

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA**

**FALL. XXXXXXXXXXXX**

**n. 91/2014**

**Giudice: Dott. Roberto Simone**

**Curatore: Dott. Giovanni Anfodillo**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PREMESSO

Che con comunicazione del 25.02.2015, inviata a mezzo mail in pari data il dott. Giovanni Anfodillo, quale curatore del fallimento di “XXXXXXXXXXXX”, incaricava il sottoscritto arch. Ruben Csermely, noto all'Ufficio, con studio in Mestre - Venezia via Terraglietto n. 10 quale C.T.U. per la stima dei soli beni immobili appresi al fallimento in proprietà dei sig.ri Piovesan Renè e Cattai Roberta.

Gli immobili, oggetto di valutazione colpiti dal fallimento risultano essere le seguenti unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati di Venezia come segue:

---

*Beni di proprietà sig. XXXXXXXX:*

---

**CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA :**

A. *Comune di San Donà di Piave (VE) per l'intero della proprietà*

*Foglio 12, part. 59, Sub. 3, Via Calvecchia n.103 piano T, cat. C/2, Zona Censuaria 3,*

*Rendita € 49,06;*

B. *Comune di San Donà di Piave (VE) per la quota di 1/9 della piena proprietà*

*Foglio 12, part. 59, Sub. 6, Via Calvecchia n. 111 piano T – 1, cat. C/2, Zona Censuaria 3,*

*Rendita € 65,33;*

C. *Comune di San Donà di Piave (VE) per la nuda proprietà*

*Foglio 12, part. 59, Sub. 5, Via Calvecchia n.111 piano 1, cat. A/3, Zona Censuaria 3,  
Rendita € 198,84;*

CATASTO TERRENI DI VENEZIA :

D. *Comune di San Donà di Piave (VE) per la quota di 1/2 della piena proprietà*

*Foglio 12, part. 127, Sub. -, qualità : Vigneto; Classe : 2, Superficie 1.440,00 mq, reddito  
domenicale : 16,04, reddito agrario : 7,44.*

*Beni di proprietà sig.ra XXXXXXXX:*

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA :

A. *Comune di San Donà di Piave (VE) per la quota di 2/18 della piena proprietà*

*Foglio 31, part. 301, Sub. 1, Via degli Alpini n. 2 piano T, cat. C/6, Zona Censuaria 2,  
Rendita € 50,35;*

B. *Comune di San Donà di Piave (VE) per la quota di 2/18 della piena proprietà*

*Foglio 31, part. 301, Sub. 2, Via degli Alpini n. 2 piano T - 1, cat. A/3, Zona Censuaria 2,  
Rendita € 636,53.*

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare gli immobili descritti, ed effettuava accertamenti presso i Pubblici Uffici, in particolare, L'Agenzia delle Entrate di Venezia, l'Agenzia del Territorio di Venezia – servizi Catastali di Venezia, l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave (VE).

Veniva altresì effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di procedura e venivano eseguite tutte le necessarie ricerche di mercato che il C.T. U. riteneva idonee al caso al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

Essendo i beni fisicamente e fiscalmente distinti per una migliore analisi e relativa vendita si è proceduto con la creazione dei sotto elencati 2 lotti.

#### LOTTO 1

1000/1000 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.103, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 3;

quota di 1/9 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 6;

1000/10000 di nuda proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 5;

quota di 1/2 della piena proprietà di appezzamento di terreno, sito in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n. 111, identificata al Catasto Terreni di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), foglio 12, part. 127.

#### LOTTO 2

Quota di 2/18 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due livelli fuori terra e dotata di garage al piano terra, sita in San Donà di Piave (VE), via degli Alpini n.2, identificati al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 31 , part. 301, Sub. 1 e Sub. 2;

La perizia viene strutturata nel seguente modo:

1.0 - Oggetto della consulenza e identificazione della proprietà	pag. 5
LOTTO 1	
2.1 - Dati catastali	pag. 7
2.2 - Formalità e pregiudizievoli	pag. 12
2.3 - Costo cancellazione formalità	pag. 13
2.4 - Regolarità edilizia	pag. 14
2.5 - Consistenza e caratteristiche	pag. 23
2.6 - Disponibilità del bene	pag. 28
2.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione	pag. 29
2.8 - Valutazione dell'unità	pag. 29
LOTTO 2	
3.1 - Dati catastali	pag. 35
3.2 - Formalità e pregiudizievoli	pag. 36
3.3 - Costo cancellazione formalità	pag. 38
3.4 - Regolarità edilizia	pag. 38
3.5 - Consistenza e caratteristiche	pag. 40
3.6 - Disponibilità del bene	pag. 43
3.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione	pag. 44
3.8 - Valutazione dell'unità	pag. 44

4.0 – CONCLUSIONI RIASSUNTIVE pag. 46

5.0 – VERBALE DI DEPOSITO pag. 47

- 1 -

## **OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Oggetto della presente relazione sono i beni immobiliari appresi al fallimento "XXXXX SNC" dichiarata fallita dal Tribunale C.P. di Venezia.

Oggetto della presente perizia di stima risultano essere i seguenti beni indivisi in due lotti, siti in:

### **LOTTO 1**

- 1000/1000 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.103, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 3;
- Quota di 1/9 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 6;
- 1000/1000 della nuda proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 5;
- quota di 1/2 della piena proprietà di appezzamento di terreno, sito in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n. 111, identificata al Catasto Terreni di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), foglio 12, part. 127.

### **LOTTO 2**

- Quota di 2/18 della piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due livelli fuori terra e dotata di garage al piano terra, sita in San Donà di Piave (VE), via

degli Alpini n.2, identificati al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 31, part. 301, Sub. 1 e Sub. 2.

Di seguito si illustrano le generalità dei falliti:

**(SOCIETA' FALLITA)** , con sede in San Donà

di Piave (VE) via Garda 10/1 – 30027, P.I. XXXXXX.

**(FALLITO A)**, nato a San Donà di Pi ave (VE) il XXXX, c.f. XXXXXX

residente a San Donà di Piave (VE) via Calvecchia 117, stato civile libero.

**(FALLITO B)**, nata a San Donà di Pia ve (VE) il XXXXX, c.f. XXXXX

residente a Jesolo (VE) XXXXXXXX, stato civile libero.

- 2 -

### **LOTTO 1**

**A. 1000/1000 DELLA PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO  
MAGAZZINO, SITA IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE), VIA CALVECCHIA N.103,  
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA AL COMUNE DI  
SAN DONÀ DI PIAVE (VE), FOGLIO 12, PART. 59, SUB. 3;**

**B. QUOTA DI 1/9 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO  
MAGAZZINO, SITA IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE), VIA CALVECCHIA N.111,  
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA AL COMUNE DI  
SAN DONÀ DI PIAVE (VE), FOGLIO 12, PART. 59, SUB. 6;**

**C. 1000/1000 DELLA NUDA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO  
RESIDENZIALE, SITA IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE), VIA CALVECCHIA N.111,  
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA AL COMUNE DI  
SAN DONÀ DI PIAVE (VE), FOGLIO 12, PART. 59, SUB. 5;**

**D. QUOTA DI ½ DELLA PIENA PROPRIETÀ DI APPEZZAMENTO DI TERRENO,  
SITO IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE), VIA CALVECCHIA N. 111, IDENTIFICATA  
AL CATASTO TERRENI DI VENEZIA AL COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE  
(VE), FOGLIO 12, PART. 127.**

**2.1 – DATI CATASTALI E RENDITA**

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

**A.** Comune censuario: SAN DONA' DI PIAVE, foglio 12, part. 5 9, sub. 3, piano T, cat. C/2, cl. 8^, consistenza 25 mq, Rendita € 49,06;

**CONSISTENZA:**

**CATASTO FABBRICATI:**

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Sup.	€
12	59	3	Via Calvecchia n.103 p. T			C/2	8	25 mq	49,06

Intestazione:

1 – (FALLITO A),  
nato a XXXXXXX il XXX,  
cod. fisc. XXXXXXXX,  
Proprietà per 1/1 ;

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

A seguito sopralluogo si è potuto rilevare che la planimetria catastale del subalterno 3 risulta conforme allo stato rilevato.

**B.** Comune censuario: SAN DONA’ DI PIAVE, foglio 12, part. 59, sub. 6, piano T-1, cat. C/2, cl. 5<sup>^</sup>, consistenza 55 mq, Rendita € 65,33.

**CONSISTENZA:**

**CATASTO FABBRICATI:**

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Sup.	€
12	59	6	Via Calvecchia n.111 p. T - 1			C/2	5	55 mq	65,33

Intestazione:

1 – (COMPROPRIETARIO),  
nata a San Donà di Piave il XXXXXX,  
cod. fisc. XXXX,  
Proprietà per 3/9;

2 – (COMPROPRIETARIO),  
nato a San Donà di Piave il XXXXX,  
cod. fisc. XXXXXXXX,  
Proprietà per 1/9;



- 3 – (COMPROPRIETARIO),  
nata a San Donà di Piave il XXXXX,  
cod. fisc. XXXXXXXXX,  
Proprietà per 1/9;
- 4 – (COMPROPRIETARIO),  
nato a San Donà di Piave il XXXX,  
cod. fisc. XXXXXXXXX,  
Proprietà per 1/9;
- 5 – (COMPROPRIETARIO),  
nato a San Donà di Piave il XXXXXX,  
cod. fisc. XXXXXXXX,  
Proprietà per 1/9;
- 6 – (COMPROPRIETARIO),  
nato a San Donà di Piave il XXX,  
cod. fisc. XXXXXXX,  
Proprietà per 1/9;
- 7 – (FALLITO A),  
nato a San Donà di Piave il XXXXXX,  
cod. fisc. XXXXXXXXX,  
Proprietà per 1/1.

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

A seguito sopralluogo si è potuto rilevare che la planimetria catastale del subalterno 6 r risulta conforme allo stato rilevato.

**C.** Comune censuario: SAN DONA' DI PIAVE, foglio 12, part. 59, sub. 5, piano 1, cat. A/3, cl.

4^, consistenza 3,5 vani, Rendita € 198,84;

**CONSISTENZA:**

**CATASTO FABBRICATI:**

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Vani	€
12	59	5	Via Calvecchia n.111 p. 1			A/3	4	3,5	198,84

Intestazione:

1 – (COMPROPRIETARIO),

nata a San Donà di Piave il XXX,

cod. fisc. XXXX,

Usufrutto per 1/1;

2 – (FALLITO A),

nato a San Donà di Piave il XX,

cod. fisc. XXXXXXXX,

Nuda proprietà per 1/1;

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

A seguito sopralluogo si è potuto rilevare che la planimetria catastale del subalterno 5 r risulta conforme allo stato rilevato.

CATASTO TERRENI DI VENEZIA :

**D.** Comune censuario: SAN DONA' DI PIAVE, foglio 12, part. 127, qualità Vigneto, Classe 2, superficie 1.440,00 mq, Reddito Domenicale € 16,04, Reddito Agrario € 7,44.

**CONSISTENZA:**

**CATASTO TERRENI:**

Mappa			Dati di classamento				
Fg.	Map.	Sub.	Qualità	classe	Sup. mq	Rendita	
						domenicale	Agrario
12	127	-	Vigneto	2	1.440,00	€ 16,04	€ 7,44

Intestazione:

1 – (COMPROPRIETARIO),

nato a San Donà di Piave il XXXX,

cod. fisc. XXXXX,

Proprietà per 1/2;

2 – (FALLITO A),

nato a San Donà di Piave il XXXX,

cod. fisc. XXXXXXXXXXXX,

Proprietà per 1/2.

## 2.2 – FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI

Sulle unità immobiliari oggetto di stima site in Comune di San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n. 111, a nome del FALLITO A nato a San Donà di Piave il XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, risultano gravare le seguenti formalità:

### TRASCRIZIONI al 26/08/2016

- A FAVORE:

- In data 07.01.1984 ai nn. 757/685 veniva trascritto atto per causa di morte di PXXXXXX – certificato di denunciata successione con atto di rep. 58/112 del 01.06.1983 pubblico Ufficiale Ufficio del Registro a seguito del quale il sig. (FALLITO A) veniva in possesso della quota di 1/9 del cespite ereditario;
- In data 15.02.2001 ai nn. 4213/2955 veniva trascritta divisione con atto del 19.01.2001 n. di rep. 309320 pubblico ufficiale De Mezzo Pietro Maria a seguito del quale il sig. (FALLITO A) veniva in possesso dei seguenti beni :
  - Nuda Proprietà di abitazione al piano primo, foglio 12, part. 59, sub. 5;
  - Piena Proprietà di magazzino al piano terra, foglio 12, part. 59, sub. 3;
  - ½ di Piena Proprietà di terreno, foglio 12, part. 127, di mq. 1.440,00 non appreso al fallimento e non oggetto della presente relazione.
- In data 26.02.2001 ai nn. 5561/3843 veniva integrata la trascrizione per atto per causa di morte di XXXXXX – certificato di denunciata successione con atto di rep. 91/204 del 24.08.2000 pubblico Ufficiale Ufficio del Registro a seguito del quale il sig. (FALLITO A) veniva in possesso della quota di 1/9 del magazzino foglio 12, part. 59, sub. 6;

- CONTRO:

- in data 05.07.1994 ai nn. 1427 0/10015 veniva trascritto atto tra vivi – costituzione di vincolo di destinazione - in forza di atto del 19.01 .2001 rep. 309320 pubblico ufficiale De Mezzo Pietro Maria.
- In data 22.02.2016 ai nn. 4564/2958 veniva trascritta sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del 08.07.2014 n. di rep. 222/2014.

### ISCRIZIONI al 26/08/2016

- CONTRO

- NEGATIVO.

### 2.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo della cancellazione delle formalità è stato computato in € 294,00 come di seguito illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
trascrizione <i>sentenza dichiarativa di fallimento</i>	1000/1000	4564/2958 del 22/02/2016	€ 294,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 294,00</b>

Si evidenzia come risulti in essere la trascrizione di “vincolo di destinazione” trascritta ai n.n. 10015/14270 del 05.07.1994. Tale vincolo obbliga la destinazione d’uso ad annessi rustici e fabbricati che verranno edificati sul fondo identificato al Catasto Terreni di Venezia, Comune di San Donà di Piave, foglio 12, particella 127.

Si evidenzia come quest’ultima formalità non risulta cancellabile.

## **2.4 - REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito accesso agli atti effettuato, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave (VE) lo scrivente CTU ha potuto riscontrare che e per i fabbricati oggetto di stima, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti legittimanti:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. di prot. 4063, pratica n. 69 del 20.03.1964 avente come oggetto la Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Manutenzione straordinaria n. di prot. 3030 del 14.02.1984;
- Rapporto giudiziario di denuncia a carico della signora (COMPROPRIETARIO) n. 4206 del 21.02.1984;
- Condonò Edilizio n. di prot. 86/6855 del 10.05.1993;
- Concessione Edilizia n. di prot. 32667/18274, pratica n. 105/94 del 22.06.1994;
- Concessione in Sanatoria n. di prot. 12165/23725, pratica n. 159/2000 del 28.06.2000.

A seguito sopralluogo eseguito perito nel corso delle operazioni peritali lo scrivente CTU ha potuto riscontrare quanto segue, riferito alle singole unità immobiliari:

### **A. unità immobiliare identificata con il subalterno 3 ad uso magazzino**

per l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato redatto rapporto giudiziario di denuncia a carico della signora (COMPROPRIETARIO) n. 4206 del 21.02.1984 dal Comune di San Donà di Piave il quale evidenziava l'edificazione dell'immobile senza qualsivoglia titolo.

Successivamente risulta essere stato richiesto e rilasciato Condonò Edilizio n. di prot. 86/6855 del 10.05.1993 il quale sanava l'edificazione del magazzino così come all'attualità rilevato.

Si evidenzia come nel corso del sopralluogo si rilevava la presenza di tettoia realizzata in travi e pilastri in legno appoggiata sul lato sud dello stesso magazzino. Tale tettoia non risulta essere stata legittimata con qualsivoglia atto e, pertanto risulterà necessario procedere con la demolizione della stessa con un costo che il sottoscritto tecnico indica in circa euro 1.000,00.

**B. unità immobiliare identificata con il subalterno 6 a uso granaio e taverna sviluppata su due livelli fuori terra e posta in adiacenza all'abitazione identificata con il subalterno 5**

L'unità immobiliare in oggetto risulta priva di qualsivoglia atto legittimante sebbene comunque rappresentata nei successivi atti legittimanti 3030/84, 105/94, 4206/84, 86/6855/93, 159/2000 nonché rilevata dallo stesso Ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave nel Rapporto Giudiziario 4206/84.

Al fine di chiarire nonché comprendere la situazione edilizia dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 il sottoscritto CTU procedeva con effettuare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di san Donà rilevando la seguente situazione edilizia amministrativa:

- *Nulla osta per esecuzione lavori edili n. di prot. 4063 avente per oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale. N. pratica 69 del 20.03.1964*

Tale pratica consentiva la realizzazione della sola unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due livelli fuori terra e all'attualità identificata con i subalterni 4 (P.T) e 5 (P.1) con demolizione del corpo di fabbrica ove identificato con il subalterno 6 che evidentemente risulta mai stata eseguita;

- *Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. di prot. 3030 del 14.02.1984 avente per oggetto il rifacimento delle strutture dei magazzini con relativa pavimentazione, giusto disegno che si allega.*

Si evidenzia che l'elaborato progettuale rappresentava lo stato di fatto dei luoghi e quindi l'abitazione identificata con i sub. 4 (abitazione P.T.) e 5 (abitazione P.1°) come sopra legittimata, ulteriore fabbricato di cui all'oggetto della presente richiesta ed avente destinazione magazzino, cantina, granaio identificato con il subalterno 6 posto più a nord – ovest rispetto l'abitazione, nonché un ulteriore fabbricato ad uso magazzino posto sullo scoperto sempre più a nord – ovest identificato con il subalterno 3.

Essendo tale pratica semplice richiesta di “manutenzione straordinaria” non legittimava quanto rappresentato e non legittimato precedentemente;

- *Rapporto giudiziario di denuncia a carico della signora (COMPROPRIETARIO) n. 4206 del 21.02.1984 avente per oggetto la costruzione di un bagno, il rifacimento dei pavimenti e dell'intonaco nel magazzino (identificato con il subalterno 6) nonché la costruzione di un fabbricato avente dimensioni di ml 3,80 x 7,40 (sub. 3).*

Si evidenzia come tale rapporto di denuncia, nell'elaborato grafico allegato e redatto a suo tempo dai tecnici del Comune di San Donà di Piave riporti lo stato di fatto dei luoghi così come oggi rilevabile e quindi con la presenza dei sub. 4 – 5 già legittimati nonché 6 e 3 mai legittimati.

- *Concessione in Sanatoria n. di prot. 86/6855 del 10.05.1993 avente per oggetto la sanatoria dell'edificazione del magazzino identificato con il sub. 3.*

Si evidenzia come l'elaborato tecnico allegato al condono riporti lo stato di fatto dei luoghi compreso il sub. 6 se pur non oggetto di condono.



- *Concessione Edilizia n. di prot. 32667/18274, pratica n. 105/94 del 22.06.1994 avente per oggetto l'ampliamento verso nord – ovest del magazzino identificato con il sub. 3 e nuova costruzione da redigere sulla particella 127.*

Si evidenzia come tale pratica non risulta inerente il bene di cui all'oggetto ma, nell'elaborato progettuale allegato alla stessa, risulta riportato lo stato dei luoghi compreso del sub. 6;

- *Concessione in Sanatoria n. di prot. 12165/23725, pratica n. 159/2000 del 28/06/2000.*

Si evidenzia come tale pratica non risulta inerente il bene di cui all'oggetto ma, nell'elaborato progettuale allegato alla stessa, risulta riportato lo stato dei luoghi compreso del sub. 6.

Nell'analizzare la documentazione sopra scritta e reperita dall'ufficio tecnico del Comune di San Donà di Piave si rilevava come, il volume dell'unità immobiliare sviluppata su due livelli fuori terra ad uso magazzino, taverna e granaio identificata con il sub. 6 della particella 59 posta in aderenza a nord – ovest rispetto l'abitazione e adiacente alla stessa, non risulta stato legittimato da Licenza Edilizia, Condono o qualsivoglia atto legittimante se pur rappresentato in tutti gli elaborati grafici allegati alla documentazione amministrativa legittimante il complesso edilizio dal 1984 al 2000, se pur oggetto di domanda di manutenzione straordinaria nonché oggetto di rapporto giudiziario redatto dallo stesso Comune di San Donà di Piave dotato di relativo elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto CTU in data 18 agosto 2015 presentava istanza a mezzo PEC (allegato 1.11) presso l'ufficio edilizia privata del Comune di San Donà di Piave con la quale chiedeva quanto di seguito citato al fine di verificare la legittimità del bene nonché chiarire con la stessa amministrazione le incongruenze rilevate negli atti:

*“...quale sia la situazione legittimante dell’immobile di cui all’oggetto e identificato con il sub. 6, e se all’attualità è da ritenersi legittimo o risulta necessario procedere con pratica di sanatoria o con la demolizione del fabbricato evidenziando quindi l’eventuale pratica da redigere, i costi necessari quali eventuali oneri di urbanizzazione, oblazioni e quanto altro necessario nonché le tempistiche di cui necessita l’amministrazione per l’espletamento della pratica qualora il bene risulti sanabile...”*

In data 18.09.2015 l’ufficio tecnico del Comune di San Donà di Piave provvedeva a rispondere a mezzo PEC ( allegato 1.12) all’istanza sopra citata come segue :

*“...lo stato approvato risulta quello dei progetti come approvati nonché allegati alla Sua nota del 20 agosto, eventuali difformità da essi, qualora accertata la conformità edilizia urbanistica, dovranno essere regolarizzate mediante pratica di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. ...”*

Non rilevando tutte le informazioni necessarie richieste al fine dell’espletamento dell’elaborato peritale e in particolare al fine di attribuire la regolarità edilizia del bene in oggetto il sottoscritto tecnico provvedeva in data 01.10.2015 ad effettuare ulteriore colloquio con il tecnico responsabile dell’istruttoria arch. Plumitallo Enrico presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di san Donà di Piave alla luce del quale emergeva quanto segue:

Nel corso del colloquio si prendeva atto come l’unità immobiliare in oggetto ricada in zona territoriale omogenea C sottozona C1 come da Piano Regolatore Generale vigente (quindi normata dall’art. 38 delle NTA), nonché come la ZTO C1 ammetta all’interno del proprio ambito le destinazioni d’uso residenziale, terziario diffuso, strutture ricettive, alberghiere

ed extraalberghiere, servizi ed attività di interesse comune, come la stessa ZTO C1 preveda i soli interventi di 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 SNP esistente fino ad un massimo di 220 mq di SNP compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

Si rilevava inoltre come art. 38 delle NTA al comma 7 preveda la distanza tra pareti e finestrate e parti di edifici antistanti di almeno 10 metri e la distanza tra pareti non finestrate di almeno 6 metri.

Nel analizzare lo stato dei luoghi con il tecnico del Comune si rilevava come nel fronte sud-ovest non risulta rispettata la distanza minima tra i fabbricati così come disposta dal D.M. 1444/68 nonché dall'art. 38 delle NTA e pari a ml 10 da pareti finestrate e ml 6 da pareti cieche.

Non risultando in essere la distanza minima dai fabbricati risulterà necessario procedere, qualora ammessa, la sanatoria della sola porzione eseguita in difformità rispetto la distanza minima dal confine, tale sanatoria prevede il pagamento della sanzione alternativa ovvero pari al doppio del costo di costruzione così come disposto dall'art. 36 del DPR 380/2001 fermo restando la necessità di comprendere la possibilità nel sanare il bene.

Qualora non vi sia la possibilità di sanare la porzione eseguita in difformità (come previsto da DPR 380/2001 le opere eseguite in difformità rispetto gli standard urbanistici devono essere demolite qualora non vi sia la possibilità di procedere con la demolizione risulterà necessario procedere con il pagamento della sanzione alternativa) risulterà necessario procedere con la demolizione della sola porzione di fabbricato eseguita in difformità rispetto gli standard urbanistici.

Si evidenzia come vi sia la possibilità di procedere con l'ampliamento in aderenza al confine nonché al fabbricato posto a confine (ammesso dagli standard urbanistici) al fine di rientrare nel rispetto delle distanze dai confini ottenendo così la possibilità di sanare l'unità immobiliare in oggetto come da art. 37 del DPR 380/2001 non necessitando quindi la demolizione della porzione eseguita in difformità né l'eventuale pagamento della sanzione alternativa. Tale soluzione rimane valida fermo restando la necessità di procedere con l'ampliamento nonché con la necessità di acquisire il parere di tutti i comproprietari del bene in considerazione del fatto che la sola quota oggetto della presente relazione tecnica è di 1/9 della piena proprietà nonché del nulla osta della proprietà confinante.

Alla luce di quanto fin ora scritto qualora si volesse procedere con la sanatoria del bene risulterà necessario procedere con l'ampliamento del bene in aderenza al confine, la sanatoria della porzione esistente nonché il successivo cambio d'uso dell'unità immobiliare (in quanto la destinazione "magazzini" non è ammessa dalle Norme di Piano), fermo restando la necessità di acquisire i pareri di tutti i comproprietari dell'unità immobiliare e dei confinanti.

Alla luce di quanto fin ora scritto, di quanto emerso dai colloqui eseguiti con l'amministrazione comunale il sottoscritto CTU rileva l'impossibilità di sanare l'oggetto di stima sub. 6 fermo restando quanto sopra indicato e disposto dal DPR 380/2001.

Inoltre si rileva l'eventuale necessità di procedere con la parziale demolizione del bene o, in alternativa, la necessità di realizzare un'ulteriore porzione di fabbricato in ampliamento in aderenza al confine, fermo restando la necessità di comprendere la fattibilità giuridica del progetto.

Alla luce di quanto sopra riportato il valore unitario dei locali ad uso magazzino/taverna di cui al sub. 6 viene valutato per la sola suscettibilità che tali volumi possono generare anche nel tener conto della quota minimale di proprietà pari ad 1/9 in non più di €/mq 150,00

### **C. unità immobiliare ad uso abitazione identificata con il sub alterno 5 posta al piano primo**

L'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nel Nulla osta per esecuzione lavori edili n. di prot. 4063, pratica n. 69 del 20.03.1964.

Risulta però necessario procedere con il frazionamento amministrativo e edilizio dell'unità immobiliare in quanto l'abitazione costruita a fine anni '60 risulta svilupparsi quale unica abitazione su i due livelli fuori terra presentando quindi "zona giorno" al piano terra e "zona notte" al piano primo. Risulta inoltre dotata di unico accesso sia al piano terra che al piano primo a mezzo di vano scala interno.

Nel tener conto che i due piani costituiscono un'unica abitazione pur a fronte di due distinte unità immobiliari catastali identificate con due subalterni diversi, ed, essendo appreso al fallimento la sola unità immobiliare posta al piano primo risulterà necessario procedere con il richiedere il frazionamento amministrativo dell'immobile presso il Comune di San Donà di Piave e quindi, procedere con il frazionare fisicamente il bene realizzando tutte le opere edili necessarie per permettere all'abitazione posta al piano primo di avere accesso indipendente nonché realizzare sia al piano terra che al piano primo tutti i servizi necessari al fine di rendere le due unità immobiliari autonome quali bagni e cucina dividendo quindi anche gli impianti esistenti.

Alla luce di ciò e nel tener conto che in condizioni ristrutturate il valore di beni simili può essere indicato in €/mq 1.200,00 nel caso in specie nel tener conto dell'insieme di

interventi tecnici, amministrativi ed edilizi necessari il valore unitario deve essere ridotto di almeno €/mq 600,00 portando quindi il valore unitario attuale in circa €/mq 600,00.

**D. appezzamento di terreno, sito in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n. 111, identificata al Catasto Terreni di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), foglio 12, part. 127.**

Ai fini della regolarità edilizia, trattandosi di appezzamento di terreno, il sottoscritto CTU in data 26.08.2016 provvedeva a chiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli Uffici competenti del Comune di San Donà di Piave al fine di individuare all'interno del Piano Regolatore Generale il bene di cui trattasi ed al fine di individuare la disciplina urbanistica in essere inerente il suddetto appezzamento di terreno.

Alla luce di quanto sopra scritto nonché dall'analisi del CDU prodotto dall'amministrazione, il sottoscritto tecnico indica che le aree censite catastalmente al foglio 12, mappale 127 nel Vigente Piano degli Interventi sono così classificate :

- Zona Agricola E3.

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nell'art. 15 delle Norme Tecniche Operative allegate al vigente P.I..

Con delibera di C.C. n. 9 del 07.03.2016 è stata adottata una variante al P.I. per le zone agricole.

Fino all'efficacia conseguente all'approvazione della variante si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/04. Le aree in oggetto pertanto :

nella Variante al Piano degli Interventi per le zone agricole sono così classificate :

- Zona Agricola

- Terreni idonei a condizione di tipo "A";

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta negli artt. 16, 18, 19 e 24 delle Norme Tecniche Operative allegate alla variante al P.I. adottata

- I mappali ricadono in un'area classificata "P1" dal PAI del Sile e dalla pianura tra Piave e Livenza.

La disciplina delle aree classificate "P1" nel PAI del Sile e della pianura tra Piave e Livenza è contenuta nella NTA allegate al piano stralcio approvato con D.C.R. n. 48 del 27.06.2007;

Inoltre nella cartografia dell'approvato PAT, riportante le invarianze l'area in oggetto ricade in

- Area in connessione naturalistica – buffer zone.

Gli interventi nelle zone agricole sono normati dalla legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i..

## **2.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE**

Oggetto di stima risultano essere tre unità immobiliari distinte tra loro così come di seguito descritte :

### **A. unità immobiliare identificata con il subalterno 3 ad uso magazzino**

l'oggetto di stima risulta essere il magazzino identificato con il subalterno 3 posto più a nord-ovest rispetto all'abitazione avente struttura portante in laterizio e copertura in legno dotato di portone d'ingresso a due ante in acciaio.

L'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare, avente altezza minima di circa ml 3,00 e altezza massima di circa ml 3,53, risulta composto da unico vano ad uso magazzino avente superficie calpestabile di circa mq 23,80 e superficie commerciale di circa mq 28,00 calcolata ai sensi D.P.R. 138/98 al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50% dei muri in comune con altre unità.

In forza di quanto sopra descritto si redige la presente tabella:

**CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO**

<u>Vano</u>	<u>H. (ml)</u>	<u>S. calpestabile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Sup. lorda(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
Magazzino	3,00- 3,53	23,80	28,12	1,00	28,00
<b>TOTALE SUP. CALPESTABILE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>23,80</b>	-		
<b>TOTALE SUPERFICIEI COMMERCIALE (m<sup>2</sup>)</b>					<b>28,00</b>

**B. unità immobiliare identificata con il subalterno 6 a uso granaio e taverna sviluppata su due livelli fuori terra e posta in adiacenza all'abitazione identificata con il subalterno 5**

oggetto di stima risulta essere anche l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 ovvero la porzione di edificio posta più a nord-ovest in adiacenza all'abitazione identificata con il subalterno 5 sviluppata su due piani fuori terra.

Da quanto rilevato tale unità immobiliare risulta essere al piano terra ad uso taverna, mentre il piano primo, raggiungibile a mezzo di scala in acciaio posta sullo scoperto, ad uso magazzino.

Il piano terra dell' unità immobiliare presenta pavimentazione in cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.

Il piano primo presenta pavimentazione in parquet prefinito e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile. I serramenti esterni risultano essere in PVC bianco dotati di vetro camera.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione.



Il piano terra, avente altezza interna di circa ml 2,30, risulta composto da magazzino, cantina, ripostiglio, antibagno, bagno e corridoio il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 63,35 .

Il piano primo, avente altezza interna di circa ml 2,30, risulta composto da unico vano catastalmente ad uso granaio e da scala esterna il tutto avente superficie calpestabile di circa mq 32,74.

L'unità immobiliare così come descritta risulta avere superficie commerciale di circa mq 108,00 calcolata ai sensi D.P.R. 138/98 al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50% dei muri in comune con altre unità.

In forza di quanto sopra descritto si redige la presente tabella:

#### CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO E GRANAIO

<u>Vano</u>	<u>H (ml)</u>	<u>S. calpestabile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Sup. lorda(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
<b>PIANO TERRA</b>					
Magazzino	2,30	27,00	73,00	1,00	73,00
Cantina	2,30	16,15			
Ripostiglio	2,30	10,11			
Antibagno	2,30	1,87			
Bagno	2,30	2,34			
Corridoio	2,30	5,88			
<b>TOTALE SUP. CALPESTABILE (m<sup>2</sup>) P.T</b>		<b>63,35</b>	-		

<b>PIANO PRIMO</b>					
Granaio + sup. scala	2,30	32,74	35,00	1,00	35,00
<b>TOTALE SUP. CALPESTABILE (m<sup>2</sup>) P.T</b>		<b>32,74</b>		-	
<b>TOTALE SUPERFICIEI COMMERCIALE (m<sup>2</sup>)</b>					<b>108,00</b>

### **C. unità immobiliare ad uso abitazione identificata con il subalterno 5 posta al piano primo**

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 5 ad uso abitazione è posta al piano primo e risulta far parte di più ampio edificio sviluppato su due livelli fuori terra.

L'abitazione risulta avere più accessi comuni attraverso l'abitazione al piano terra.

L'edificio su cui è inserito il bene oggetto di stima risulta essere stato realizzato negli anni '60 e presenta muratura portante in laterizio, copertura in calcestruzzo, manto in coppi e prospetti intonacati e tinteggiati al civile.

L'abitazione al primo piano presenta pavimentazione in mattonelle in grani glia, pareti e soffitti intonacate e tinteggiate al civile al di fuori delle pareti del bagno che presentano rivestimento parietale in ceramica.

Risultano presenti seramenti esterni in legno con vetro semplice dotati di doppie finestre in alluminio e di avvolgibili.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idro termosanitario a radiatori comuni ai locali al piano terra di cui al sub. 4.

L'unità immobiliare in oggetto risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'abitazione, avente altezza interna di circa ml 3,00, risulta composta da vano scala, corridoio, bagno, e tre camere oltrechè da terrazza che si sviluppa lungo i prospetti sud-est e sud-ovest il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 69,52 esclusi di terrazza che risulta avere una superficie di circa mq 10,80 per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 80,32.

L'unità immobiliare risulta avere superficie commerciale di circa mq 91,00 calcolata ai sensi D.P.R. 138/98 al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50% dei muri in comune con altre unità e considerando la superficie della terrazza al 30%.

In forza di quanto sopra descritto si redige la presente tabella:

#### CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE

<u>Vano</u>	<u>H (ml)</u>	<u>S. calpestabile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Sup. lorda(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
Vano scala	3,00	7,90	88,04	1,00	88,04
Corridoio	3,00	11,90			
Bagno	3,00	7,60			
Camera	3,00	15,60			
Camera	3,00	11,31			
Camera	3,00	15,21			
Terrazza	-	10,80	10,80	0,30	3,24
<b>TOTALE SUP. CALPESTABILE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>80,32</b>	-		
<b>TOTALE SUPERFICIEI COMMERCIALE (m<sup>2</sup>)</b>					<b>91,00</b>

#### D. appezzamento di terreno agricolo identificato con la particella 127 del foglio 12

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione agricola identificato catastalmente con la particella 127 del foglio 12.

L'oggetto di stima risulta posto più a nord – ovest della particella 59 ove risultano edificati i fabbricati di cui ai precedenti punti, e risulta avere accesso dalla stessa essendo, lungo il lato sud – ovest, privo di recinzione.

Da quanto rilevato l'appezzamento di terreno risulta avere forma irregolare, risulta recintato in tutti i lati a meno del lato confinante con la particella 59, risulta essere di morfologia pianeggiante, all'attualità incolto.

Da quanto rilevato la superficie del lotto risulta essere di circa mq 1.440,00 del tutto assimilabili alla superficie catastale indicata in visura catastale.

## **2.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE**

Ai fini della disponibilità delle unità immobiliari apprese al fallimento in oggetto si evidenzia come per quanto attiene l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 ed a uso magazzino la stessa è da ritenersi ai fini della stima libera da persone e cose.

Per quanto attiene l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 della particella 59 si evidenzia che il soggetto fallito risulta comproprietario per 1/9 del sopra detto bene e che lo stesso ai fini della stima verranno considerati liberi da persone e cose pur nel valutarlo quale quota dell'intera proprietà.

Per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso abitazione di cui al sub. 5 la stessa risulta occupata dalla madre del soggetto fallito quale usufruttuaria del bene.

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 127, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, risultava libero da persone e cose.

La vendita dell'unità sarà, per quanto potuto rilevare, soggetta ad imposta di registro, in quanto bene personale del soggetto fallito.

## **2.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Non risultano esservi spese condominiali o di gestione in quanto l'oggetto di stima non risulta essere costituito in condominio.

## **2.8 - VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE**

Per la stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al riguardo appare opportuno premettere le seguenti informazioni:

- Trattasi di beni immobili ubicati in Comune di San Donà di Piave (VE) in località Calvecchia, via Calvecchia n. 117;
- le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finitura dell'immobile sono di tipo economiche in sufficienti condizioni di manutenzione;
- che trattasi di più unità immobiliari distinte tra loro.

- A -

1000/1000 di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.103, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 3;

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto  $\Sigma val./ \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

*Valore unitario unità immobiliare ad uso magazzino €/mq.350,00*

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie Unità immobiliare} \times \text{Valore unitario} = \\ & \text{mq. } 28,00 \times \text{€}/\text{mq. } 350,00 = \text{€ } 9.800,00 \end{aligned}$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di ripristinare la situazione legittimata e nel tener conto del costo necessario per la cancellazione delle formalità per cui:

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 9.800,00
Spese per cancellazione formalità	- € 294,00
Costo demolizioni	- € 1.000,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 8.506,00</b>

che viene approssimato in € **9.000,00**

in lettere: (novemilaeuroeuro/00)

- B -

1/9 di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part.

59, Sub. 6;

Stima sintetico comparativa:

Fermo restando quanto indicato in precedenza e eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto  $\Sigma \text{val.} / \Sigma \text{p}$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

Valore unitario unità immobiliare ad uso taverna e magazzino €/mq.150,00

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie Unità immobiliare} \times \text{Valore unitario} = \\ & \text{mq. } 108,00 \times \text{€/mq. } 150,00 = \text{€ } 16.200,00 \end{aligned}$$

Si evidenzia che tale valore tiene conto di quanto descritto al punto 2.4.

Nel considerare che la stima è riferita al solo valore della quota di 1/9 della piena proprietà del sig. Piovesan Renè e nel tener conto che si è già tenuto conto che nel mercato la domanda della quota di un bene è minore rispetto alla domanda dell'intero bene, la valutazione della quota di 1/9 risulta pari a :

$$\text{€ } 16.200,00 \times 1/9 = \text{€ } 1.800,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto del costo necessario per la cancellazione delle formalità per cui:

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 1.800,00
Spese per cancellazione formalità	- € 294,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 1.506,00</b>

che viene approssimato in € **1.500,00**

in lettere: (millecinquecentoeuro/00)

- C -

nuda proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 5;

Stima sintetico comparativa:

Fermo restando quanto indicato in precedenza e eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto  $\Sigma val./ \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

*Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq.600,00*

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

$$\begin{aligned} \text{Superficie Unità immobiliare} \times \text{Valore unitario} = \\ \text{mq. } 91,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 54.600,00 \end{aligned}$$

Essendo l'abitazione di proprietà di (FALLITO A) per 1/1, ma con usufrutto a favore della sig.ra (MADRE COMPROPRIETARIA) tale valore dovrà essere ridotto, tenendo conto della nuda proprietà.

Nel considerare che l'usufruttuaria ha un'età di anni 86 la quota di valore della nuda proprietà estrapolata dalle tabelle dei valori del vitalizio con saggio del 0,20 % si otterrà:

VALORE USUFRUTTO VITALIZIO:  $54.600,00 \times 0.002 \times 100 = \text{€ } 10.920,00.-$

VALORE NUDA PROPRIETA':  $54.600,00 - 10.920,00 = \text{€ } 43.680,00.-$

Il valore della nuda proprietà dei 1000/1000 dell'unità immobiliare risulta quindi:

**€ 43.680,00**



Tale valore dovrà essere ridotto nel ten conto del costo necessario per la cancellazione delle formalità per cui :

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 43.680,00
Spese per cancellazione formalità	- € 294,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 43.386,00</b>

che viene approssimato in € **43.000,00**

in lettere: (quarantatremilaeuro/00)

- D -

500/1000 di appezzamento di terreno agricolo, sito in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia, identificato al Catasto Terreni di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 127;

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto  $\Sigma val./ \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando il terreno libero da persone e cose.

*Valore unitario unità immobiliare ad uso magazzino €/mq.6,50*

Il valore dei 1000/1000 dell'appezzamento di terreno sarà quindi:

Superficie Unità immobiliare x Valore unitario =

mq. 1.440,00 x €/mq. 6,50 = € 9.360,00

Nel considerare che la stima è riferita al solo valore della quota di 1/2 della piena proprietà del sig. (FALLITO A) e nel tener conto che si è già tenuto conto che nel mercato la domanda della quota di un bene è minore rispetto alla domanda dell'intero bene, la valutazione della quota di 1/2 risulta pari a :

$$€ 9.360,00 \times 1/2 = € 4.680,00$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto del costo necessario per la cancellazione delle formalità per cui :

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 4.680,00
Spese per cancellazione formalità	- € 294,00
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 4.386,00</b>

che viene approssimato in € **4.000,00**

in lettere: (quattromilaeuro/00)

### **RIEPILOGO VALORI LOTTO 1**

Alla luce di quanto fin ora scritto risulta il più probabile valore per le unità immobiliari fin ora descritte e facenti parte del LOTTO 1 pari ad :

**euro 57.500,00**

così suddiviso :

$$\text{SUB. 3} + \text{SUB. 6} + \text{SUB. 5} + \text{PART. 127} = € 9.000,00 + 1.500,00 + 43.000,00 + 4.000,00 =$$

$$57.500,00$$

**LOTTO 2**

**QUOTA DI 2/18 DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE SVILUPPATA SU DUE LIVELLI FUORI TERRA E DOTATA DI GARAGE AL PIANO TERRA, SITA IN SAN DONÀ DI PIAVE (VE), VIA DEGLI ALPINI N. 2, IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA AL COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE (VE), FOGLIO 31, PART. 301, SUB. 1 E SUB. 2;**

**3.1 – DATI CATASTALI E RENDITA**

Le unità immobiliari oggetto di fallimento, sono attualmente individuate catastalmente come segue:  
CATASTO FABBRICATI

Comune censuario: SAN DONA' DI PIAVE,

- Sez. -, foglio 31, part. 301, sub.1, piano T, cat. C/6, cl. 7<sup>^</sup>, consistenza 13,00, rendita € 50,35;
- Sez. -, foglio 31, part. 301, sub.2, piano T – 1, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup> vani 8,5, rendita € 636,53;

Intestazione:

1 – (COMPROPRIETARIO),

nato a San Donà di Piave il XXXX,

cod. fisc. XXXX

Proprietà: proprietà per 2/18;

2 – (COMPROPRIETARIO),

nato a San Donà di Piave il XXX,

cod. fisc. XXXXX

Proprietà: proprietà per 2/18;

3 – (FALLITO B),

nata a San Donà di Piave il XXXX,

cod. fisc. XXXXXXXXXX

Proprietà: proprietà per 2/18;

4 – (PADRE COMPROPRIETARIO),

nato a San Donà di Piave il XXXXX,

cod. fisc. XXXXXXXX

Proprietà: proprietà per 4/6;

#### CONSISTENZA:

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons	Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat.	Cl.	Vani/m <sup>2</sup>	€
31	301	1	Via degli Alpini	n.2	p. T	C/6	7	13 mq	50,35
31	301	2	Via degli Alpini	n.2	p. T – 1	A/3	5	8,5	636,53

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come riportata risulta corretta. A seguito sopralluogo si è potuto riscontrare che la planimetria catastale dell’abitazione non risulta corretta, risultano infatti persistere alcune difformità interne rispetto quanto rappresentato nella stessa con quanto verificato in sopralluogo.

A seguito delle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo risulta necessario procedere con aggiornare la planimetria catastale dell’abitazione con un costo che il sotto scritto CTU stima in € 600,00 onnicomprensivi.

### 3.2 – FORMALITA’ E PREGIUDIZIEVOLI

Sulle unità immobiliari in oggetto site in Comune di San Donà di Piave (VE), via degli Alpini n. 2, a nome della fallita B nata a San Donà di Piave il XXXXX c.f. CTT XXXXXXXXX, risultano gravare le seguenti formalità:

#### **TRASCRIZIONI al 16/11/2016**

- A FAVORE:

- In data 23/04/2001 con atto per causa di morte n. 6/210 di rep Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro, trascritto a Venezia il 13/06/2001 ai nn. 12327/18037, la fallita B diveniva proprietaria per successione della quota di 2/18 della piena proprietà delle unità immobiliari dotate di relativo scoperto di pertinenza site in San Donà di Piave, Via degli Alpini n. 2 identificate al Catasto Fabbricati di Venezia Comune di San Donà di Piave fg.31 particella 301 sub. 1 e 2.

- CONTRO :

- In data 22.02.2016 ai nn. 4564/2958 veniva trascritta sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario del 08.07.2014 n. di rep. 222/2014.

#### **ISCRIZIONI al 16/11/2016 ( non gravanti la quota di 2/18 della fallita)**

- CONTRO

- Ipoteca legale in forza dell'atto del 22.04.2005 n. di rep. 122119/119 pubblico Ufficiale Gest Line s.p.a., per € 4.284,29 trascritto ai nn. 4132/18037 il 29. 04.2005 sull'immobile oggetto di stima relativamente al comproprietario proprietario per 2/18;
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 05.09.2016 n di rep. 1014/11916 derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo trascritta ai nn. 29161/5188 del 13.09.2016.

Si evidenzia come, a seguito dell'ispezione ipotecaria svolta presso L' Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare- si è rilevata la presenza di n. 2 Iscrizioni ( come sopra riportate) gravanti sul bene oggetto di stima.

Si evidenzia altresì come tali iscrizioni non risultino intestate alla fallita sig.ra (FALLITO B) ma ad altro comproprietario del bene.

Risulta quindi la quota di un 2/18 di proprietà della fallita sig.ra (FALLITO B) non gravata dalle suddette iscrizioni pertanto ai fini del calcolo del costo per la cancellazione delle formalità tali iscrizioni non verranno computate.

### 3.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 294,00 come di seguito illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
trascrizione <i>sentenza dichiarativa di fallimento</i>	1000/1000	4564/2958 del 22/02/2016	€ 294,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 294,00</b>

### 3.4 - REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto potuto rilevare il bene oggetto di stima risulta essere stato edificato alla fine degli anni '60 in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Donà il 30.10.1967 a cui susseguiva autorizzazione di abitabilità n. 272 del 26.11.1969.

Successivamente risulta essere stata rilasciata concessione edilizia n. 6546 del 28.08.1985 e successiva variante del 07.10.1986 n. di prot. 12131.

In data 17.05.1990 al n. di prot. 9316/14793 veniva rilasciata autorizzazione per la costruzione di pergolato in legno a cielo aperto.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia come, nel corso del sopralluogo, si rilevavano difformità al distributivo interno dell'abitazione non conformi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti legittimanti.

Più precisamente consistenti in demolizione della tramezza tra soggiorno cucina, la realizzazione di "nicchia" nell'ingresso e quindi il ridimensionamento della porta d'ingresso all'abitazione.

Al piano terra si rilevava la presenza di veranda realizzata in serramenti in alluminio e vetro posta sull'angolo sud - est dell'abitazione per una superficie di circa mq 7,00.

Si evidenzia inoltre come al piano terra si rilevava l'altezza di circa ml 2,23 non conforme con quanto autorizzato e rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 6546 e successiva variante del 07.10.1986 n. di prot. 12131 le quali riportavano l'altezza di circa ml 2,30 e non conforme alla scheda catastale la quale riportava l'altezza di circa ml 3,35.

Si evidenzia come nella sezione ( sezione c-c ) riportata nell'elaborato grafico allegato alla variante alla concessione edilizia n. di prot. 12131 del 07.10.1986 l'altezza indicata è pari a ml 2,30 e la stessa risulta indicata da quota + 15 cm . Si evidenzia come risulta rappresentata ulteriore linea al di sopra della quota di cm 15 presumibilmente indicante ulteriore pavimentazione a circa cm 10 (misurata su elaborato grafico) dalla quota di 15 cm portando quindi l'altezza a circa cm 2,20 quindi analoga a quanto rilevato e pari a circa ml 2,20.

Alla luce di quanto sopra risulterà necessario procedere con il presentare giusta pratica di sanatoria per le opere interne eseguite in difformità con un costo che il sottoscritto tecnico indica in circa euro 5.000,00 oltrechè procedere con la demolizione della veranda con un costo che il sottoscritto tecnico indica in circa euro 1.500,00.

Al fine della legittimità, a fronte di quanto rilevato nel sopralluogo si è accertato che l'unità edilizia ad uso residenziale oggetto di stima deve considerarsi legittima a meno di quanto sopra indicato.

### **3.5 - CONSISTENZA E CARATTERISTICHE**

Trattasi di unità immobiliare sviluppata su due livelli fuori terra dotata di scoperto esclusivo e garage al piano terra.

Il bene risulta sito in via degli Albini 2 a circa 2 km dal centro del Comune, risulta inserito in zona residenziale dotato dei servizi primari e secondari.

L'immobile risulta essere comodo alla viabilità e ai servizi pubblici.

L'unità immobiliare risulta composta da piano terra, avente altezza interna di circa ml 2,23, composto da autorimessa, ingresso, portico, vano scala, corridoio, due ripostigli, lavanderia, centrale termica, bagno e veranda.

Il piano primo, avente altezza interna di circa ml 2,78, risulta composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere, bagno e due poggiali.

Esternamente l'unità immobiliare dotata di scoperto esclusivo presenta pergolato in legno adiacente all'abitazione sul lato nord.

Risulta, inoltre, presente portico sul lato ovest.

L'abitazione così come descritta risulta avere superficie calpestabile di circa mq 200,67 esclusa di portico che risulta avere una superficie di circa mq 16,20, di terrazze che risultano avere una superficie di circa mq 13,50 e di scoperto che risulta avere una superficie di circa mq 660,00.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 296,00 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne quest'ultime considerate al 50% se risultano essere pareti divisorie con altre unità immobiliari e/o parti comuni, al 30% se risultano superfici di terrazze, al 50% la superficie del garage e al 25 % la superficie del portico e al 10% la



superficie dello scoperto fino la superficie commerciale dell'abitazione e al 2 % la superficie eccedente.

L'abitazione sviluppata su due piani fuori terra presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile e copertura in coppi.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'unità immobiliare oggetto di stima presenta al piano terra pavimentazione in ceramica risalente agli anni '60, pareti interne intonacate e tinteggiate al civile al di fuori delle pareti del bagno che presenta rivestimento parietale in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice dotati di scuri in legno.

Al piano primo risulta presente pavimentazione in laminato prefinito, pareti intonacate e tinteggiate al civile al di fuori delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice dotati di avvolgibili e solo nei prospetti nord ed est risultano presenti controfinestre in alluminio anodizzato. La veranda posta sull'angolo sud - est, che dovrà essere demolita, presenta struttura in alluminio anodizzato e vetro.

L'edificio risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrotermo sanitario a gas metano autonomo.

L'abitazione presenta portoncino di ingresso al piano terra blindato.

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo l'abitazione al piano terra risulta in sufficienti condizioni di manutenzione essendo, nelle finiture, risalente agli anni '60 mentre al piano primo risulta in buone condizioni di manutenzione.

Ai fini dell'indicazione delle superfici si sono predisposte le seguenti tabelle:

<u>Vano</u>	<u>H (ml)</u>	<u>S. calpestabile</u> <u>(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Sup.</u> <u>lorda</u> <u>(m<sup>2</sup>)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup.</u> <u>commerciale</u> <u>(m<sup>2</sup>)</u>
<b>PIANO TERRA</b>					
Ingresso	2,23	21,07	135,00	1,00	140,00
Corridoio	2,23	9,08		1,00	
Autorimessa	2,23	13,50		1,00	
Cantina	2,23	18,02		1,00	
Ripostiglio	2,23	28,44		1,00	
Ripostiglio	2,23	12,26		1,00	
Centrale termica	2,23	6,10		1,00	
lavanderia	2,23	7,81		1,00	
antibagno	2,23	2,09		1,00	
bagno	2,23	1,21		1,00	
*Portico	-	16,20	16,20	0,30	
<b>TOTALE SUP. (m<sup>2</sup>) P.T</b>		<b>135,78</b>	<b>140,00</b>		<b>140,00</b>
<b>PIANO PRIMO</b>					
Ingresso	2,78	6,75	118,00	1,00	122,00
Soggiorno	2,78	18,92		1,00	
Cucina	2,78	11,16		1,00	
Camera	2,78	13,76		1,00	
Camera	2,78	7,68		1,00	
Camera	2,78	16,72		1,00	

Bagno	2,78	6,10		1,00	
**terrazza	-	7,80		1,00	
**terrazza	-	5,70		1,00	
<b>TOTALE SUP. (m<sup>2</sup>) P.1°</b>		<b>94,59</b>	<b>118,00</b>		<b>122,00</b>
<b>SCOPERTO ESCLUSIVO</b>		<b>662,00</b>	<b>662,00</b>	<b>0.10/0.0</b> 2	<b>34,20</b>
<b>TOTALE UNITA'</b> + <b>SCOPERTO ESCLUSIVO</b>					<b>296,00</b>
* sup. calcolata al 30 %					
** sup. calcolata al 30 %					
*** sup. calcolata al 10 % fino al raggiungimento della superficie dell'abitazione al 2% la superficie eccedente					

Ai fini della valutazione viene calcolata anche la superficie commerciale dell'unità immobiliare, superficie calcolata al lordo delle murature interne ed esterne quest'ultime considerate al 50% se risultano essere pareti divisorie con altre unità immobiliari e/o parti comuni, al 30% se risultano superfici di terrazze o di portici, al 10% la superficie dello scoperto esclusivo fino al raggiungimento della superficie dell'abitazione e al 2% la superficie eccedente.

L'unità immobiliare ad uso abitazione comprensiva dello scoperto esclusivo risulta avere una superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 di circa mq. 296,00-.

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Mq 296,00</b>
--------------------------------------	------------------

### 3.6 – DISPONIBILITA' DEL BENE

L'unità edilizia sopra descritta risulta attualmente occupata dal padre della fallita B sig. XXXX di anni 81 in qualità di comproprietario dell'immobile per la quota di 4/6.

La vendita dell'unità sarà, per quanto potuto rilevare, soggetta ad imposta di registro, in quanto bene personale del soggetto fallito.

### **3.7 - IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare priva di parti comuni pertanto, da quanto potuto rilevare, non risultano persistere spese di gestione e manutenzione.

### **3.8 - VALUTAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE**

Per la stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al riguardo appare opportuno premettere le seguenti informazioni:

- Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due livelli fuori terra sita in San Donà di Piave (VE) via degli Alpini 2;
- le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finitura dell'immobile sono di tipo medie in buone condizioni di manutenzione;
- che trattasi di unità edilizia ad uso residenziale con finiture esterne in buone condizioni di manutenzione;
- che trattasi di unità immobiliare dotata di garage al piano terra di circa mq. 13,50;
- che trattasi di appartamento avente superficie commerciale di circa mq. 296,00

Stima sintetico comparativa:

Eseguite le opportune indagini si è ritenuto corretto considerare il rapporto  $\Sigma val./ \Sigma p$ , tenuto conto delle aggiunte e detrazioni del caso, pari al seguente valore considerando i locali liberi da persone e cose.

*Valore unitario unità immobiliare ad uso residenziale €/mq. 1.000,00*

Il valore dei 1000/1000 dell'unità immobiliare sarà quindi:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie Unità immobiliare} \times \text{Valore unitario} = \\ & \text{mq. } 296,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 296.000,00 \end{aligned}$$

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della necessità di rifare la planimetria catastale nonché per la cancellazione delle formalità e pregiudizievoli per cui ;

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 296.000,00
Costo cancellazione formalità	€ 294,00
Spese pratica catastale	- € 600,00
Sanatoria + demolizione	-(€ 5.000,00 + € 1.500,00)
<b>Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)</b>	<b>€ 288.606,00</b>

Ai fini della valutazione si segnala che la quota di proprietà della fallita è di 2/18 e che l'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dal padre del soggetto fallito, che risulta comproprietario del bene per la quota di 4/6.

L'immobile risulta pertanto scontare un ribasso nella quotazione di mercato, dovuta oltreché alla semplice quota anche al venir meno della caratteristica della disponibilità, che riduce la platea della domanda, ribasso che viene stimato dal sottoscritto pari al 15 % per cui a fronte di quanto sopra descritto il valore dell'unità immobiliare sarà pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 288.606,00 \times 2/18 \times 0,85 (- 15\%) = \text{€ } 27.257,23}}$$

che viene approssimato in € 27.000,00

in lettere: (ventisette milaeuro/00)

#### **4.0 – CONCLUSIONI RIASSUNTIVE**

Riepilogando quanto sopra esposto, così si stima il valore delle due unità immobiliari oggetto di stima site in San Donà di Piave e precisamente:

##### **LOTTO 1**

1000/1000 di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.103, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 3;

1/9 di unità immobiliare ad uso magazzino, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 6;

nuda proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale, sita in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n.111, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 12, part. 59, Sub. 5;

quota di ½ della piena proprietà di appezzamento di terreno, sito in San Donà di Piave (VE), via Calvecchia n. 111, identificata al Catasto Terreni di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), foglio 12, part. 127.

**€uro 57.500,00**

in lettere: (cinquantasettemilacinquecentoeuro/00)

## LOTTO 2

2/18 di unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due livelli fuori terra e dotata di garage al piano terra, sita in San Donà di Piave (VE), via degli Alpini n.2, identificati al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di San Donà di Piave (VE), Foglio 31, part. 301, Sub. 1 e Sub. 2.

**€uro 27.000,00.**

In lettere: (ventisettemilaeuro/00)

ooooo

## **5.0 – VERBALE DI DEPOSITO**

Con la presente relazione, che si compone di n. 48 pagine dattiloscritte e dai sotto elencati 24 allegati:

### LOTTO 1

All. 1.1 - Estratto mappa;

All. 1.2 - Visura catastale;

All. 1.3 - Planimetrie Catastali;

All. 1.4 - denuncia di successione del 15.02.2001;

All. 1.5 - Nulla Osta n. di prot. 4063 del 20.03.1964;

All. 1.6 – Autorizzazione straordinaria n. di prot. 3030 del 14.02.1984;

All. 1.7 – Rapporto giudiziario n. 4206 del 21.02.1984;

All. 1.8 - Concessione in Sanatoria n. di prot. 86/6855 del 10.05.1993;

All. 1.9 - Concessione Edilizia n. di prot. 32667/18274;

All. 1.10 - Concessione in sanatoria n. di prot. 12165/23725;

All. 1.11 - istanza del sottoscritto CTU all'amministrazione comunale;

All. 1.12 - risposta dell'amministrazione comunale all'istanza del CTU;

All. 1.13 - ispezione ipotecaria;

All. 1.14 - Documentazione fotografica;

All. 1.15 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

## LOTTO 2

All. 2.1 - Estratto mappa;

All. 2.2 - visura catastale;

All. 2.3 – Planimetria catastale;

All. 2.4 – Licenza edilizia del 30.10.1967 e abitabilità n. 272 del 26.11.1969;

All. 2.5 – Concessione Edilizia n. 6546 e successiva variante del 07.10.1986 n. di prot. 12131;

All. 2.6 – autorizzazione n. di prot. 9316/14793 del 17.05.1990;

All. 2.7 – dichiarazione di successione;

All. 2.8 – ispezione ipotecaria;

All. 2.9 - Documentazione fotografica.

Il sottoscritto C.T.U. nel ritenere di aver adempiuto all'incarico affidatogli e nel rimanere a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, porge distinti saluti.

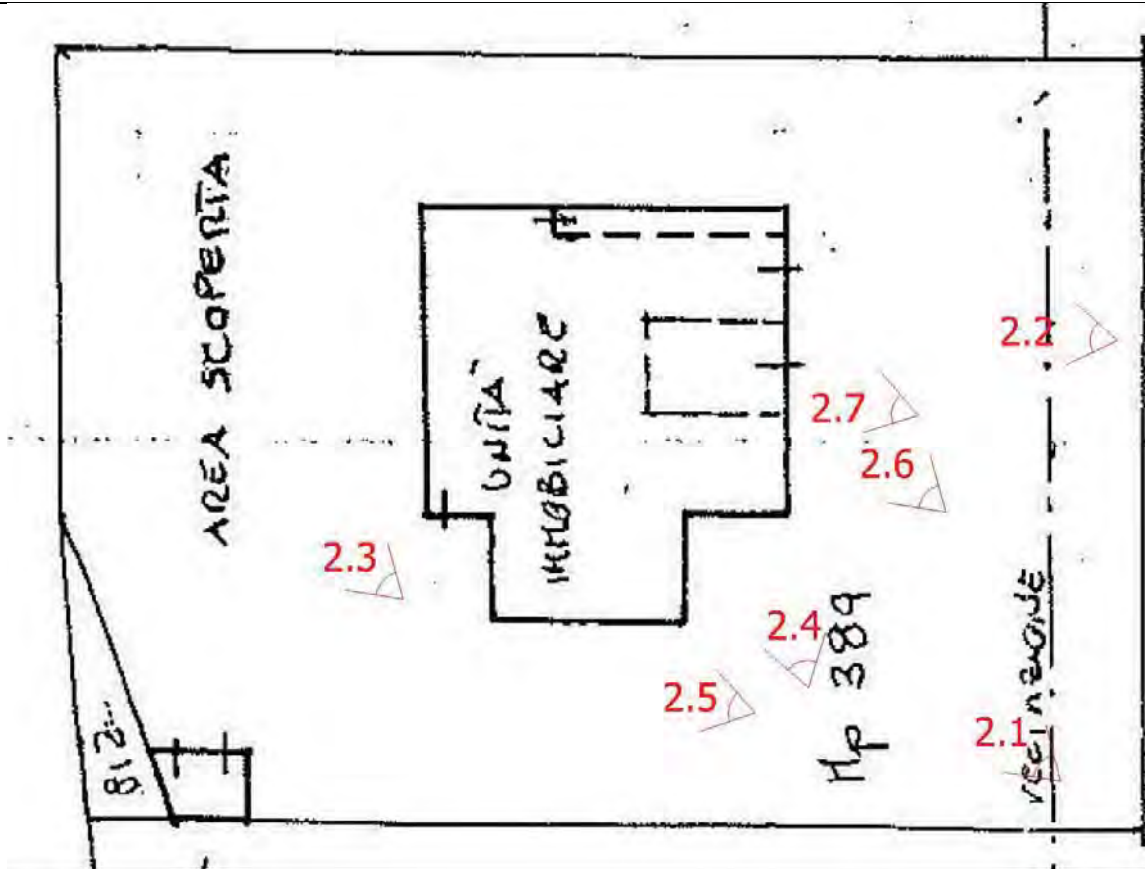
Mestre, 19 novembre 2016

Il C.T.U.  
Arch. Ruben CSERMELY

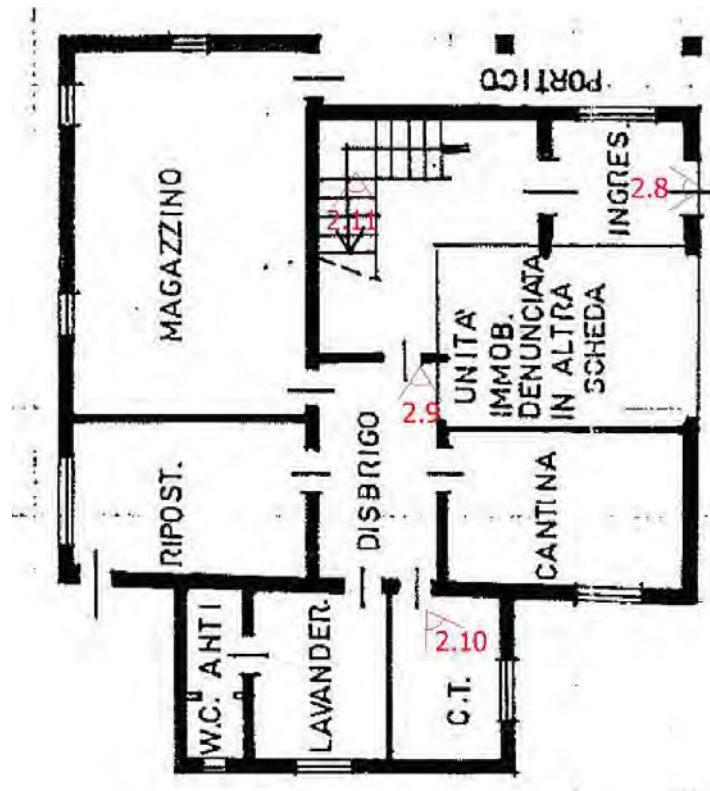




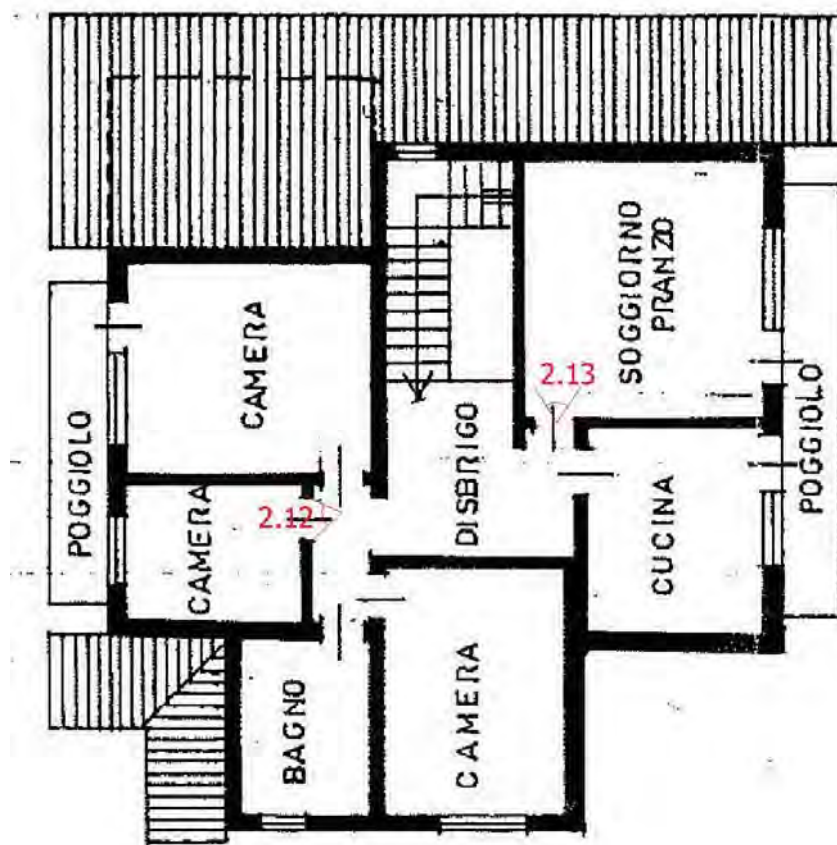
CONO VISIVI LOTTO 2



PLANIMETRIA GENERALE LOTTO 2



PLANIMETRIA LOTTO 2 P.T.



PLANIMETRIA LOTTO 2 P.1°.

– LOTTO 2 –



Foto n. 2.1



Foto n. 2.2



**Foto n. 2.3**



**Foto n. 2.4**



**Foto n. 2.5**



**Foto n. 2.6**



**Foto n. 2.7**



**Foto n. 2.8**



**Foto n. 2.9**



**Foto n. 2.10**



**Foto n. 2.11**



**Foto n. 2.12**





**Foto n. 2.13**

**Ispezione telematica**

n. T 235249 del 16/10/2015

Inizio ispezione 16/10/2015 17:06:17

Richiedente CSRRBN

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 18037

Registro particolare n. 4132

Presentazione n. 167 del 29/04/2005

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 22/04/2005

Pubblico ufficiale o GEST LINE S.P.A.

Autorità emittente

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 122119/119

Codice fiscale 07843060638

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E LGS. 193/01

Capitale € 4.284,29

Interessi -

Presenza di condizione risolutiva -

Tasso interesse annuo -

Spese -

Durata -

Tasso interesse semestrale -

Totale € 8.568,58

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H823 - SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 301 Subalterno 1

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI N. civico 2

Piano T

Immobile n. 2

Comune H823 - SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Catasto FABBRICATI

**Ispezione telematica**

n. T 235249 del 16/10/2015

Inizio ispezione 16/10/2015 17:06:17

Tassa versata € 3,60

Richiedente CSRRBN

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 18037

Registro particolare n. 4132

Presentazione n. 167 del 29/04/2005

Sezione urbana	-	Foglio	31	Particella	301	Subalterno	2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	8.5 vani		
Indirizzo	VIA DEGLI ALPINI					N. civico	2
Piano	T-1						

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale GEST LINE S.P.A.  
Sede NAPOLI (NA)  
Codice fiscale 07843060638 Domicilio ipotecario eletto VENEZIA - VIA TORINO, 164  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome  Nome MASSIMO  
Nato il  a SAN DONA' DI PIAVE (VE)  
Sesso M Codice fiscale   
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/9

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

# DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Ufficio del Registro di San Donà di Piave

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

ESTREMI DELLA PRESENTAZIONE (barrare la casella che interessa)

NUMERO  VOLUME

- 1 PRIMA DICHIARAZIONE
- 2 DICHIARAZIONE MODIFICATIVA
- 3 DICHIARAZIONE INTEGRATIVA
- 4 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
- 5 DICHIARAZIONE AGGIUNTIVA

DICHIARAZIONI PRECEDENTI

NUMERO	<input type="text"/>	VOLUME	<input type="text"/>
NUMERO	<input type="text"/>	VOLUME	<input type="text"/>
NUMERO	<input type="text"/>	VOLUME	<input type="text"/>

**DATI ANAGRAFICI DEL DEFUNTO**

Data di apertura della successione 

giorno	14	mese	11	anno	2000
--------	----	------	----	------	------

Codice fiscale D L L M R A 3 8 D 5 6 C 8 1 7 T

Cognome (1)  Nome (1)

Comune o Stato estero di nascita (1) Codroipo Prov. (2) IJ

Data di nascita  Sesso (3) F

Ultima residenza: Comune (1) San Donà di Piave Prov. (2) VE

Via o Piazza Via degli Alpini N. Civico 72

Celibe/Nubile  Coniugato/a  Regime patrimoniale Comunione  Separazione  Vedovo/a  Divorziato/a

Eredità devoluta per: Legge  Testamento

Testamento per notolo pubblicato il: \_\_\_\_\_  
registrato a: \_\_\_\_\_

**ASSE EREDITARIO**

Immobili e diritti reali immobiliari

Aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie

Altri cospiti  Totale

Passività

Totale beni venduti negli ultimi 6 mesi

  
Firma per esteso e generalità del dichiarante

**figlio residente in San Donà di Piave**  
Qualità e Indirizzo completo del dichiarante  
**Via Misurino 21/4**

(1) Senza abbreviazioni  
(2) Sigla automobilistica  
(3) M o F  
Le parti evidenziate con fondino colorato sono riservate all'Ufficio  
**AVVERTENZA: Ove gli spazi previsti risultino insufficienti utilizzare gli intercalari.**

# QUADRO B - ATTIVO EREDITARIO

## B1: IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Progressivo	Comune (1)					Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)		
01	SAN DONA' DI PIAVE					VE				
	Castasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione				
	F		31	301	1	Via degli Alpini				
	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari		M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	2	C/6	7			13			97.500	1/2
	Diritto (5)					Codice diritto	Valore			
	PROPRIETA'						5.200.000			
	Osservazioni:									
Progressivo	Comune (1)					Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)		
02	SAN DONA' DI PIAVE					VE				
	Castasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione				
	F		31	301	2	Via degli Alpini				
	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari		M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	2	A/3	5					8,5	1.232.500	1/2
	Diritto (5)					Codice diritto	Valore			
							65.000.000			
	Osservazioni:									
Progressivo	Comune (1)					Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)		
	Castasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione				
	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari		M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	Diritto (5)					Codice diritto	Valore			
	Osservazioni:									
Progressivo	Comune (1)					Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)		
	Castasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione				
	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari		M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	Diritto (5)					Codice diritto	Valore			
	Osservazioni:									

(1) Senza abbreviazioni

(2) Sigla automobilistica

(3) Catastale o lavolare

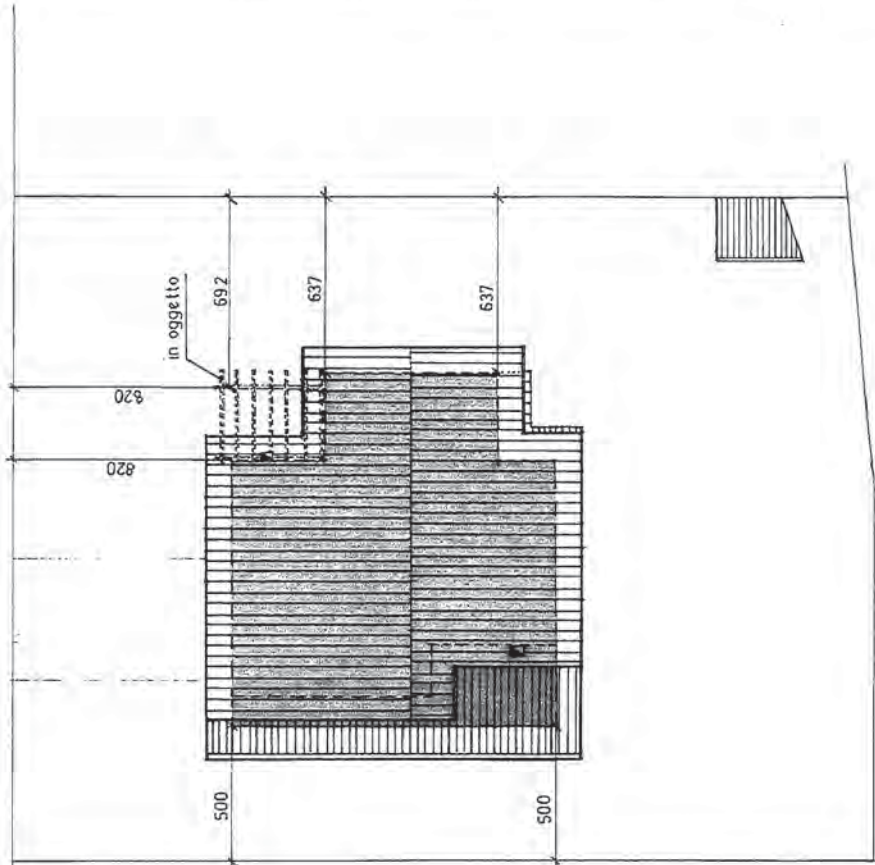
(4) Solo se riportati sull'estratto catastale

(5) Indicare se trattasi di trasferimento del diritto di proprietà piena o nuda, di costruzione o trasmissione del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di superficie o enfiteusi



PLANIMETRIA REALE sc. 1:200

VIA DEGLI ALPINI



COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE  
- UFFICIO TECNICO -

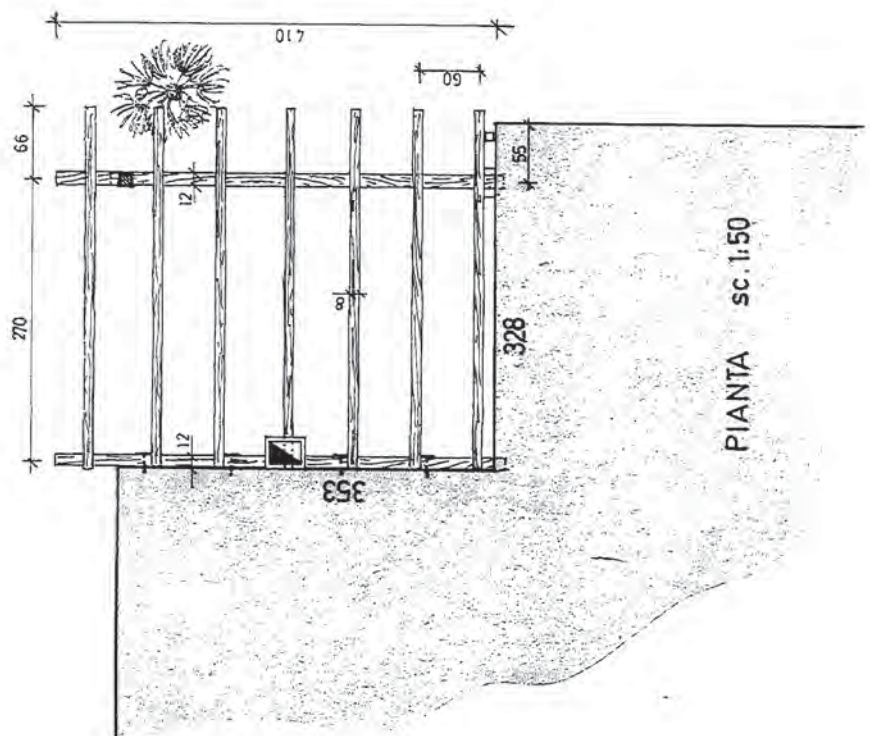
L'AUTORIZZAZIONE, rilasciata in data 17 MAG 1991 prot. n. 9346/4733, implica da parte della città autorizzata, l'obbligo di esecuzione di tutte le opere e di tutto le ritulure indicate nel presente disegno di progetto, nonchè alcune modifiche, ommissioni ed aggiunte.

Visto:  
L'Ing. Capo del Comune  
L. FINJAGO  
COMUNE DI SAN DONA'

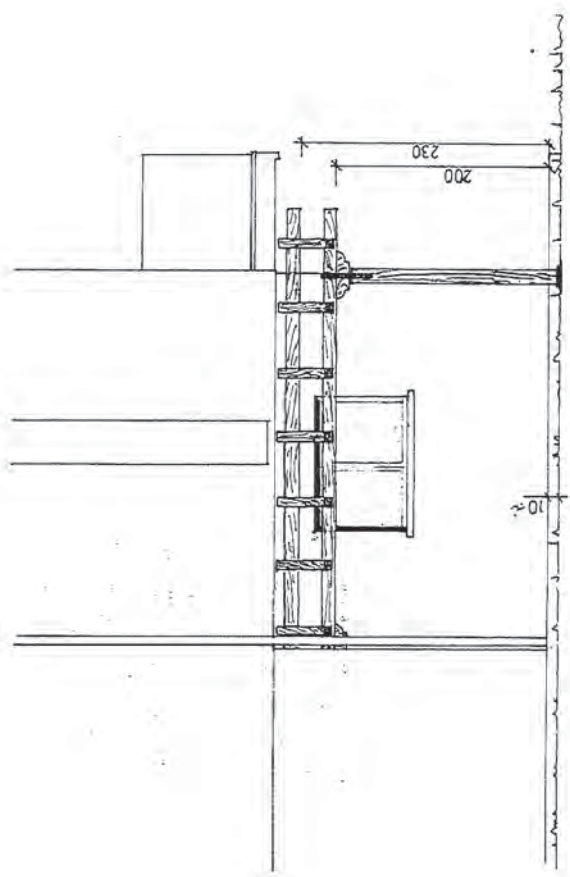


ESTRATTO DI MAPPA  
FG 31 MAPP 389  
Comune di S.DONA'  
via degli alpini, 2  
Sc. 1:2000

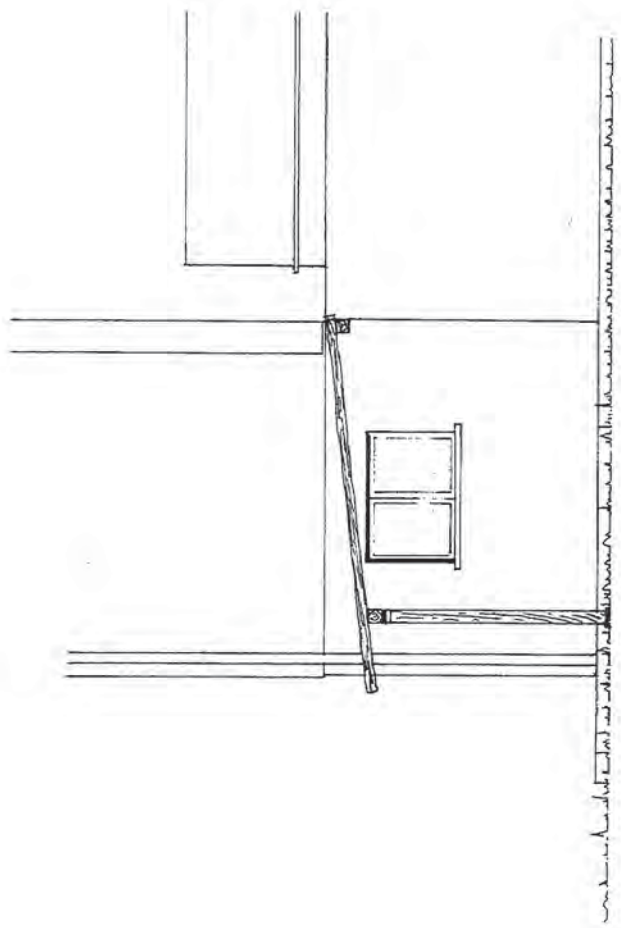
COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE		PROVINCIA DI VENEZIA	
OGGETTO: progetto per la costruzione di una pompeiana in legno in S. Dona' di Piave via Degli Alpini n. 2			
IL TECNICO			
IL COMMITTENTE	 SAN DONA' DI PIAVE via degli alpini n. 2 <i>Carlo Perin</i>		
TAV. UNICA	SCALA 1:200-1:50	AGG. -	FOGLIO 31
		MAPPAL. 389	
IL DIS.			



PIANTA sc. 1:50



PROSPETTO



PROSPETTO





Pratica N. 129/85  
PROT. N. 19580

# COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE

(Provincia di Venezia)

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

### IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 12.11.1987 dell'Ufficiale Sanitario  
Sig. Dott. G. Cereser e in data 3.11.1987  
del ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~Tecnico Comunale~~ a ciò delegato, dai quali risulta  
che la (1) ampliamento della casa (2) di civile abit.  
di proprietà del Sig.   
sita in S. Donà di Piave Via Tommaso N. ....  
Foglio 31 Mappale 289  
composta di N. 4 vani utili e N. 14 vani accessori, ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 28.8.1985 ai sensi  
dell'art. 220 del T.U. Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal  
Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono  
altre cause di insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli articoli 144 del locale Regolamento d'igiene;

Visto il certificato di collaudo delle opere in c.a., depositato all'Ufficio del Genio Civile di Venezia  
il ..... al n. ....  
ai sensi dell'art. 7 della Legge 5 Novembre 1971, n. 1086; che autorizza l'uso delle opere in conglomero  
cimentizio, a norma dell'art. 4 del R.D. 16-11-1939 n. 2229 e dell'art. 7 della Legge 5 novembre  
1971, n. 1086;

Vista la bolletta postale n. = in data = comprovante il  
pagamento della prescritta tassa di cc. gg.;

Visto il verbale di collaudo dell'impianto di sollevamento acqua potabile (autoclave) del Consorzio  
Acquedotto « Basso Piave » n. = in data = ;

Visto il certificato di prevenzione incendi n. = in data =  
del Comando provinciale Vigili del Fuoco di Venezia;

**VISTA la dich. cong. l. R. 373/76 AUTORIZZA**

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge da oggi

Comune di San Donà di Piave  
Settore II - Usi e Assetto del Territorio  
Servizi Urbanistici  
Sezione Edilizia Privata  
Dalla Residenza Municipale, II

18 GEN. 1988

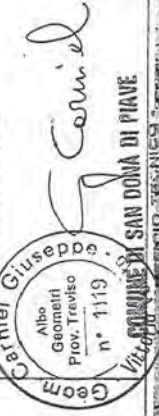


IL SINDACO

Comune di San Dona di Piave - Venezia -

**Tav. 3 - progetto**  
1- inquadramento territoriale  
2- schema impianto fognario  
3- piante, prospetti e sezione  
4- particolari costruttivi

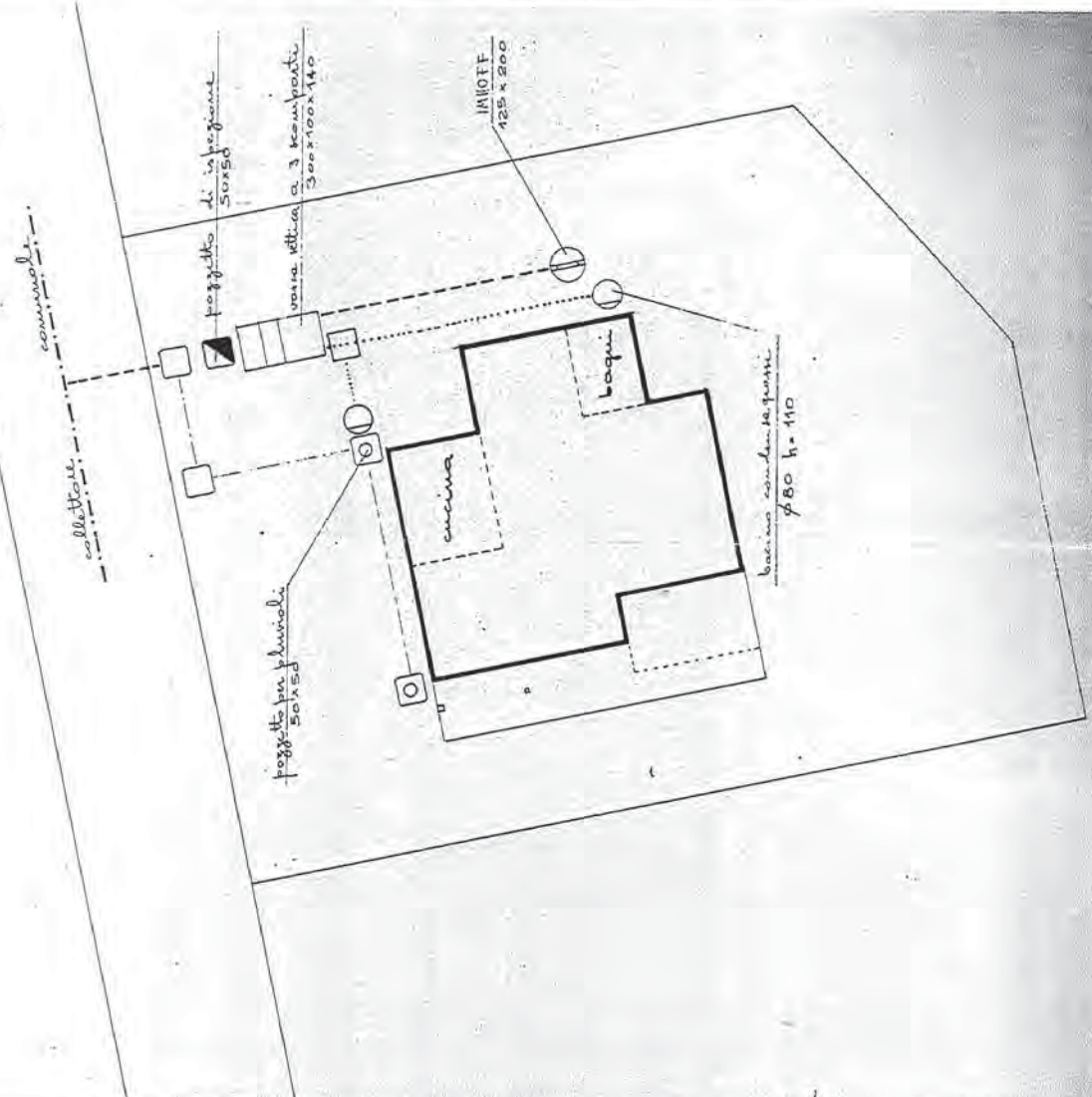
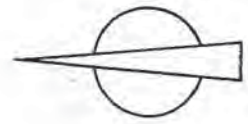
Geom. **CARNIEL GIUSEPPE**  
Via Montebell, 3  
30027 SAN DONA DI PIAVE (Venezia)  
Codice Fiscale: CRYG 01P 4412 M0890  
Partita I.V.A.: 01651600262

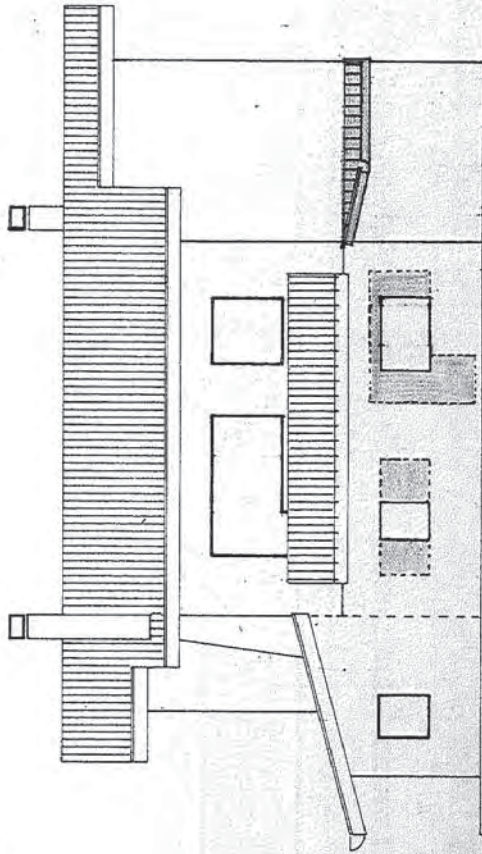


oggetto: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**  
SEDESA AGRICOLA DI VOLUNTERIA

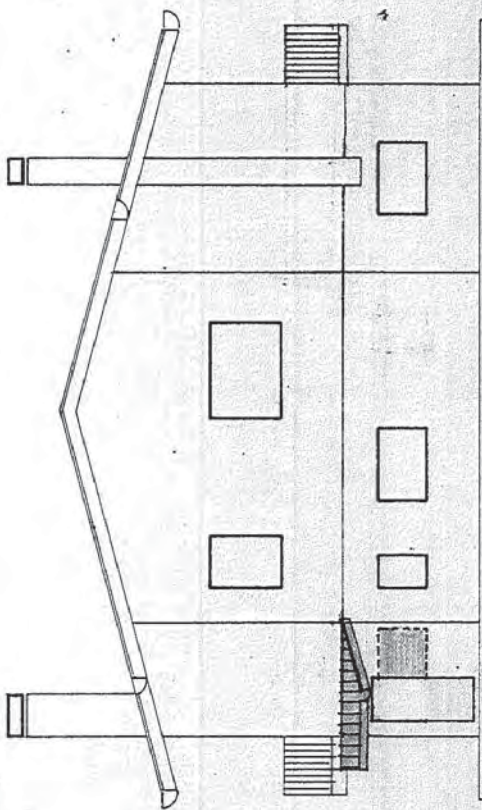


schema dell'impianto fognario  
esistente 1:200  
zona provvista di fognature  
con impianto di depurazione terminale







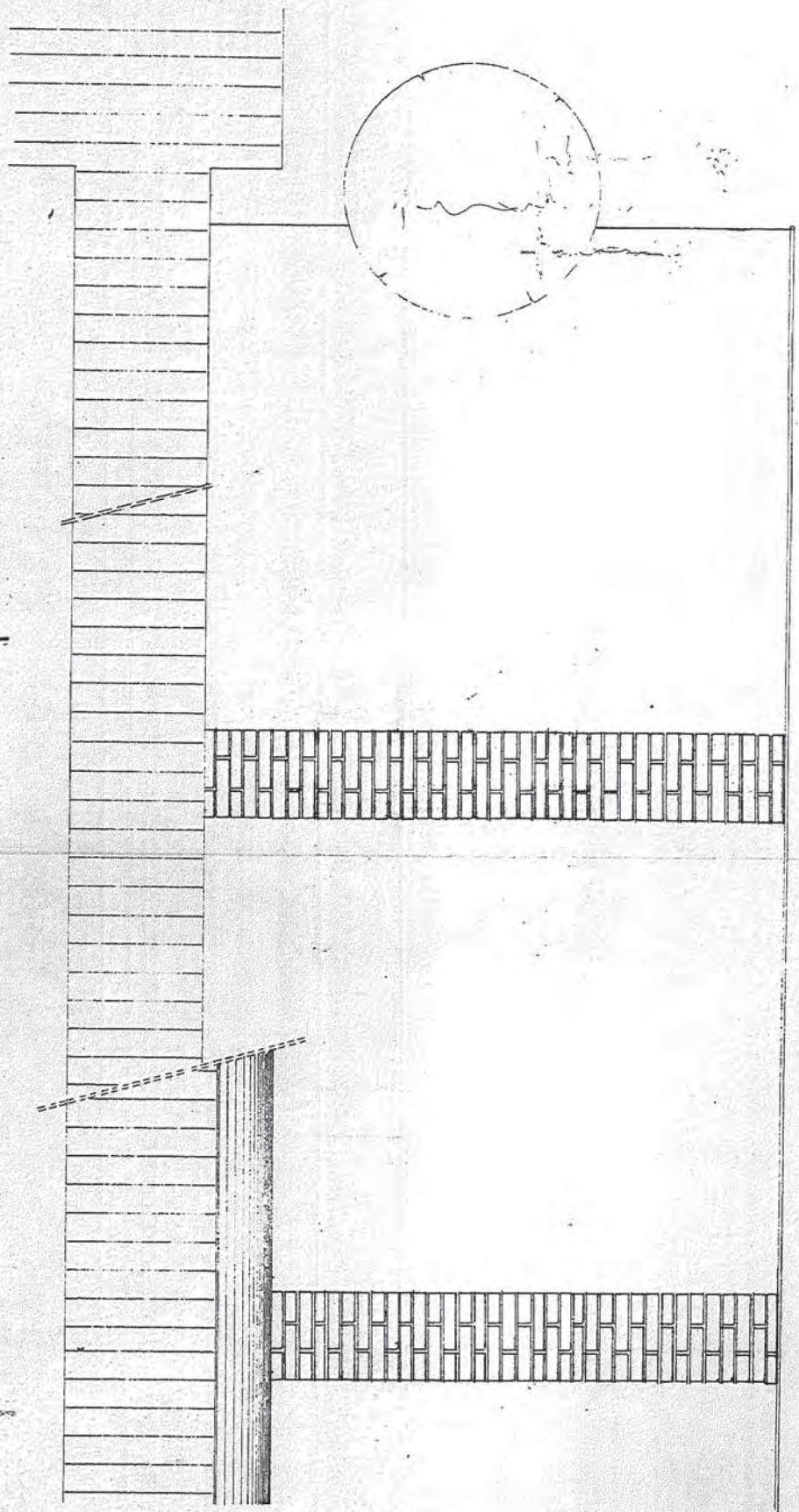
prospetto Sud 1:100

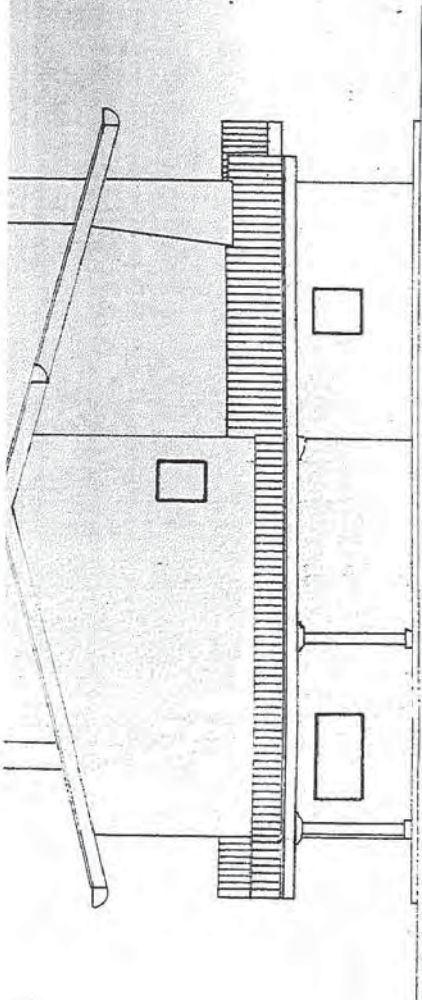


prospetto Est 1:100

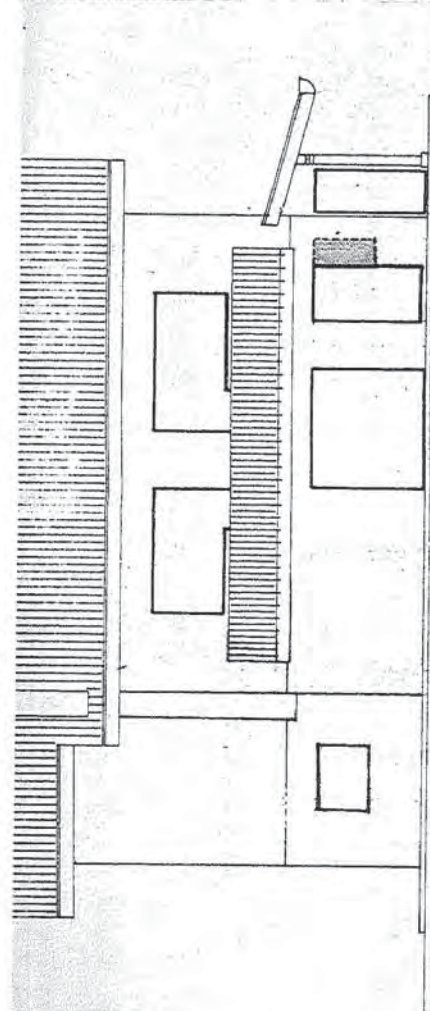
 mostra muratura o tamponamenti  
 apertura fori o demolizioni

particolare 1:20

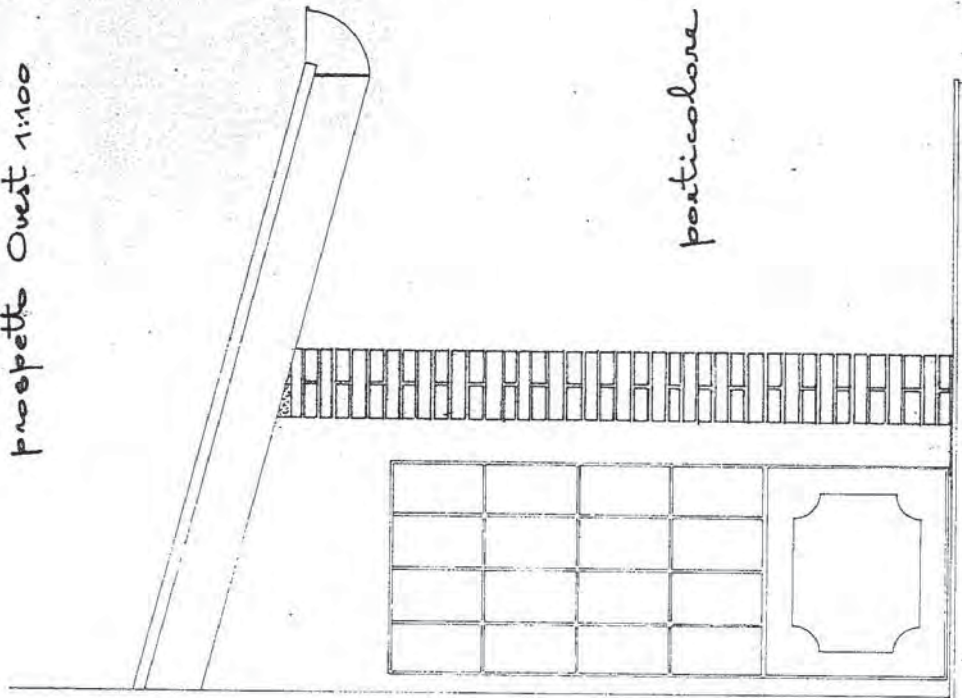




prospetto Ovest 1:100

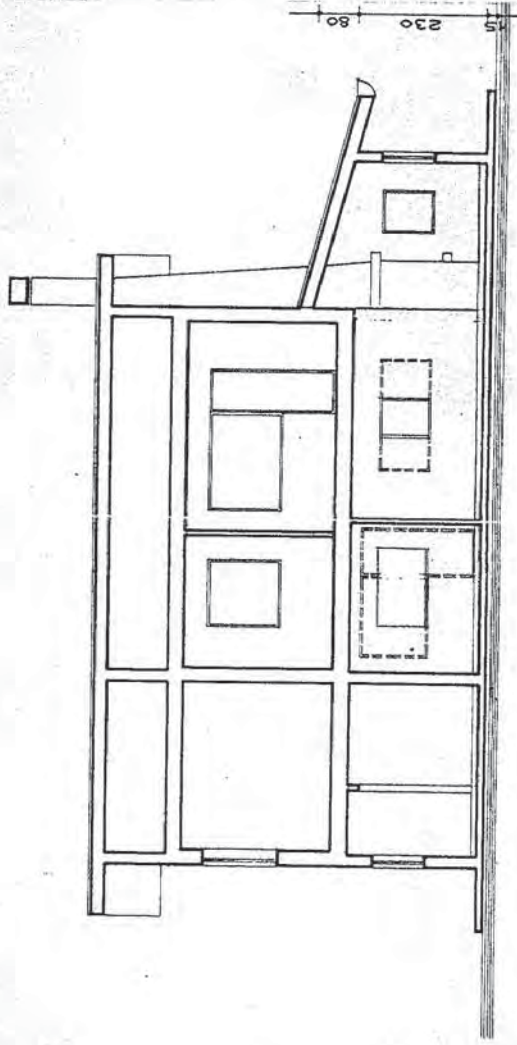


prospetto Nord 1:100



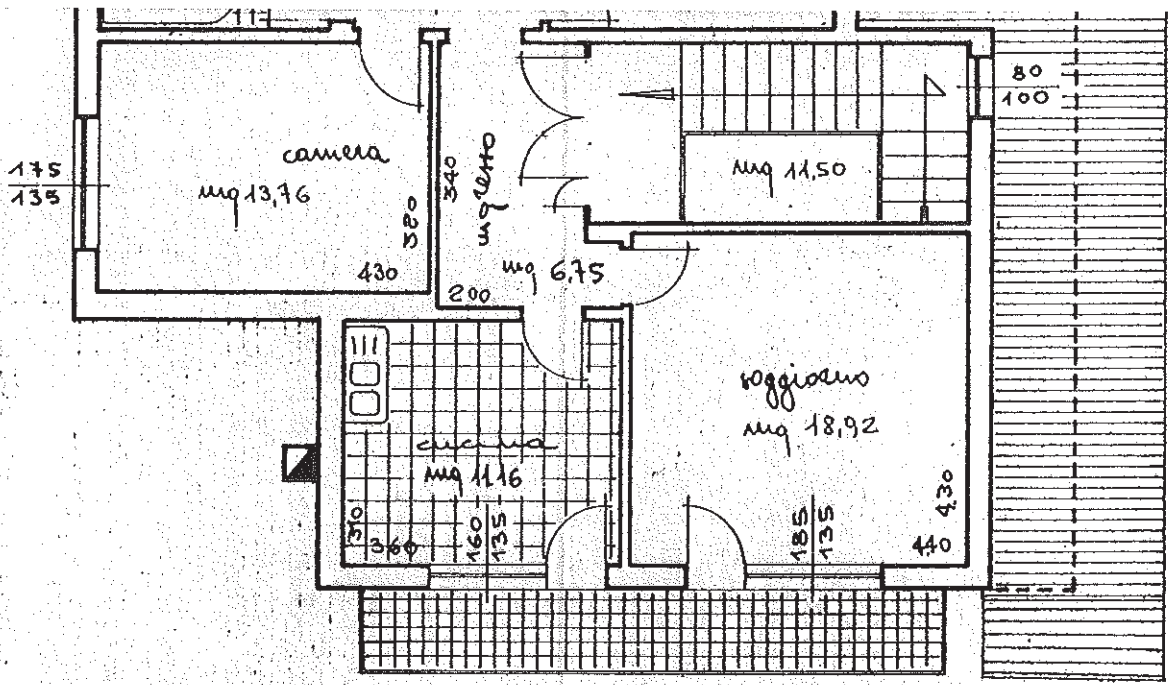
particolare 1:20

piano

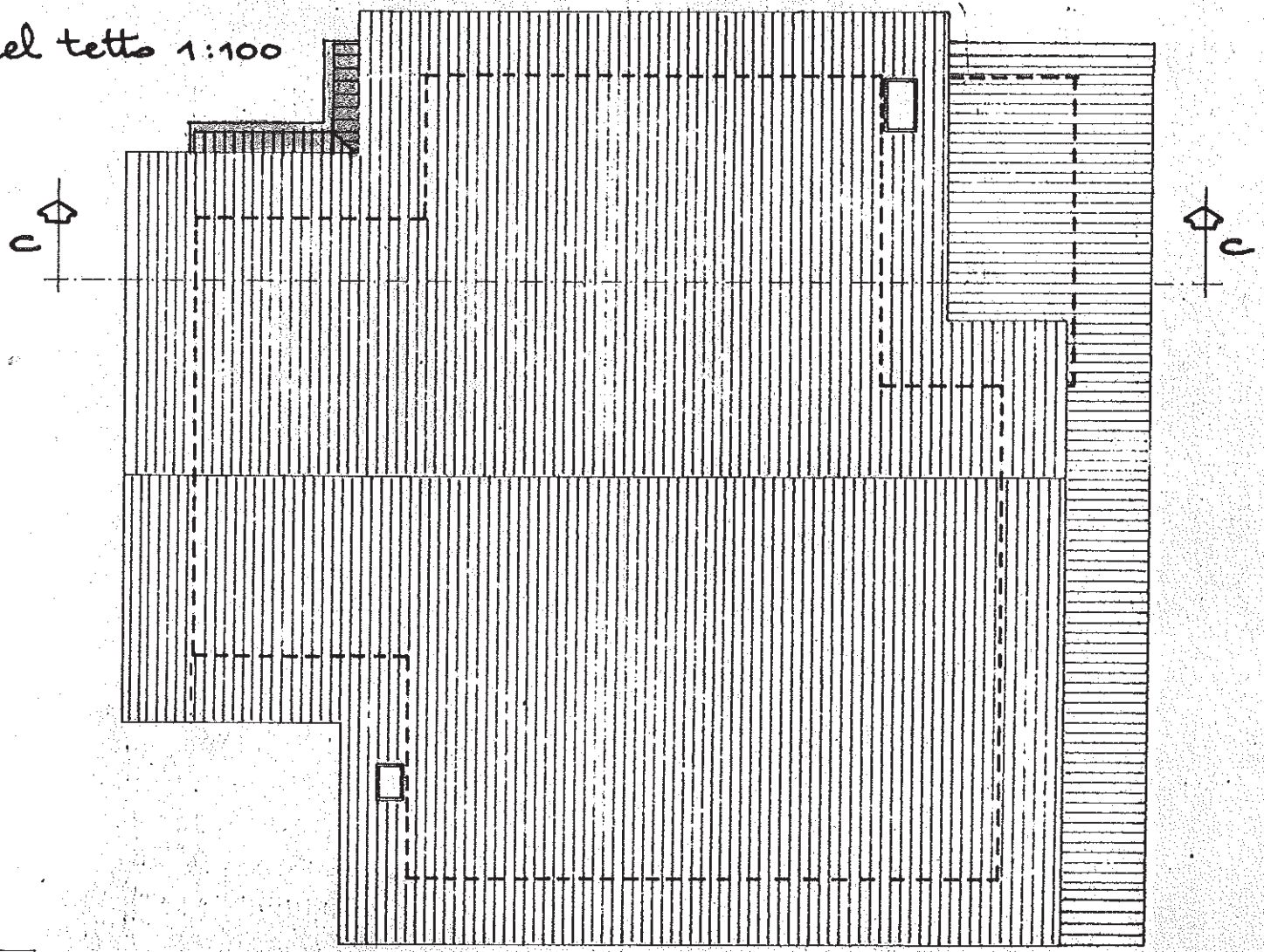


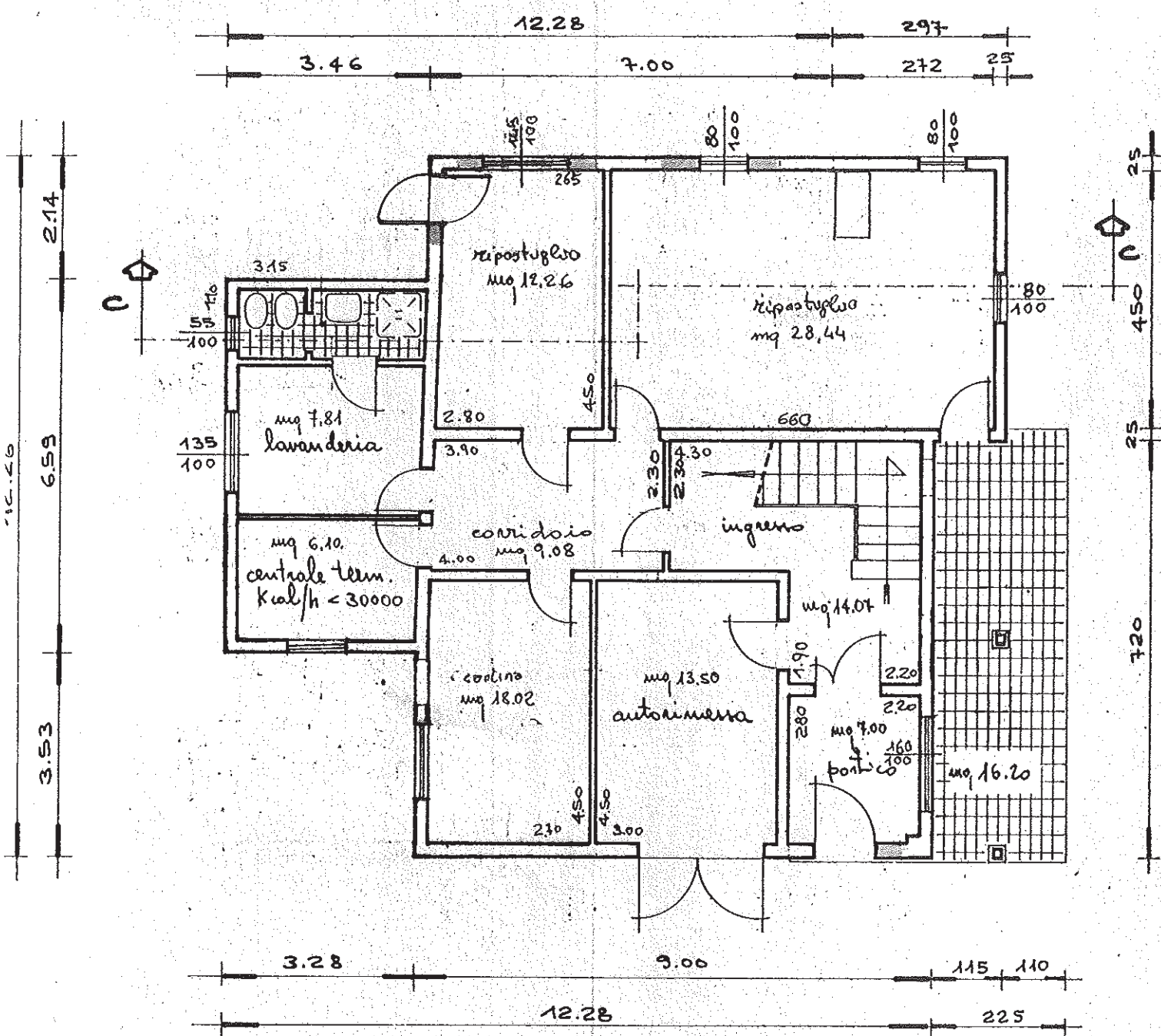
sezione C-C 1:100

architetto



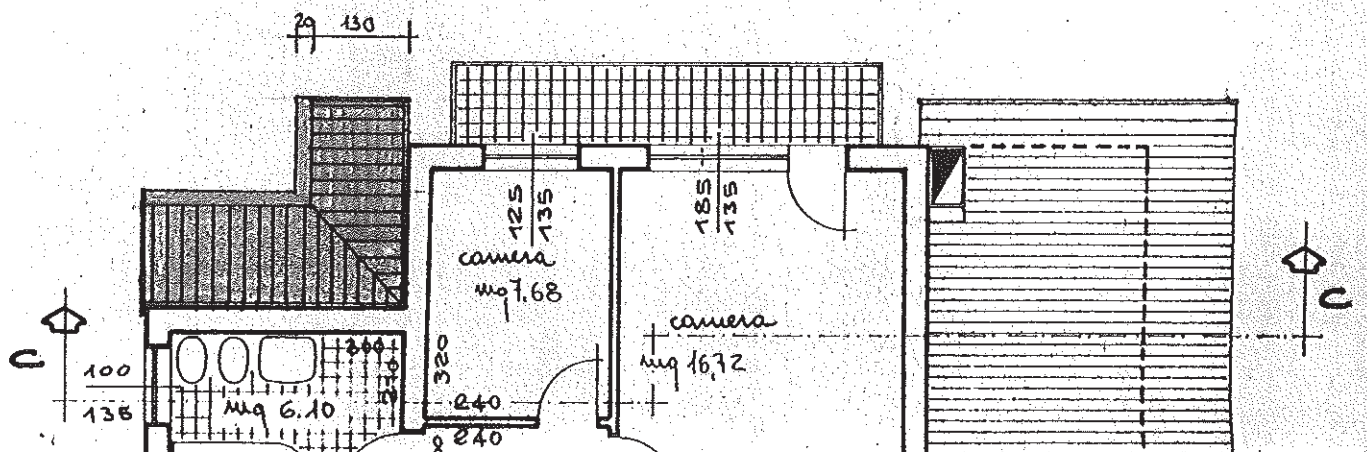
del tetto 1:100





pianta piano terra 1:100

pianta primo piano 1:100





N°8980 di prot.

Pratica N. ....

# Comune di San Donà di Piave

(Provincia di Venezia)

272

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

### IL SINDACO

Viesti i verbali d'ispezione in data 26 novembre 1969 dell' Ufficiale Sanitario  
 Sig. Dott. F. Pignataro e in data 19/6/1969  
 dell' Ingegnere Capo del Comune Sig. G. D'Este a ciò delegato, dai quali risulta  
 che la (1) costruzione della casa (2) urbana  
 di proprietà del Sig.   
 sita in San Donà di Piave Via N. Tommaseo (foglio 31 mappale 62/a-q)  
 composta di N. 5 vani utili e N. 4 vani accessori, più scantinato al p.t.  
~~vanificato con (4)~~

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 30/10/1967 ai sensi  
 dell' art. 220 del T. U. Leggi sanitario 27 luglio 1934 n. 1265, con l' osservanza delle norme dettate dal  
 Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre  
 cause di insalubrità ;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate ;

Visti gli art. 144 del locale Regolamento d'igiene  
 Vista la bolletta postale n. 191 in data 17/6/69 comprovante il pagamen-  
 to della prescritta tassa di co. gg. ;

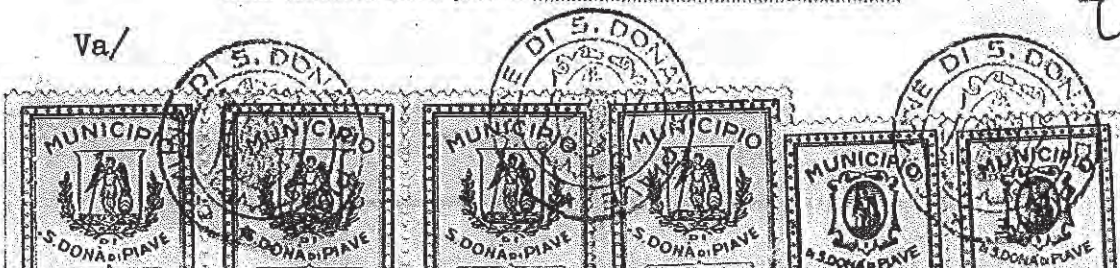
### AUTORIZZA

l' abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge , a partire da oggi .-

Dalla residenza Municipale, li 26 novembre 1969

IL SINDACO

Va/







MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE Via Degli Alpini 2

COMPROPRIETARIO

56C8171 COMPROPRIETARIA

VENEZIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Lire 150

ESTRATTO DI MAPPA  
FG 31 MAP. 389 - 812  
COMUNE DI SAN DONA'  
VIA DEGLI ALPINI 2  
1:2000



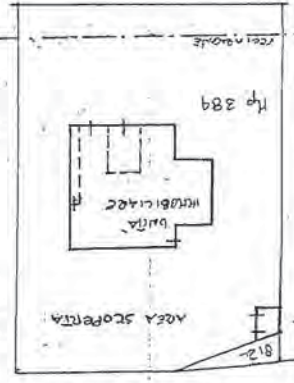
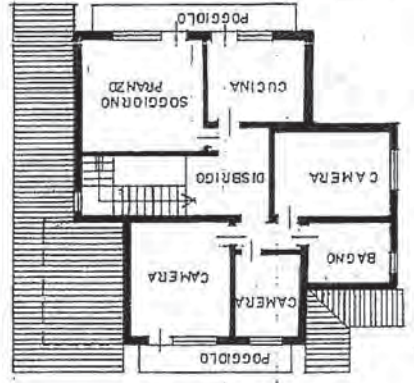
Scala = 200



PIANTA PIANO TERRA H 235



PIANTA PIANO PRIMO H 280



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. No

FG 31  
MAP. 301  
S.O.B. 2

Completata dal  
GEOMETRA  
GIUSEPPE CARNIEL

Iscritto all'Albo de  
GEOMETRI

della Provincia di  
TREVISO

DATA  
26 10 - 1987

Firma: Giuseppe Carniel

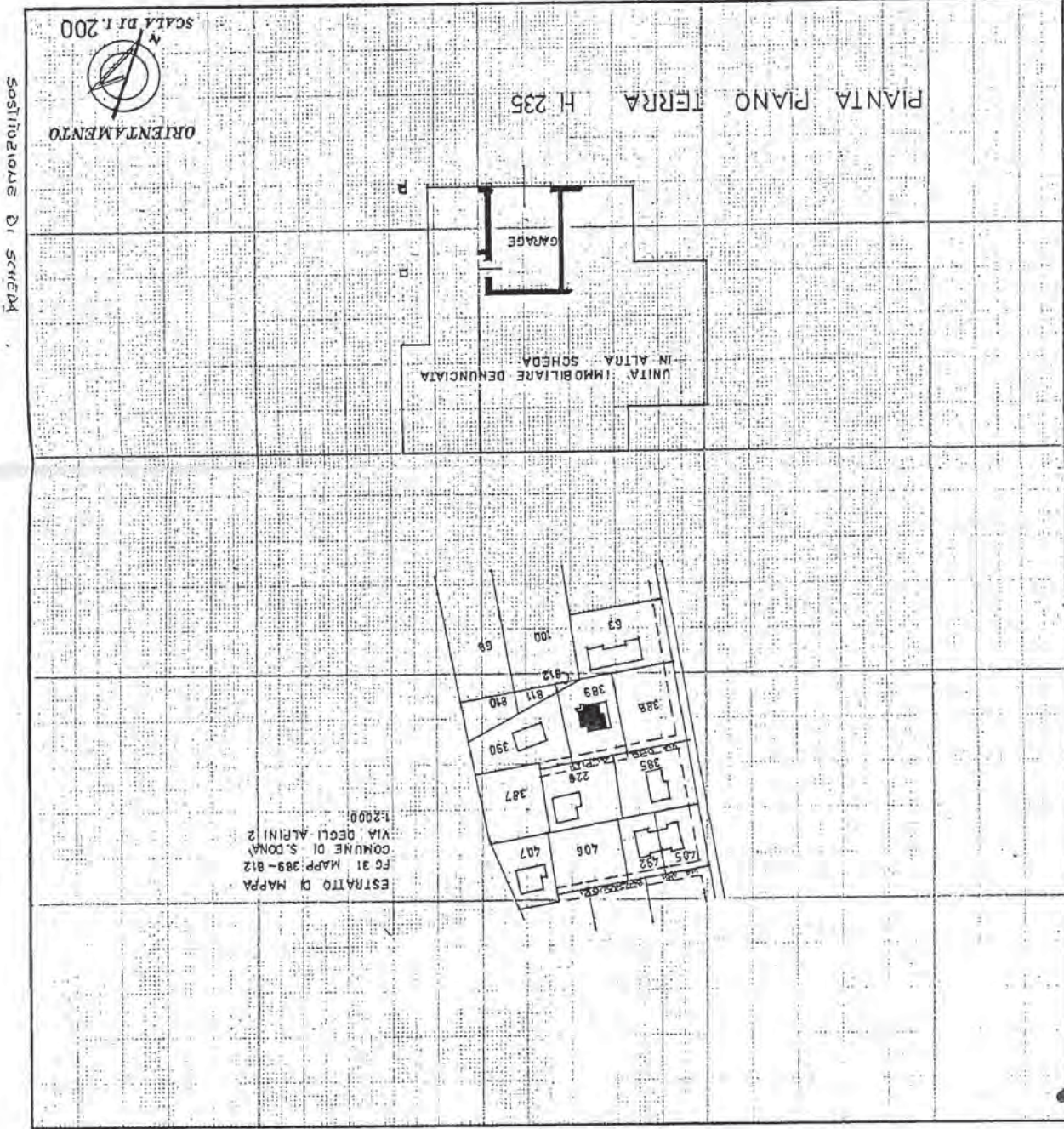
PER L'AMPLIAMENTO E MODIFICHE INTERIORE DAL FG 31 MAP. 389 S.O.B. 2 ASSONTE FG 31 MAP. 389 S.O.B. 2



Completata dal  
 GEOMETRA  
 GIUSEPPE CARNIEL  
 Iscritto all'Albo de  
 GEOMETRI  
 della Provincia di  
 TREVISO  
 DATA 26-10-1987  
 Firma: *Giuseppe Carniel*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. No  
 DATA  
 FG 31  
 MAPP 301  
 SUB 1



SOSTITUZIONE DI SCHEDE

Allegata alla domanda presentata in data 26/10/1987 al Comune di S. Dona' di Piave Degli Alpini, 2

Proprietaria dell'immobile situato nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE Degli Alpini, 2

COMPROMISSARIA  
 COMPROMISSARIA  
 COMPROMISSARIA



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2015

Data: 07/10/2015 - Ora: 10.59.02

Segue

Visura n.: T107654 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>(FALLITO B)</b> Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VENEZIA
<b>Soggetto individuato</b>	<b>(FALLITO B) nata a SAN DONA' DI PIAVE il XXXX.F.: XXXXX</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN DONA' DI PIAVE(Codice H823) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		31	301	1	2	2		C/6	7	13 m <sup>2</sup>	<b>Euro 50,35</b> <b>L. 97.500</b>	VIA DEGLI ALPINI n. 2 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/1987 n. 8338.1/1987 in atti dal 29/12/1999	Annotazione
2		31	301	2	2	2		A/3	5	8,5 vani	<b>Euro 636,53</b> <b>L. 1.232.500</b>	VIA DEGLI ALPINI n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/1987 n. 8337.1/1987 in atti dal 29/12/1999	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** da verificare

**Immobile 2: Annotazione:** da verificare

**Totale: vani 8,5 m<sup>2</sup> 13 Rendita: Euro 686,88**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(COMPROPRIETARIO)	(1) Proprieta` per 2/18	
2	(COMPROPRIETARIO)		(1) Proprieta` per 2/18
3	(FALLITA B)		(1) Proprieta` per 2/18
4	(COMPROPRIETARIO)		(1) Proprieta` per 4/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/11/2000 n. 97116.1/2001 in atti dal 14/03/2003 (protocollo n. 71642) Registrazione: UR Sede: SAN DONA' DI PIAVE Volume: 210 n: 6 del 23/04/2001 SUCCESIONE	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2015

Data: 07/10/2015 - Ora: 10.59.02

Visura n.: T107654 Pag: 2

Fine

Visura telematica



Comune: SAN DONA' DI PIAVE  
Foglio: 31  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
12-Gen-2016 17:55:40  
Prot. n. T310556/2016

N=34500

E=8600

1 Particella: 301



**CITTA' DI SAN DONA' DI PIAVE**  
(Decorata con Croce al Merito di Guerra e con medaglia d'Argento al Valor Militare)



**SETTORE III**  
**POLITICHE INTEGRATE DEL TERRITORIO**

Pianificazione urbana e territoriale  
Servizio Pianificazione strategica e operativa

S. Donà di Piave, 05/09/2016

Prot. 39528 del 05/09/2016

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

- A norma e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000
- Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

VISTA la richiesta in data 26/08/2016 prot. n° 37714 della ditta **Arch. Ruben Csermely** con sede in **Mestre - Venezia**;

VISTO l'estratto mappa allegato al presente certificato;

ATTESO:

- che il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013;
- che per effetto dell'approvazione del PAT il vigente Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi;

**CERTIFICA**

Che le aree censite catastalmente al Foglio 12 mappale 127 ed evidenziate nell'allegato estratto mappa:

**nel vigente Piano degli Interventi sono così classificate:**

- Zona Agricola E3.

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nell'art. 15 delle Norme Tecniche Operative allegate al vigente P.I.

Con delibera di **C.C. n. 9 del 07/03/2016** è stata adottata una variante al P.I. per le zone agricole. Fino all'efficacia conseguente all'approvazione della variante si applicano le **misure di salvaguardia** previste dall'art. 29 della L.R. 11/04. Le aree in oggetto pertanto:

**nella Variante al Piano degli Interventi per le zone agricole sono così classificate:**

- Zona Agricola
- Terreni idonei a condizione di tipo "A";

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta negli artt. 16, 18, 19 e 24 delle Norme Tecniche Operative allegate alla variante al P.I. adottata

**I mappali ricadono in un'area classificata "P1" dal PAI del Sile e della pianura tra Piave e Livenza.**

Dirigente del settore: Arch. Danilo Gerotto

Responsabile del Servizio: Arch. M. Teresa Colafrancesco

04URBANISTICA NEW/CDU2016/ES31\_SALVAGUARDIA/Csermely Ruben/Csermely Ruben.doc

Responsabile del Procedimento: Lorenzo Ghirardo

SAN DONA' DI PIAVE (VE) Piazza Indipendenza n. 13 cap. 30027 c.f. 00625230271 p.i. 00397210279 centralino 0421 - 5901 fax 0421 - 50961

Servizio Pianificazione strategica e operativa [www.sandonadipiave.net](http://www.sandonadipiave.net) - 0421/590421 - Fax 0421/590430 - e mail [urbanistica@sandonadipiave.net](mailto:urbanistica@sandonadipiave.net)

APERTURA UFFICIO PUBBLICO: Lunedì e mercoledì dalle 08.30 alle 12.00, giovedì dalle 15.30 alle 17.30, venerdì solo su appuntamento

La disciplina delle aree classificate "P1" nel PAI del Sile e della planura tra Piave e Livenza è contenuta nelle NTA allegata al piano stralcio approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007;

Inoltre Nella cartografia dell'approvato PAT, riportante le **invarianti**, l'area in oggetto ricade in:

- **Aree di connessione naturalistica – buffer zone.**

Gli Interventi nelle zone agricole sono normati dalla legge Regionale n° 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i..

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Maria Teresa Colafrancesco



Dirigente del settore: Arch. Danilo Gerotto

Responsabile del Servizio: Arch. M. Teresa Colafrancesco  
Responsabile del Procedimento: Lorenzo Ghirardo

041URBANSTICÁ NEWCOU2016E3V1\_SALVAGUARDIA Csermely Ruben Csermely Ruben.doc

SAN DONÀ DI PIAVE (VE) Piazza Indipendenza n. 13 cap. 30027 c.f. 00625230271 p.i. 00397210279 centralino 0421 – 5901 fax 0421 – 50961

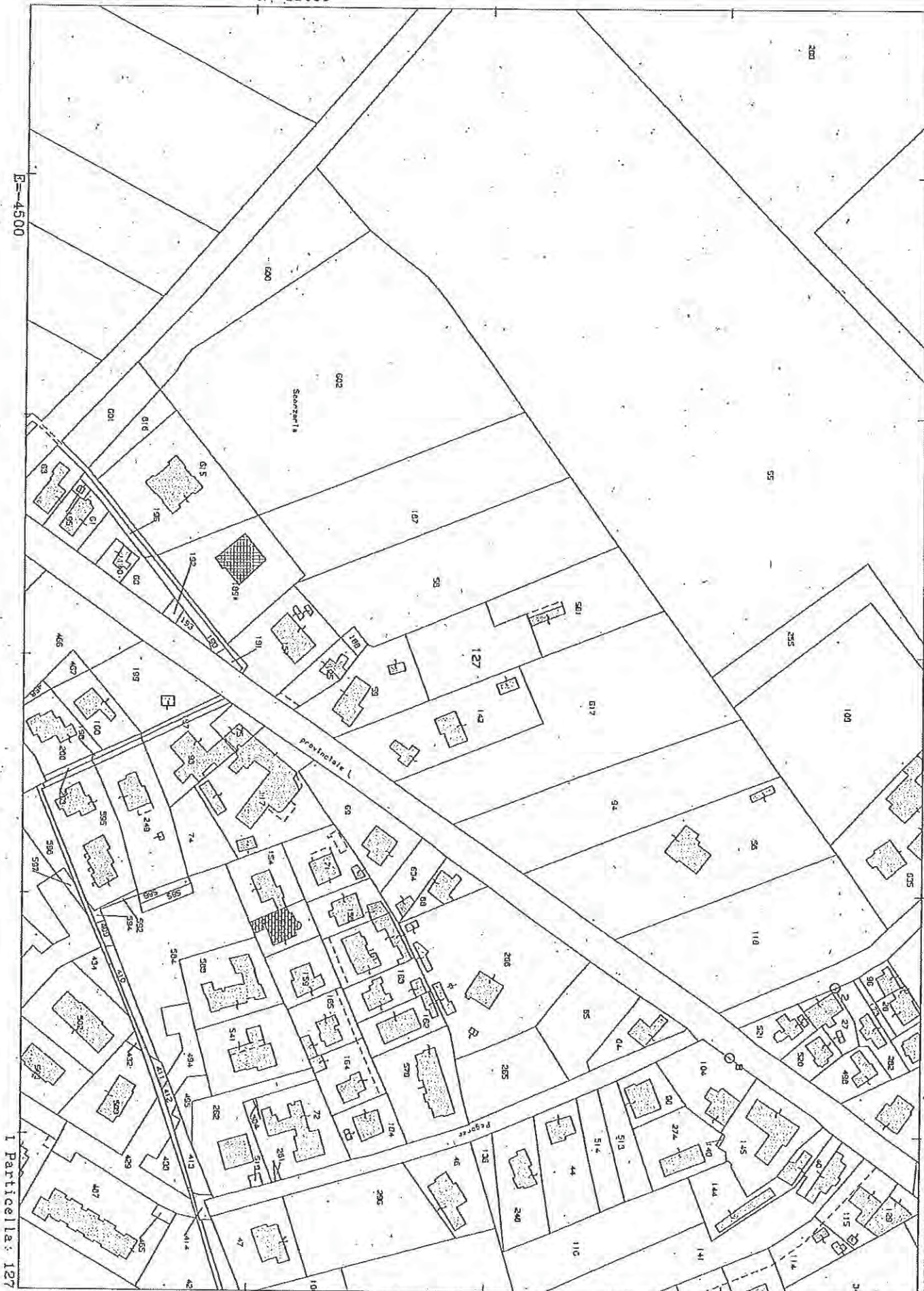
Servizio Pianificazione strategica e operativa [www.sandonadipiave.net](http://www.sandonadipiave.net) - 0421/590421 - Fax 0421/590430 - e mail [urbanistica@сандонадипиаве.нет](mailto:urbanistica@сандонадипиаве.нет)

APERTURA UFFICI: PUBBLICO: Lunedì e mercoledì dalle 08.30 alle 12.00, giovedì dalle 15.30 alle 17.30, venerdì solo su appuntamento

N=33400

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO - Vis. tel. esente per fini istituzionali

E=4500



Comune: SAN DONA' DI PIAVE  
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

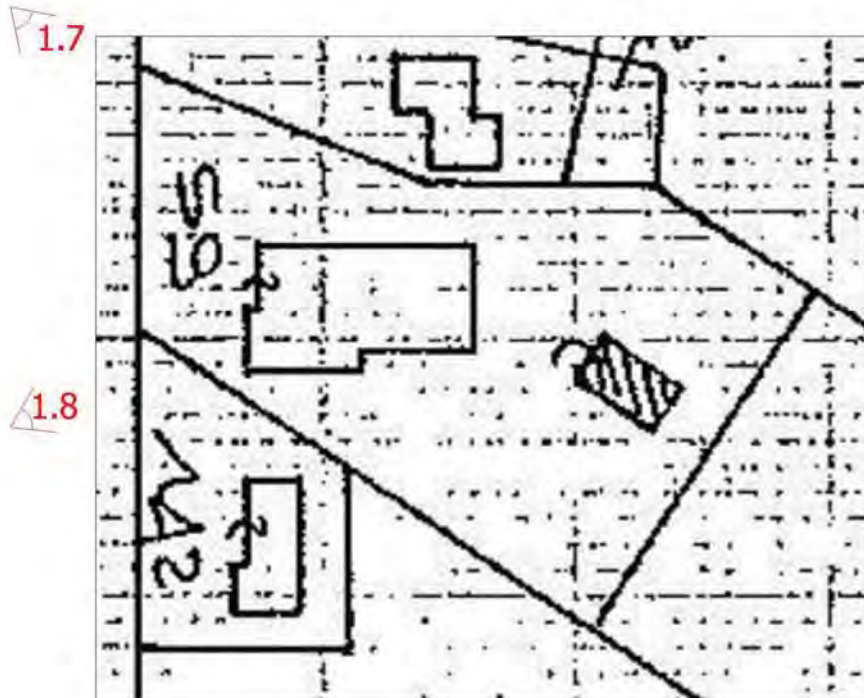
8-Set-2016 11:1:26  
Prot. n. T114923/2016

1 Particella: 127

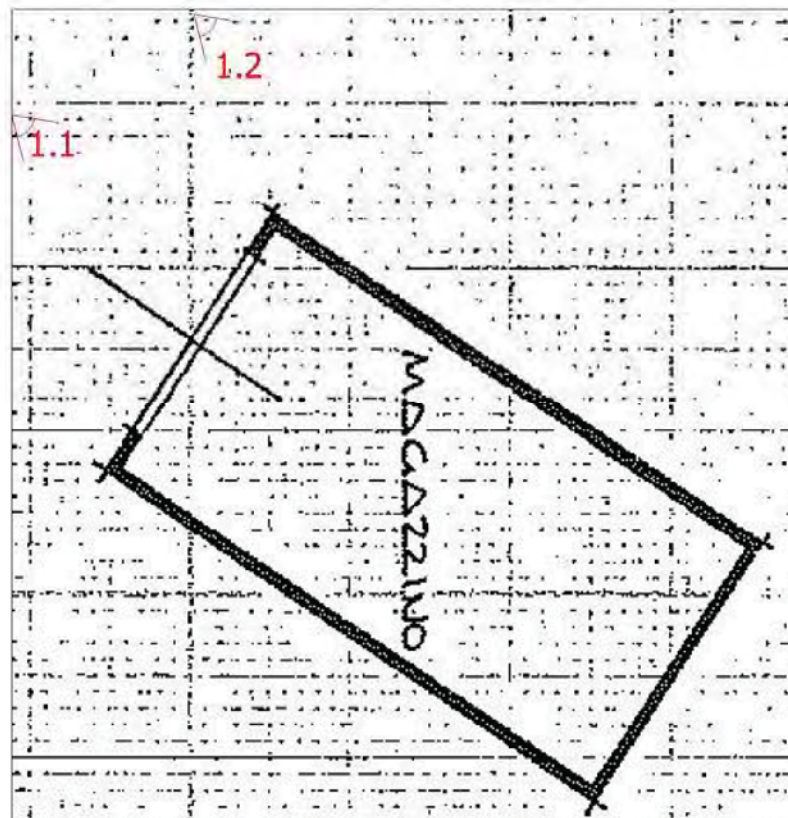


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

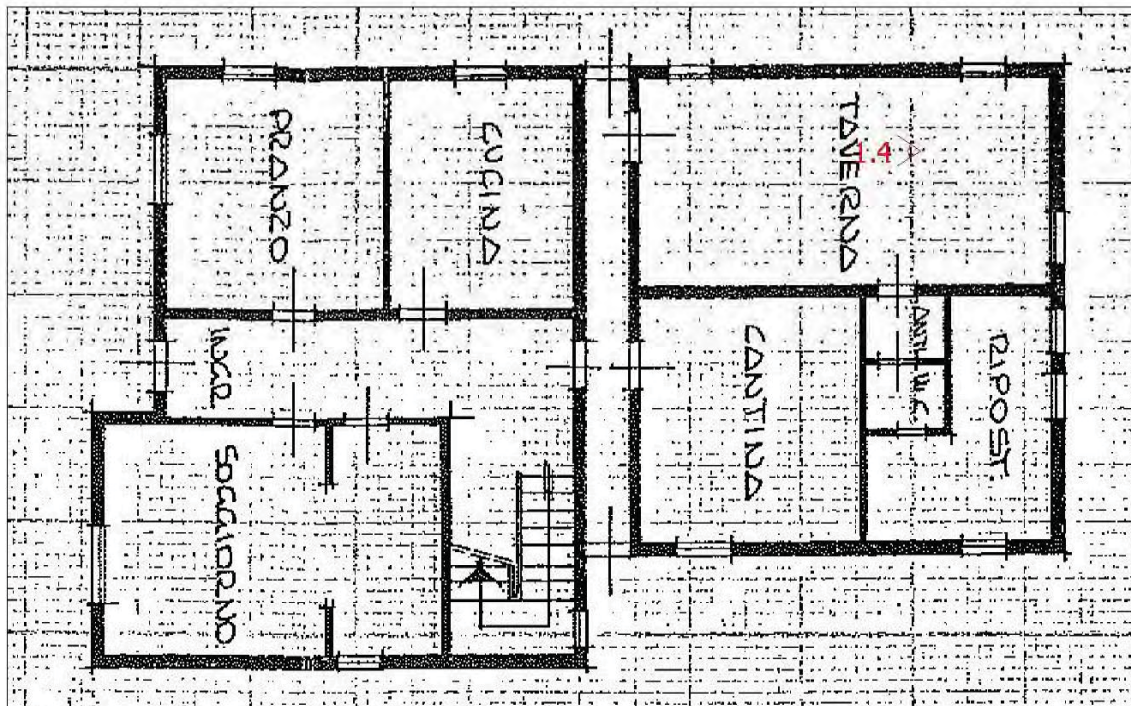
CONO VISIVI LOTTO 1



PLANIMETRIA GENERALE

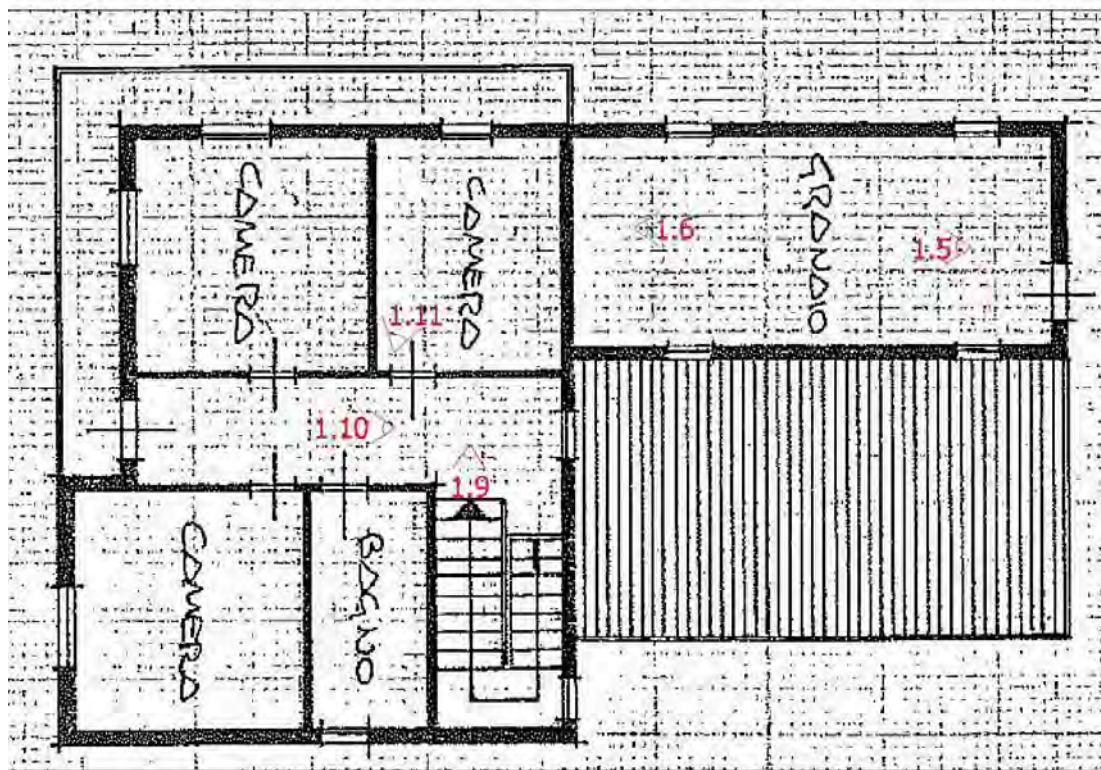


PLANIMETRIA SUB. 3



1.3

PLANIMETRIA SUB. 6



PLANIMETRIA SUB. 5 + 6

**– LOTTO 1 –**  
**A**



**Foto n. 1.1**



**Foto n. 1.2**

**– LOTTO 1 –  
B**



**Foto n. 1.3**



**Foto n. 1.4**



**Foto n. 1.5**



**Foto n. 1.6**

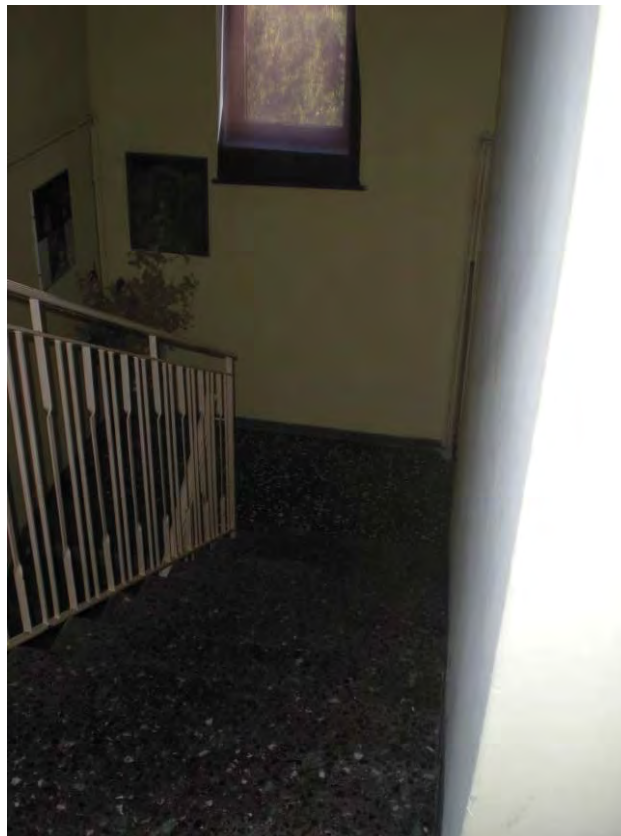
– LOTTO 1 –  
C



Foto n. 1.7



Foto n. 1.8



**Foto n. 1.9**



**Foto n. 1.10**



**Foto n. 1.11**



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 16/10/2015 Ora 16:04:48  
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**per dati anagrafici  
Richiedente CSRRBN

Ispezione n. T212709 del 16/10/2015

**Dati della richiesta**Codice fiscale: PVSrne73S29H823L  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 16/10/2015  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1982 al 15/04/1997

Sezione 2:

Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1979 al 31/12/1981

**Elenco omonimi**

1. FALLITO A

Luogo di nascita SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Data di nascita  Sesso M Codice fiscale 

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/1984 - Registro Particolare 685 Registro Generale 757  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/112 del 01/06/1983  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/1994 - Registro Particolare 10015 Registro Generale 14270  
Pubblico ufficiale BIANCHINI ANTONIO Repertorio 77468 del 20/05/1994  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/02/2001 - Registro Particolare 2955 Registro Generale 4213  
Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 309320 del 19/01/2001  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

---

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici

Richiedente CSRRBN

Ispezione n. T212709 del 16/10/2015

Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/2001 - Registro Particolare 3843 Registro Generale 5561  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 91/204 del 24/08/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)  
Nota disponibile in formato elettronico

?

---

**Sezione 2**

---

**Nessuna formalita presente.**

---

**Ispezione telematica**

n. T 238613 del 16/10/2015

Inizio ispezione 16/10/2015 17:15:46

Richiedente CSRRBN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14270

Registro particolare n. 10015

Data di presentazione 05/07/1994

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio

zero are trentacinque centiare novanta) - seminativo di 3°  
della estensione complessiva di ha 0.44.60 (ettari zero are  
quarantaquattro centiare sessanta)

confinante:

a nord con beni al mappale 55;

ad ovest con beni ai mappali 58, 125 e 188;

a sud con Via Calvecchia;

ad est con beni ai mappali 128 e 142.

hanno vincolato

alla destinazione d'uso per annessi rustici i fabbricati che  
verranno edificati sul fondo stesso in Comune di San Donà di  
Piave, identificati in Catasto al foglio 12 (dodici), mappa-  
le 127 (centoventisette)

obbligandosi

per loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a  
destinare ad annessi rustici i fabbricati edificandi,  
e ciò semprechè mantengano efficacia le statuizioni edilizio-  
urbanistiche attualmente vigenti al fine di ottenere il rila-  
scio della concessione edilizia.

Si sono obbligati altresì, a far menzione del presente vinco-  
lo in eventuali successivi atti di alienazione del precitato  
terreno.

Chiedesi la trascrizione.



095183

---

**Ispezione telematica**

n. T 237174 del 16/10/2015

Inizio ispezione 16/10/2015 17:11:40

Richiedente CSRRBN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 757

Registro particolare n. 685

Data di presentazione 07/01/1984

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio

	e diritti immobiliari (1) Per l'intero:	
	C.T. San Donà di Piave Partita 6526 Foglio 12	
(1) I beni vanno descritti con l'indicazione del Comune in cui si trovano, dei riferimenti catastali e quando risultino dalla denuncia di successione, con l'indicazione della natura e dei confini.	mapp. 59 Ha 0.08.70 Fabbricato rurale	
	"	126 Ha 1.27.17 Seminativo cl.3 RD 691.33 RA 279.77
	"	127 Ha 0.35.90 " " RD 195.16 RA 78.98
	"	196 Ha 0.01.10 " " RD 5.98 RA 2.42
	"	241 Ha 0.50.80 Vigneto cl.1 RD 754.46 RA 218.44
	Per 1/2:	
	C.T. San Donà di Piave Partita 10174 Foglio 12	
	mapp. 239 Ha 0.50.80 Semin/arb. cl.3 RD 332.63 RA 127.00	
"	"	101.00.00 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.01 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.02 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.03 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.04 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.05 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.06 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.07 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.08 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.09 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.10 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.11 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.12 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.13 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.14 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.15 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.16 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.17 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.18 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.19 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.20 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.21 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.22 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.23 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.24 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.25 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.26 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.27 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.28 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.29 " " " " " " " " " "
"	"	101.00.30 " " " " " " " " " "



(1) Di Legge ovvero di testamento (pubblico od olografo) pubblicato con atto del Not. ....

in data .....

reg.to il .....

al n. ....

L'eredità del suddetto Sig.

è devoluta in virtù (1) di legge;

(2) Indicare con precisione le persone, cui sono devoluti i beni, o le quote loro spettanti.

nel modo seguente: (2) come da pagina uno.-



**IL DIRETTORE**

(Dr. A. Galleggi)

*Galleggi*

(3) Direttore, Vice Direttore o Reggente.

Bollo dovuto sulla presente domanda e sui registri ipotecari riscosso con bollo n. .... del .....

Il (3) .....



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T212709 del 16/10/2015

per dati anagrafici

Richiedente CSRRBN

**Dati della richiesta**

Codice fiscale:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 16/10/2015

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1982 al 15/04/1997

Sezione 2:

Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1979 al 31/12/1981

**Elenco omonimi**

1.

Luogo di nascita SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Data di nascita  Sesso M Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/1984 - Registro Particolare 685 Registro Generale 757  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/112 del 01/06/1983 ✓  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/1994 - Registro Particolare 10015 Registro Generale 14270 ✓  
Pubblico ufficiale BIANCHINI ANTONIO Repertorio 77468 del 20/05/1994  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/02/2001 - Registro Particolare 2955 Registro Generale 4213 ✓  
Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 309320 del 19/01/2001  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T212709 del 16/10/2015

per dati anagrafici

Richiedente CSRRBN

---

Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/2001 - Registro Particolare 3843 Registro Generale 5561

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 91/204 del 24/08/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SAN DONA' DI PIAVE(VE)

Nota disponibile in formato elettronico



---

**Sezione 2**

---

**Nessuna formalita presente.**

---

**Ispezione telematica**

n. T 237174 del 16/10/2015

Inizio ispezione 16/10/2015 17:11:40

Richiedente CSRRBN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 757

Registro particolare n. 685

Data di presentazione 07/01/1984

---

La formalita' e' stata validata dall'ufficio





---

**Ispezione telematica**

n. T 238613 del 16/10/2015

Inizio ispezione 16/10/2015 17:15:46

Richiedente CSRRBN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 14270

Registro particolare n. 10015

Data di presentazione 05/07/1994

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio

zero are trentacinque centiare novanta) - seminativo di 3<sup>a</sup>  
della estensione complessiva di ha 0.44.60 (ettari zero are  
quarantaquattro centiare sessanta)

confinante:

a nord con beni al mappale 55;

ad ovest con beni ai mappali 58, 125 e 188;

a sud con Via Calvecchia;

ad est con beni ai mappali 128 e 142.

hanno vincolato

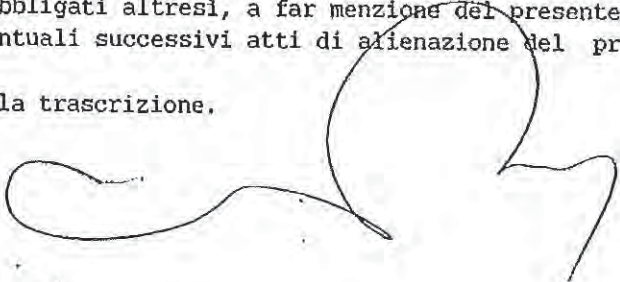
alla destinazione d'uso per annessi rustici i fabbricati che  
verranno edificati sul fondo stesso in Comune di San Donà di  
Piave, identificati in Catasto al foglio 12 (dodici) , mappa-  
le 127 (centoventisette)

obbligandosi

per loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a  
destinare ad annessi rustici i fabbricati edificandi,  
e ciò semprechè mantengano efficacia le statuizioni edilizio-  
urbanistiche attualmente vigenti al fine di ottenere il rila-  
scio della concessione edilizia.

Si sono obbligati altresì, a far menzione del presente vinco-  
lo in eventuali successivi atti di alienazione del precitato  
terreno.

Chiedesi la trascrizione.



081183

**Ispezione telematica**

n. T 128570 del 20/10/2015

Inizio ispezione 20/10/2015 11:24:18

Tassa versata € 3,60

Richiedente CSRRBN

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5561

Registro particolare n. 3843

Presentazione n. 36 del 26/02/2001

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 24/08/2000

Numero di repertorio 91/204

Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO

Codice fiscale -

Autorità emittente

SAN DONA' DI PIAVE (VE)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 01/06/1983 Successione testamentaria -  
Rinunzia o morte di un chiamato -**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 7 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune H823 - SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12 Particella 59 Subalterno 2

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9 vani

**Immobile n. 2**

Comune H823 - SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12 Particella 59 Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 25 metri quadri





**CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE**  
(Decorata con Croce al Merito di Guerra e con medaglia d'Argento al Valor Militare)

**Settore 3**

**- Politiche integrate del territorio -  
Pianificazione urbana e territoriale  
S.U.E. - Sportello Unico per l'Edilizia**



rif. Prot. n. 33201 del 20/08/2015

San Dona' di Piave, li 18/09/2015

**Arch. RUBEN CSERMELY**  
[ruben.csermely@archiworldpec.it](mailto:ruben.csermely@archiworldpec.it)

**OGGETTO: Fallimento n° 91/14**

Con riferimento a quanto pervenuto tramite PEC ed acquisito al protocollo comunale n° 33201 del 20/08/2015, si fa presente quanto segue:

lo stato approvato risulta quello dei progetti come approvati nonché allegati alla Sua nota del 20 agosto, eventuali difformità da essi, qualora accertata la conformità edilizia urbanistica, dovranno essere regolarizzate mediante pratica di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Distinti saluti.

**Il Responsabile del Procedimento  
GEOM. RICCARDO BOZZATO**

**Dott. Arch. RUBEN CSERMELY**

30174 VENEZIA-MESTRE  
Via Terraglietto 10 - tel./fax 041.942570  
mail: [csermelyr@alice.it](mailto:csermelyr@alice.it)

Part. IVA 02284700271  
Cod. Fisc. CSR RBN 60S20 L736H

Mestre, 18 agosto 2015

Spett.le

**COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE**

**UFFICIO EDILIZIA PRIVATA**

Piazza Indipendenza, n. 13

– 30027 – San Dona' di Piave – Venezia

**Oggetto: legittimità unità immobiliare sita in Comune di San Donà di Piave via Calvecchia 117 allibrata al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di San Donà di Piave, foglio 12, part. 59, sub. 6**

Il sottoscritto Arch. Ruben Csermely, libero professionista con studio in Mestre (VE) via Terraglietto 10, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n. 1752, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Curatore Fallimentare dott. Giovanni Anfodillo a mezzo nomina trasmessa via e-mail in data 25.02.2015 quale tecnico incaricato per l'individuazione e valutazione del compendio immobiliare appreso al fallimento XXXXXXXX fall. n. 91/14 del 08.07.2014

Chiede

a codesto Spettabile Ufficio, anche in seguito dell'accesso all'ufficio Tecnico e dei colloqui intercorsi in data 20.05.2015, formale indicazione in merito alla legittimità dell'unità immobiliare sita in Comune di San Donà di Piave via Calvecchia 117 allibrata al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di San Donà di Piave, foglio 12, particella 59, sub. 6.

A tal fine si evidenzia che il complesso edilizio sviluppato sulla particella 59 del foglio 12 risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche amministrative :

- *Nulla osta per esecuzione lavori edili n. di prot. 4063 avente per oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale. N. pratica 69 del 20.03.1964*  
Tale pratica consentiva la realizzazione della sola unità immobiliare ad uso residenziale sviluppata su due livelli fuori terra e all'attualità identificata con i subalterni 4 (P.T) e 5 (p.1);
- *Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. di prot. 3030 del 14.02.1984 avente per oggetto il rifacimento delle strutture dei magazzini con relativa pavimentazione, giusto disegno che si allega.*

Si evidenzia che l'elaborato progettuale rappresentava lo stato di fatto dei luoghi e quindi l'abitazione identificata con i sub. 4 e 5 come sopra legittimata, ulteriore fabbricato di cui all'oggetto della presente richiesta ed avente destinazione magazzino, cantina, granaio identificato con il subalterno 6 posto più a nord – ovest rispetto l'abitazione, nonché ulteriore fabbricato ad uso magazzino posto sullo scoperto esclusivo sempre più a nord – ovest identificato con il subalterno 3. Essendo tale pratica semplice richiesta di “manutenzione straordinaria” non legittimava quanto rappresentato e non legittimato precedentemente;

- *Rapporto giudiziario di denuncia a carico della signora XXXXX n. 4206 del 21.02.1984 avente per oggetto la costruzione di un bagno, il rifacimento dei pavimenti e dell'intonaco nel magazzino (identificato con il subalterno 6) nonché la costruzione di un fabbricato avente dimensioni di ml 3,80 x 7,40 (sub. 3).*

Si evidenzia come tale rapporto di denuncia, nell'elaborato grafico allegato e redatto a suo tempo dai tecnici del Comune di San Donà di Piave riporti lo stato di fatto dei luoghi così come oggi rilevabile e quindi con la presenza dei sub. 4 – 5 già legittimati nonché 6 e 3 mai legittimati.

- *Concessione in Sanatoria n. di prot. 86/6855 del 10.05.1993 avente per oggetto la sanatoria dell'edificazione del magazzino identificato con il sub. 3.*

Si evidenzia come l'elaborato tecnico allegato al condono riporti lo stato di fatto dei luoghi compreso il sub. 6 se pur non oggetto di condono.

- *Concessione Edilizia n. di prot. 32667/18274, pratica n. 105/94 del 22.06.1994 avente per oggetto l'ampliamento verso nord – ovest del magazzino identificato con il sub. 3 e nuova costruzione da redigere sulla particella 127.*

Si evidenzia come tale pratica non risulta inerente il bene di cui all'oggetto ma, nell'elaborato progettuale allegato alla stessa, risulta riportato lo stato dei luoghi compreso del sub. 6;

- *Concessione in Sanatoria n. di prot. 12165/23725, pratica n. 159/2000 del 28/06/2000.*

Si evidenzia come tale pratica non risulta inerente il bene di cui all'oggetto ma, nell'elaborato progettuale allegato alla stessa, risulta riportato lo stato dei luoghi compreso del sub. 6.

Alla luce di quanto fin ora scritto risulta, da quanto analizzato e da quanto emerso dall'incontro del 20.05.2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune, che il volume dell'unità immobiliare sviluppata su due livelli fuori terra ad uso magazzino, taverna e granaio identificata con il sub. 6 della particella 59 posta più a nord – ovest rispetto l'abitazione e adiacente alla stessa, non sia stata legittimata da Licenza Edilizia, Condono o qualsivoglia atto legittimante se pur rappresentato in tutti gli elaborati grafici allegati alla documentazione amministrativa legittimante il complesso edilizio dal 1984 al 2000, se pur oggetto di domanda di manutenzione straordinaria nonché oggetto di rapporto giudiziario redatto dallo stesso Comune di San Donà di Piave dotato di relativo elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra, nonché delle considerazioni fatte con il Vostro Tecnico si chiede a Codesto Spettabile Ufficio quale sia la situazione legittimante dell'immobile di cui all'oggetto e identificato con il sub. 6, e se all'attualità è da ritenersi legittimo o risulta necessario procedere con pratica di sanatoria o con la demolizione del fabbricato evidenziando quindi l'eventuale pratica da redigere, i costi necessari quali eventuali oneri di urbanizzazione, oblazioni e quanto altro necessario nonché le tempistiche di cui necessita l'amministrazione per l'espletamento della pratica qualora il bene risulti sanabile.

Si allega alla presente:

- Nomina CTU;
- Documento di identità;
- stralcio licenza 69/1964;
- stralcio elaborato redatto dal Comune di San Donà di Piave (1984);
- stralcio condono 86/6855.

Certi di un celere riscontro, nel restare a disposizione per quanto altro necessario e nel ringraziare fin da ora per la sicura collaborazione porgo i migliori saluti.

Il C.T.U.  
Arch. Ruben CSERMELY







STUDIO TECNICO  
 Geom. GIUSEPPE SPANO  
 Via Roma, 3/A - Tel. (0421) 50285  
 36024 MUSELLE DI PIAVE (Ve)  
 Cod. Fisc.: 5749 GPP 48123 GB13Q  
 Partita I.V.A.: 00680870278

COMUNE di SAN DONÀ di PIAVE - VE -

DITTA:

PROGETTO DI FABBRICATI RURALI AD USO MAGAZ-  
 ZINO E RICOVERO ANIMALI  
 VIA CALVECCHIA FG.12 MAPP.41 59-127

TAVOLA N. 1 PLANIMETRIE

COMUNE DI  
 SAN DONA' DI PIAVE  
 17 DIC. 1993  
 PROT. N. \_\_\_\_\_ FASC. \_\_\_\_\_  
 CAT. \_\_\_\_\_ CLASSE \_\_\_\_\_



PROGETTO DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE  
 REGIONALE 61/85 PER UN FABBRICATO AD USO  
 RICOVERO ANIMALI SITO IN SAN DONA' DI PIAVE  
 via Calvecchia 117 - Fg.12 mapp.127

PRESCRIZIONI

OGGETTO assentito come da p.e. n.105/94 **Tav 2**

13 GIU. 2000

- COMMISSIONE DI VERIFICA DEL PROGETTO
- PARERE: *[Signature]*
- PRESIDENTE: *[Signature]*
- MEMBRO: *[Signature]* Ing. PETER CASAGRANDE
- \* *[Signature]* Geom. LEONARDO APRETTA
  - \* *[Signature]* Ing. FRANCESCO BIANCOLATO
  - \* *[Signature]* Ing. PETER CASAGRANDE
  - \* *[Signature]* Geom. GIUSEPPE SPANO
  - \* *[Signature]* AG. LUCIA BATTISTELLA
  - \* *[Signature]* Geom. ROBERTO BUSTREO
  - \* *[Signature]* CAPO UFF. TECNICO

COMUNE DI  
 SAN DONA' DI PIAVE  
 12 APR. 2000  
 PROT. N. \_\_\_\_\_ FASC. \_\_\_\_\_  
 CAT. \_\_\_\_\_ CLASSE \_\_\_\_\_

COMUNE DI S. DONA' DI PIAVE  
 UFFICIO TECNICO  
 LA CONCESSIONE, IN SANATORIA

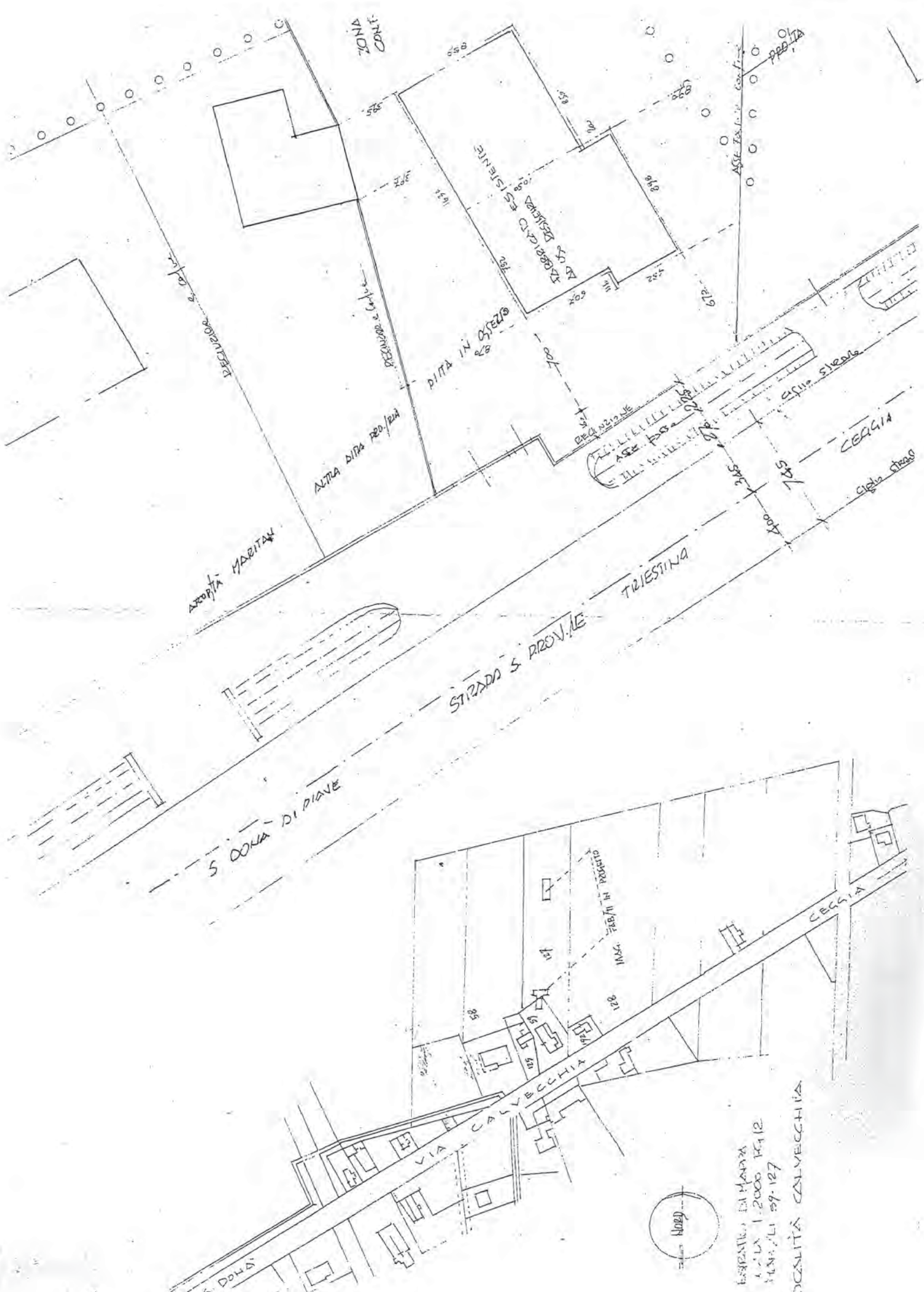
data 12-16-5/2000 prot. 83425  
 n. \_\_\_\_\_  
 Implica da parte del concessionario, l'obbligo di esecuzione di tutte le opere o di tutto le rifiniture indicate nel presente disegno di progetto, senza alcuna modifica, omissione od aggiunta.

Visto:  
 L'ing. Capo del Corso *[Signature]*  
 IL DIRIGENTE DEL SETTORE *[Signature]*  
 L'Arch. *[Signature]*



i proprietari

*[Signatures of owners]*



ZONA COMLE

ESISTENTE  
 ESISTENTE  
 ESISTENTE

PIA IN SPECIE

ALTRA PIA 100/104

AROPIA MARITIM

STRADA S. PROVINE TRIESTINA

S. COLA DI PIAVE

PIA IN PRODOTTO  
 100/104

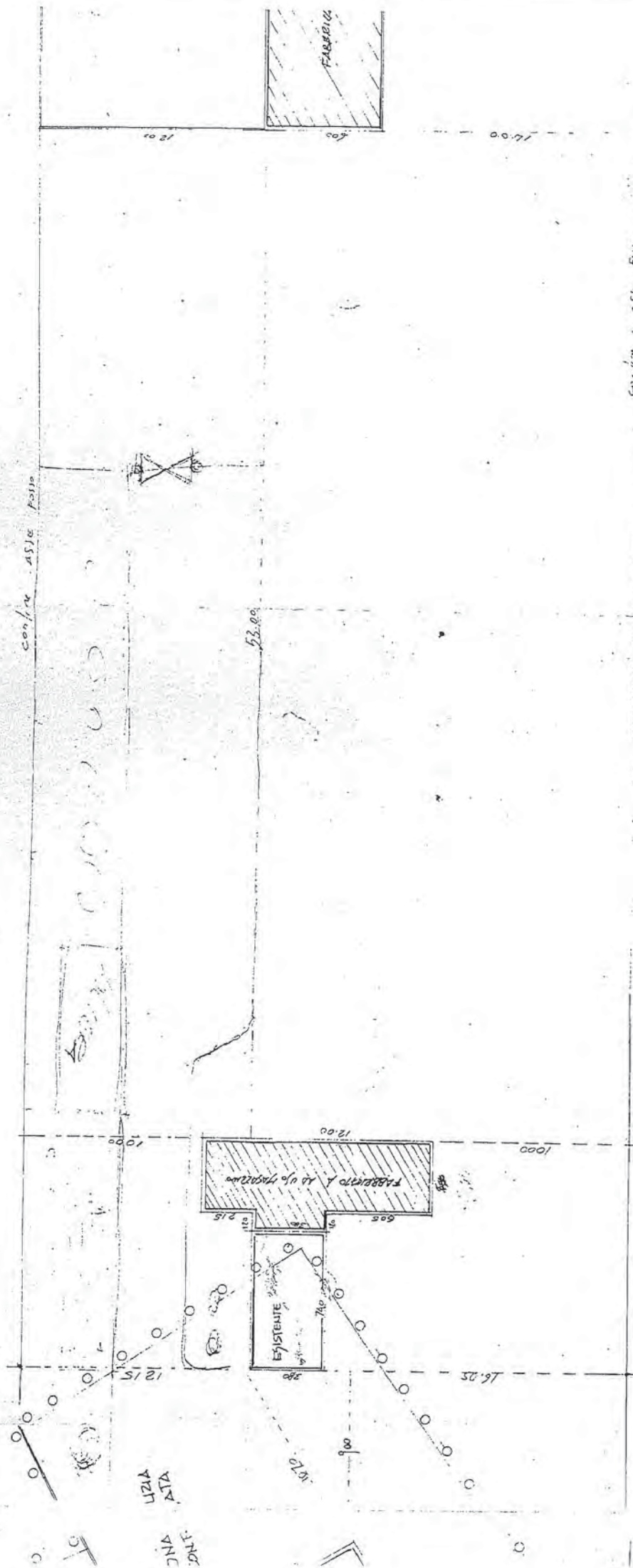
VIA CALVECCHIA

OCALITÀ CALVECCHIA

ESISTENTE IN MAPPA  
 1/25000 1/12  
 1/127







CONFINI A 120° FISSO

PLANIMETRIA & 1:200

LIZIA  
ATA

INC  
ANC

VERSALE DELL'ELLA

ATA



# CITTA' DI SAN DONA' DI PIAVE

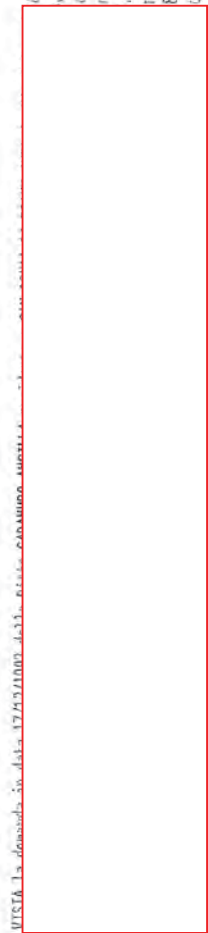
Provincia di Venezia

San Dona' di Piave, li 22.05.1994

Prof. n. 32667/182944  
Pratica n. 105/94

## CONCESSIONE

per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio



- Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda;
- Visto il parere dell'U.L.S.S. in data 15/03/1994;
- Visto il parere dell'Ufficio Tecnico in data 23/03/1994;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 23/03/1994;
- Visti i regolamenti comunali di Edilizia, Isolare, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
- Vista la Legge 17.08.1942, n. 1159 e successive modificazioni;
- Vista la Legge Regionale 01.09.1972 n. 12 e successive modificazioni;
- Vista la Legge 28.01.1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 05.03.1985, n. 74 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche;
- Vista la Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge 09.01.1989, n. 13, la Legge 08.03.1990, n. 46 e il DPR 01.03.1991;
- Visto il C.C. Terzo Proprietà Edilizia;
- Visto il Regolamento generale per l'azione del lavoro, approvato con R.D. 14.04.1927, n. 530;
- Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 1543 in data 17.09.1992 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dell'iberazione di Giunta Municipale n. 1544 del 17.09.1992 relativa al costo di costruzione;



Il sottoscritto, su conforme dichiarazione del stesso Comune, attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo di questo Comune dal 4.7.84 al 18.7.84

IL SINDACO GENERALE

*[Signature]*

San Dona' di Piave, li 01.07.1994



alla residenza e domicilio, consegnandolo nelle mani SPANO GIUSEPPE

IL RICEVENE

*[Signature]*

IL NESSO NOTIFICATORE



Registrato a San Dona' di Piave, addì \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_

atti privati ad. II° - Esatte l. \_\_\_\_\_

IL PROCURATORE

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

alla ditta

di edilizia, igiene e polizia urbana e rurale, in conformità al progetto presentato che si allega come parte integrante del presente atto e secondo le migliori norme della costruzione rimesa solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché, in particolare, sotto l'osservanza delle prescrizioni qui di seguito riportate:

- 1) E' fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della presente concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua), alle quali si fa richiesta per allacciamenti;
- 2) Devono essere salvati, riservati e rispettati i diritti di terzi nonché le disposizioni in materia emanate o emanande dallo Stato, dalla Regione Veneto, dal Comune;
- 3) La presente concessione comporta, da parte del Concessionario, l'obbligo di esecuzione di tutte le opere e rifiniture indicate nei disegni di progetto, senza alcuna modifica, omissione od aggiunta;
- 4) L'esecuzione di lavori non deve mai ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti al cantiere e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o a cose ed evitare, per quanto possibile, gli incedenti a terzi;
- 5) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
- 6) In caso di occupazione di suolo pubblico, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato, o anche prima su richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata oltre un certo tempo;
- 7) Se nel mantenere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti di servizio pubblico, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve dare avviso agli Enti proprietari per i provvedimenti del caso;
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita dell'ufficio tecnico prima di dar corso agli scavi di fondazione per la consegna dei punti fissi di linea e di livello;
- 9) Tutti gli scarichi provenienti da gabinetti o da lavabi debbono essere ammessi in idonee vasche di trattamento come previsto nei disegni di progetto e dalle norme vigenti, l'allacciamento alla fognatura comunale, ove possibile e fatte salve le disposizioni di legge, e' soggetto a particolare autorizzazione;
- 10) Il titolare della concessione e' tenuto a rendere noti l'inizio effettivo dei lavori, il raggiungimento della copertura nell'avanzamento degli stessi e l'ultimazione delle opere;
- 11) Il titolare della concessione e' tenuto ad osservare le disposizioni del D.M. 01.12.1975 sulle norme di sicurezza degli impianti di riscaldamento nonché le disposizioni della Legge 09.01.1994 n. 10 in materia di consumi energetici per usi termici degli edifici, nonché ad osservare le norme e le disposizioni della Legge 03.03.1990 n. 46;
- 12) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica della presente concessione e ultimati entro tre anni dalla data di inizio. L'inservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- 13) La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa, fessa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili registrati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatta eccezione per i casi di decadenza previsti dalla Legge 21.01.1977 n. 10 o per inadempimento delle clausole e degli impegni contenuti in atti d'obbligo o in convenzioni, e fatte salve le sanzioni previste dall'art. 45 della legge stessa;
- 14) Il rilascio della presente concessione comporta l'obbligo, da parte del concessionario, di espletare presso il

mento civile di Venezia, tutte le pratiche previste dalla Legge 05.11.1971, n. 1086 e successive modificazioni, che stabilisce le norme per la costruzione ed il collaudo di opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso ed a struttura metallica;

- 15) Durante l'esecuzione dei lavori, all'esterno del cantiere e visibile dalla pubblica via, deve essere installato un cartello indicante gli estremi della concessione edilizia, il nome dell'impresa, del direttore dei lavori, del progettista e del concessionario;
- 16) La presente concessione è rilasciata salvo benessere da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia;
- 17) E' fatto obbligo alla Ditta concessionaria ed ai suoi aventi causa di formulare a tempo debito proposte per le opere di rifinitura esterne con particolare riferimento alle tinteggiature e rivestimenti;
- 18) Prima dell'inizio dei lavori di costruzione della recinzione, la Ditta concessionaria deve chiedere al personale dell'ufficio tecnico Comunale il sopralluogo per la consegna degli allineamenti;
- 19) Se richiesto, prima dell'inizio dei lavori deve essere presentato il preventivo parere favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco;
- 20) Deve essere versato, nei modi stabiliti, il contributo di concessione di cui alla deliberazione del C.C. n. 292 del 05.12.1985;

21) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il COMMITTENTE titolare della concessione, l'Assuntore e il Direttore dei lavori, sono responsabili di ogni eventuale inservanza delle norme generali di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Alla presente si allegano, in restituzione e debitamente vistati, due esemplari dei disegni presentati.  
La presente concessione si intenderà decalata quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data di notifica,

dalla Residenza Municipale, il 22.01.1994



IL SINDACO

\_\_\_\_\_

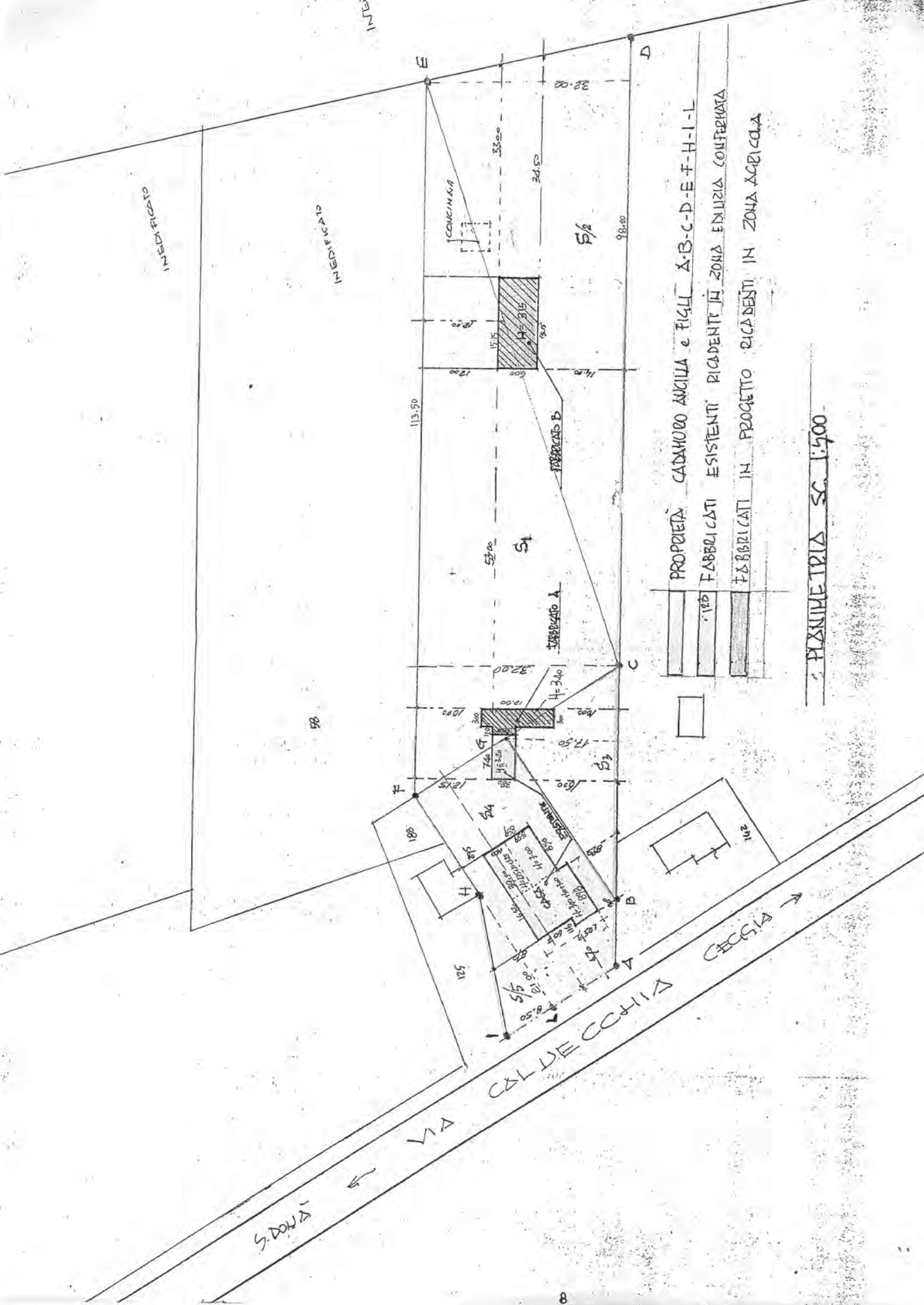
00/nc

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo del 4.7.1994

San Donà di Piave, li 20.7.1994







INDEFFINITO

INDEFFINITO

INDEFFINITO

PROPRIETA' CADASTRO AGRICOLA e FIGLI A-B-C-D-E-F-H-I-L  
 FABBRICATI ESISTENTI RICADENTI IN ZONA EDILIZIA CONSERVATA  
 FABBRICATI IN PROGETTO RICADENTI IN ZONA AGRICOLA



PLANIMETRIA SC. 1:500

S. DONA

VIA CALDECCHIA

CECCIA



**COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE**  
**PROVINCIA DI VENEZIA**

San Donà di Piave, 10/05/93

URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rilascio Autorizzazione/Concessione  
 Domanda N. 0001273 protocollo N. 86/6855

SERVIZI URBANISTICI

IL SINDACO

Viste la seguenti leggi:

- LEGGE 28-2-1985, n. 47
- LEGGE REGIONALE 6 MAGGIO 1985, N. 52
- LEGGE REGIONALE 27 GIUGNO 1985, N. 61

Vista la domanda di sanatoria presentata il 27/03/86, da:

DONA' DI PIAVE)  
 in qualita' di PROPRIETARIO

Accertato che il richiedente: CADAHURO ANCELLA

- ha corrisposto l'intera somma definitivamente determinata in Lire ..... 202440  
 a titolo di oblazione e precisamente:
  - oblazione ..... 202000
  - interessi ..... 0
- ha corrisposto la prima rata del contributo di concessione determinato in Lire .. 413060  
 e precisamente:
  - oneri di urbanizzazione primaria ..... 242976
  - oneri di urbanizzazione secondaria ..... 170084

R I L A S C I A

La CONCESSIONE/AUORIZZAZIONE in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite e consistenti in :

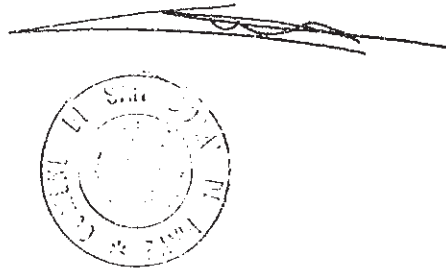
intervento	mq periodo ultimazione	destinazione di P.R.G.
nuova costruzione	17 02/09/67 - 29/01/77	AGRICOLA INDICE DI FABBRICAZIONE < 1,5.

sull'immobile sito in VIA CALVECCHIA 111  
 censito in catasto: sez. mapp. 59 f. 12  
 conformemente ai tipi che, muniti del timbro dell'Ufficio, fanno parte integrante del presente atto.

IL SINDACO

Comune di San Donà di Piave  
 Sindaco  
 Servizi Urbanistici  
 Sezione Urbanistica

*[Handwritten signature]*









UFFICIO TECNICO

UFFICIO TECNICO  
Comune di S. Donà di Piave

CR/bt

*Roberto Costa*  
IL TECNICO COMUNALE  
(Geom. Rocco Costa)

Destinati saluti.-

- copia delle denunce anonime;  
- rinvio delle esattorie;

- rapporto di indagine di denuncia e carico della Sig.ra

alla S.A. in allegato alla presente;

Per gli adempimenti di competenza, si trasmettono

- SAN DONA' DI PIAVE
- di
- AL SIG. PREFETTO
- SAN DONA' DI PIAVE
- di
- AL SIG. SINDACO
- SAN DONA' DI PIAVE

Trasmissione rapporto di indagine di denuncia e carico della  
Signora  nata a S. Donà di P.  
il 19/12/1929, e qui residente in Via Galveschia, 111.-

COPIA PER L'UFFICIO TECNICO

4206

21/2/1984

UFFICIO TECNICO  
Comune di S. Dona di Piave

CR/bt

Il TECNICO COMUNALE  
Visto: IL COMANDANTE DEL VV.UU.

Quanto sopra per dovere.

- Il pavimento è in c.s. ed il tetto in lamiera zincata.

e muri di tamponamento da cm. 26 posti su fondazioni costruite 8 anni fa ed è costituito da travi portanti in legno

- La Siga ha dichiarato che il 2° fabbricato è stato 3 mt.;

- Le sue dimensioni sono di mt. 3,30 x 7,40 ed ha un'altezza di 2° fabbricato, si trova a 10,30 mt. ad ovest del 1° corpo di fabbrica;

- Non sono state manomesse le strutture portanti interne ed esterne;

- Detti lavori sono stati eseguiti da non più di 2 mesi all'incirca della parte destinata ad annessi rustici;

- Detto interno del magazzino agricolo posto a Sud (Vedi rilievo) di un bagno e nella sostituzione del pavimento e dell'intonaco interno del magazzino agricolo posto a Sud (Vedi rilievo);

- Nel 1° fabbricato, i lavori eseguiti consistono nella costruzione di magazzini;

- Il 2° fabbricato, ad un piano è destinato a ricovero attrezzi rustici, si sviluppa su 2 piani;

- Il primo, per metà abitazione e per la restante metà annessi rustici, si sono 2 fabbricati;

- Nella proprietà [redacted] Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

re l'esecuzione in Via Galveschia 111 di lavori edili eseguiti. Donà di Piave, Sigs. Bonastini Paolo, un sopralluogo per accertare data 20/2/1984 ad eseguire con il comandante del VV.UU. di S. In seguito ad alcune segnalazioni anonime, si è proceduto in

OGGILO : Rapporto sindacato di denuncia - [redacted] - Via Galveschia, 111.

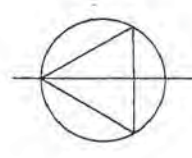
S. DONA DI PIAVE, il 21/2/1984

PROVINCIA DI VENEZIA

(DECORATA CON CROCE AL MERITO DI GUERRA E CON MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR MILITARE)

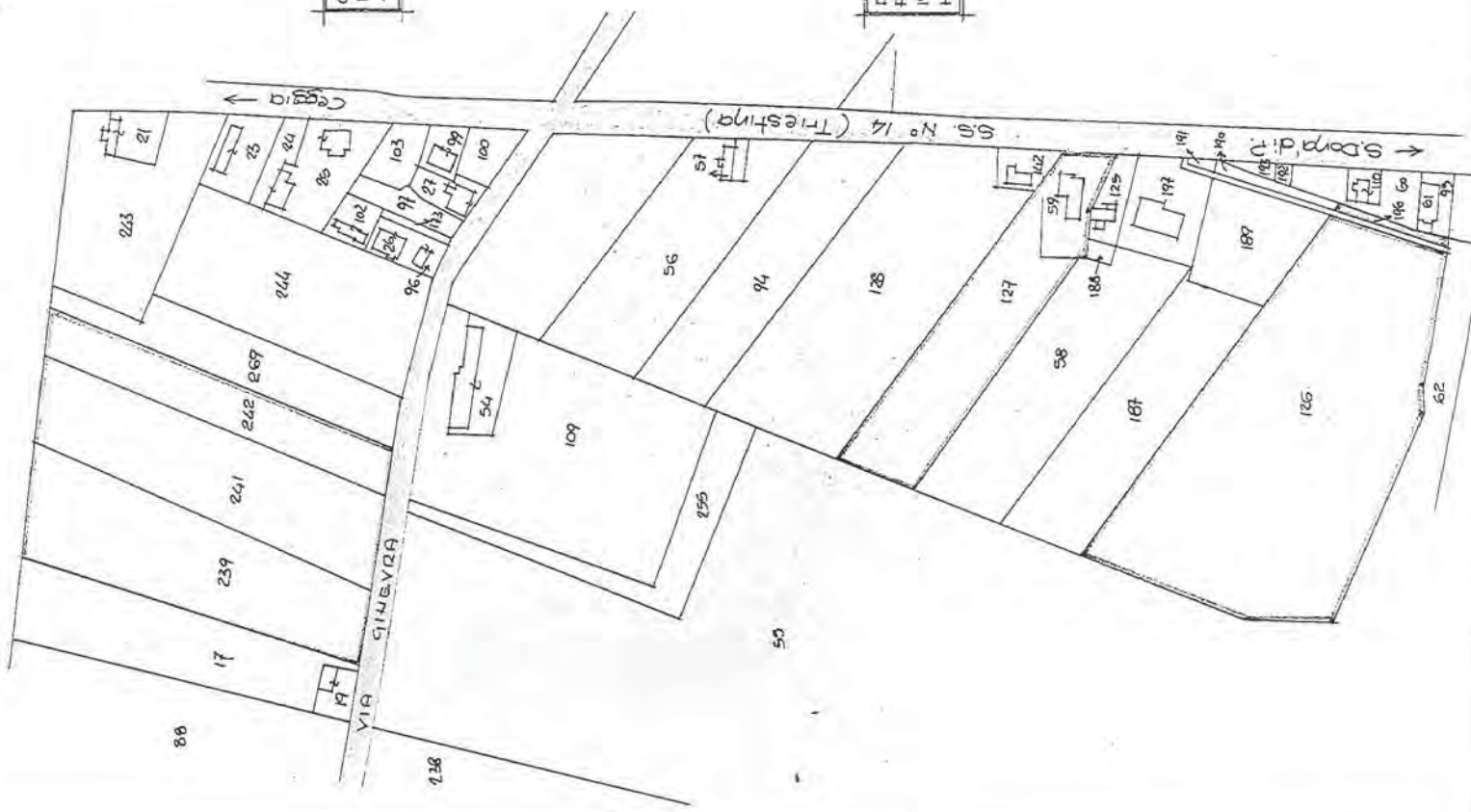
CITTA' DI SAN DONA DI PIAVE





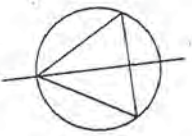
SCALA 1:2000  
 COMUNE DI S. DONA' DI P.  
 ESTRATTO DI MAPPA  
 F. 12. MAPPA. 59-127

PROPRIETA'  
 F. 12 MAPPA. 59-127-126  
 196-259-241-242  
 HA. 2.74.47 2.87.52



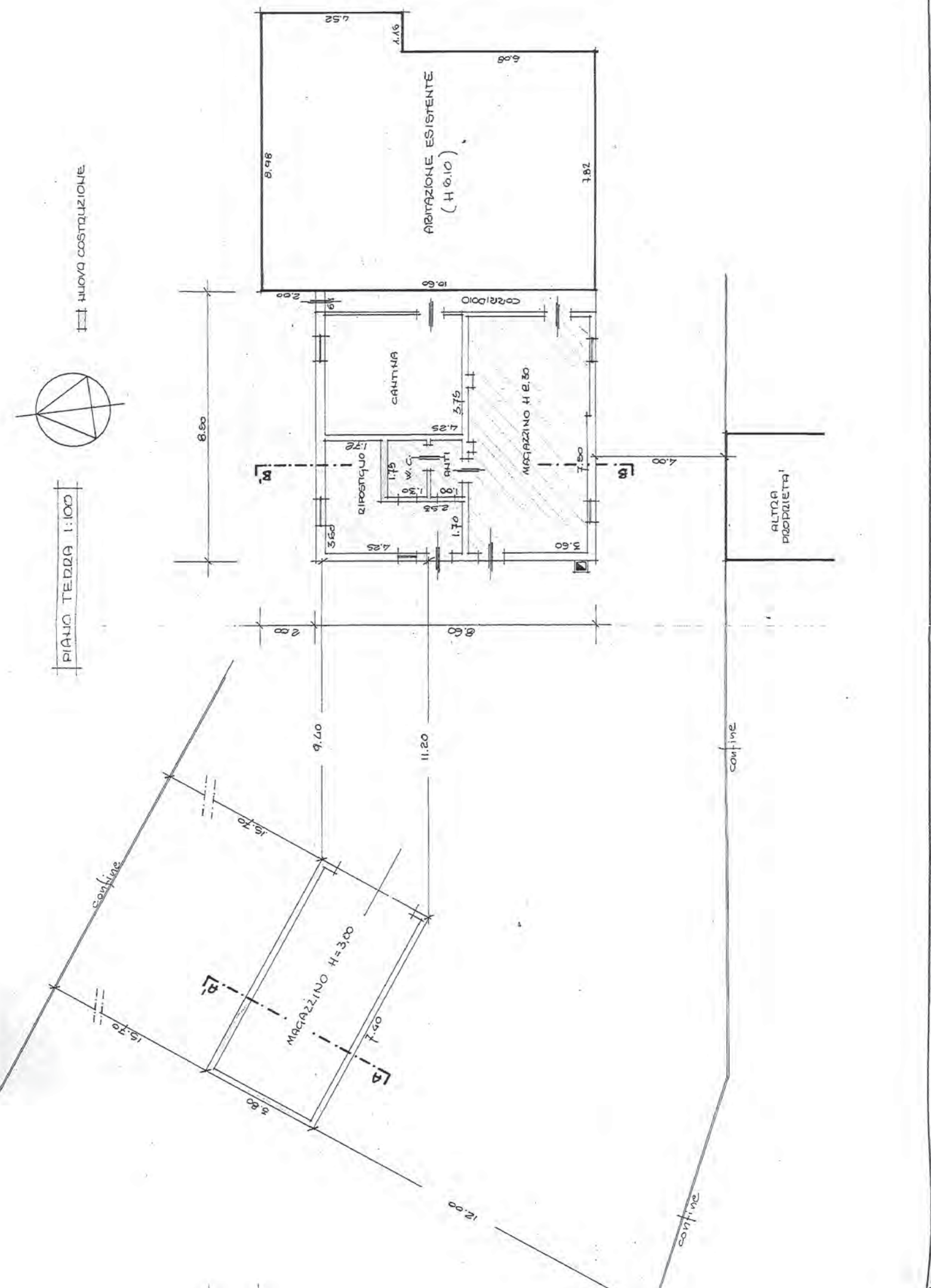
VISTO: IL SINDACO \_\_\_\_\_  
 VISTO: L'ING. CAPO DEL COMUNE \_\_\_\_\_

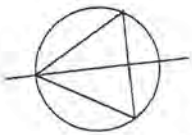
ABUSIVITA' DI VIA CALVECCHIA - CADO MILIZIO ONCILLA (Ved. PIVESAN MILLO)	DATA 20-02-1984
OGGETTO DEL DISEGNO: RILIEVO DELLA ABUSIVITA'	1:2000 - 1:100 DIS. N.º 414/84
DISEGNATORE: GERM. ZOCCO CARLO	



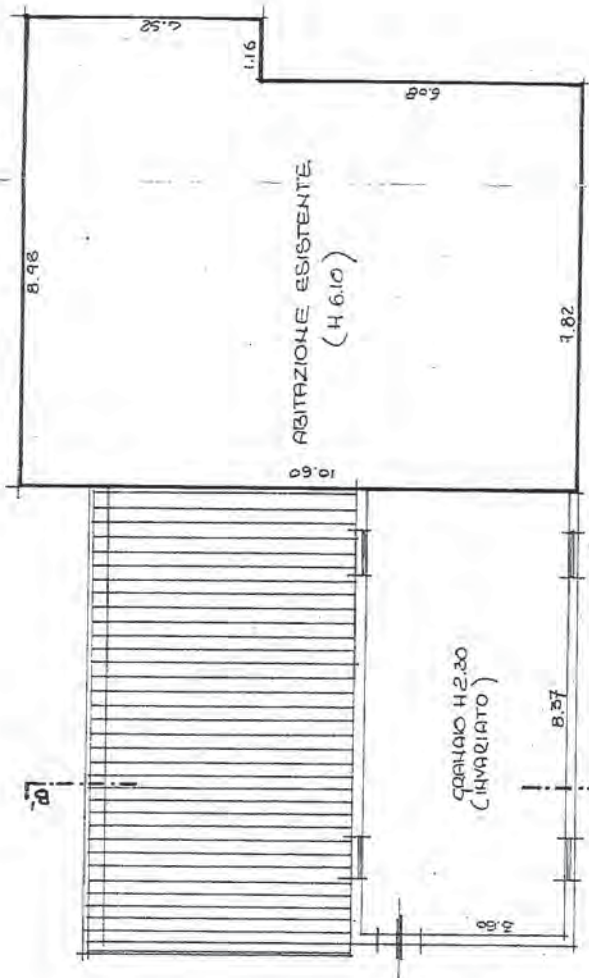
PIANO TEGOLA 1:100

--- nuova costruzione



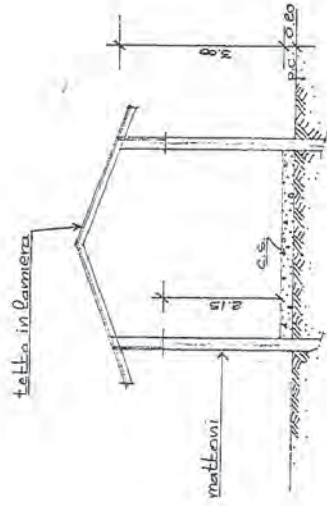


PIANO PRIMO 1:100



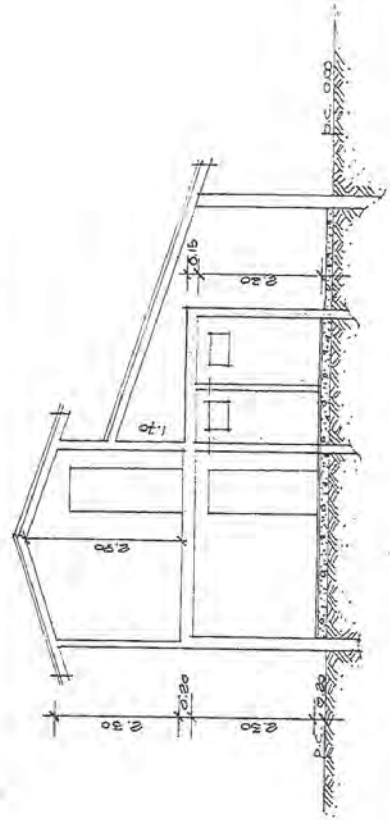
ABITAZIONE ESISTENTE  
(4.6.10)

CORAIANO H.2.30  
(CHIAZIATO)



SEZIONE A-A' 1:100

□ NUOVA COSTRUZIONE



SEZIONE B-B' 1:100

COMUNE DI  
SAN DONA' DI PIAVE  
14. FEB. 1984  
PROT. N° 3030  
CAT. CLASSE 60 FASC. I

San Donà di Piave li II/02/84

Oggetto: Legge 5 Agosto 1978 n°457 Art.48- interventi  
di manutenzione straordinaria .

AL SINDACO DEL COMUNE DI  
SAN DONA' DI PIAVE

La sottoscritta

Quale comproprietaria, res.

in San Donà di Piave località Calvecchia civ. III,  
ai sensi della Legge in oggetto , chiede l'autorizza-  
zione della S.V. per alcuni interventi di manutenzione  
straordinaria sugli annessi rustici di proprietà,  
siti in Calvecchia , lavori consistenti nel rifacimento  
delle strutture dei magazzini con relativa pavimenta-  
zione, giusto disegno che si allega.

Con osservanza:

4 APR. 1984

Verificare se il progetto  
è sensibile ai sensi  
della legge 58/1978

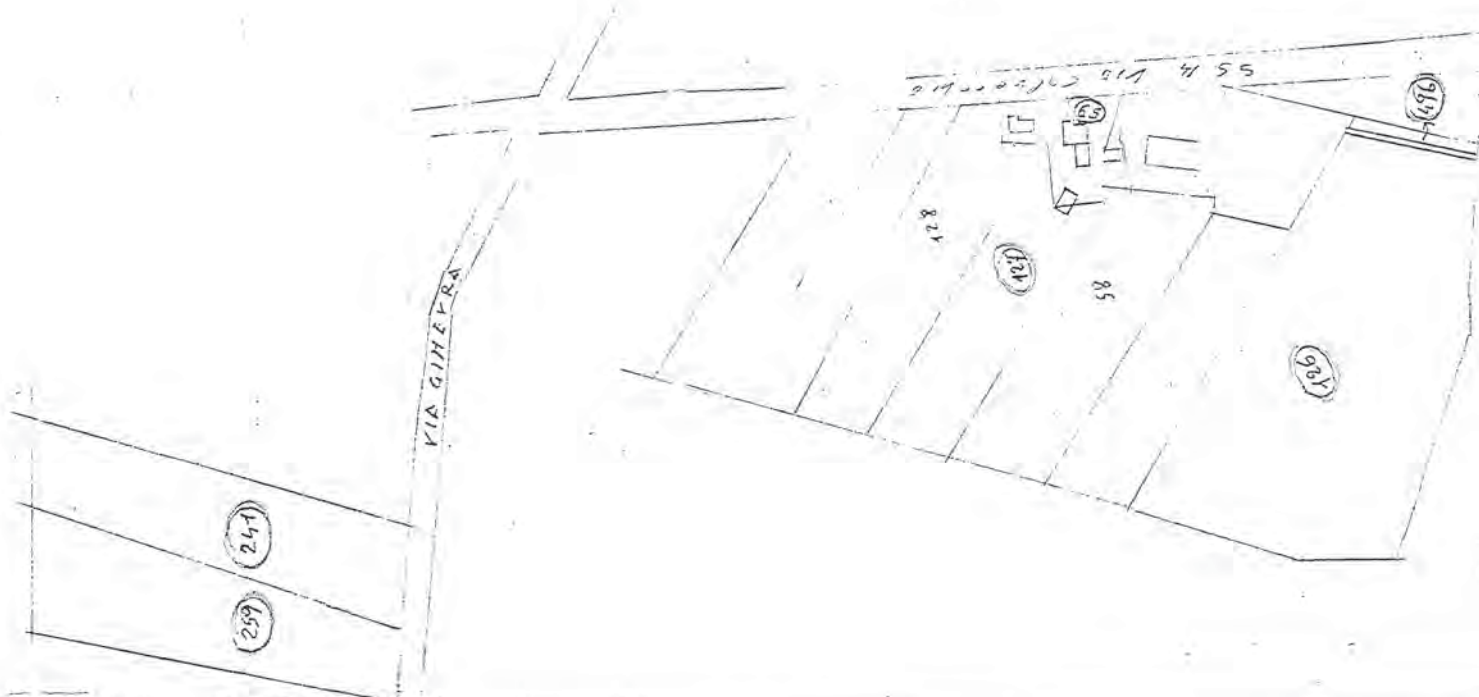
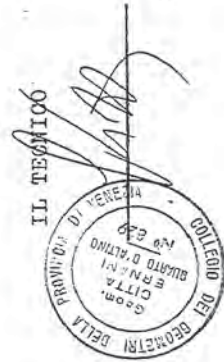
DITTA: FRATELLI PIVONAR SIOLO

e p.esei

Via Calvecchia III

RILIEVO FABBRICATI ESISTENTI.

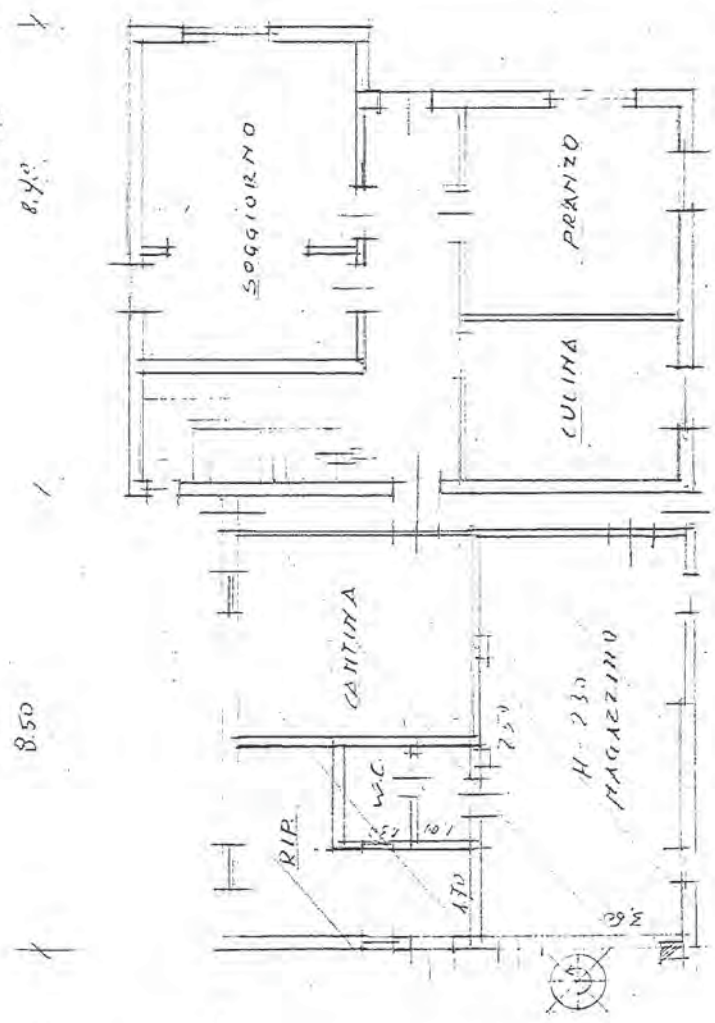
LA DITTA



F. 09. 12  
M.P.P. 57-126-127-41  
M.R. 274.47

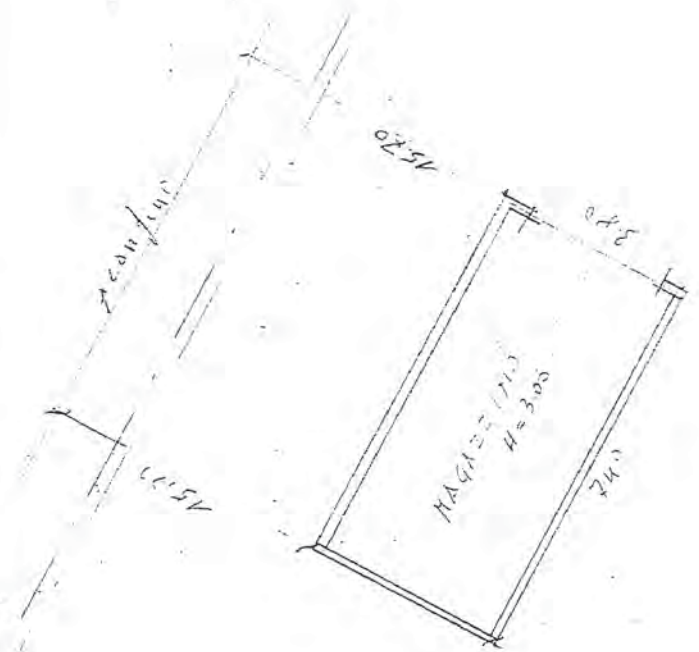


PIANO TERRA H=3.0



8.50  
8.50

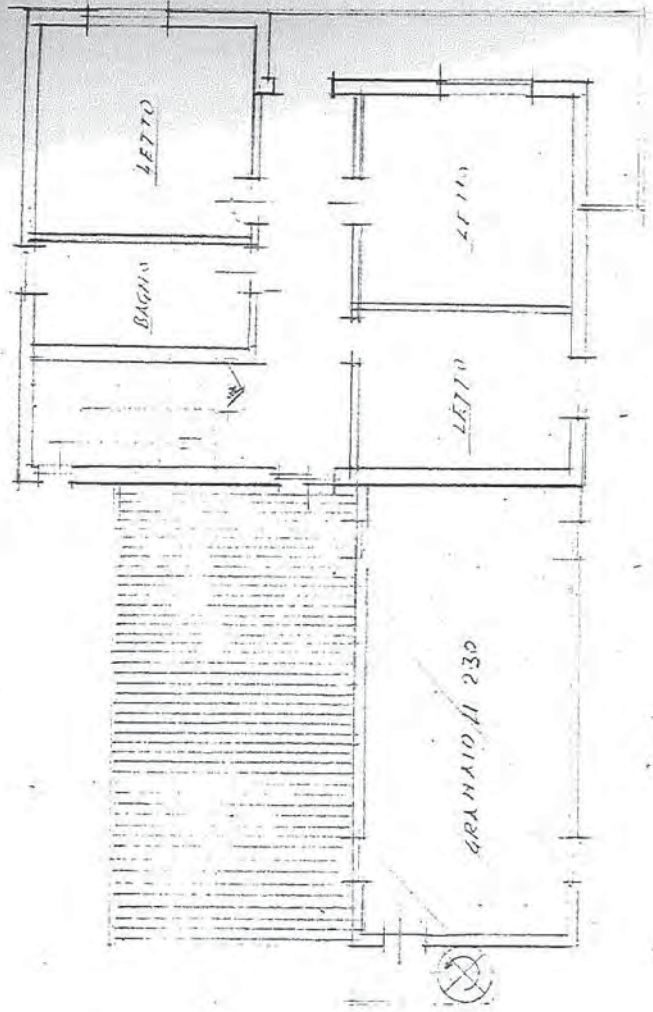
4.00



scopline

12.00

239-241



PIANO PRIMO H=3,00



Comune di San Donà di Piave

(Provincia di Venezia)

Pratica N. ....

69

Nulla osta per esecuzioni lavori edili

n° 4063 di prot.

IL SINDACO

Vista domanda del Sig. [redacted]

per essere autorizzato a costruire un fabbricato ad uso abitazione, da erigere in questo Comune al mapp. N. 59 F. I2 Via Calvecchia.-

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa ;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data -- -- ;

Visto il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario in data -- -- ;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali ;

Visto l' art. 32 della legge 17 agosto 1942, N. 1150 ;

Vista la legge Comunale e Provinciale ;

Visti il C. C., libro terzo, proprietà edilizia ;

Visto il Regolamento generale per l' igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, N. 530 ;

N.O. ai lavori di 16-3-1965

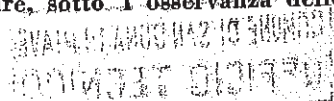
Luci  
T. 6/7/65

concede il proprio

NULLA OSTA

al Sig. [redacted]

per l' esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l' osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori regole dell' arte, perchè la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè in particolare, sotto l' osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :



1. Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi nonchè le disposizioni in materia, emanate o emanande da parte di altri Enti di Diritto Pubblico.

2. Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ad assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere ;

3. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lotti prospicienti le vie o spazi pubblici ed, a tal scopo, deve essere richiesta apposita autorizzazione ;

4. Per eventuali occupazioni di aree aperte al pubblico si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo ;

5. Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese od Enti proprietari per i provvedimenti del caso ;

6. A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita dell'Ufficio Tecnico prima di dare corso agli scavi di fondazione ;

7. L'Ufficio Comunale fa riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc., che risultassero applicabili ;

8. Tutti gli scarichi provenienti dai gabinetti o lavandini debbono essere immessi in apposite fosse settiche per il preventivo trattamento biologico.

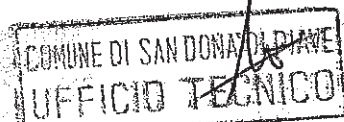
Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano, in restituzione e debitamente vistati, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

La presente autorizzazione si intenderà decaduta quando le opere non siano iniziate entro un anno o quando i lavori siano rimasti sospesi per più di sei mesi.

Dalla residenza Municipale, li 20 Marzo 1964

Ro



IL SINDACO

*L. Laeone*

## Comune di San Donà di Piave

(Provincia di Venezia)

Marca da bollo

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

## IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 11/10/1965 ..... dell'Ufficiale Sanitario  
 Sig. Dott. Giuseppe Prezzavento ..... e in data 9/12/1965 .....  
 dell'Ingegnere Capo del Comune Sig. Guido D'Este ..... a ciò delegato, dai quali risulta  
 che la (1) costruzione ..... della casa (2) urbana .....  
 di proprietà del Sig.  .....  
 sita in San Donà di Piave ..... Via Calvecchia sul mapp. 59 - foglio 12-  
 composta di N. 6 ..... vani utili e N. 4 ..... vani accessori, confinante con (3) - .....

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 20 marzo 1964 ..... ai sensi  
 dell'art. 220 del T. U. Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal  
 Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre  
 cause di insalubrità ;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate ;

Visti gli art. .... del locale Regolamento d'Igiene  
 Vista la bolletta postale n° 117 in data 6/7/65 comprovante il pagamento  
 della prescritta tassa di concessione governativa;

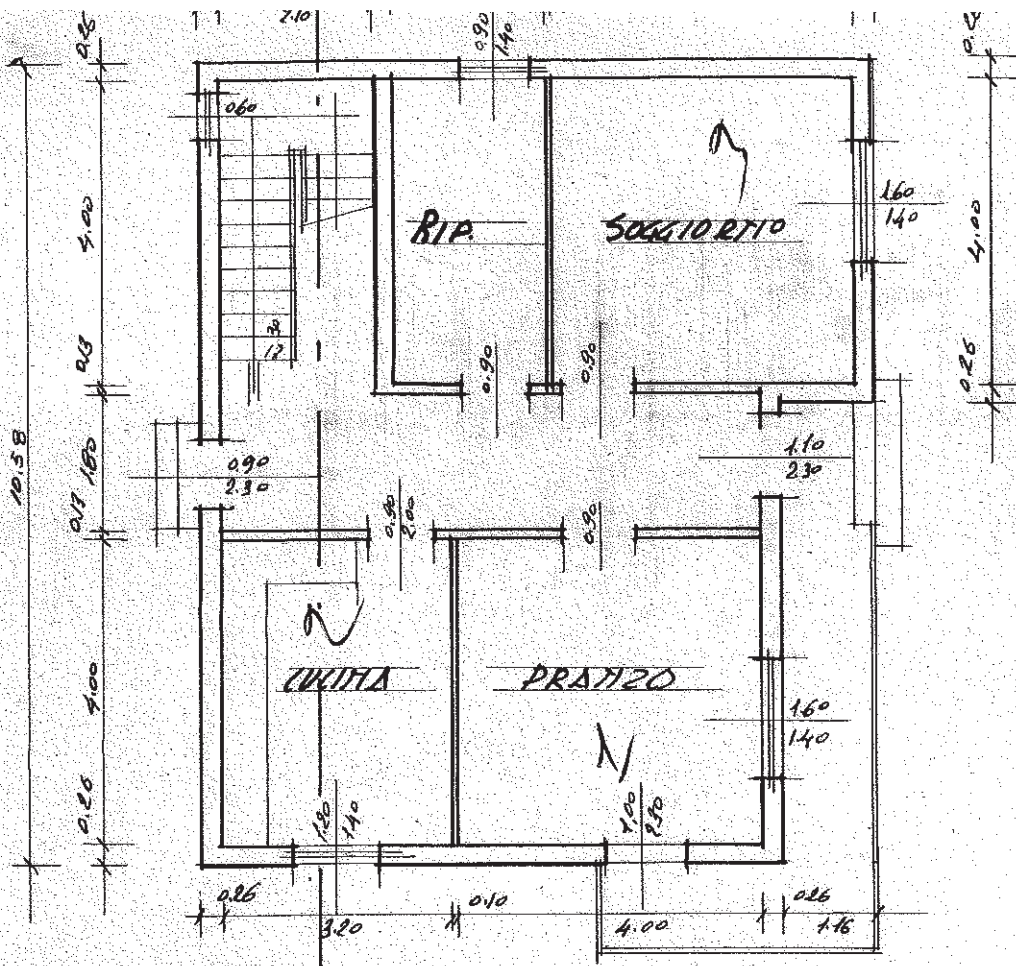
## AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge, a partire da oggi. -

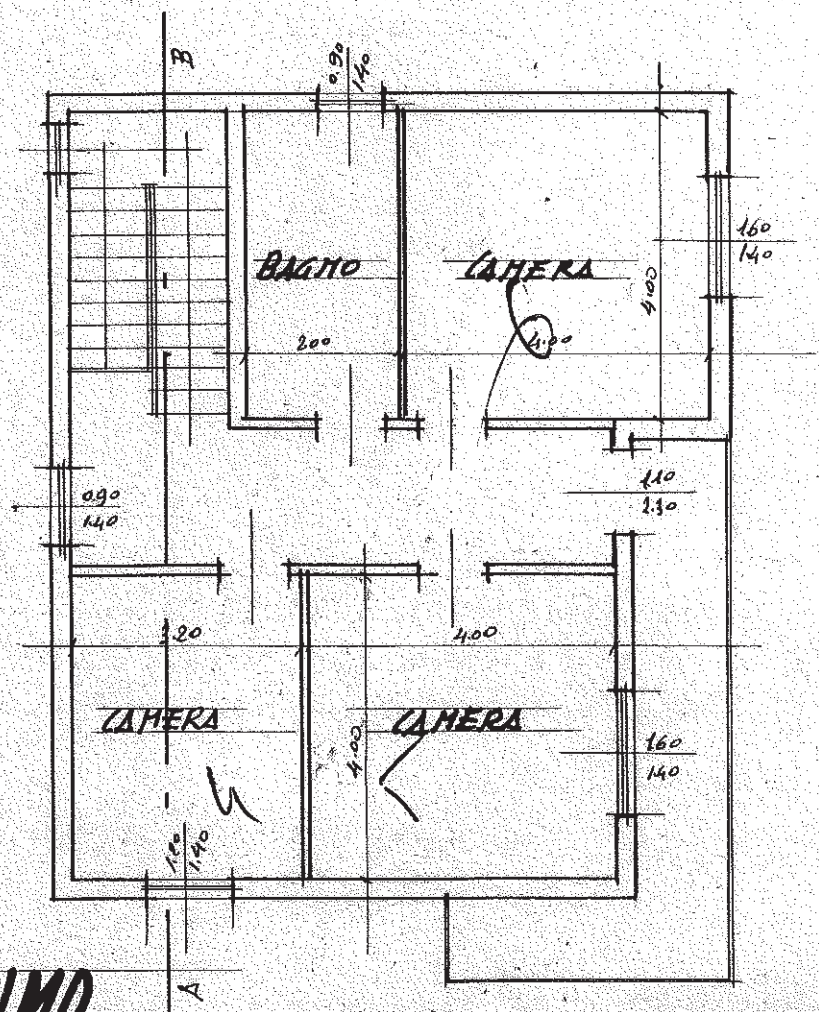
Dalla residenza Municipale, li 13 dicembre 1965

IL SINDACO

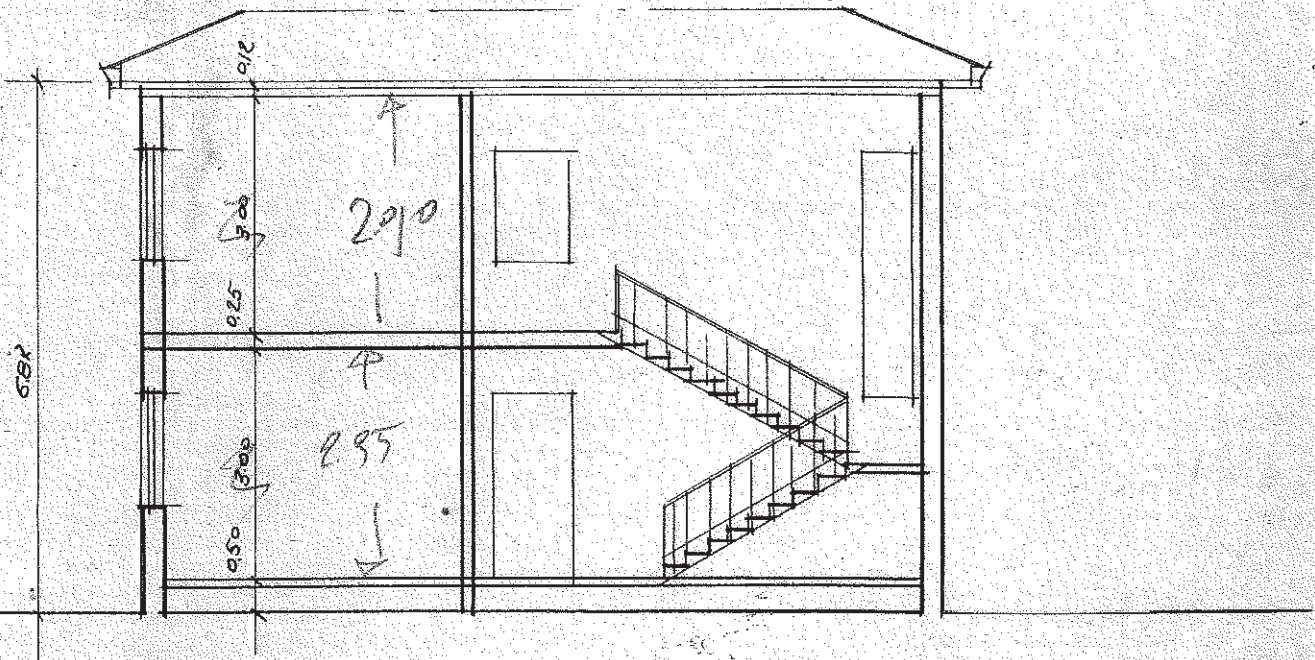
Va/



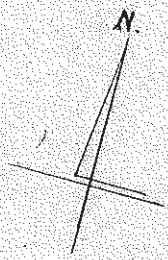
**PIANO TERRA**



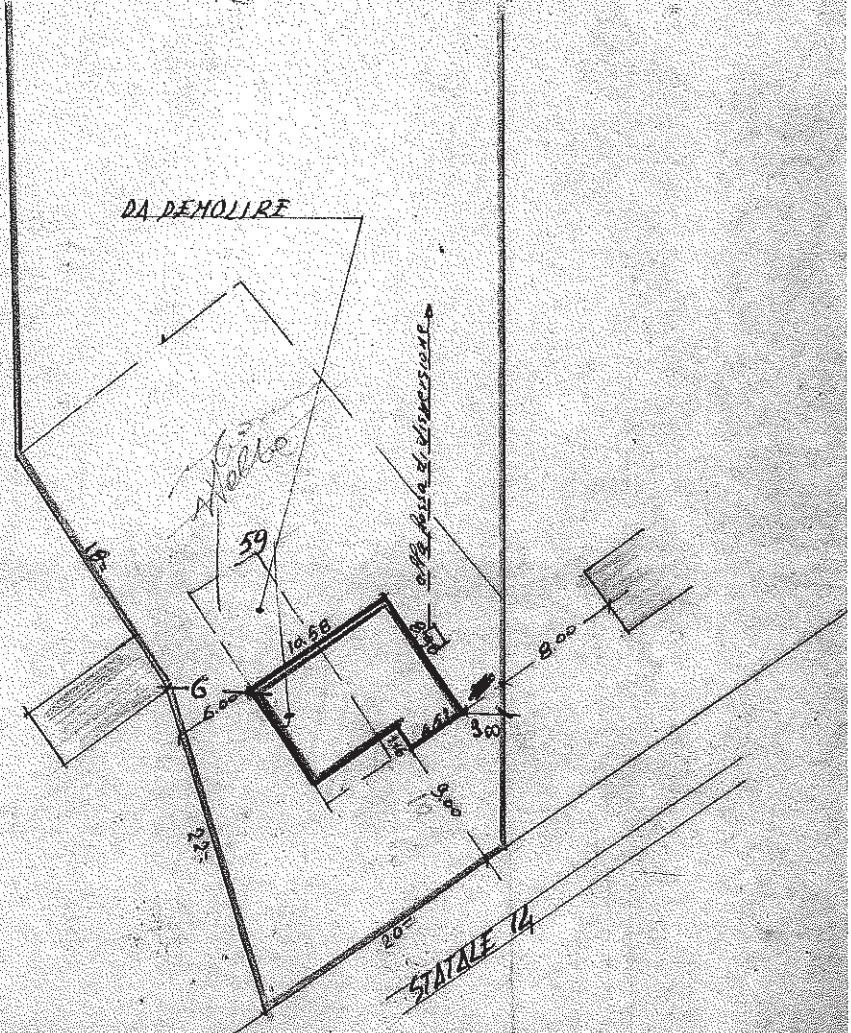
**PIANO PRIMO**



SEZIONE A-B.



PARTICOLARE 1/500





MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

NOTA DI TRASCRIZIONE

UFFICIO DEL TERRITORIO DI  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
CIRCOSCRIZIONE DI  
CONSERVATORIA DEI R.R. DI VENEZIA

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GO MM AA 15 02 2001	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 38	N. DI REGISTRO GENERALE 4213	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 2955
--	---------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

QUADRO A

DESCRIZIONE			
ATTO NOTARILE PUBBLICO			
DATA GO MM AA 19 01 2001	NUMERO DEL REPERTORIO 309320	CATEGORIA COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) DE MEZZO PIETRO MARIA	
PUBBLICO UFFICIALE 1		PROVINCIA VE	Autorevole Emittente SAN DONA' DI PIAVE
Codice fiscale DM2PRM34E08C817Z			

DATI RELATIVI AL TITOLO			
DESCRIZIONE			
ATTO NOTARILE PUBBLICO			
DATA GO MM AA 19 01 2001	NUMERO DEL REPERTORIO 309320	CATEGORIA COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE) DE MEZZO PIETRO MARIA	
PUBBLICO UFFICIALE 1		PROVINCIA VE	Autorevole Emittente SAN DONA' DI PIAVE
Codice fiscale DM2PRM34E08C817Z			

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
DESCRIZIONE ATTO TRA VIVI			
DIVISIONE CODICE 131			
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE			
SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE DIFFERITA <input type="checkbox"/> DAL GO MM AA			
FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA			
PRESENZA DI CONDIZIONE <input type="checkbox"/> PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO <input type="checkbox"/>			
DATA DI MORTE GO MM AA			
SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>		RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>	

ALTRI DATI			
FORMALITA' DI RIFERIMENTO			
DATA GO MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE	PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A: QUADRO A <input type="checkbox"/> QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO C <input checked="" type="checkbox"/>	
RICHIESTE del proprio ufficio o in forma cartacea			
INDIRIZZO			

RISERVATO ALL'UFFICIO

PAONE	8	IMPOSTA HOTELICARIA	L.	250.000
IMPV. NEGOZIALI	7	SOPRATTASSA	L.	
SOGGETTI A FAVORE	7	PENA FECUNDARIA	L.	
SOGGETTI CONTRO	7	BOLLO	L.	100.000
ISCR. CAMPONE CENTO ART. N.		TASSA HOTELICARIA	L.	50.000
ART. N. DEDOTTO		TOTALE GENERALE	L.	400.000
OVERRERO RURO 206,58				

ESGUITA LA FORMALITA'.  
ESATTE LIBRE \*quattroccentomila\*

IMPORI VERSATI A SENSI DEL  
D.LGS N.237/1997 E SUCC. MOD. 1

IL CONSERVATORE



Stamped signature and date: 15/02/2001







MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



ALLEGATO

UFFICIO DEL TERRITORIO DI  
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
CIRCOSCRIZIONE DI  
CONSERVATORIA DEI R.R. DI VENEZIA

QUADRO D (Nota del 15/02/2001 N. 38)

ALTRI ASPETTI CHE SI RITENE UTILI PUBBLICARE

VALORE DELL'ASSEGNO LIRE 35.230.000

(TRENACINQUEMILLIONIDUECENTOTRENTAMILA). PER LA TERZA

ASSIGNAZIONE: CON LA COMPRESA SUL MAPPALE 59 SUBALTERNO 1,

BENE NON CENSIBILE, COMUNE AI SUBALTERNI 3, 4, 5 E 6 CHE IDENTIFICA

LO SCOPERTO COMUNE; SOPRA MEGLIO CORRENZIATI VALORE DELL'ASSEGNO

LIRE 32.340.000 (TRENADUEMILLIONITRECENTOQUARANTAMILA). - PER LA

QUARTA SGRANAZIONE IL 126, CONFINA DA NORD E VERSO EST CON: MAPPALE

55, 187, 189, CANALETTA, MAPPALE 62; IL MAPPALE 196, CONFINA DA

NORD E VERSO EST CON: CANALETTA, MAPPALE 190, 60, 61, 195 E 194; IL

MAPPALE 241, CONFINA DA NORD E VERSO EST CON: MAPPALE 15, 242, VIA

MARCO POLO E MAPPALE 239; IL MAPPALE 239, CONFINA DA NORD E VERSO

EST CON: MAPPALE 15, 241, VIA MARCO POLO E MAPPALE 17. VALORE

DELL'ASSEGNO LIRE 207.150.000

(DUECENTOSETTMILLIONICENTOCINQUANTAMILA). POICHE' I BENI DI FATTO

ASSEGNATI ALLA SIGNORA [REDACTED], HANNO UN VALORE DI LIRE

63.748.000 (SESSANTATRE MILLIONISRETTRECENTOQUARANTOTTO MILA), E LA QUOTA

DI DIRITTO ALLA STESSA SPETTANTE AMMONTA A LIRE 37.218.670

(TRENASETTMILLIONIDUECENTODICISOTTO MILASREICENTOSETTANTA); POICHE' I

BENI DI FATTO ASSEGNATI AL SIGNOR [REDACTED], HANNO UN VALORE DI

LIRE 35.230.000 (TRENACINQUEMILLIONIDUECENTOTRENTAMILA), E LA QUOTA

DI DIRITTO ALLO STESSO SPETTANTE AMMONTA A LIRE 37.218.670

(TRENASETTMILLIONIDUECENTODICISOTTO MILASREICENTOSETTANTA); POICHE' I

BENI DI FATTO ASSEGNATI ALLA SIGNORA [REDACTED] HANNO UN

VALORE DI LIRE 32.340.000 (TRENADUEMILLIONITRECENTOQUARANTAMILA), E

LA QUOTA DI DIRITTO ALLA STESSA SPETTANTE AMMONTA A LIRE 115.156.000

(CENTOQUINDICIMILLIONICENTOCINQUANTASEIMILA); POICHE' I BENI DI FATTO

ASSEGNATI AI SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED], IN PARTI FRA LORO EGUALI, HANNO UN VALORE DI LIRE

207.250.000 (DUECENTOSETTMILLIONIDUECENTOCINQUANTAMILA), E LA QUOTA

DI DIRITTO AGLI STESSI SPETTANTE AMMONTA A LIRE 148.874.660