mq., Rendita € 3.483,50

146. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	277,90 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	249,50 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 527.400,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 527.400,00
Data della valutazione:	25/07/2020

147. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La struttura portante appare in cemento armato.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene dalla pubblica via Dante Alighieri tramite portone metallico di accesso all'immobile. Un accesso secondario al fabbricato è presente all'interno del cortile comune posto a lato dell'immobile. All'interno del suddetto cortile si trova il fabbricato in oggetto. L'accesso al cortile avviene dalla pubblica via S. Venanzio, tramite cancellone metallico automatico.

L'immobile in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è costituito da tre piani fuori terra.

Il piano primo è raggiungibile esclusivamente attraverso una scala esterna e, percorrendo il corridoio comune esterno è possibile recarsi alle diverse unità immobiliari. Per la copertura è del tipo a doppia falda con manto di copertura in tegole di cotto.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali e non si può dichiarare la conformità edilizia.

L'appartamento identificato al sub. 12, al momento, risulta occupato dalla Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20 novembre 2013 con la società [REDACTED] s.r.l. rappresentata dal Sig. [REDACTED] e registrato a Treviso il 22 novembre 2013. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 1.650,00 € a titolo di deposito cauzionale.

L'appartamento identificato al sub. 13, al momento, risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 14 settembre 2016 con la società [REDACTED] s.r.l. rappresentata dal Sig. [REDACTED] e registrato a Venezia il 27 settembre 2016. Al momento della sottoscrizione del contratto sono stati versati 1.500,00 € a titolo di garanzia.

L'unità immobiliare ad uso ufficio, identificata al sub. 16, al momento, risulta occupata dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 05 marzo 2009 con la società [REDACTED] s.r.l. rappresentata dal Sig. [REDACTED] e registrato a San Donà di Piave il 31 marzo 2009 al n. 421. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 10.000,00 € a titolo di deposito cauzionale.

148. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravanti sull'immobile: risulta Ipoteca Volontaria a garanzia di altra obbligazione del 20/2/2014 Rep. 73292/34837 [REDACTED] capitale €.810.000,00 totale €. 810.000,00 iscritta sui sub 12,13,14,16.

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [REDACTED] srl per 1/1 Sez.E fg.4 Part.263 sub.12,13,14,16.

149. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

150. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 12, risulta censita in base alla Variazione del 21/01/2008 protocollo n. TV0019255 in atti dal 21/01/2008 mper diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 1411.1/2008), in base alla Variazione nel classamento del 07/01/2009 protocollo n. TV0002116 in atti dal 07/01/2009 per variazione di classamento (n. 86.1/2009) e per Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 13, in base alla Variazione del 21/01/2008 protocollo n. TV0019255 in atti dal 21/01/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 1411.1/2008), in base alla Variazione nel classamento del 07/01/2009 protocollo n. TV0002116 in atti dal 07/01/2009 per variazione di classamento (n. 86.1/2009) e in base alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- L'unità immobiliare, identificata catastalmente al sub. 14, risulta censita in base alla Variazione del 21/01/2008 protocollo n. TV0019255 in atti dal 21/01/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 1411.1/2008), in base alla Variazione nel classamento del 07/01/2009 protocollo n. TV0002116 in atti dal 07/01/2009 per variazione di classamento (n. 86.1/2009) e in base alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- L'unità immobiliare adibita ad ufficio identificata catastalmente al sub. 16, posta a piano terra, risulta censita in base alla Variazione del 21/01/2008 protocollo n. TV0019255 in atti dal 21/01/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 1411.1/2008), in base all'ultimazione di fabbricato urbano del 09/01/2009 protocollo n. TV0004508 in atti dal 09/01/2009 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 189.1/2009), in base alla variazione nel classamento del 03/12/2009 protocollo n. TV0384152 in atti dal 03/12/2009 per variazione di classamento (n. 38289.1/2009) e in base alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

151. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile in oggetto risulta inserito, nella tavola 25, all'interno della ZTO B2 "zone edificate sature", normata dal Capitolo III delle NTA:

CAPITOLO III – AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZTO B – ZTO C)

Art. 50 - Definizione

4. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi;
5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigiani, purché non rumorosi né comunque classificati insalubri di prima classe, e in genere tutte le attività che non comportino disturbo e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
6. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:
 - B1 - zone edificate consolidate
 - B2 - zone edificate sature
 - B3 - zone edificate di integrazione e completamento
 - C1 - zone di espansione di completamento
 - C1 - zone edificate di espansione, integrazione e completamento
 - C2 - zone di espansione di completamento
 - C2 - zone di espansione di nuovo impianto
7. Omissis.

Art. 52 – Zone edificate sature

17. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale, con i limiti di seguito specificati;
18. Negli edifici compresi nelle zone sature, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammesse tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, nel limite massimo dei volumi esistenti, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 3, lett. b);
 - *Art. 16 – Definizione delle categorie di intervento:*

Le modalità di categorie di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente PRG – ad esclusione di quelli all'interno delle "aree di antico impianto ed edifici di interesse architettonico" per i quali si applicano gli articoli del Titolo IV, Capitolo II delle presenti NTA – vengono classificate secondo le sotto elencate categorie di intervento:

 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro;
 - Ristrutturazione, comprendente risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, ristrutturazione totale e sostituzione edilizia;
 - Nuova edificazione.
19. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti, al fine dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:
 - e. gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali funzionali per un massimo di mc 150.
 - f. negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml 10 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massima di ml 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.La sopraelevazione deve rispettare solamente le distanze minime fissate dal Codice Civile, può comunque avvenire anche a confine o in aderenza;

20. Nel caso di demolizione con ricostruzione e/o di ristrutturazione totale l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere definita in relazione al contesto insediativo degli ambiti limitrofi, alla presenza di edifici di pregio e/o sottoposti a grado di protezione, al rispetto dei coni di visuale e di visuali prospettiche significative presenti.

Nell'ambito del progetto edilizio, analoghe attenzioni saranno rivolte alla definizione delle tipologie edilizie. Le nuove tipologie edilizie dovranno essere realizzate nel rispetto di quelle presenti e/o originarie dell'ambito di intervento e comunque dovranno essere valutate con attenzione al contesto urbanistico preesistente.

Per le distanze dai confini potranno essere concesse deroghe, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Per le distanze dalle strade dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti e degli edifici contigui;

21. Omissis;

22. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita. Le aree a parcheggio, escluse quelle relative agli esercizi di vicinato, non sono monetizzabili nel rispetto della L.R. 15/04 e della DGR 670/05;

23. Omissis;

24. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale.

In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%.

L'intero complesso immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967.

In in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire provv.n.5 del 11/1/2005;
- Permesso a Costruire provv.n.65 del 16/2/2006;

Il certificato di agibilità non è stato reperito.

152. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

153. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in zona semicentrale del Comune di Vittorio Veneto.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili si definisce un valore di 1000 €/mq.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

Tecnico incaricato: Di Luccio Geom. Angelo Antonio, _____ -

- sub.12: abitazione : 96 mq - valore €. 96.000
- sub.13: abitazione : 85.70 mq - valore €. 85.700
- sub.14: abitazione : 96,20 mq - valore €. 96.200
- sub.16: ufficio : 249,50 mq - valore €. 249.500

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 527.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche:

€80.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 447.400,00

154. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: VITTORIO VENETO

VITTORIO VENETO:

DUE UNITA' IMMOBILIARI SITE A VITTORIO VENETO (TV) IN VIA LARGO CINI n. 10 ED IDENTIFICATE CATASTALMENTE ALLA SEZ. H, FG. 1, MAPP. 661, SUB. 80 OLTRE AD AUTORIZZAZIONE PERTINENZIALE IDENTIFICATA CATASTALMENTE ALLA SEZ. H, FG. 1 MAPP. 661 SUB. 39

L'immobile è ubicato nel Comune di Vittorio Veneto (Tv) in Via del Maniero n° 10.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari e montuosi, trovandosi a ridosso delle Prealpi che lo separano dalla Valbelluna e dall'Alpago. La città è composta da quelli che un tempo furono due comuni distinti: Ceneda e Serravalle.

La zona di Vittorio Veneto è ricca di corsi d'acqua tra cui il Cervada, il Sora e il principale, il Meschio.

Notevole polo industriale attivo e dinamico, conta la presenza di numerose aziende di livello internazionale, distinguendosi soprattutto per la produzione nel settore del terziario avanzato.

L'unità immobiliare in questione, destinata a residenza, è collocata al piano primo di un edificio a prevalente destinazione residenziale realizzato a metà degli anni '50.

Essa fa parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e servizi accessori. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite via Del Maniero.

L'immobile si trova in una zona semiperiferica del Comune, in prossimità di Piazza Meschio e della Strada Statale 51 di Alemagna.

Nelle immediate vicinanze, si trova la Chiesa Parrocchiale di Santa Maria del Meschio, l'oratorio di Meschio, il Castello di San Martino nonché l'ospedale di Vittorio Veneto.

La zona dispone di diversi servizi quali scuole di ogni ordine e grado, tra le quali la scuola dell'infanzia Marco Polo, le scuole elementari M. Polo e la scuola media, scuola superiore di primo grado Umberto Cosmo.

I parcheggi della zona appaiono sufficienti e del tipo libero.

A circa 2 km dall'edificio è presente la linea ferroviaria dello Stato. La città è facilmente raggiungibile percorrendo l'A27 ed attraversando la SS51 di Alemagna oltre che dalla linea ferroviaria regionale Trenitalia.

Consistenza delle unità immobiliari:

Piano terzo: residenza sub. 80

- Altezza: 2,40 mt.
- Destinazione: Residenza: 81,96 mq. superficie lorda pavimento (s.l.p.)

Piano terra: accessori sub. 39

- Altezza: 2,40 mt.
- Destinazione: autorimessa: 33,21 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. H, Foglio 1, mappale 661, subalterno 80, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale: 79 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte: 79 mq., Rendita € 369,06.
- Sezione H, Foglio 1, mappale 661, subalterno 39, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq., Superficie catastale totale: 32 mq., Rendita € 75,92.

155. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 mq
Consistenza commerciale complessiva unità commerciali:	00,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 89.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 95.960,00
Data della valutazione:	25/07/2020

156. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'unità immobiliare destinata a residenza è ubicata al piano primo e, in base alla scheda catastale, risulta composta da soggiorno, cucina, un bagno per la zona giorno ed uno per la zona notte nella quale troviamo anche due camere da letto. Abbinata all'appartamento vi è anche un'autorimessa al piano interrato.

L'accesso principale al complesso edilizio avviene dalla pubblica via del Maniero tramite portone metallico di accesso all'immobile.

L'autorimessa di pertinenza è collocata al piano interrato dello stabile.

Poiché non è stato possibile accedere internamente all'unità immobiliare e ai suoi accessori, non è possibile redigere una descrizione dettagliata.

Le uniche informazioni le si possono desumere dalle relative schede catastali e non si può dichiarare la conformità edilizia.

L'appartamento e la relativa autorimessa, al momento risultano occupati dalla Sig.ra Biz Francesca in forza di contratto di locazione stipulato in data 07 ottobre 2009 con la società [REDACTED] s.r.l. con sede in Milano e

Tecnico incaricato: Di Luccio Geom. Angelo Antonio, [REDACTED] -

registrato a an Donà di Piave in data 14 ottobre 2009 al n. 4324. Al momento della sottoscrizione sono stati versati 50,00 € a titolo di garanzia delle obbligazioni assunte. La durata della locazione è di anni uno con inizio dal 7 ottobre 2009 e fine al 06 ottobre 2010, con possibilità di proroga di un anno o, in caso di recesso anticipato, la parte conduttrice si impegna a dare un preavviso di almeno sei mesi.

157. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Gravanti sull'immobile:

Risulta Atto a Iscrizione Frazionamento in quota del 24/12/2010, [REDACTED] [REDACTED] Rep. 68683/31160, iscrizione RP12199 del 3/12/2004, importo capitale €. 264.819,00, totale 529.638,00 € su immobili Sez. H fg.1 part.661 sub 39,80.

Risulta Ipoteca Giudiziale RG29836 RP5065 17/8/2017 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Siena 3/7/2017 rep.2172/2017 per €. 200.000,00 su nr3 Unità Negoziali, di cui U.N.3 [REDACTED] srl per 1/1 Sez.H fg.1 Part.661 sub.30,80.

158. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono note:

Spese ordinarie annue di gestione;

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

159. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- L'unità immobiliare, destinata a residenza, posta a piano primo e composta da quattro locali oltre a servizi con annessa autorimessa al piano interrato, risulta censita in base alla Variazione del 14/12/2007 protocollo n. TV0540611 in atti dal 14/12/2007 per ampliamento – ristrutturazione (n. 30602.1/2007), alla Variazione del 31/03/2008 protocollo n. TV0099725 in atti dal 31/03/2008 per frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 6720.1/2008), per Variazione nel classamento del 23/09/2008 protocollo n.TV0284063 in atti dal 23/09/2008 per variazione di classamento (n. 19693.1/2008) e per Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
- L'autorimessa, posta a piano interrato, risulta censita in base alla Variazione del 14/12/2007 protocollo n. TV0540611 in atti dal 14/12/2007 per ampliamento – ristrutturazione (n. 30602.1/2007), alla Variazione del 31/03/2008 protocollo n. TV0099725 in atti dal 31/03/2008 per frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 6720.1/2008), per Variazione nel classamento del 23/09/2008 protocollo n. TV0284063 in atti dal 23/09/2008 per variazione di classamento (n. 19693.1/2008) e alla Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

in proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l.

I precedenti assegnatari sono rilevabili dall'allegato visura storica.

160. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'unità immobiliare in oggetto risulta inserita nel Tessuto edificato consolidato ed in particolare all'interno del Tessuto residenziale ad alta densità.

Questa parte del territorio è composta dall'aggregazione per distacco di edifici prevalentemente residenziali pluripiano, di diverse tipologie, con presenza di case singole o bifamiliari ma con prevalenza di case in linea, a torre o in linea aggregate in semicorte aperta e/o isolate, caratterizzate da assenza di cortina continua su strada e con ambiti pertinenziali destinati a verde e/o parcheggio.

Gli obiettivi per queste aree sono:

- evitare un'ulteriore incremento della densità abitativa del tessuto attraverso interventi di saturazione delle volumetrie residue;
- incrementare la presenza di aree a servizi da acquisire attraverso l'accorpamento di lotti edificabili e la concentrazione dell'edificazione su parte degli stessi (densificazione).

Tutte le tipologie di intervento devono avvenire mediante titolo abilitativo diretto, con l'applicazione dell'indice fondiario di base e i corrispondenti valori per l'altezza reale e di sagoma.

Gli interventi di densificazione possono prevedere interventi che insistono su un singolo lotto e/o su più lotti anche non contigui.

Gli interventi di densificazione devono essere attuati mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. È facoltà dell'Amministrazione non dare seguito all'intervento di densificazione proposto qualora ravvisi la carenza di interesse pubblico nell'acquisizione del lotto indicato quale area da destinarsi a servizi.

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

In queste zone non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- P2 – Artigianato produttivo e industria;
- LT – Funzioni logistiche e tecnologiche;
- A – Funzioni agricole.

Le tipologie commerciali ammissibili sono:

- C1 – Esercizi di vicinato;
- C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- C7 – Impianti per la distribuzione di carburanti;
- C8 – Centri di telefonia fissa.

Indici:

- Fabbricabilità Fondiaria: di base 1,5 mc/mq; massimo 2,2 mc/mq;
- Rapporto di copertura: massimo 30%;
- Rapporto permeante: minimo 25%;
- Altezza reale massima: 9,00 (if 1,5 mc/mq) - 10,50 m (if 2,2 mc/mq);
- Altezza di sagoma massima: 11,50 (if 1,5 mc/mq) - 13,00 m (if 2,2 mc/mq).

L'intero complesso immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente il 1 settembre 1967.

In comune sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- P.C. n.441 del 7/10/2004, pratica n.18011 del 29/4/2004;
- Prot. 50130 del 9/12/2004;
- Prot. N.111 del 5/4/2005;
- Aut. N.51881 pr.n.129 del 10/1/2005;
- Var. n.12140 del 13/7/2006;
- P.C. N.7 del15/1/2007;
- Pr.n.12140 del 24/3/2006;
- Var. n.9317 del 29/6/2007;
- P.C. n.268 del 6/11/2007 - Prat. n.9317 del 6/3/2007;
- DIA prot.n.48180 del 27/11/2007 - Provv. n.100356 del 21/11/2007 - Prat. n.1612 del 12/1/2007;

- DIA n.10898 del 12/3/2008 - Provv. n.100095 del 12/3/2008 - Prat. n.3605 del 24/1/2008;
- DIA var.n.16712 del 22/4/2008 – Provv. 100137 del 17/4/2008 – prat n.12177 del 20/3/2008;
- DIA prot. 32975 del 8/8/2008

161. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITA' EDILIZIA :	NESSUNA DIFFORMITA'
8.2 CONFORMITA' CATASTALE:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.3 CONFORMITA' URBANISTICA:	NESSUNA DIFFORMITA'
8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:	NESSUNA DIFFORMITA'

162. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Riferendosi alla localizzazione dell'immobile, questi risulta in zona semiperiferica del Comune di Vittorio Veneto.

La zona è di facile commerciabilità e di particolare interesse, ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, facendo riferimento alle tabelle di rilevazione del mercato immobiliare desunte dalle tabelle dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, e per confronto dei dati commerciali di immobili simili si definisce un valore di 900 €/mq e di 580€/mq per i box.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sulla scorta di quanto sopra indicato il valore dei singoli immobili è stimato in:

- sub.80: abitazione : 79 mq - valore €. 71.000
- sub.39: box : 32 mq - valore €. 18.500

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 89.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche:

€ 20.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 69.500,00

163. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI TUTTI GLI IMMOBILI

VALORE DI MERCATO (OMV)

Sommando il valore dei singoli immobili, come precedentemente ampiamente descritti e definiti in funzione della zona di edificazione e del mercato immobiliare di riferimento di ciascuna città, considerando immobili, terreno e autorimesse tutti nel Veneto, in particolare nei comuni di Belluno, Conegliano Veneto, Motta di Livenza, Noventa di Piave, Ponte delle Alpi, San Donà di Piave, San Vendemiano, San Vito di Cadore, Treviso, Venezia-Mestre, Vittorio Veneto, l'insieme è stimato in:

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 3.753.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione di valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Riduzione di valore per oneri cancellazione e/o svalutazione per ipoteche: €502.000,00

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €0,00

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.251.500,00