

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 701/2014

Data udienza: 11/07/18

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca VORTALI

\*\*\*\*\*

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

INDICE

A)-	PREMESSA .....	2
B)-	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
C)-	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	4
C.1.-	VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C. ....	4
C.2.-	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	4
C.3.-	PROPRIETA' .....	5
C.4.-	DIVISIBILITA' DEI BENI .....	5
C.5.-	DATI CATASTALI .....	6
C.6.-	CONFINI .....	6
C.7.-	PROVENIENZA.....	7
C.8.-	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7

arch. Domenico Rocco  
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso  
Tel./Fax: 0422.432912 - cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it





- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

\*\*\*\*\*

**A) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 08 maggio 2018, previo accordi presi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie relative all'immobile;

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla documentazione depositata;

- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier per accesso agli atti, verifica e ritiro copia delle pratiche edilizie assentite.

Eseguiti gli accertamenti e verifiche necessarie lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 09/06/2018 dando tempo fino al 23/06/2018 per le eventuali osservazioni.

\*\*\*\*\*

**B) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.**

**C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.**

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. Certificato notarile aggiornato al 29/01/2015
- b. atto di pignoramento ex art. 492 c.p.c. notificato in data 04/11/2014

- mancano atto di provenienza e planimetrie catastali

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 10/02/2018 e 19/04/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 06/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

\*\*\*\*\*

**C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente nella nota di trascrizione come segue:

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione A Foglio 8°

Per ¼ ciascuno

m.n. 132 sub 14 via Roma civico 12, cat. A/2, cons. vani 5

m.n. 132 sub 33 piazza Lancieri di Milano civico 3, cat. C/6 mq. 13

I beni sopra elencati risultano, alla data odierna, a seguito della variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, così catastalmente censiti:

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione A Foglio 8°

**BENE 1**

m.n. 132 sub 14 via Roma n. 12, p.1, cat. A/2, cl 1, vani 5, Sup. Catast. m<sup>2</sup>

99, R.C.€. 400,25

**BENE 2**

m.n. 132 sub 33 piazza Lancieri di Milano n. 3, p. T, cat. C/6, cl 3, cons.

m<sup>2</sup> 13, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 13 R.C.€. 38,27

\*\*\*\*\*

**C.3.- PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. A Fg 8° m.n. 132 sub 14 e sub 33

risultano catastalmente intestati per 1/4 ciascuno:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

residenti i primi due nell'unità oggetto di esecuzione, i secondi due in via

Barbarana n. 22 del Comune di Monastier.

\*\*\*\*\*

**C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI**

Trattandosi di un appartamento sito al piano primo del fabbricato in linea

sviluppato su n. 3 piani fuori terra e del relativo garage al piano terra, e

considerato che l'unità residenziale è priva di magazzini o ripostigli al

piano, lo scrivente non ritiene proponibile una vendita frazionata del

compendio anche se l'autorimessa, ubicata ad una certa distanza



dall'abitazione, potrebbe venir alienata separatamente, a discapito però dell'appetibilità dell'abitazione stessa.

\*\*\*\*\*

### **C.5.- DATI CATASTALI**

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione A Foglio 8°

#### **BENE 1**

m.n. 132 sub 14 via Roma n. 12, p.1, cat. A/2, cl 1, vani 5, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 99, R.C.€. 400,25

#### **BENE 2**

m.n. 132 sub 33 piazza Lancieri di Milano n. 3, p. T, cat. C/6, cl 3,

cons. m<sup>2</sup> 13, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 13 R.C.€. 38,27

\*\*\*\*\*

### **C.6.- CONFINI**

Per l'appartamento m.n. 132 sub 14 in senso orario procedendo da nord:

- Nord muri perimetrali
- Est vano scala comune e m.n. 132 sub 15
- Sud muri perimetrali
- Ovest muri perimetrali

Per l'autorimessa m.n. 132 sub 33 in senso orario procedendo da nord:

- Nord strada comunale
- Est m.n. 132 sub 28 (portico comune)
- Sud m.n. 132 sub 29 (vano scala)
- Ovest m.n. 132 sub 32

\*\*\*\*\*





Ipoteca volontaria per € 390.000,00.= capitale € 195.000,00= derivante da contratto di mutuo del 30 ottobre 2006 rep. 99372 notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 09/11/2006 n.ri 55600 RG/14258 RP. Ipotecati il M.N. 132 sub. 14 e M.N. 132 sub. 33, della Sezione A foglio 8° a [REDACTED]

- Iscrizione in data 07/03/2011 n.ri 7977 RG/1693 RP.

Ipoteca legale per € 624.777,62.= capitale € 312.388,81.= a favore di [REDACTED]

- Iscrizione in data 02/12/2014 n.ri 33588 RG/4989 RP.

Ipoteca legale per € 369.083,20.= capitale € 184.541,60.= a favore di [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### C.9.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, di cui l'unità residenziale fa parte è situato nel centro urbano di Monastier di Treviso, in zona caratterizzata da attività commerciali, direzionali e residenze.

Il fabbricato, prospiciente la piazza comunale di Monastier, si sviluppa su n. 3 piani fuori terra con attività commerciali al piano terra e residenze o attività direzionali ai due piani superiori.

I beni pignorati sono ubicati al piano primo dell'estremità ovest; l'unità residenziale ha accesso dalla piazza, mentre il garage è posto in posizione retrostante la piazza e baricentrica rispetto al fabbricato in linea, con accesso da via Emilia.

Il fabbricato presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto



	lungo l'asse est-ovest, parallelo alla strada principale, fronteggiante la	
	piazza principale del paese, avente le seguenti caratteristiche costruttive:	
	- struttura in cemento armato con muratura di tamponamento in	
	laterizio, intonacato e tinteggiato, solai in latero-cemento, tetto a due	
	falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera	
	preverniciata;	
	- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetrocamera ed	
	oscuri "alla veneta" in legno verniciato;	
	- porte interne in legno tamburato ed impiallacciatura;	
	- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;	
	- zona cottura con rivestimento in piastrelle di ceramica 10x10 fino	
	ad un'altezza di ml. 2,00;	
	- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e	
	nell'ingresso aventi dimensioni di cm. 40x40, nel bagno di cm. 40x30 con	
	rivestimento a tutta altezza;	
	- pavimenti delle camere in parchetti di rovere verniciato;	
	- impianto di riscaldamento autonomo con localizzazione della	
	caldaia a gas metano nel soggiorno-cottura con corpi radianti in acciaio	
	del tipo a lamella;	
	- impianto elettrico sotto traccia;	
	- impianto citofonico;	
	- impianto di antenna televisiva.	
	Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la	
	conformità alle vigenti norme.	
	L'abitazione, ubicata al piano 1° lato ovest risulta essere in buono stato di	



conservazione.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno notte, n. 3 camere ed un bagno.

La superficie coperta lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 99,10 con le murature di tamponamento prospettanti a nord, sud ed ovest verso l'esterno, ad est in comunione con proprietà di terzi e con vano scala comune.

Dal vano scala comune si accede all'ingresso (m<sup>2</sup> 3,04) che disimpegna la zona soggiorno/cottura (m<sup>2</sup> 23,49) e la zona notte composta da disimpegno (m<sup>2</sup> 8,33), bagno (m<sup>2</sup> 6,39), camera doppia (m<sup>2</sup> 16,65), seconda camera (m<sup>2</sup> 12,69) e terza camera (m<sup>2</sup> 12,86).

Al piano terra il garage di m<sup>2</sup> 12,88 è stato rifinito con pavimento in piastrelle monocottura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e dotato di portone metallico basculante; l'altezza è di ml. 3,00.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 99,10*     *× coeff. 1,00*     =     *mq. 99,10*

*Garage:*                              *mq. 14,95*     *× coeff. 0,50*     =     *mq. 7,47*

Superficie commerciale complessiva    **mq. 106,57**

Lo stato conservativo è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

## **C.10.- STATO DI OCCUPAZIONE**



In sede di sopralluogo l'unità risultava occupata dal nucleo familiare degli esecutati n.1 e n.2 e pertanto da ritenersi libera.

\*\*\*\*\*

### **C.11.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata nel Piano degli Interventi aggiornato al 17/10/2017 come Zona Territoriale Omogenea "A" – centro storico" normata dall'art. 49

*".....1. Il PI riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità il Centro Storico di Monastier di Treviso costituito dai nuclei di Fornaci e prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale presenti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.*

*2. Il PI conferma la suddivisione del Centro Storico di Monastier di Treviso costituito dai nuclei storici di Fornaci e di Chiesa Vecchia, ripartiti in AMBITI - UNITA' MINIME di INTERVENTO / COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA / AREE SOGGETTE A PU e a PUA,*

*43 PI – Norme Tecniche Operative (NTO) precisando che entro tali ambiti sono previste tutte le necessarie e puntuali discipline di intervento. Rimangono altresì validi e confermati, per ogni edificio o manufatto:*

- il grado di protezione attribuito all'edificio o manufatto;*
- le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;*
- la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi e secondo l'elenco di cui al precedente art. 48.*



3. La disciplina del centro e dei nuclei storici è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:

- Schede degli Isolati (disciplina puntuale previgente);

- Repertorio Normativo con la Tabella di dimensionamento delle UMI del Centro

Storico - nuclei storici di Fornaci e di Chiesa Vecchia - individuazione delle UMI;

- Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale con i Criteri per gli interventi nei nuclei storici di Fornaci e la Scheda Tipo-Morfologica e del Colore.”

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato edificato ante 1967 e fatto oggetto di restauro e ristrutturazione a seguito del rilascio da parte del Comune di Monastier di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 116/1986 del 16/02/1990

- Variante n. 023/92 del 11 settembre 1992

- Variante n. 106/92 del 20 luglio 1992

- Concessione n.143/92 del 22/12/1992 prot. 92/5402 variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116/1986 del 16/02/1990

- Variante n. 62/93 del 14 settembre 1993

- Variante n. 139/93 del 13 novembre 1993

- Permesso di Abitabilità n. 23/92 – parziale 143/92 lato ovest in data 14 luglio 1993

- Permesso di Abitabilità in data 4 aprile 1995 (per il garage)

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*



### C.12.- ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso i condomini non risulta essere stato nominato alcun Amministratore del complesso condominiale nel quale è inserita l'unità oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

### C.13.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Tale valore sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi.

Il primo procedimento si basa sul confronto diretto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

Il secondo procedimento si fonda sulla capacità reddituale del bene.

#### *C.13.1. Procedimento sintetico comparativo*

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

*A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale*

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono:



	- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;	
	- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FLAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);	
	- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";	
	- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.	
	Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 2° semestre dell'anno 2017 per il territorio di Monastier di Treviso espone per le abitazioni del tipo civile, allo stato conservativo "normale", valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.000,00 a €/mq.1.350,00 mentre per le autorimesse il valore a mq. lordo per lo stato conservativo "normale" varia da €/mq. 495,00 a €/mq. 730,00.	
	Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati.	
	La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).	
	Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: "... Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile".	



A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 132 sub 14 di mq. 99

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1.000,00	€ 1.350,00	€ 1.148,75	€ 113.726,25

Categoria C/6 m.n. 132 sub 33 di mq. 13

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 495,00	€ 730,00	€ 612,50
			€ 7.962,50

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (113.726,25 + 7.962,50) = €. 121.688,75$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'intero complesso (edificato negli anni 1986-1993 e reso agibile nel luglio del 1993).



	Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il	
	coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,928 ottenendo:	
	€. 121.688,75 x 0,928 = €. 112.927,16	
	- <i>Dati desunti da indagini dirette</i>	
	Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla	
	offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Treviso e	
	dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene	
	oggetto di stima.	
	Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità residenziali a	
	valori a metroquadro varianti da €. 850,00 a €. 1.050,00 per l'usato	
	abitabile.	
	Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del	
	"più probabile valore di mercato" i "valori di offerta", cioè di "immobili	
	attualmente in vendita", si utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d.	
	<b>margine di trattativa</b> , essendo - come noto - il prezzo di offerta	
	superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il	
	10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra	
	determinato di €. 950,00 va modificato in €. 830,00.	
	Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene	
	applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento	
	individuato.	
	L'algoritmo di calcolo è il seguente:	
	$V_m = p_i * q_i$	
	dove:	
	$p_i$ = valore unitario	





$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 830,00 \times \text{mq. } 106,57 = \quad \text{€. } 88.453,10$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (112.927,16 + 88.453,10)/2 = \quad \text{€. } 100.690,13$$

### **C.13.2. Procedimento per capacità reddituale**

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del valore medio di locazione in zona che corrisponde a €. 3,80/mq/mese che corrisponde ad un reddito presunto pari a €. 4.850,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 970,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 3.880,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 3.880,00 / 4,4\% = \text{€. } 88.181,82$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€/mq. } (100.690,13 + 88.181,82)/2 = \text{€/mq. } 94.435,97$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 94.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **C.14.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo



scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 84.600,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 30% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (84.600,00 – 25.380,00) = €. 59.220,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 60.000,00 (eurosessantamila/00)**

\*\*\*\*\*

### **C.15.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l’immobile è stato edificato in data anteriore all’entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

Treviso, 08/06/2018

L’Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco



ALLEGATI:

- |      |   |
|------|---|
| 1 -  | Dati eseguiti                               |
| 2 -  | Atto di provenienza                         |
| 3 -  | Documentazione fotografica                  |
| 4 -  | Visura catastale                            |
| 5 -  | Estratto di mappa                           |
| 6 -  | Planimetrie catastali                       |
| 7 -  | Ispezione ipotecaria al 06/06/2018          |
| 8 -  | Concessione Edilizia                        |
| 9 -  | Agibilità                                   |
| 10 - | Tavole di Progetto                          |
| 11 - | Rilievo unità immobiliare                   |
| 12 - | Estratto Piano degli Interventi e N.T.O.    |
| 13 - | Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare |
| 14 - | Borsino Immobiliare                         |
| 15 - | Scheda per vendita                          |



# ALLEGATI

---

ALLEGATO 1 :	DATI ESECUTATI
ALLEGATO 2 :	ATTO PROVENIENZA
ALLEGATO 3 :	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 4 :	VISURA CATASTALE
ALLEGATO 5 :	ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 6 :	PLANIMETRIE CATASTALI
ALLEGATO 7 :	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 8 :	CONCESSIONE EDILIZIA
ALLEGATO 9 :	AGIBILITÀ
ALLEGATO 10 :	TAVOLE DI PROGETTO
ALLEGATO 11 :	RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE
ALLEGATO 12 :	ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI E N.T.O.
ALLEGATO 13 :	QUOTAZIONI OMI
ALLEGATO 14 :	BORSINO IMMOBILIARE
ALLEGATO 15 :	SCHEDA PER VENDITA

# ALLEGATO 1

## ELENCO ESECUTATI

- 1.- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

# ALLEGATO 2

ATTO DI PROVENIENZA



Studio Notarile Associato  
 Acconcia-Forte  
 TREVISO  
 info@acconciaforte.it

Repertorio n. 99370

Raccolta n. 8040

COMPRAVENDITA  
 REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno trenta ottobre duemilasei, in Monastier di Treviso, Via Roma n. 18.

(30 ottobre 2006)

Innanzi a me Oleg Nicola Acconcia, notaio in Treviso, con studio in Viale Monte Grappa n. 28, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Treviso,

SONO COMPARI:

[REDACTED]

REGISTRATO A TREVISO  
 Il n. 09.11.12998  
 al n. 45701. Vol. 11  
 Esatti € 226,50  
 di cui € .....  
 per INVIM .....  
 il direttore firmato

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

Oleg Nicola Acconcia - Gianluca Forte

31100 TREVISO - Viale Monte Grappa, 28 - Tel. 0422-410510 r.a. - Fax 0422-412161

giusta procura speciale da me Notaio autenticata nella sottoscrizione in data odierna repertorio n. 99369 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

[REDACTED]

sono certo convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Contenuto ed oggetto)

[REDACTED]

visa di 1/4 (un quarto) ciascuno, da acquistare, la proprietà delle unità immobiliari adibite ad uso civile abitazione e garage, facenti parte, rispettivamente, del "corpo A" e "Corpo C", del complesso immobiliare denominato "Residence Il Domenicale", sito in Comune di Monastier di Treviso, Piazza Lancieri di Milano n. 9/2 (già Via Roma n. 12), catastalmente individuate come segue:

Comune di Monastier di Treviso  
 Catasto dei Fabbricati - Sezione A Foglio 8



- mappale 132 subalterno 14, Via Roma 12, piano 1, categoria A2, classe 1, vani 5, rendita di Euro 400,25;
- mappale 132 subalterno 33, Piazza Lancieri di Milano 3, piano T, categoria C6, classe 3, mq. 13, rendita di Euro 38,27;

confini: con proprietà aliena per più lati, salvo altri o più precisi.

Ai fini catastali le parti precisano che:

- l'appartamento risulta meglio individuato nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, la cui denuncia di variazione per ristrutturazione è stata presentata in data 2 luglio 1993 al prot. n. 5922;
- il garage risulta meglio individuato nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, la cui denuncia di variazione per ristrutturazione presentata in data 20 dicembre 1994 al prot. n. 11001.

ARTICOLO 2  
(Precisazioni)

La presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare relativamente all'appartamento sulle seguenti unità:

- mappale 132 subalterno 10, Piazza Lancieri di Milano, b.c.n.c. portico comune ai sub. dal 12 al 17;
- mappale 132 subalterno 11, Piazza Lancieri di Milano, b.c.n.c. ingresso e vano scale comune ai sub. dal 14 al 17.

Le parti si danno atto:

- che l'appartamento, è disciplinato da un Regolamento di Condominio che con unita tabella millesimale trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio Arrigo Manavellò di Treviso in data 22 luglio 1993 repertorio n. 79163, registrato a Treviso il 6 agosto 1993 al n. 3959/V atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 23 luglio 1993 ai nn. 18623/14043, che la parte acquirente dichiara di accettare obbligandosi ad osservare ed a fare osservare ai propri eredi ed aventi causa;
- che il garage, è disciplinato da un Regolamento di Condominio che con unita tabella millesimale trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio Arrigo Manavellò di Treviso in data 30 dicembre 1994 repertorio n. 85565, registrato a Treviso il 16 gennaio 1995 al n. 542 atti Pubblici e trascritto a Treviso in data 18 gennaio 1995 ai nn. 1830/1421, che la parte acquirente dichiara di accettare obbligandosi ad osservare ed a





fare osservare ai propri eredi ed aventi causa;

- che l'accesso alle unità compravendute avviene attraverso l'area antistante il fabbricato stesso ed individuata con il mappale 132 (senza subalterno) e mappale 86 subalterno 10 di proprietà comunale e al servizio pubblico;

- che i contatori Enel per tutte le unità condominiali, sono ubicati al piano terra nell'ingresso comune mappale 86 subalterno 12 con diritto quindi per tutti, compresi i negozi alla loro ispezione.

### ARTICOLO 3

#### (Prezzo)

Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti convenuto in Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero).

Ai sensi della Legge 4 Agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che l'intero prezzo è stato corrisposto come segue:

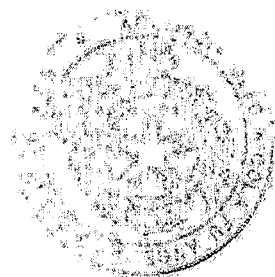
- quanto ad Euro 167.000,00 mediante n. 8 assegni circolari

tutti [redacted] stre-Venezia in data odierna e più precisamente n. 2 assegni circolari dell'importo di Euro 50.000,00 ciascuno n.ri D 7.202.662.582 11 e D 7.202.662.583 12, un assegno circolare dell'importo di Euro 17.000,00 n. C 7.002.460.194 02, n. 5 assegni circolari ciascuno dell'importo di Euro 10.000,00 n.ri C. 7.002.460.192 00, C 7.002.460.190 11, C 7.002.460.191 12, C 7.002.460.193 01 e C 7.002.460.189 10;

- quanto ad Euro 13.000,00 mediante [redacted] n. 3163625521-04 tratto in data [redacted] ca agenzia di Mirano.

Dell'intero prezzo la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo salvo il buon fine del predetto assegno bancario.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato a sensi dell'articolo 52 comma quarto e quinto, del DPR. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra



riportato.

Detto valore, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro 50.650,00 (cinqtantamilaseicentocinquantavirgola zero zero).

#### ARTICOLO 4

(Possesso, garanzie e provenienza)

La parte alienante:

- trasmette fin da questo momento il possesso di quanto in oggetto libero da persone e cose alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri;
- garantisce che non vi sono soggetti aventi diritto a prelazione;
- garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che su quanto in oggetto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- garantisce inoltre di essere al corrente col pagamento di qualsiasi onere, imposta indiretta o diretta e tassa comunque afferente quanto oggetto del presente atto, impegnandosi altresì a corrispondere quelle eventualmente dovute sino ad oggi anche se accertate od iscritte al ruolo in epoca successiva alla data del presente atto.

La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto in oggetto in virtù di:

- atto di compravendita in data 2 dicembre 1993 repertorio n. 80905 ai rogiti del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi registrato il 17 dicembre 1993 al n. 5696/V atti pubblici e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 20 dicembre 1993 ai nn. 31192/23080, relativamente al mappale 132 subalterno 14;
- atto di compravendita in data 7 novembre 1995 repertorio n. 88293 del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi registrato il 21 novembre 1995 al n. 6317/V atti pubblici e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 28 novembre 1995 ai nn. 31298/23420, relativamente al mappale 132 subalterno 33.

#### ARTICOLO 5

(Dichiarazioni urbanistiche)

La parte alienante, consapevole delle responsabilità penali cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che la costruzione di quanto in oggetto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente sono state realizzate opere per le quali sono stati rilasciati dal Comune di Monastier di Treviso i seguenti provvedimenti;

- concessione edilizia in data 16 febbraio 1990 n.



UFFICIO DI MONASTIER DI TREVISO

116/86 prot.n. 86/5807;

- variante in data 11 settembre 1992 n. 023/92 prot.n. 92/916;

- variante in data 20 luglio 1992 n. 106/92;

- variante in data 14 settembre 1993 n. 62/93;

- variante in data 13 novembre 1993 n. 139/93;

- variante approvata in data 20 dicembre 1994 n. 127/94 e ritirata in data 23 gennaio 1995;

- abitabilità in data 14 luglio 1993 (per l'appartamento);

- abitabilità in data 4 aprile 1995 (per il garage),

e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio.

La parte venditrice dichiara che l'area circostante il fabbricato in oggetto ha natura strettamente pertinenziale e superficie inferiore a mq. 5.000, omettendosi pertanto la allegazione del certificato di destinazione urbanistica relativo a detta area.

#### ARTICOLO 6

(Rinuncia ipoteca legale)

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 Codice Civile.

#### ARTICOLO 7

(Dichiarazioni fiscali)

Si richiede l'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale ed all'uopo le parti rendono le seguenti dichiarazioni:

- la parte acquirente:

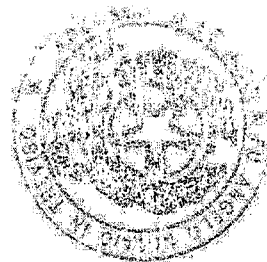
a) di voler stabilire la propria residenza nel comune ove è ubicato quanto in oggetto entro diciotto mesi dalla data del presente atto;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato quanto in oggetto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549 ovvero di cui alle norme dallo stesso articolo richiamate al comma 131 lettera "c";

- entrambe le parti, che quanto compravenduto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

La parte acquirente, volendo avvalersi del credito d'imposta di cui all'articolo 7 commi 1° e 2° della



Legge 23 dicembre 1998 n. 448, dichiara:

- di aver acquistato con atto ai rogiti del Notaio Helio Pierotti di Oderzo in data 24 giugno 2002 repertorio n. 30751, registrato a Treviso il 15 luglio 2002 al n. 6188 la quota di 4/6 di una casa di abitazione non di lusso soggetta all'imposta di registro agevolata del 3% per il prezzo di Euro 145.000,00 (centoquarantacinquemilavirgola zero zero) quota di diritto pari ad Euro 96.666,67 (novantaseimilaseicentosessantasei virgola sessantasette);

- che con atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Roberto Cortelazzo di San Michele al Tagliamento in data 19 maggio 2006 repertorio n. 18849, registrato a Portogruaro il 26 maggio 2006 al n. 902 serie IT e trascritto nei RR.II. di Pordenone in data 27 maggio 2006 ai nn. 9701/5528 ha rivenduto la quota di 4/6 dell'immobile acquistato con il suddetto atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Helio Pierotti di Oderzo in data 24 giugno 2002 repertorio n. 30751.

#### ARTICOLO 8

(Varie - Spese)

Ai sensi della Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui sono soggette in caso di dichiarazione mendace, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di non essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, di un mediatore immobiliare di cui alla Partita Iva 03333820276 e di aver corrisposto allo stesso

- la parte venditrice nessun compenso;

- la parte venditrice la somma di Euro 2.300,00 a mezzo assegno bancario n. 3.182.238.030-10 tratto in data odierna sulla Banca Intesa filiale di Oderzo.

Le spese del presente atto sono a carico delle parti come per legge.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell' allegato che dichiarano di ben conoscere.

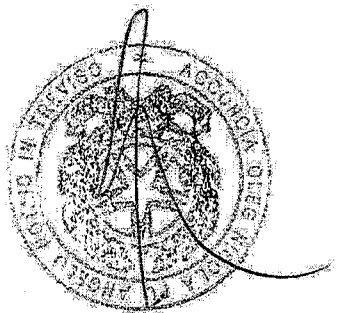
Del presente atto in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su fogli tre per facciate undici con la presente, ho dato io notaio lettura ai comparanti che lo approvano.

Firmato:

Notaio, impronta del sigillo.



**Copia conforme all'originale**  
**Munito delle prescritte firme**  
**TREVISO, IL 8/5/2018**



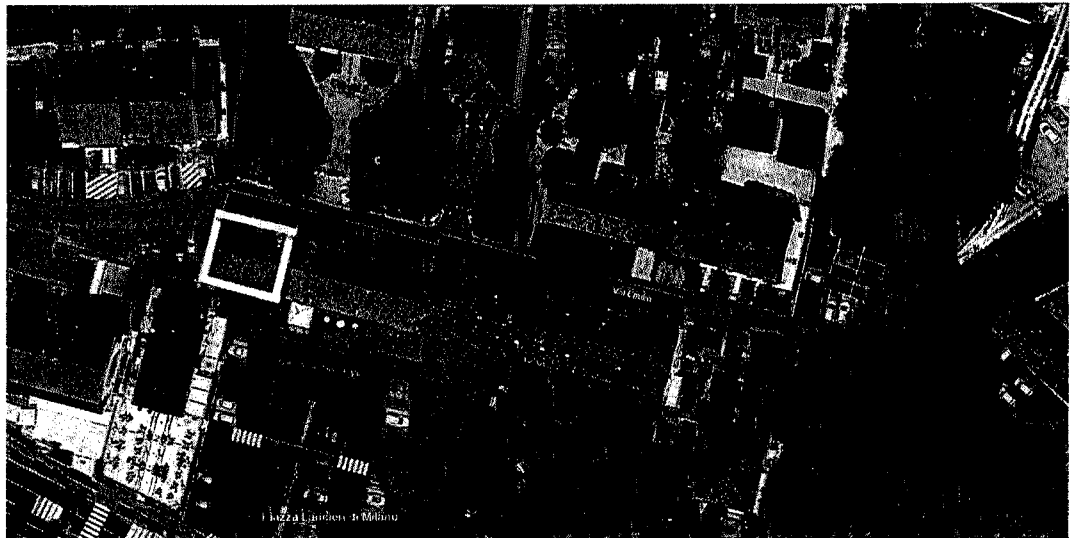
# ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

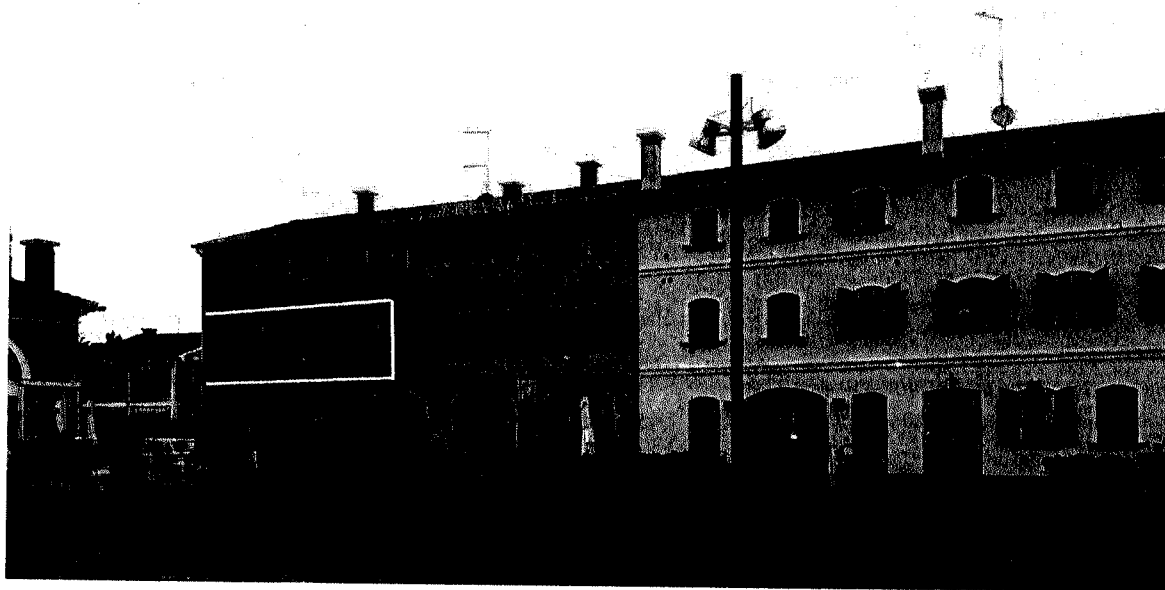
*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

Vista sud – piazza Lancieri di Milano



Vista nord-est



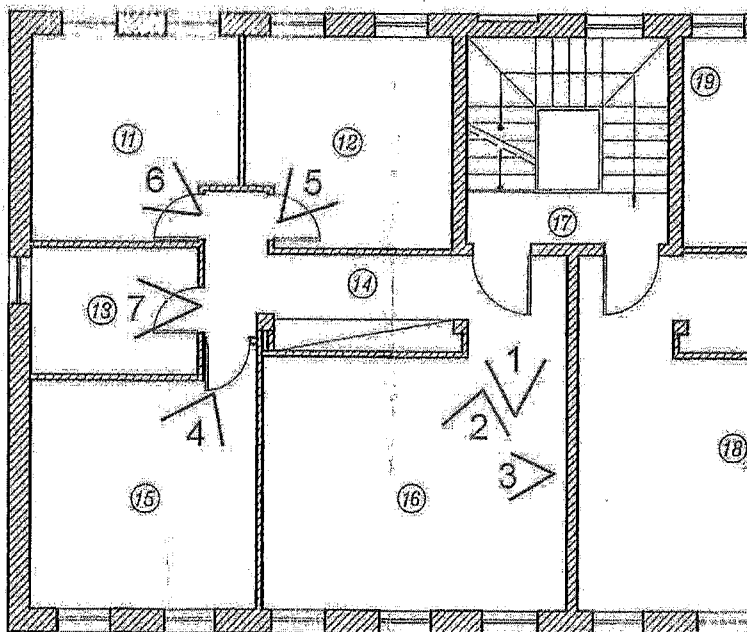
Vista nord – via Emilia





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

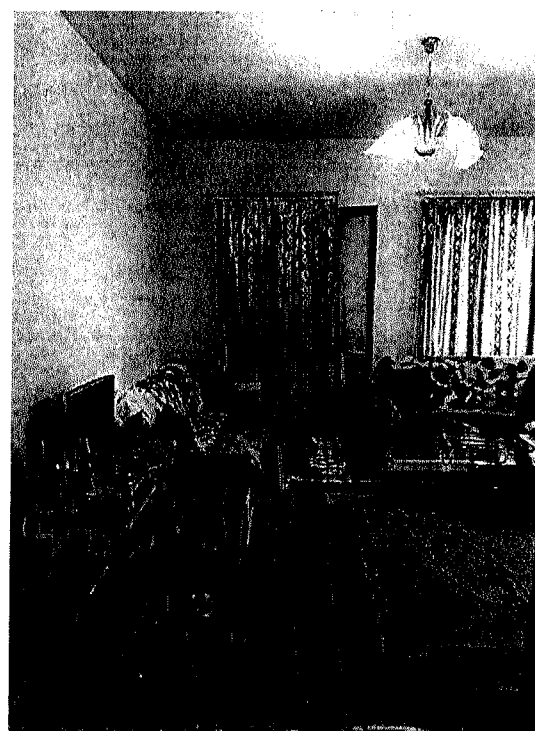
**CONI VISUALI**



Vista 1



Vista 2



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.

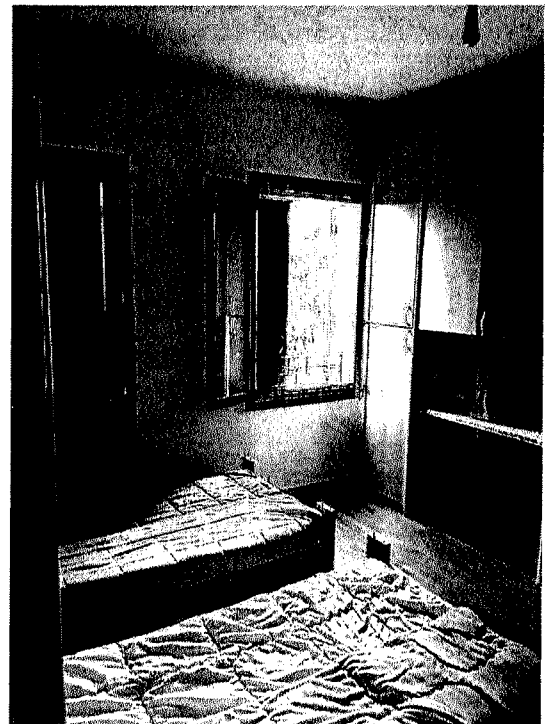


Vista 3

Vista 4



Vista 5



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
*Tribunale di Treviso – Esecuzione Immobiliare n° 683/2014 R.G.*

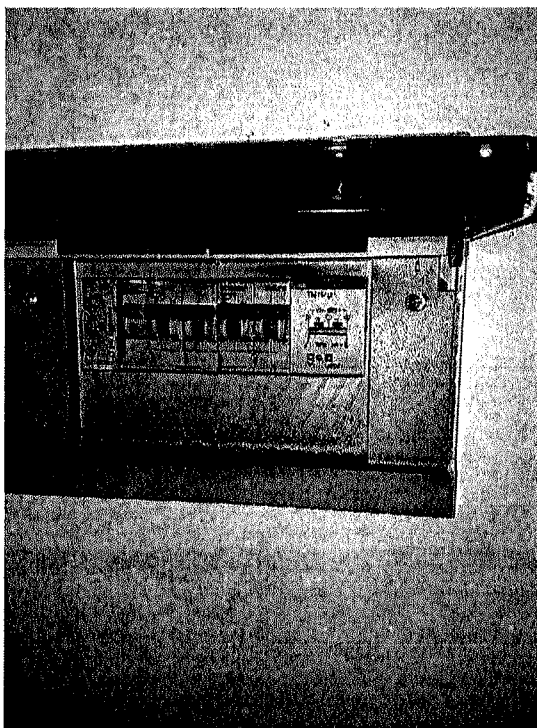
Vista 6



Vista 7



Garage



# ALLEGATO 4

VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2018

Data: 19/04/2018 - Ora: 19.19.33 Fine

Visura n.: T348471 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONASTIER DI TREVISO ( Codice: F332) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 132 Sub.: 14

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	8	132	14			A/2	1	5 vani	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 99 m <sup>2</sup>	Euro 400,25 L. 775.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ROMA n. 12 piano: 1;

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/11/2006 Repertorio n.: 99370 Rogante: ACCONCIA OLEG NICOLA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 31821.1/2006)

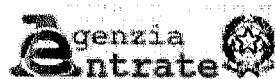
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2018

Data: 19/04/2018 - Ora: 19.18.43 Fine

Visura n.: T348303 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MONASTIER DI TREVISO ( Codice: F332)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di TREVISO Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 132 Sub.: 33

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	8	132	33			C/6	3	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 38,27 L. 74.100	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: PIAZZA LANCIERI DI MILANO n. 3 piano: T;

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
•	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
•	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
•	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

TREVISIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 31821.1/2006) Sede:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# ALLEGATO 5

ESTRATTO DI MAPPA





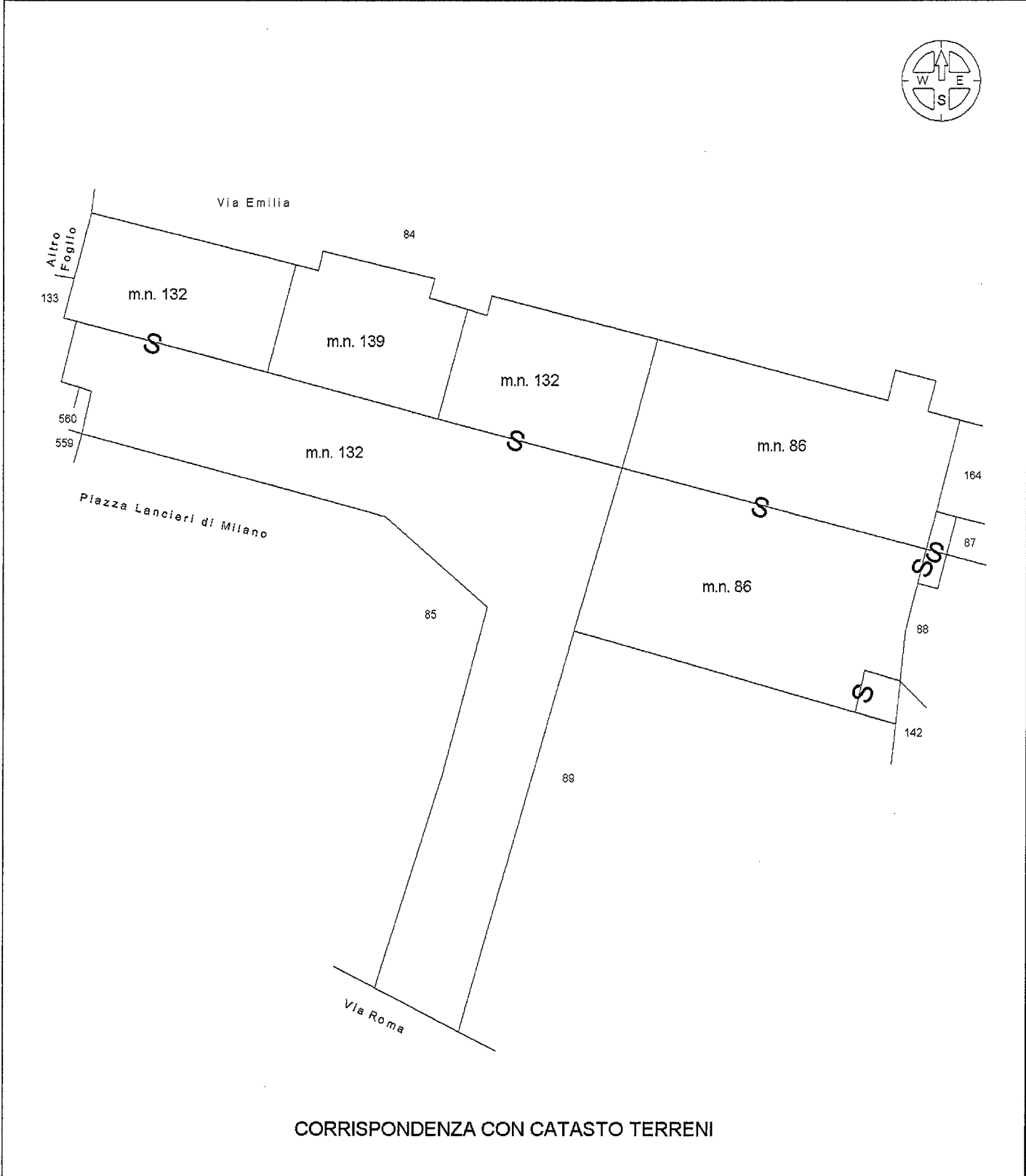
# ALLEGATO 6

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Dalla Pasqua Mario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2814

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Comune di Monastier Di Treviso		Protocollo n. TV0432725 del 23/12/2011	
Sezione: A	Foglio: 8	Particella: 132	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



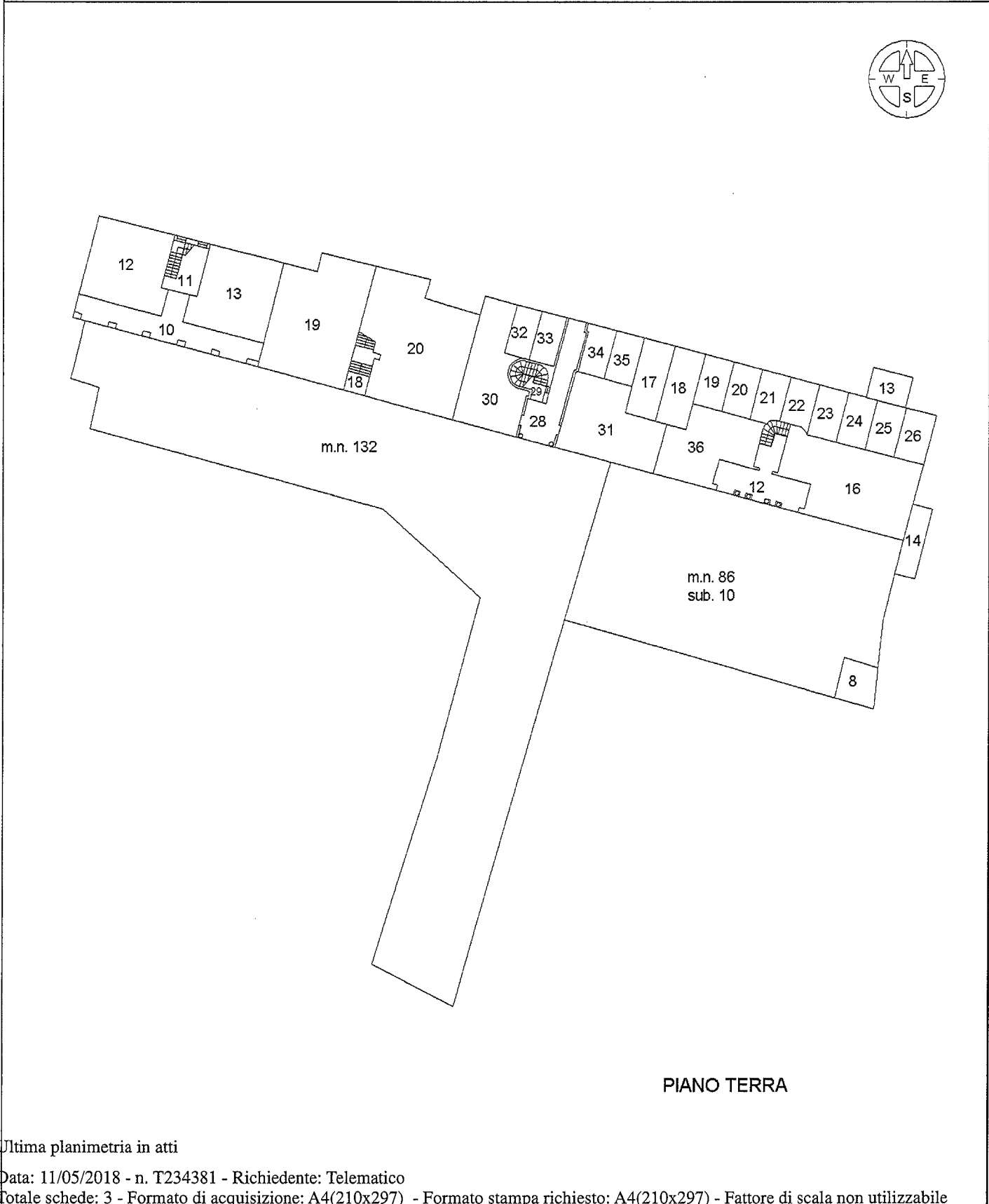
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2018 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 132 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Dalla Pasqua Mario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2814

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Comune di Monastier Di Treviso	Protocollo n. TV0432725 del 23/12/2011
Sezione: A Foglio: 8 Particella: 132	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



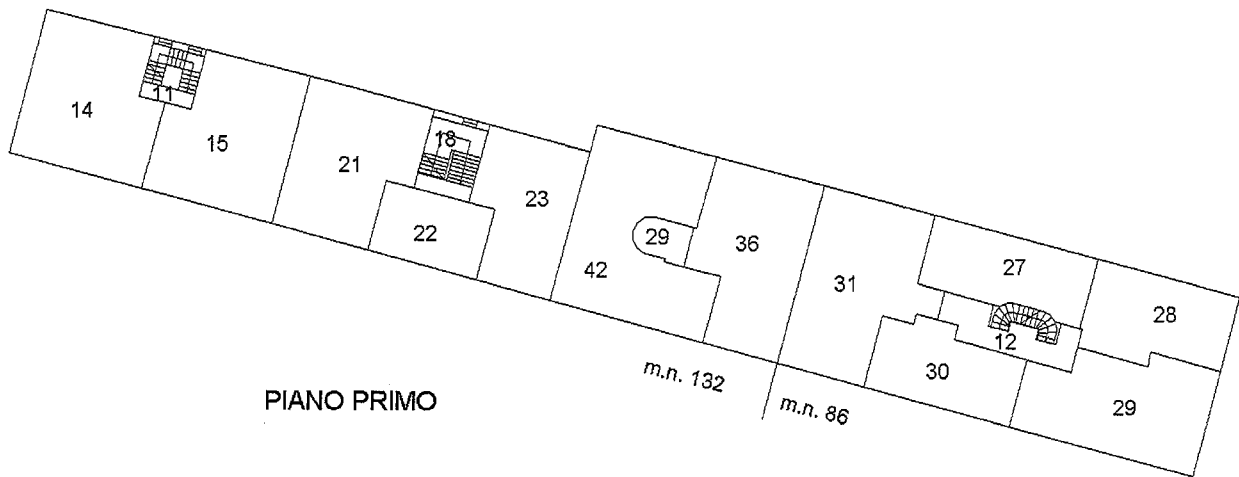
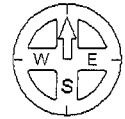
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2018 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 132 - Elaborato planimetrico ^

Ultima planimetria in atti

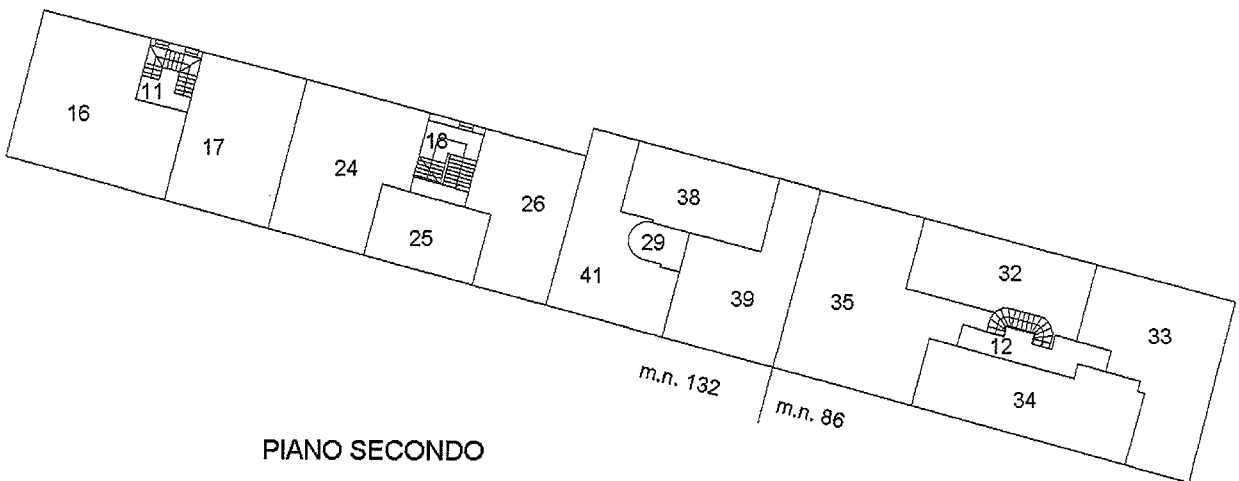
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Dalla Pasqua Mario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2814

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Comune di Monastier Di Treviso	Protocollo n. TV0432725 del 23/12/2011
Sezione: A Foglio: 8 Particella: 132	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

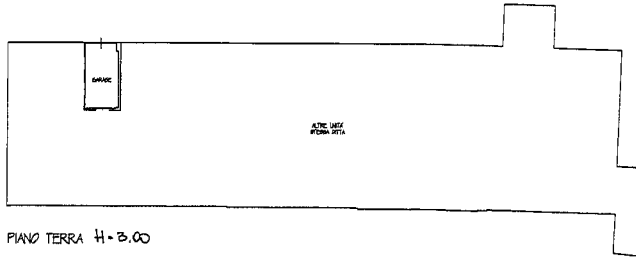
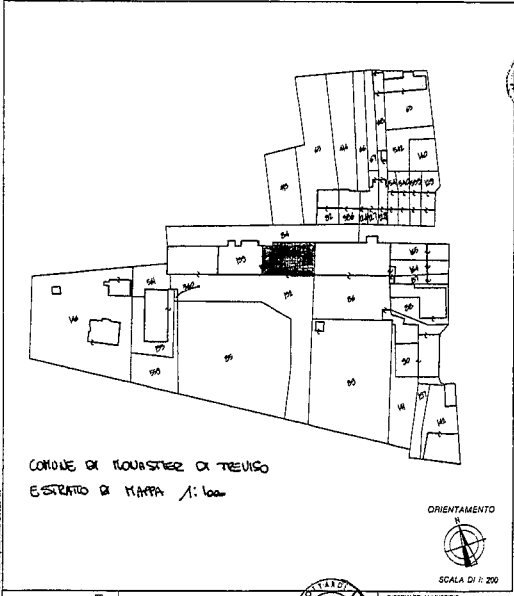
Data: 11/05/2018 - n. T234381 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



MILANO  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD.L. 13-4-1938, n. 852)  
MILANO (DEU)  
L. 500  
n. 2573

Planimetria di f.u. in Comune di MONASTER ..... via P.ZZA LANCIERI DI MILANO ..... civ. 3



Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	Completata dal GEOMETRA LUCA COTTARI
Identificativo catastale F. S. SUEGATO A n. 132 sub. 33	Iscritto all'atto del GEOMETRA della provincia di TREVISO n. 132 sub. 33 del 10/12/1994

RESERVATO ALL'UFFICIO

# ALLEGATO 7

ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di TREVISO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/06/2018 Ora 09:42:46  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TV 145670 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 16838  
Ispezione n. TV 145685/3 del 2018  
Inizio ispezione 06/06/2018 09:42:37

Richiedente **ROCCO DOMENICO**

**Dati della richiesta**

Immobile: Comune di MONASTIER DI TREVISO (TV)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Sezione urbana A - Foglio: 8 - Particella 132 - Subalterno 14

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 05/06/2018

**Elenco immobili**

Comune di MONASTIER DI TREVISO (TV) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana A Foglio 8 Particella 132 Subalterno 14

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 20/12/1993 - Registro Particolare 23080 Registro Generale 31192  
Pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO Repertorio 80905 del 02/12/1993  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 09/11/2006 - Registro Particolare 31821 Registro Generale 55599  
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 99370/8040 del 30/10/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 09/11/2006 - Registro Particolare 14258 Registro Generale 55600  
Pubblico ufficiale ACCONCIA OLEG NICOLA Repertorio 99372/8041 del 30/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 07/02/2011 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 7977  
Pubblico ufficiale [REDACTED] 8/11311 del 04/02/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da ROCCO (Art. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 02/12/2014 - Registro Particolare 25011 Registro Generale 33566



Direzione Provinciale di TREVISO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/06/2018 Ora 09:42:46  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta TV 145670 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 16838  
Ispezione n. TV 145685/3 del 2018  
Inizio ispezione 06/06/2018 09:42:37

Richiedente ROCCO DOMENICO

---

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 9540 del 04/11/2014  
ATTÒ ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 02/12/2014 - Registro Particolare 4989 Registro Generale 33588  
Pubblico ufficiale [REDACTED] n. 512/11314 del 28/11/2014  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

# ALLEGATO 8

CONCESSIONE EDILIZIA



# COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

CAP 31050 - PROVINCIA DI TREVISO

Cod. Fisc. 80008690267 - Part. IVA 01658430269

CELS

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE  
N. 148/92 DEL 22/12/1992 PROT. 92/ 5402  
(ART. 9 LEGGE 28 GENNAIO 1977, N.10)



R

IL SINDACO

- VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 28/09/1992 CON  
LA QUALE :



CHIEDE LA CONCESSIONE PER LA  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.  
115/86 DEL 18.02.1990.

IN VIA ROMA SU TERRENO CENSITO  
IN CATASTO AI MAPPALI :  
FOL. 6 - MAPP. 86, 132, 139

- VISTO IL PROGETTO ALLEGATO ALLA DOMANDA STESSA.
- VISTO IL REFERATO DEL TECNICO COMUNALE
- VISTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA N.  
10 DEL 08/10/1992



# COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

CAP 31050 - PROVINCIA DI TREVISO

Cod. Fisc. 80008690267 - Part. IVA 01656430269

E15

- VISTI E NULLA OSTA :

PARERE DEL MEDICO

DATA 11/11/1992 NR

POS

- VISTO L'ART. 220 DEL T.U. SULLE LEGGI SANITARIE ;

- ACCERTATO CHE L'OPERA RIENTRA FRA QUELLE ELENCA-  
TE ALL' ART. 9 DELLA LEGGE 28-1-1977, N.10 E PRECISA-  
MENTE :

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.  
116/88 DEL 16.02.1990.

- VISTO L'ART. 31 DELLA LEGGE 17-4-1942, N. 1150 E  
SUCCESSIVE MODIFICHE, VISTI GLI ARTT. 1, 3, 4 E 7  
DELLA LEGGE 28-1-1977, N.10 ;

- VISTA LA LEGGE REGIONALE NR. 61 DEL 27-8-1985.

**R I L A S C I A**

A

LA CONCESSIONE EDILIZIA SOPRARICHIESTA, SALVI I  
DIRITTI DI TERZI ED I POTERI ATTRIBUITI AGLI ALTRI  
ORGANI, PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE SUCCITATE,  
SOTTO L'OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL  
REGOLAMENTO COMUNALE EDILIZIO E DI IGIENE, DI TUTTE  
LE ALTRE DISPOSIZIONI VIGENTI NONCHE' DELLE SEGUEN-  
TI CONDIZIONI E PRESCRIZIONI:



# COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

CAP 31050 - PROVINCIA DI TREVISO

Cod. Fisc. 80008690267 - Part. IVA 01656430269

ERO

- 1 - LE OPERE DOVRANNO ESSERE ESEGUITE IN CONFORMITA' AI GRAFICI PRESENTATI, A PERFETTA REGOLA D'ARTE, INIZIATE ENTRO IL TERMINE DI MESI 12 DALLA NOTIFICA DELLA PRESENTE ED ULTIMATE ENTRO IL TERMINE DI MESI 36 IN OGNI LORO PARTE DALLA DATA DI INIZIO DEI LAVORI ;
- 2 - NESSUNA VARIANTE PUO' ESSERE APPORTATA AL PROGETTO DURANTE IL CORSO DEI LAVORI, SENZA PREVENTIVA NUOVA CONCESSIONE ;
- 3 - E' ASSOLUTAMENTE VIETATO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI OGGETTO DELLA PRESENTE SENZA AVER OTTENUTO PREVENTIVA NUOVA CONCESSIONE ;
- 4 - LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DOVRA' ESSERE PREVENTIVAMENTE SEGNALATA PER ISCRITTO ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.
- 5 - IN CANTIERE DOVRA' ESSERE ESPOSTO PER LA DURATA DEI LAVORI UN CARTELLO CON L'INDICAZIONE DELL'OPERA IN CORSO E CON GLI ESTREMI DELLA PRESENTE CONCESSIONE AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 47/85.
- 6 - ALTRE PRESCRIZIONI: NESSUNA.



IL SINDACO  
PAOLO VAVANELLO

IL SOTTOSCRITTO SI OBBLIGA AD OSSERVARE TUTTE LE  
PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA PRESENTE CONCESSIONE.

MONASTIER DI TREVISO (TV)

LT 22/12/1992

## RELATA DI NOTIFICA

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO COMUNALE DICHIARA DI AVER  
NOTIFICATO COPIA DELLA PRESENTE CONCESSIONE ALLA  
DITTA  
DITTA CONSEGNA A MANI DI

IL RICEVENTE



FUNZIONARIO COMUNALE  
(Gabi Galvino)

# ALLEGATO 9

AGIBILITÀ

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. 23/92 -  
**PARZIALE** 143/92  
 IL SINDACO

MARCA  
DA  
BOLLO

- Vista la domanda di (1) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_
- intesa ad ottenere il permesso di agibilità per / abitabilità parziale (lato ovest)  
 del fabbricato N. 4 appartamenti + N. 2 negozi  
 sito in Monastier di Treviso  
 Via Roma nr. 12 Sez. \_\_\_\_\_ Foglio 8° Mapp. nr. 86, 132, 139
- Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 29.6.1993  
 nonché quello del tecnico comunale in data 29.6.1993
- Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 15.3.1990 ed ultimati  
 in data 20.05.1993 (1° stralcio) ed eseguiti in conformità al progetto approvato,  
 (2) e relativa variante N. 143/92 del 22.12.1992
- Visto il nulla-osta di (3) \_\_\_\_\_
- Visto che è stata prodotta la prova di pagamento della tassa di concessione comunale di L. \_\_\_\_\_  
451.000 in data 14.6.1993
- Visto che copia del certificato di collaudo è stata depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di \_\_\_\_\_  
Treviso in data 18.12.1992 come da ricevuta n. 2718  
 prot. ai sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;
- Dato atto dell'avvenuta corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 81 della L.R. 27 giugno  
 1985, n. 61;
- Vista la dichiarazione per iscrizione in catasto - presentata il 2.7.1993 all'Ufficio  
 Tecnico Erariale di TREVISO ai sensi dall'art. 52 della legge 28-2-1985, n.47;
- Visto il certificato di conformità ai fini sismici - rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data \_\_\_\_\_  
 nr. \_\_\_\_\_
- Visto il certificato di collaudo dell'impianto termico (art. 15 D.P.R. 1052-1977) in data \_\_\_\_\_  
 e la dichiarazione congiunta sulle caratteristiche dell'isolamento termico in data 27 30.6.1993
- Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi  
 e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

7  
mune

- Visti gli articoli 221, 226, del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;
- Visto l'art. 90 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla L. 46/90 datata 31.5.1993;

### DICHIARA

che la costruzione ristrutturazione parziale del fabbricato denominato di proprietà del Sig. [redacted] (lato ovest) uso commerciale e residenziale di proprietà della [redacted] sopra descritta del volume, fuori terra mc. \_\_\_\_\_, interrato mc. \_\_\_\_\_ è composta da:


P I A N I	Totale abitazioni	Vani di abitazione			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani
		Stanze	Accessori	Totale		
	1	2	3	4 = 2+3	5	6 = 4+5
Scantinato	-					
Seminterrato	-					
Piano Terra			1		9	10
Primo Piano	2	8	5	13		13
Secondo Piano	2	7	6	13		13
Terzo Piano						
Superficie mq.		283,85	76,18	342,17		

i cui locali destinati ad altro uso sono: negozi n. 2 pari a mq. 121,30 + 50,61  
 - laboratori n. \_\_\_\_\_ pari a mq. \_\_\_\_\_; magazzini n. \_\_\_\_\_; pari a mq. \_\_\_\_\_  
 - autorimesse n. \_\_\_\_\_ pari a mq. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_; pari a mq. \_\_\_\_\_  
 - \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ pari a mq. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_; pari a mq. \_\_\_\_\_

È ABITABILE / **AGIBILE** con decorrenza da parzialmente (limitatamente al lato ovest: N. 4 appartamenti + N. 2 negozi) con decorrenza dal 14.7.1993

Il presente certificato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 90 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, è sempre revocabile, quando si constati che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

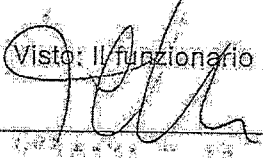
Il 14.7.1993

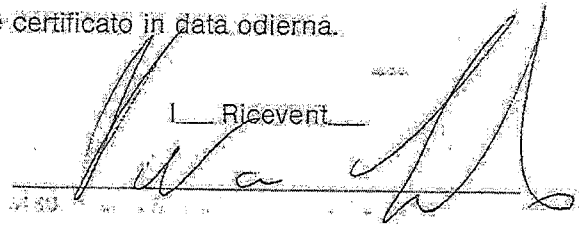
 SINDACO  
Paolo Pavanello

Il sottoscritto dichiara \_\_\_\_\_ di aver ricevuto il presente certificato in data odierna.

Visto: Il funzionario Comunale

Riceventi





15/07/93

(1) Ai sensi del 3° comma dell'art. 27-6-1985, n. 61 il Sindaco è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 30 giorni dalla richiesta del certificato; l'istanza s'intende accolta in caso di inutile decorso del termine.

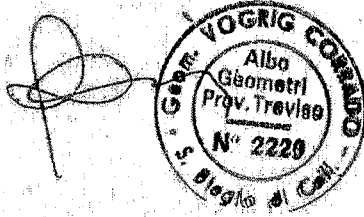


# ALLEGATO 10

TAVOLE DI PROGETTO

2.41	3.02
1.55	2.98
3.84	3.70
3.03	2.90
0.13	3.70

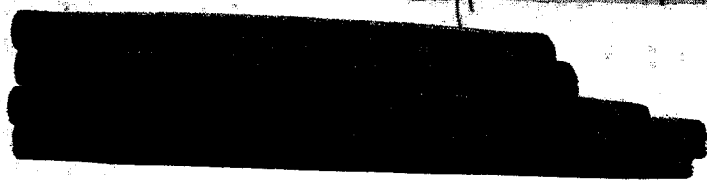
PROGETTO: GEOMETRA VOGRIG CORRADO



143/92

COMUNE MONASTIER <sup>OTT.</sup>  
 SEDUTA DEL 8 SET 1992  
 APPROVATO - RESPINTO  
 1 MEMBRI

COMMITTENTE :



OGGETTO :

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

PROGETTO DI RESTAURO E  
 RISTRUTTURAZIONE DEL  
 DOMINICALE DELLA FONDAZIONE  
 LEVI IN MONASTIER DI TREVISO

TAVOLA :

5

PIANTE E SEZIONI  
 FABBRICATO A 2<sup>a</sup> VARIANTE

DATA : 21 SET. 1992

SCALA :

1:100

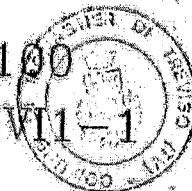
ARCHIVIO :

LEVI 1-1

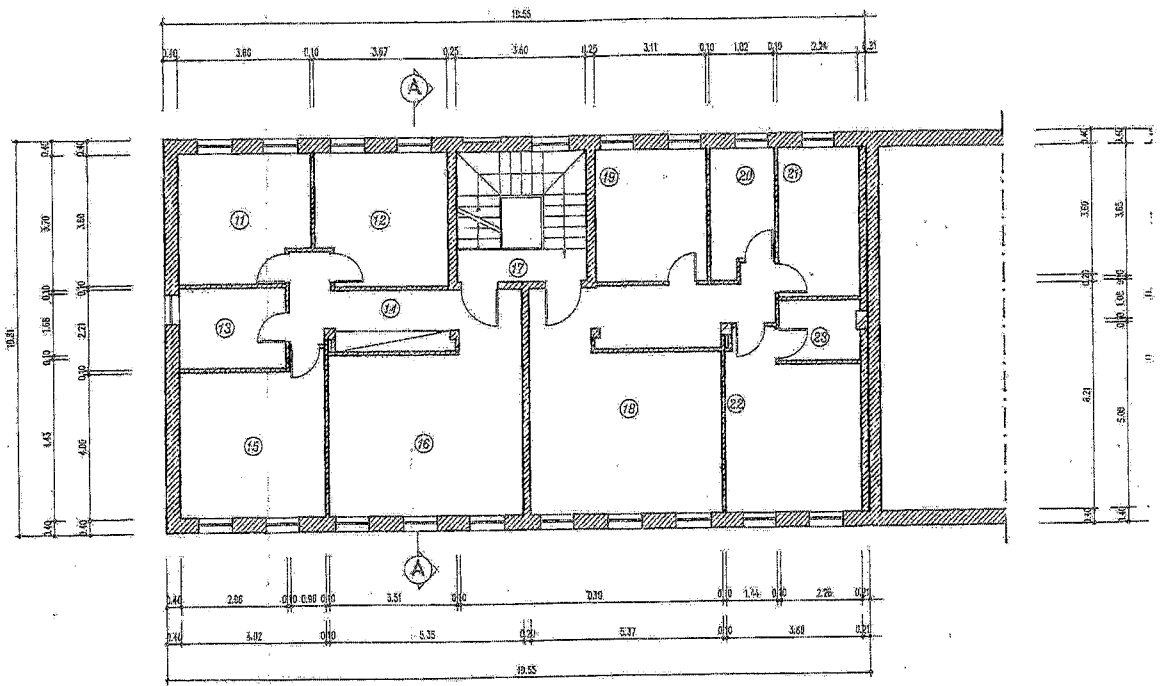
VARIANTI :

DISEGNATORE :

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO  
 22 DIC. 1992

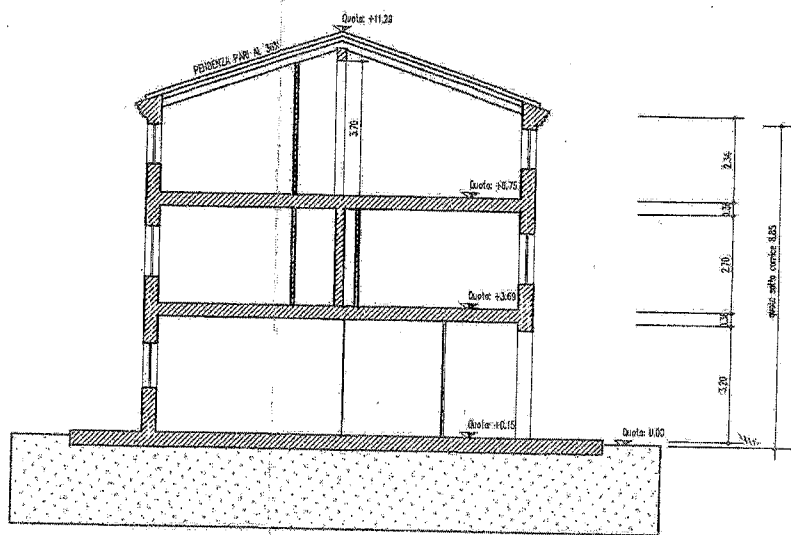


AL FIDUCIARIO  
 Paolo Ruffino

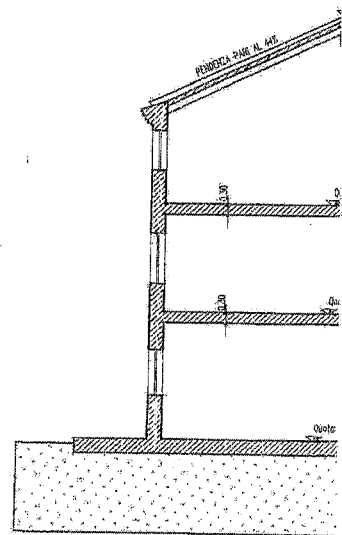


TERRA

PIANO PRIMO



SEZIONE A-A  
DI VARIANTE

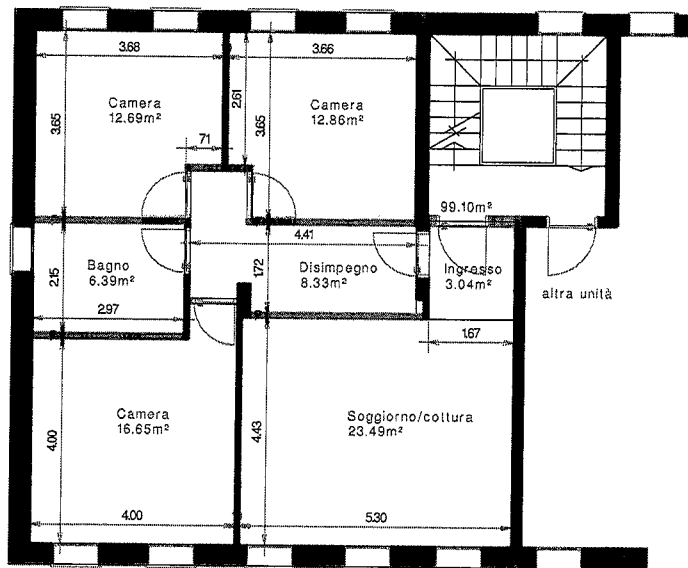


SEZION.  
DI PRO

CONDO

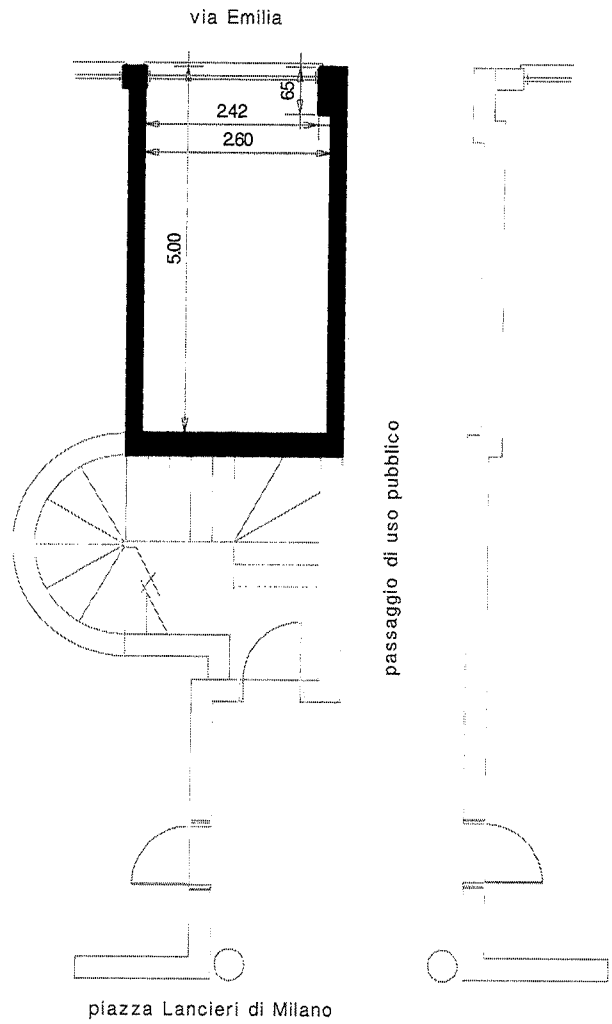
# ALLEGATO 11

RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE



## RILIEVO

scala 1:100



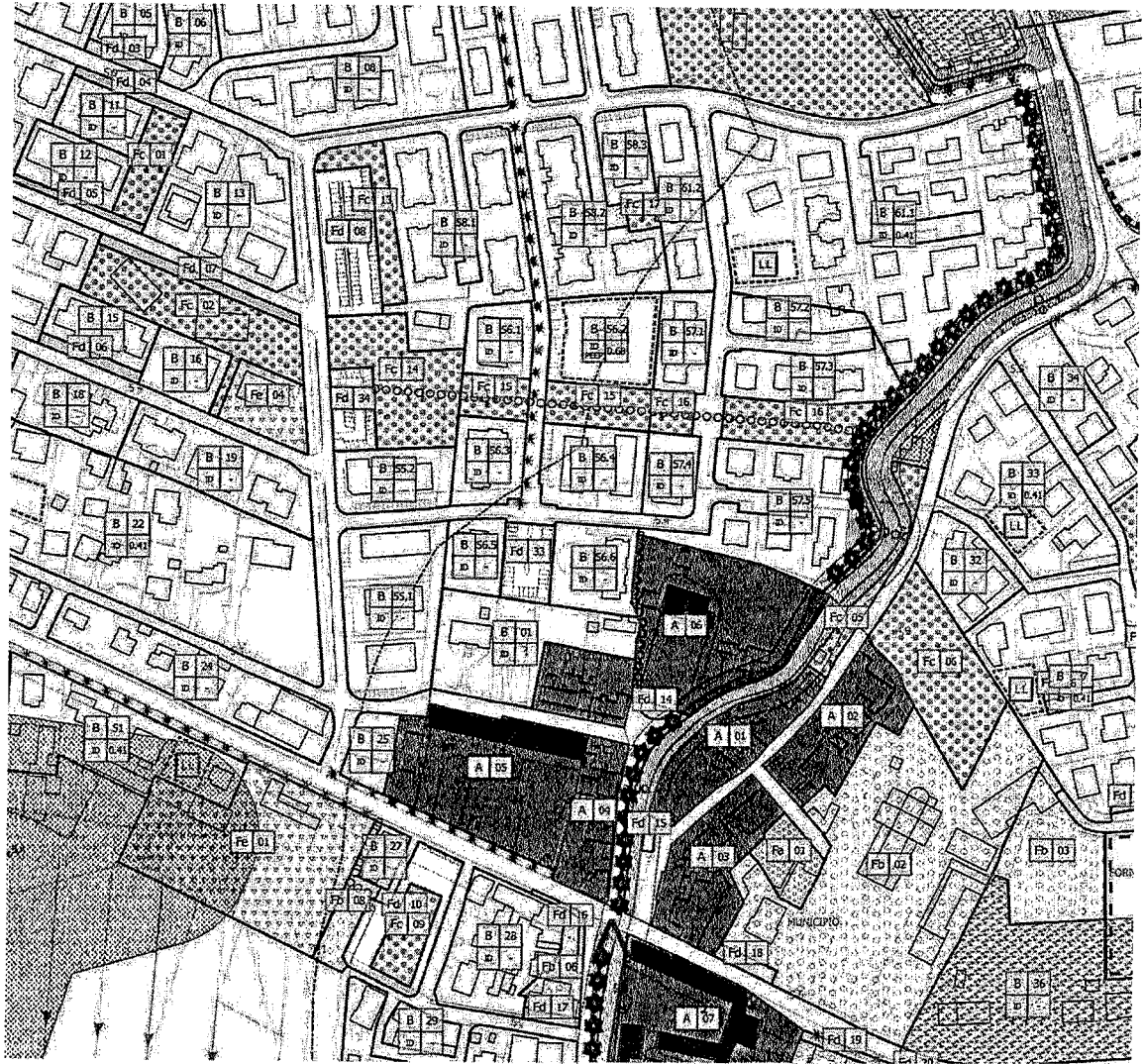
**RILIEVO**  
scala 1:100

# ALLEGATO 12

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI  
ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE







ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI

# COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

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

## NTO - Norme Tecniche Operative

PI adozione con DCC n. 45 del 10.11.2016      approvazione con DCC n. 03 del 23.02.2017

### PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto  
Matteo Gobbo

### SINDACO

Paola Moro

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Chiara Spinato

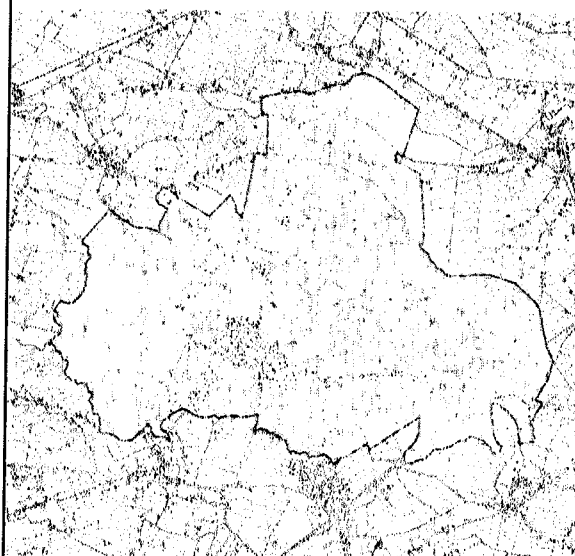
### UFFICIO TECNICO

Stefania Filippi  
Isa Camarotto

### SEGRETARIO

Nicoletta Mazzier

marzo 2017



4. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime riportate nella precedente tabella con norme regionali o statali anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.
5. Nel caso di impossibilità a garantire le quantità minime di cui sopra all'interno dell'ambito di intervento può essere ammesso il reperimento di tali standard in aree esterne ovvero la monetizzazione sulla base dei costi reali di realizzazione o di importi tabellari stabiliti dal Comune.
6. Nel caso di interventi edilizi in cui sia prevista la realizzazione di fabbricati staccati dal corpo principale destinati a posto auto coperto la relativa Snp sarà computata integralmente senza l'applicazione delle riduzioni previste alla lettera a. del comma 5 del precedente art. 4.

### **Articolo 31 ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati mediante apposita delibera consiliare sulla base delle vigenti disposizioni di legge in materia, e devono essere corrisposti al Comune al rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità previste dalle norme succitate, fatta salva la possibilità di scomputo.
2. Nel caso di PUA che non consentano la realizzazione di aree per standard secondari di superficie sufficiente ad una razionale utilizzazione pubblica, in conformità ai commi 2° e 5° dell'articolo 32 della LR 11/2004, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI.
3. Negli interventi edilizi all'interno delle ZTO A, B e in altre zone in cui sia impossibile la realizzazione degli standard a parcheggio nelle quantità previste dal PI, il Comune può concedere la stipula di una convenzione con parcheggi esterni pubblici o privati, ovvero la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO o UMI.

## **CAPO II – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

### **Articolo 32 EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'articolo 3 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n° 301 "Testo Unico dell'Edilizia" (d'ora in poi DLgs 301/2002) e precisamente:
  - a. manutenzione ordinaria (MO);
  - b. manutenzione straordinaria (MS);
  - c. restauro e risanamento conservativo (RS);
  - d. ristrutturazione edilizia (RTE);
  - e. nuova costruzione (NC);
  - f. ristrutturazione urbanistica (RTU).
2. Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dalle presenti NTO in relazione alle diverse ZTO. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.
3. Sono individuati nelle tavole di PI e riportati nel Repertorio Normativo i gradi di protezione assegnati a ciascun edificio di valore architettonico, storico e culturale presente nel territorio comunale, compresi gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004.
4. Per tali edifici si applicano le norme del successivo articolo 28 33, in relazione allo specifico grado di protezione.

### **Articolo 33 DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

2. Grado di protezione uno (1):

**RESTAURO** - L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con una destinazione d'uso uguale o compatibile a quella originaria; ogni modificazione deve avvenire secondo i metodi ed i criteri del restauro scientifico; verranno eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente; è ammessa la possibilità di installare servizi e angoli cottura aerati ed illuminati artificialmente; l'altezza minima dei locali, anche se abitabili, rimarrà pari allo stato preesistente (fatta salva approvazione autorità sanitaria competente).

3. Grado di protezione due (2):

**RISANAMENTO CONSERVATIVO** - L'intervento deve mirare alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia e costruttivi; l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- la conservazione delle facciate esterne, della volumetria, della copertura, delle decorazioni interne ed esterne;
- la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, in quanto legati all'assetto tipologico distributivo dell'edificio;
- la conservazione ed il ripristino delle aperture esterne originarie;
- la possibilità di inserire nell'edificio collegamenti verticali, anche meccanici, purché volumi tecnici non sporgano dalla copertura;
- la possibilità di inserire servizi igienici ed angoli cottura aerati artificialmente;
- possibilità di assumere una altezza minima per i locali abitabili di 240 cm;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli ampliamenti avvenuti in epoca recente.

4. Grado di protezione tre (3):

**GRADO DI PROTEZIONE 3a - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE tipo A** - E' prescritta la conservazione ed il restauro di tutti gli elementi esterni, ancorché poco rilevanti, mentre è consentita la completa ristrutturazione interna, fatto salvo il rispetto di eventuali elementi interni rilevanti.

Non è ammesso aumento di volume.

**GRADO DI PROTEZIONE 3b - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE tipo B** - E' prescritta la conservazione ed il restauro di tutti gli elementi esterni morfologicamente rilevanti.

Non è ammesso aumento di volume.

5. Grado di protezione quattro (4):

**GRADO DI PROTEZIONE 4a - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE** - Conservazione del filo di fabbrica e dell'altezza dei fronti su spazi pubblici.

**GRADO DI PROTEZIONE 4b - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE** - Con la conservazione del solo filo di fabbrica.

6. Grado di protezione cinque (5):

**GRADO DI PROTEZIONE 5a - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE** - Sulla base di un nuovo filo di fabbrica.

**GRADO DI PROTEZIONE 5b - DEMOLIZIONE** - Senza ricostruzione.

7. Per gli edifici definiti "in conflitto" individuati dal PI con apposita grafia, è prevista la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime. Si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 76 e quanto disposto dalle eventuali Schede Normative, di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO.

8. Il C.C., sulla base di specifica segnalazione redatta dal Responsabile del Servizio, può deliberare la variazione del grado di protezione degli edifici, ad eccezione del grado 1. Per gli

edifici con grado di protezione 4 e 3 sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (2 e 1).

9. Per gli edifici con grado di protezione è consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti dal successivo articolo 34 per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,20. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

10. Possibilità di recupero dei volumi.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici tutelati è possibile il recupero di volumi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne di cui si prevede la demolizione, allo scopo di incorporare i volumi stessi nell'edificio principale o in un unico nuovo sedime e comunque nel rispetto delle norme previste per gli edifici con grado di protezione.

11. Muri di recinzione, capitelli ed altri manufatti caratteristici.

E' vietato l'abbattimento dei muri residui di recinzione in sasso e/o in cotto, dei capitelli e di altri manufatti caratteristici e propri del paesaggio locale. Ogni intervento su di essi non potrà che essere finalizzato al restauro conservativo e, per i muri, al rifacimento di eventuali tratti mancanti.

### **CAPO III - DESTINAZIONI D'USO**

#### **Articolo 34 DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DEL PI**

1. In ciascuna ZTO le presenti NTO, agli articoli 48 e 53, definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.
2. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli PUA e nei progetti edilizi.
3. Sono individuati nelle tavole di PI gli edifici esistenti con destinazioni improprie rispetto alle norme della ZTO nella quale sono inseriti e per i quali sono ammessi gli interventi disciplinati ai successivi articoli 48 e 53.
4. Qualunque altro tipo di intervento negli altri edifici esistenti con destinazioni improprie deve preliminarmente proporre una destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio.
5. Per tali edifici sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di If pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI, fatte salve in ogni caso le previsioni di cui agli articoli 45 e 54 delle presenti NTO concernenti le attività produttive.

#### **Articolo 35 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

##### **VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD**

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50 il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:
  - Esercizio di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
  - Media Struttura di Vendita - Medio Centro Commerciale (articolo 18 LR 50/2012);

# ALLEGATO 13

QUOTAZIONI OMI



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: MONASTIER DI TREVISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALÉ

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1050	1150	L	4,1	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



Positivo



Sufficiente



Negativo



# ALLEGATO 14

BORSINO IMMOBILIARE

Comune **Monastier\_Di\_Treviso**

 Zona **Centrale**

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In ottimo stato)	970	1.034	1.097	3,4	3,8	4,2	4,4%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	928	991	1.055	2,5	3,4	4,2	4,1%
Ville e Villini (In ottimo stato)	970	1.034	1.097	3,4	3,8	4,2	4,4%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	886	949	1.013	2,5	3,4	4,2	4,3%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	456	561	667	1,7	2,1	2,5	4,5%
Posti auto coperti (In buono stato)	397	485	574	1,7	2,1	2,5	5,2%
Posti auto scoperti (In buono stato)	253	304	354	0,8	1,3	1,7	5,0%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In ottimo stato)	329	350	371	0,8	1,3	1,7	4,3%
Magazzini (In ottimo stato)	295	321	346	0,8	1,3	1,7	4,7%
Negozi (In ottimo stato)	1.055	1.181	1.308	3,4	4,2	5,1	4,3%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

# ALLEGATO 15

SCHEDA PER VENDITA

TRIBUNALE DI TREVISO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**SCHEDA PER ORDINANZA DI VENDITA  
LOTTO UNICO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G. N. 701/2014

promossa da

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca VORTALI

C.T.U.: ROCCO arch. Domenico

Data udienza: 11/07/2018

## 1. DATI CATASTALI

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente come segue:

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

N.C.E.U. – Sezione A Foglio 8°

m.n. 132 sub 14 via Roma n. 12, p.1, cat. A/2, cl 1, vani 5, Superficie  
Catastale m<sup>2</sup> 99, R.C.€. 400,25

m.n. 132 sub 33 piazza Lancieri di Milano n. 3, p. T, cat. C/6, cl 3, cons.  
m<sup>2</sup> 13, Superficie Catastale m<sup>2</sup> 13 R.C.€. 38,27

Catastalmente intestati per 1/4 ciascuno a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

## 2. CONFINI

Per l'appartamento m.n. 132 sub 14 in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muri perimetrali
- Est vano scala comune e m.n. 132 sub 15
- Sud muri perimetrali
- Ovest muri perimetrali

Per l'autorimessa m.n. 132 sub 33 in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord strada comunale
- Est m.n. 132 sub 28 (portico comune)
- Sud m.n. 132 sub 29 (vano scala)
- Ovest m.n. 132 sub 32

## 3. PROVENIENZA

- Atto di compravendita in data 30 ottobre 2006 rep. 99370 a rogiti notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso registrato a Treviso il giorno 9 novembre 2006 al n. 15701 e trascritto nei RR.II. di Treviso il 9 novembre 2006 ai n.ri 55599RG/31821RP.

## 4. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobili del 04/11/2014 repertorio N. 9540 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 02/12/2014 n.ri 33566 RG/25011 RP. Pignorati il M.N. 132 sub. 14 e M.N. 132 sub. 33,

della Sezione A foglio 8° per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno,  
contro [REDACTED]

## 5. ISCRIZIONI

- Iscrizione in data 09/11/2006 n.ri 55600 RG/14258 RP.  
Ipoteca volontaria per €. 390.000,00.= capitale €. 195.000,00= derivante da contratto di mutuo del 30 ottobre 2006 rep. 99372 notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 09/11/2006 n.ri 55600 RG/14258 RP. Ipotecati il M.N. 132 sub. 14 e M.N. 132 sub. 33, della Sezione A foglio 8° a [REDACTED]

- [REDACTED] RG/1693 RP.  
Ipoteca legale per €. 624.777,62.= capitale €. 312.388,81.= a favore di [REDACTED]

- Iscrizione in data 02/12/2014 n.ri 33588 RG/4989 RP.  
Ipoteca legale per €. 369.083,20.= capitale €. 184.541,60.= a favore di [REDACTED]

## 6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto di perizia è costituito da un'abitazione al piano primo lato ovest di un complesso condominiale avente n. 2 piani fuori terra.

Geograficamente l'insediamento residenziale è situato nel centro urbano di Monastier di Treviso, in zona caratterizzata da attività commerciali, direzionali e residenze.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano terra:

- ingresso	mq.	3,04
- soggiorno/pranzo/cottura	mq.	23,49
- disimpegno	mq.	8,33
- bagno	mq.	6,39
- 1^ camera	mq.	16,65
- 2^ camera	mq.	12,69
- 3^ camera	mq.	12,86

Piano terra:

- garage	mq.	12,88
- Superficie netta totale	mq.	96,33
Superficie lorda commerciale	mq.	106,57

Le murature di tamponamento prospettano verso l'esterno a nord, sud ed ovest, ad est verso vano scala comune ed unità di terzi.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è buono.

## **7. STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava abitata dalla famiglia degli esecutati 1 e 2 e pertanto da ritenersi **libera**.

## **8. RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

L'immobile di cui fa parte la porzione oggetto della presente perizia è stato edificato ante 1967 e fatto oggetto di restauro e ristrutturazione a seguito del rilascio da parte del Comune di Monastier di Treviso dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 116/1986 del 16/02/1990
- Variante n. 023/92 del 11 settembre 1992
- Variante n. 106/92 del 20 luglio 1992
- Concessione n.143/92 del 22/12/1992 prot. 92/5402 variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 116/1986 del 16/02/1990
- Variante n. 62/93 del 14 settembre 1993
- Variante n. 139/93 del 13 novembre 1993
- Permesso di Abitabilità n. 23/92 – parziale 143/92 lato ovest in data 14 luglio 1993
- Permesso di Abitabilità in data 4 aprile 1995 (per il garage)

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

## **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'edificio è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

## **10. VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

**€. 94.000,00 (euronovantaquattromila/00).**

## **11. VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

**€. 60.000,00 (eurosessantamila/00)**