

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 393 / 2020

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 393 / 2020

udienza 29/06/2022

G.E. : dott.ssa VORTALI FRANCESCA

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : I.V.G.

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro : esecutato 1

[REDACTED]

con l'intervento di:

1)

[REDACTED]

Creditori Iscritti non intervenuti:

- [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2)

Montebelluna, li 18/05/2022

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



LOTTO N. 1 :

APPARTAMENTO P. TERZO AL GREZZO AVANZATO CON ACCESSORI SU PALAZZO STORICO
Conegliano (TV) – via XX Settembre n. 32 – complesso “Palazzo Bidasio - Zoppas”



Valore di vendita proposto : - - - - - € 442.000,00

Descrizione Catastale e quota pignorata:quota 1/1 di PROPRIETÀ

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 31 cat. F/3 (unità in corso di costruzione) via XX Settembre piano 3
mappale 551 sub 77 cat. C/2 cl. 8 mq 18 R.C. € 82,83 via XX Settembre piano T

quota indivisa proporzionale alla proprietà esclusiva sui BENI COMUNI NON CENSIBILI

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 5 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)
mappale 2800 sub 6 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (locale tecnico)
mappale 2800 sub 7 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)
mappale 2799 sub 10 graffato con mapp. 2800 sub 12 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano T (area manovra)

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ PER L'AREA

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 59 cat. C/2 cl. 10 mq 14 R.C. € 79,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 60 cat. A/2 cl. 3 vani 1 R.C. € 142,03 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 61 cat. C/2 cl. 10 mq 8 R.C. € 45,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 62 cat. C/6 cl. 6 mq 83 R.C. € 408,94 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 63 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 66 cat. C/2 cl. 10 mq 13 R.C. € 73,65 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 67 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 68 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 83 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 84 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 2800 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 2800 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀquota 94.447/100.000 di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 È L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 11 graffato con mapp. 2800 sub 13 cat. D/1 R.C. € 88,00 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Buono (da ultimare)



LOTTO N. 2:

VILLA LIBERTY CON TRE UNITA' USO DIREZIONALE E DEPENDANCE CON PISCINA
Vittorio Veneto (TV) – via San Gottardo n. 45 (Villa San Gottardo)



Valore di vendita proposto : ----- € **4.285.000,00**

Descrizione Catastale e quota pignorata:quota 1/1 di PROPRIETÀ

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,
mappale 226 sub 16 cat. A/10 cl. 2 vani 9 R.C. € 3.300,16 Via San Gottardo piano T
mappale 226 sub 17 cat. A/10 cl. 2 vani 7 R.C. € 2.566,79 Via San Gottardo piano T-1
mappale 226 sub 18 cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 2.383,45 Via San Gottardo piano T-2-3
mappale 226 sub 13 cat. C/6 cl. 9 mq 42 R.C. € 173,53 Via San Gottardo piano T
mappale 226 sub 14 cat. C/6 cl. 9 mq 41 R.C. € 169,40 Via San Gottardo piano T
mappale 226 sub 15 cat. C/6 cl. 9 mq 37 R.C. € 152,87 Via San Gottardo piano T
mappale 1173 sub 5 cat. A/7 cl. 2 vani 17 R.C. € 1.946,47 Via San Gottardo piano T-1
mappale 1174 cat. F/1 (area urbana) mq 104 Via San Gottardo piano T
mappale 1223 cat. F/1 (area urbana) mq 24 Via San Gottardo piano T
mappale 1224 cat. F/1 (area urbana) mq 350 Via San Gottardo piano T

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Terreni, fg. 49,
mappale 1226 semin arbor cl. 2 mq 1.633 R.D. € 8,43 R.A. € 5,48
mappale 1176 semin arbor cl. 2 mq 104 R.D. € 0,54 R.A. € 0,35
mappale 1177 semin arbor cl. 2 mq 57 R.D. € 0,29 R.A. € 0,19
mappale 1178 semin arbor cl. 2 mq 368 R.D. € 1,90 R.A. € 1,24
mappale 1180 semin arbor cl. 2 mq 169 R.D. € 0,87 R.A. € 0,57
mappale 1181 semin arbor cl. 2 mq 42 R.D. € 0,22 R.A. € 0,14
mappale 1228 semin arbor cl. 2 mq 314 R.D. € 1,62 R.A. € 1,05

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Buono



INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
1.2 UBICAZIONE	18
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	21
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	22
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	23
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	25
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	31
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	33
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	36
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	42
1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	48

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	58
2.2 UBICAZIONE	67
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	70
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	72
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	73
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	81
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	98
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	102
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	104
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	111
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	117



LOTTO N. 1 :

APPARTAMENTO P. TERZO AL GREZZO AVANZATO CON ACCESSORI SU PALAZZO STORICO
Conegliano (TV) – via XX Settembre n. 32 – complesso “Palazzo Bidasio - Zoppas”



1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione immobiliare sono un appartamento al piano terzo (ed ultimo), all’attualità in stato di grezzo avanzato, comprensivo di cantina al piano terra e di posto auto al piano interrato (disposto su due livelli con piattaforma elevatrice), il tutto facente parte di un più ampio complesso residenziale denominato “Palazzo Bidasio-Zoppas”, con accesso da via XX settembre n. 32 e Corso Vittorio Emanuele II nel Comune di Conegliano (TV).

Unitamente a tali unità, risultano pignorate le quote di comproprietà del sedime di ulteriori unità immobiliari sulle quali sono stati costituiti diritti di superficie per l’intero ed assegnati ai proprietari delle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso condominiale.

La descrizione attuale del bene, come riportata nei successivi quadri, corrisponde con quella contenuta nell’Atto di Pignoramento, FATTA ECCEZIONE PER IL MAPP. 2799 SUB 1 ED IL MAPP. 2799 SUB 2.



Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così censite catastalmente:

- Appartamento al piano terzo allo stato di grezzo avanzato con cantina al piano terra **per la proprietà 1/1:**

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr.Catastale:
 Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 31 cat. F/3 (unità in corso di costruzione) via XX Settembre piano 3
mappale 551 sub 77 cat. C/2 cl. 8 mq 18 R.C. € 82,83 via XX Settembre piano T

- Posto auto al piano interrato in uso esclusivo della parte eseguita su due livelli (con piattaforma elevatrice collegata e comune al contiguo posto auto mapp. 2799 sub 2 in uso ad altra ditta):

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETÀ**
94.447/100.000 di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 È L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA

Descr.Catastale:
 Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

- Posto auto con piattaforma elevatrice collegata e comune al posto auto in uso della parte eseguita mapp. 2799 sub 1 erroneamente pignorato in quota parte di piena proprietà, anziché per la quota di 5.553/100.000 di proprietà per l'area:

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETÀ**

SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI

Descr.Catastale:
 Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2



- Locale cabina Enel pignorato in quota parte di proprietà:

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETA'**

Descr.Catastale:

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,

mappale 2799 sub 11 graffato con mapp. 2800 sub 13 cat. D/1 R.C. € 88,00 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

- Locali accessori pignorati in quota parte di proprietà per l'area sui quali risultano costituiti diritti di superficie per l'intero ed assegnati ai proprietari delle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso condominiale:

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETA' PER L'AREA**

Descr.Catastale:

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,

mappale 551 sub 59 cat. C/2 cl. 10 mq 14 R.C. € 79,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

mappale 551 sub 60 cat. A/2 cl. 3 vani 1 R.C. € 142,03 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

mappale 551 sub 61 cat. C/2 cl. 10 mq 8 R.C. € 45,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

mappale 551 sub 62 cat. C/6 cl. 6 mq 83 R.C. € 408,94 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

mappale 551 sub 63 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

mappale 551 sub 66 cat. C/2 cl. 10 mq 13 R.C. € 73,65 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

mappale 551 sub 67 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

mappale 551 sub 68 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

mappale 551 sub 83 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

mappale 551 sub 84 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

mappale 2800 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

mappale 2800 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

- Parti Comuni condominiali censiti come Beni Comuni Non Censibili:

Quota pignorata: quota indivisa proporzionale alla proprietà esclusiva sui BENI COMUNI NON CENSIBILI

Descr.Catastale:

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,

mappale 2799 sub 5 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)

mappale 2800 sub 6 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (locale tecnico)

mappale 2800 sub 7 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)

mappale 2799 sub 10 graffato con mapp. 2800 sub 12 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano T (area manovra)

Si evidenzia che le parti comuni pignorate non identificano nella loro totalità le parti comuni condominiali, le stesse comunque rientrano fra quelle comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e risultanti dal Regolamento Condominiale.



Le unità immobiliari sopra descritte risultano ricomprese nel più ampio fabbricato e costruzioni edificate sull'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Conegliano (TV), foglio 32, mappali 551-2799-2800

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'appartamento al piano terzo ed ultimo mapp. 551 sub 31 confina:

- A nord con affaccio libero;
- Ad est parte con affaccio libero, parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 49 e parte con vano tecnico condominiale mapp. 551 sub 53;
- A sud parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 49 e parte con affaccio libero;
- Ad ovest parte con altro alloggio mapp. 551 sub 30 e parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 48 (a servizio di altre unità).

La cantina al piano terra mapp. 551 sub 77 confina:

- A nord con negozio mapp. 551 sub 85;
- Ad est parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 48 (a servizio di altre unità) e parte con disimpegno / vani tecnici condominiali mapp. 551 sub 87;
- A sud con centrale termica condominiale mapp. 551 sub 72;
- Ad ovest contiguo con altro fabbricato mapp. 829.

Il posto auto al piano interrato su due livelli mapp. 2799 sub 1 confina:

- A nord: al piano S1 con il tunnel di accesso comune mapp. 2799 sub 6, al piano S2 controterra;
- Ad est con posto auto in diritto di superficie ad altra ditta mapp. 2799 sub 2 con piattaforma collegata e comune al posto auto di parte eseguita mapp. 2799 sub 1;
- A sud: al piano S1 con locale cabina enel in proprietà mapp. 2799 sub 11 graffiato con mapp. 2800 sub 13, al piano S2 controterra;
- Ad ovest: al piano S1 con locale tecnico condominiale mapp. 2799 sub 4 e muro perimetrale condominiale, al piano S2 controterra.



Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CONEGLIANO, fg 32, mapp. 551-2799-2800
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

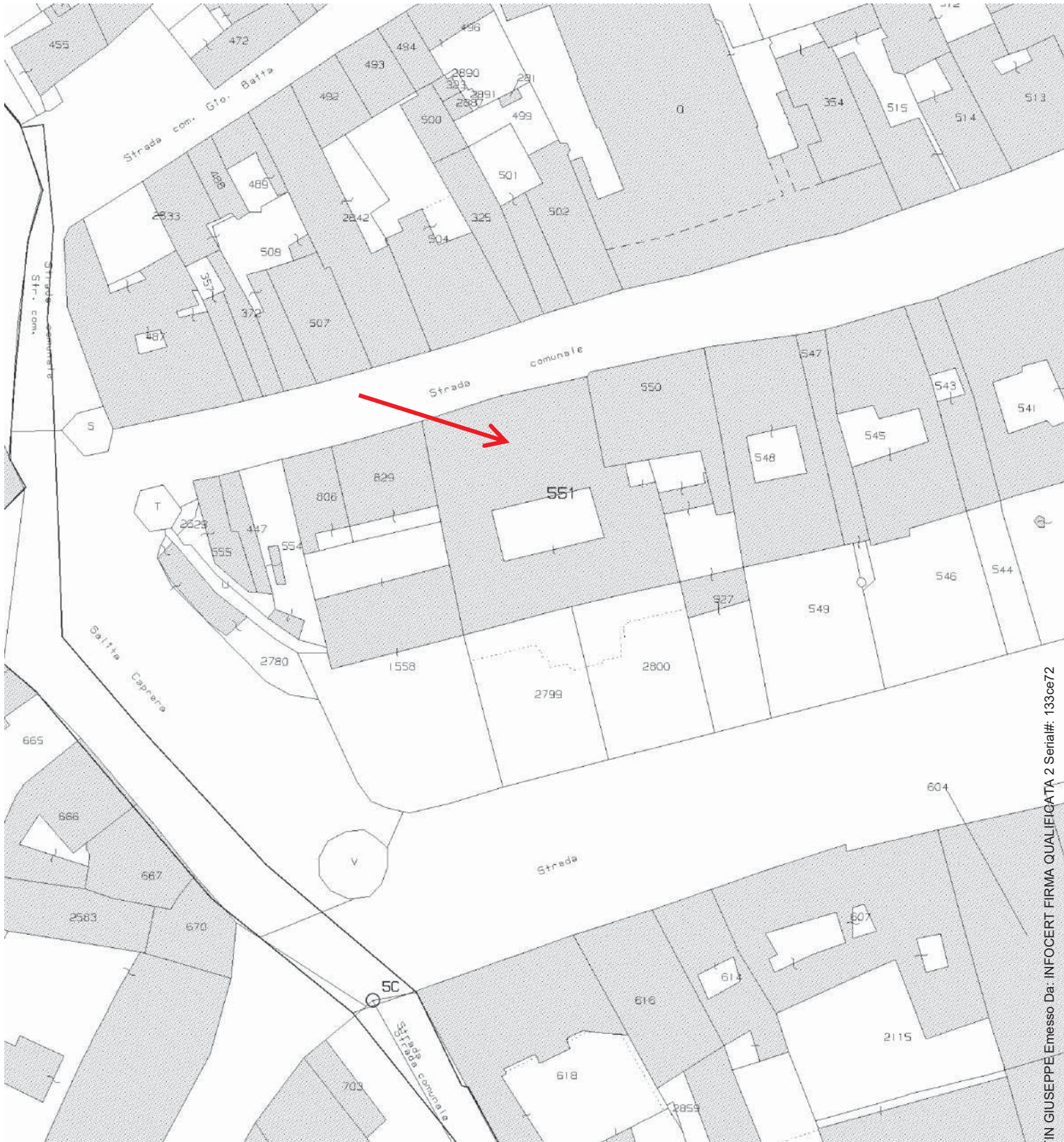
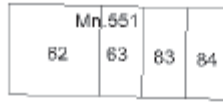
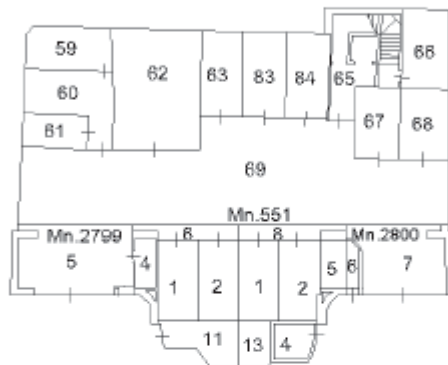


Fig. 1.1bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :
 Comune di CONEGLIANO, sezione E foglio 4, mapp. 551-2799-2800

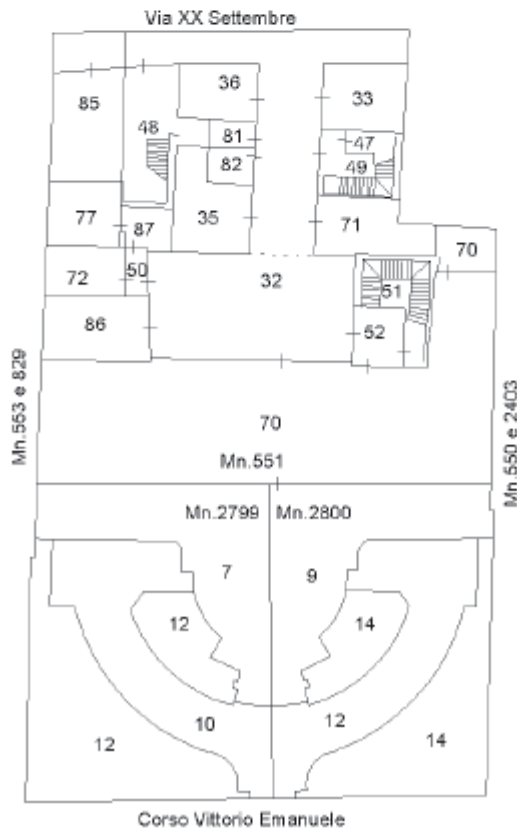
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



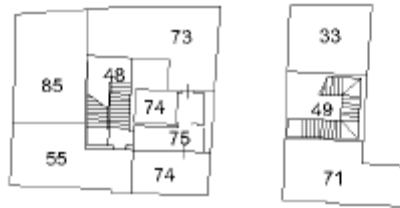
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



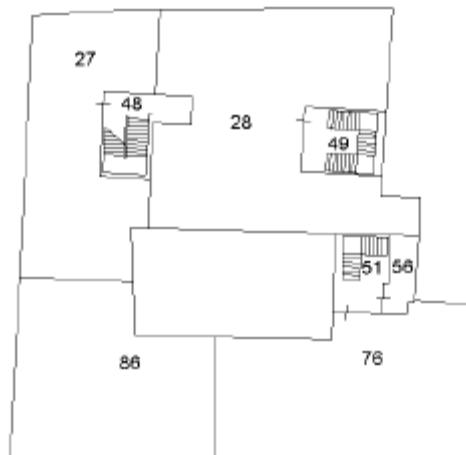
PIANO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



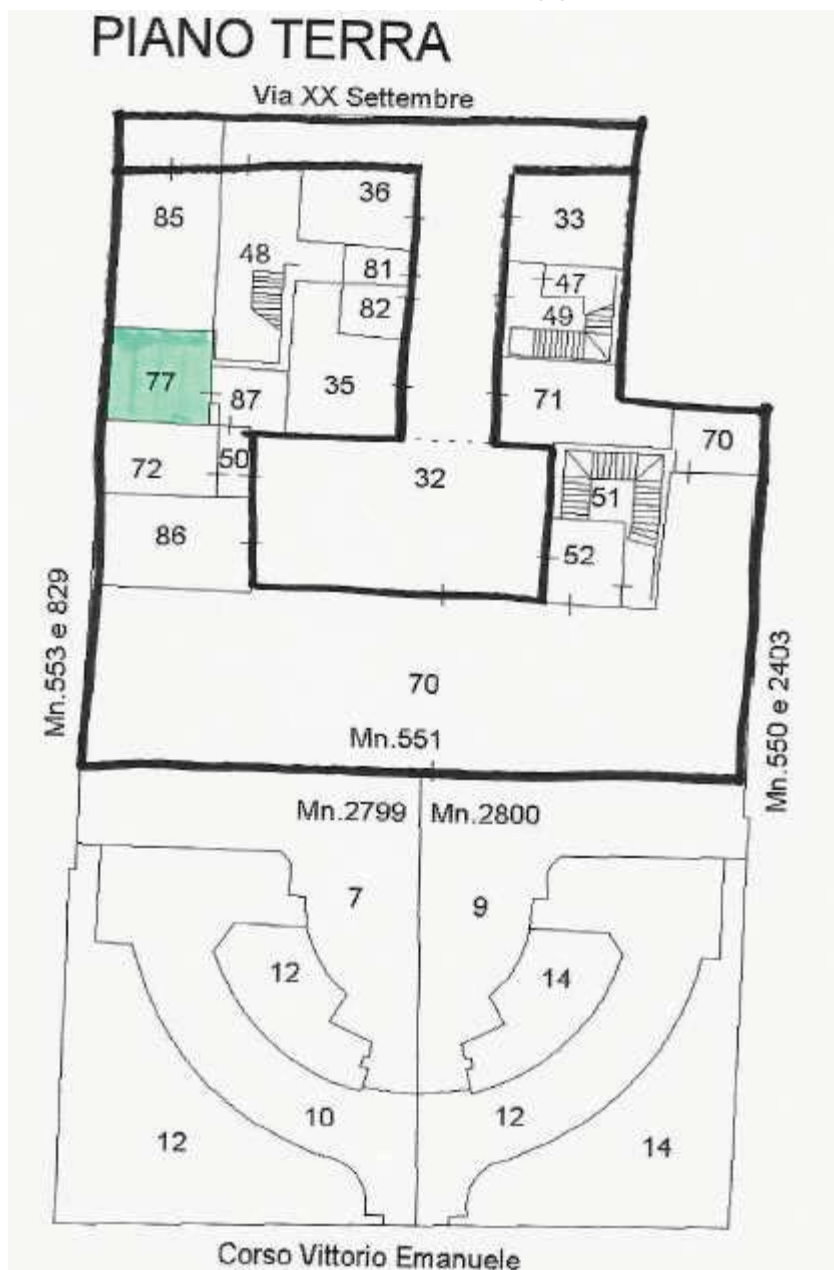
Fig. 1.1 tris – Schema (fuori scala) con individuazione unità pignorate e relativa quota e diritto

Quota pignorata: PROPRIETA' per la quota 1/1

Appartamento Piano Terzo mapp. 551 sub 31



Cantina Piano Interrato mapp. 551 sub 77



Quota pignorata:

PROPRIETA' per la quota 5553/100000

PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota 94447/100000

SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 E' L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA

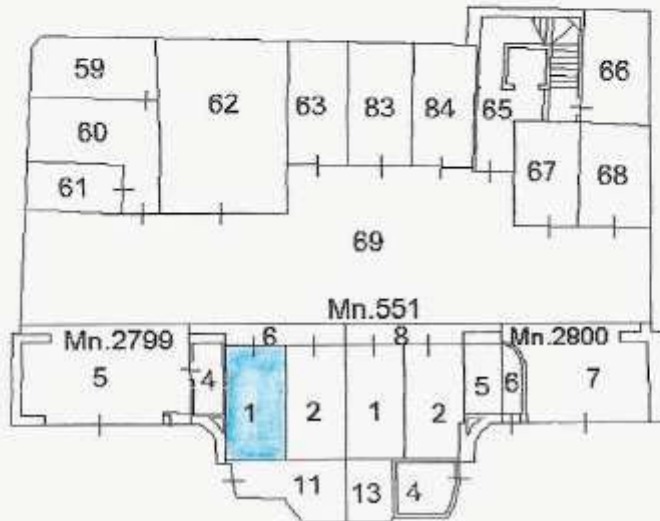
Autorimessa Piano Sottostrada 1 – Sottostrada 2
mapp. 2799 sub 1

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Mn.551			
62	63	83	84

Mn.2799		Mn.2800	
1	2	1	2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



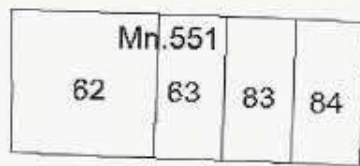
Quota pignorata: PROPRIETA' per la quota 5553/100000

SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI

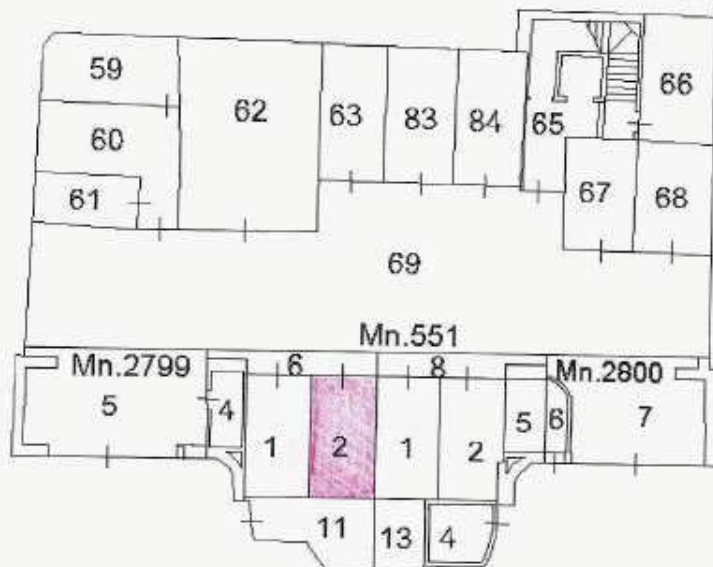
Autorimessa Piano Sottostrada 1 – Sottostrada 2
mapp. 2799 sub 2

IN DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1 AD ALTRA DITTA

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Quota pignorata: PROPRIETA' per la quota 5553/100000

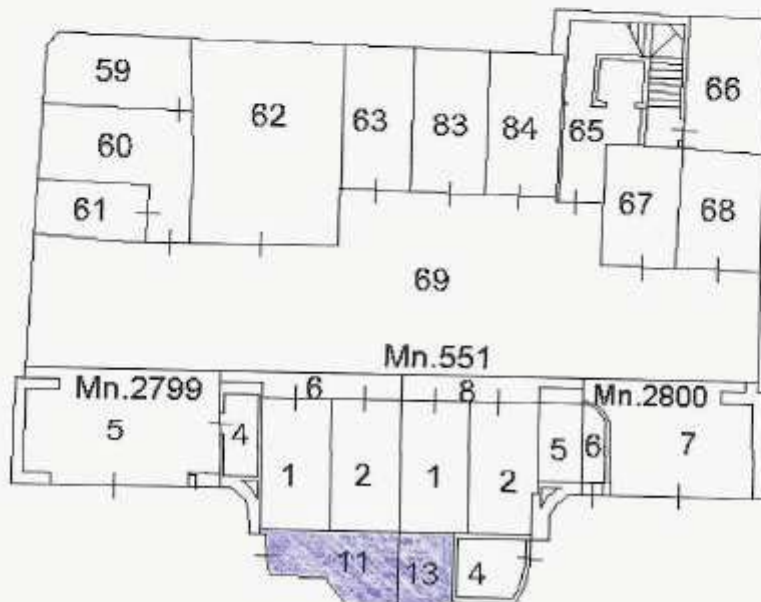
Cabina ENEL Piano Sottostrada 1
mapp. 2799 sub 11 graffato con mapp. 2800 sub 13

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Mn.551			
62	63	83	84

Mn.2799		Mn.2800	
1	2	1	2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Quota pignorata:

PROPRIETA' PER L'AREA per la quota 5553/100000

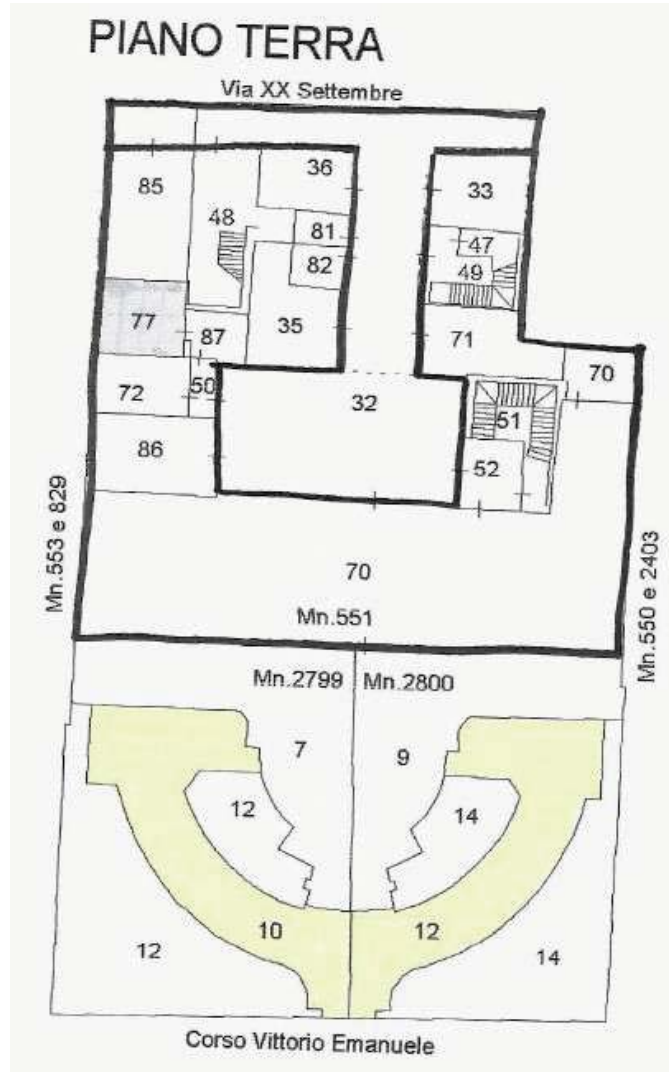
Locali Accessori Piano Sottostrada 1 – Sottostrada 2
mapp. 551 sub 59-60-61-62-63-66-67-68-83-84 e mapp. 2800 sub 1-2

IN DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1 AD ALTRE DITTE



COMPROPRIETA' PARTI COMUNI PIGNORATE

Area di Manovra B.C.N.C. mapp. 2799 sub 10 graff. mapp. 2800 sub 12



Tunnel accesso garage B.C.N.C. mapp. 2799 sub 5 e mapp. 2800 sub 6-7



Oltre alle parti comuni sopra identificate, vi sono altresì quelle comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e risultanti dal Regolamento Condominiale.



1.2) UBICAZIONE:

Conegliano (TV) – via XX Settembre n. 32 – complesso “Palazzo Bidasio - Zoppas”

Il Palazzo Bidasio-Zoppas di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è un palazzo storico recentemente ristrutturato situato nel centro storico di Conegliano, caratterizzata da una schiera continua di palazzi storici e prestigiosi prospicienti lungo la strada principale del centro storico via XX Settembre a nord, e con ulteriore accesso a sud dalla strada Corso Vittorio Emanuele II.

Il centro storico di Conegliano si inserisce a sud del contesto paesaggistico-ambientale delle colline e delle Prealpi.

L’immobile è comodo a tutti i principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado, Municipio, Poste, banche, Ospedale, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, ecc. che si trovano nel centro abitato di Conegliano.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus e di treni.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 1.2 – mappa generale con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

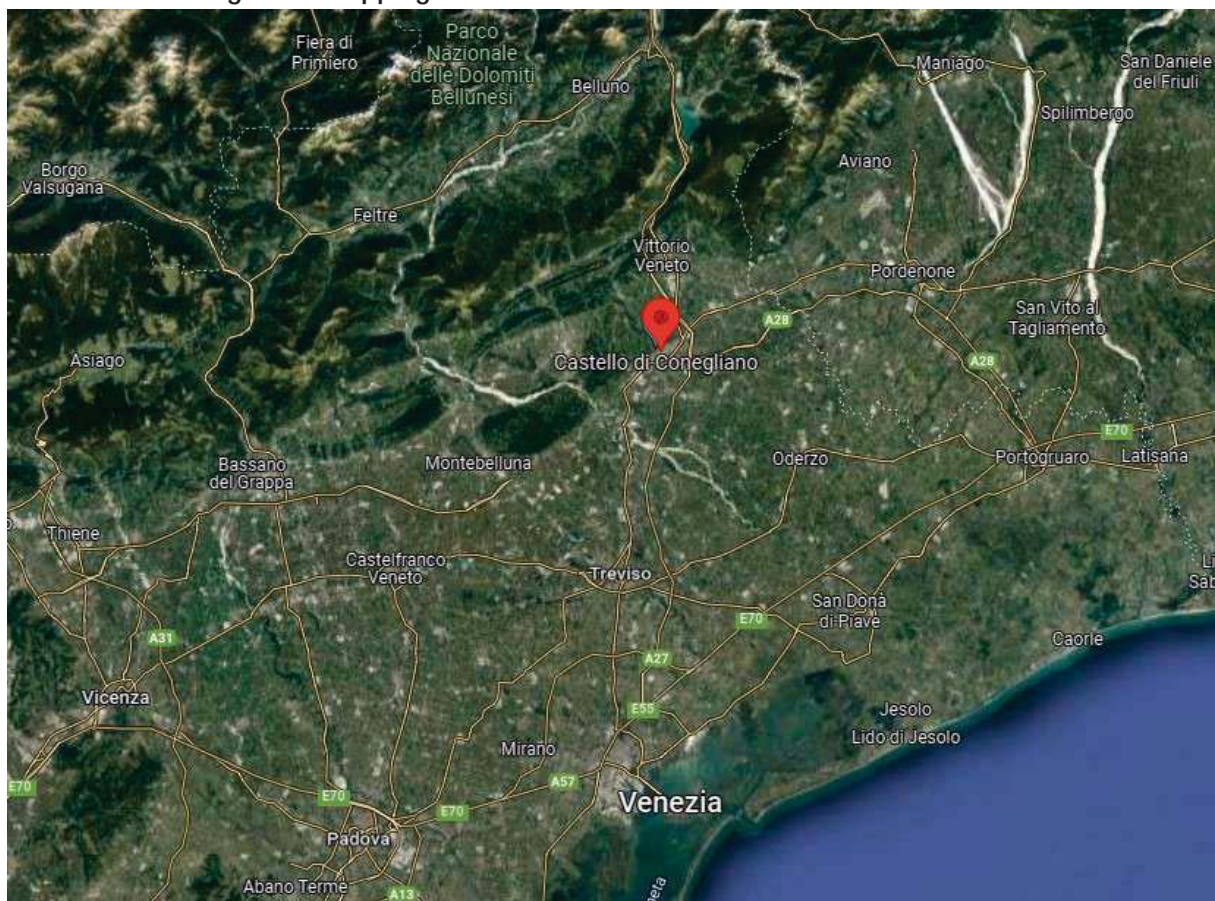


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

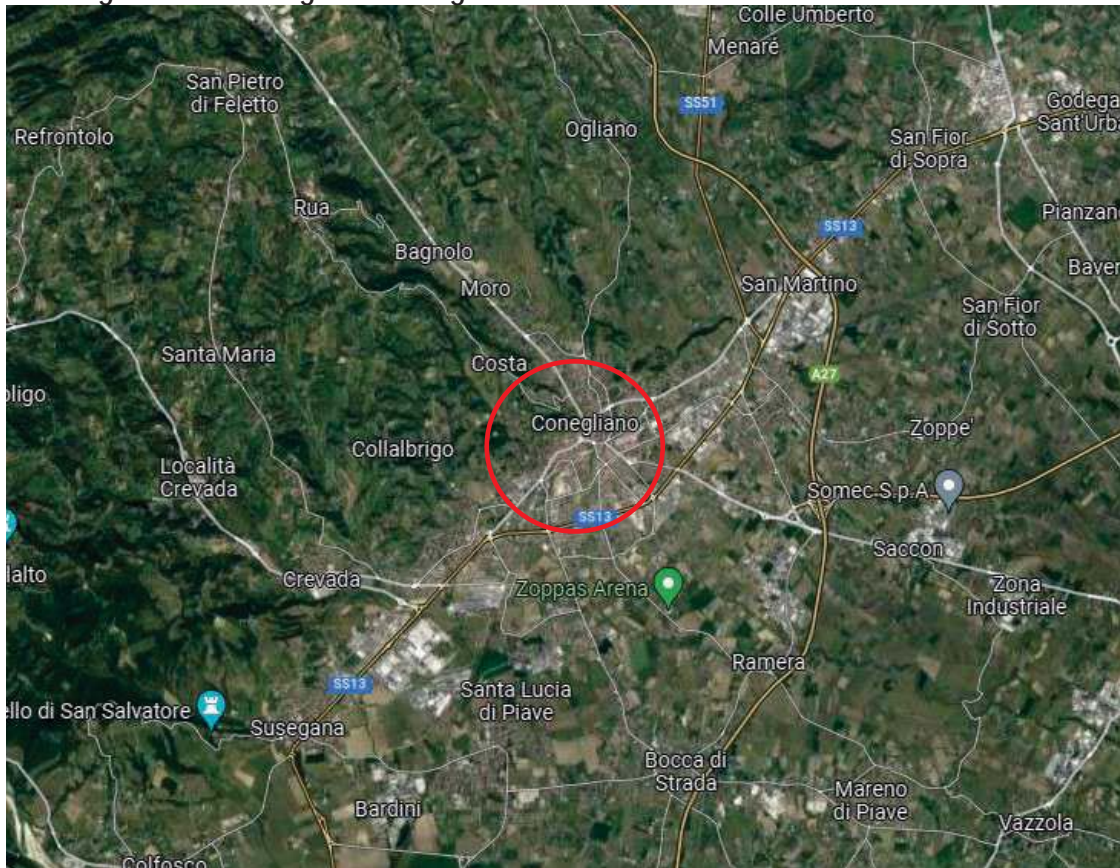


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

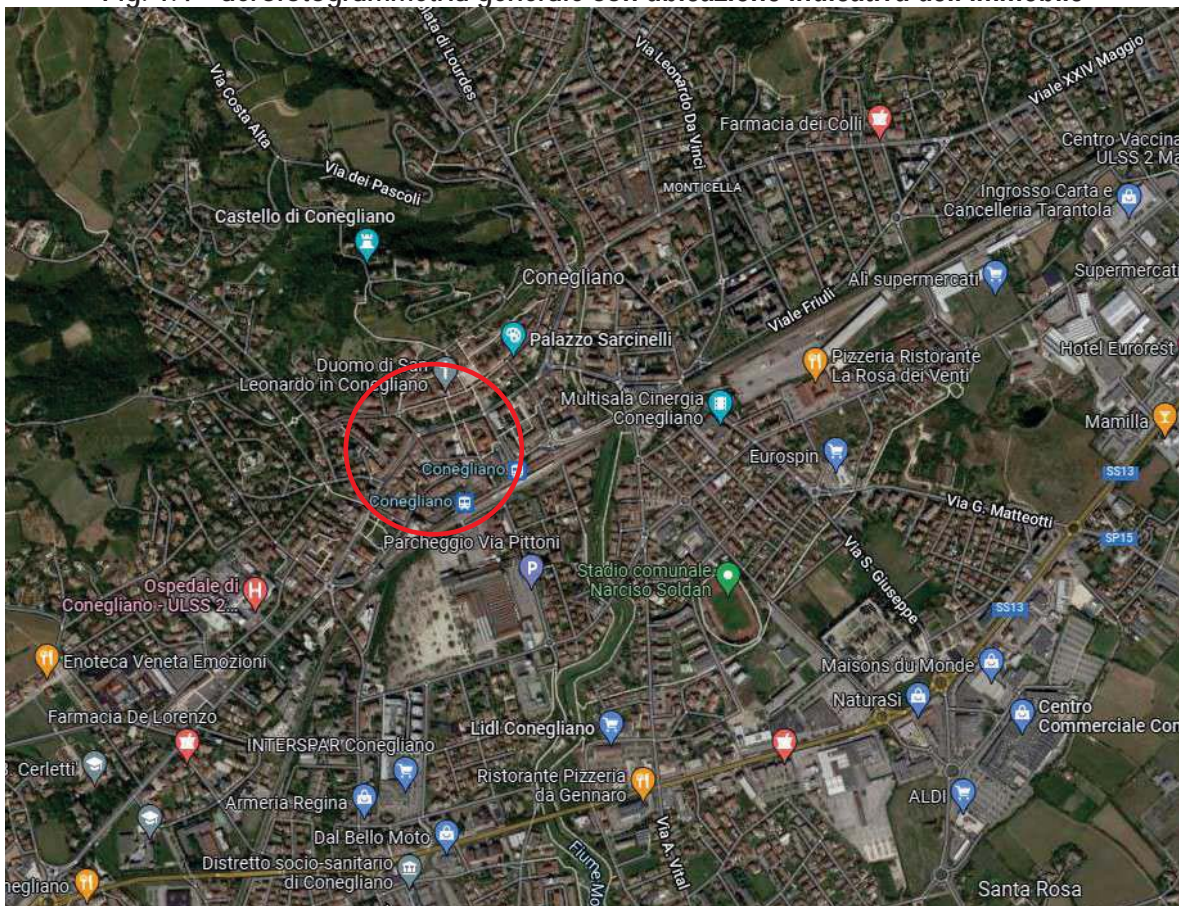
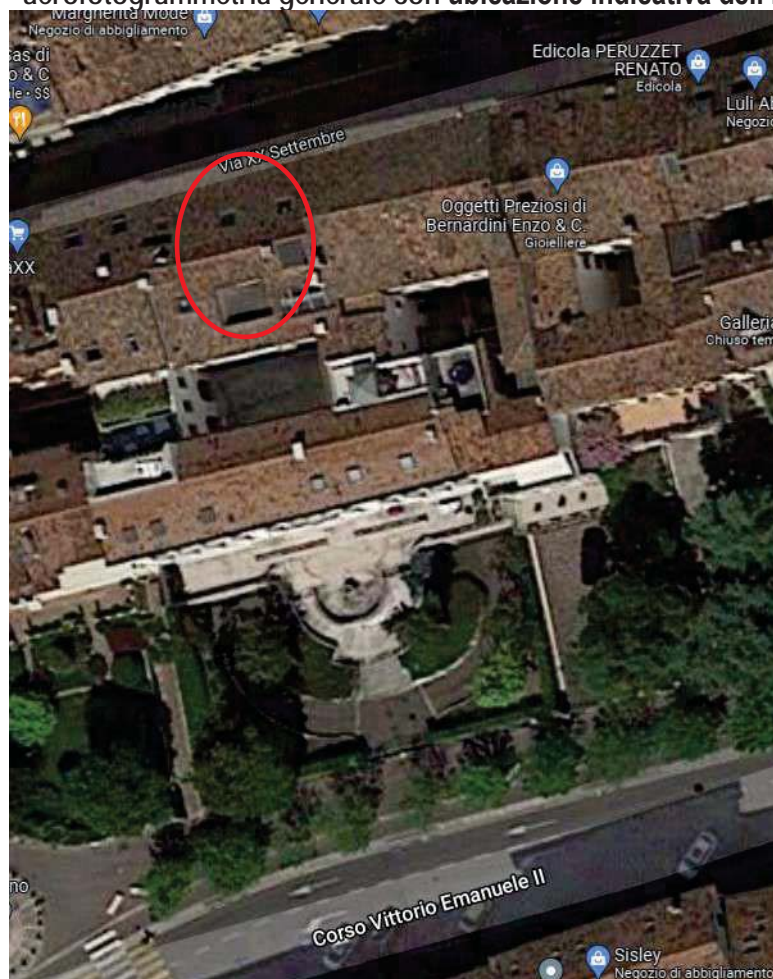


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico Piano degli Interventi del Comune di CONEGLIANO, l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

zona T1 – Tessuto Consolidato Centro Storico

L'immobile di cui sono parte le unità in oggetto risulta altresì sottoposto a **Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex Legge 1089/1939.**

Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CONEGLIANO
con freccia rossa, il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

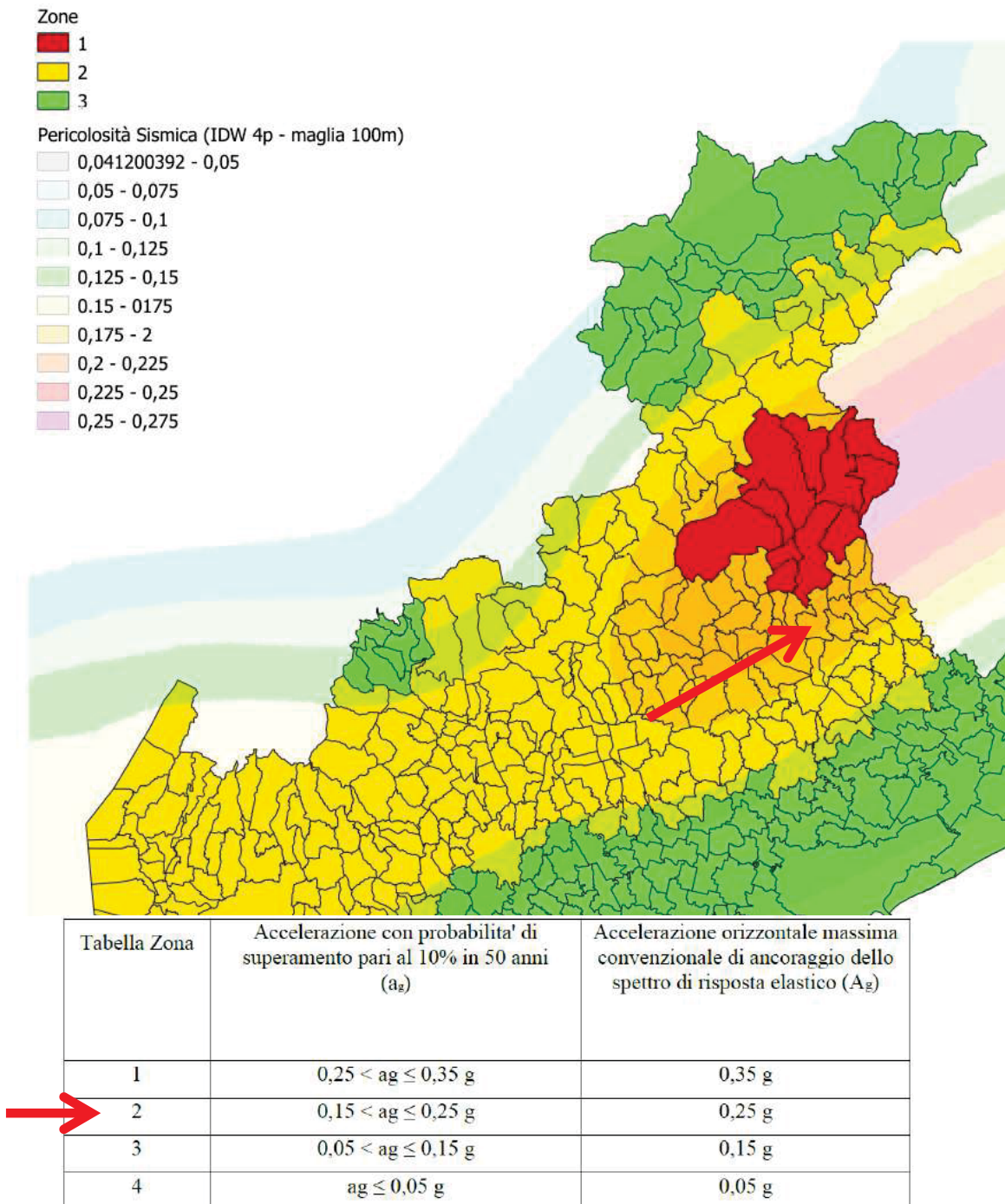


1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CONEGLIANO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CONEGLIANO è confermato in Zona 2.

Fig. 1.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica



1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

Per quanto concerne l'intestazione catastale della quota e diritti in capo alla parte eseguita corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, **FATTA ECCEZIONE PER IL MAPP. 2799 SUB 1 ED IL MAPP. 2799 SUB 2.**

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 1:
SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 E' L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA*

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 2:
SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI*

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano terzo**, identificato con il mappale 551 sub 31 (sez. E fg. 4 di Conegliano), non risulta depositata in banca dati in quanto trattasi di unità ancora da ultimare, censita in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), la cui normative non prevede il deposito della relativa planimetria.

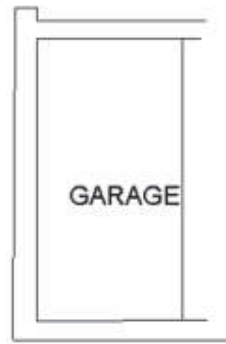
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale della **cantina al piano terra**, identificata con il mappale 551 sub 77 (sez. E fg. 4 di Conegliano), depositata in banca dati in data 29/07/2010, **può ritenersi conforme allo stato di fatto**, si evidenzia comunque che non risultano le nicchie raffigurate sul lato ovest della cantina.

Fig. 1.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fg. 4 di Conegliano, mappale 551 sub 77

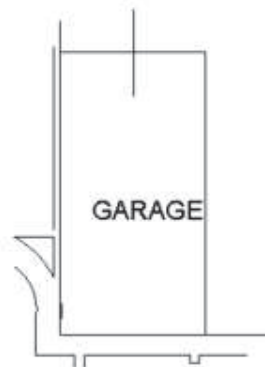


Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto al piano interrato su due livelli**, identificata con il mappale 2799 sub 1 (sez. E fg. 4 di Conegliano), depositata in banca dati in data 15/06/2010, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fg. 4 di Conegliano, mappale 2799 sub 1



SECONDO PIANO SOTTOSTRADA H=2.00
accesso dal piano superiore
mediante piattaforma elevatrice



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA h=360



1.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 1

DESCRIZIONE GENERALE DEL PALAZZO :

Il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è denominato “Palazzo Bidasio – Zoppas” ed è situato nel centro storico cittadino del Comune di Conegliano, nell’area compresa tra Via XX Settembre a nord ed il Corso Vittorio Emanuele II a sud.

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, l’edificio risulta sottoposto a Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ex Legge 1089/1939.

Le porzioni lungo via XX settembre sono le più antiche e dalle informazioni assunte risultano risalire tra il XV ed il XVII secolo, mentre la porzione sud ha subito profonde trasformazioni nel XIX secolo.

Tra gli anni 1950 e 1960 il fabbricato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione.

Nella metà del primo decennio degli anni 2000, il fabbricato è stato oggetto di un ulteriore intervento di ristrutturazione con ampliamento e ricavo del piano interrato ad uso autorimessa, da cui deriva l’attuale stato dei luoghi.

L’edificato può essere suddiviso in tre corpi di fabbrica, due dei quali prospettano sulla Via XX Settembre a nord (ove ricade l’appartamento e la cantina oggetto di esecuzione) ed il terzo si affaccia su Corso Vittorio Emanuele II (ove ricade la porzione interrata ad uso autorimesse).

L’unità oggetto di esecuzione, essendo un sottotetto, non è dotata di affaccio diretto sulle pareti verticali del fabbricato, ma solamente sulla copertura.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli, è dotato di tre distinti ed autonomi vani scala con ascensore condominiali, e si può così descrivere:

- il piano terra è adibito ad accesso pedonale sul lato nord dal portico di pubblico passaggio lungo via XX settembre, un locale commerciale, corte interna, locali tecnici condominiali, cantine e altri locali accessori vari, residenza con scoperto esclusivo e rampa di scale esterna esclusiva, accesso carraio comune da sud da Corso Vittorio Emanuele II;
- il piano ammezzato è ad uso magazzini ed accessori vari;
- il piano primo, secondo e terzo è ad uso alloggi residenziali, per un totale di nove appartamenti;
- il piano interrato è adibito a posti auto con piattaforma elevatrice per il posteggio su due livelli, oltre ad altri locali accessori, locali tecnici condominiali, cabina enel, ecc.



L'edificio a nord è caratterizzato da un portico di pubblico passaggio, con la facciata sul corpo ovest affrescata e quella sul lato est intonacata con aperture architravate costituite da elementi in pietra.

L'edificio a sud presenta una struttura ad U che si collega con i restanti corpi lato nord.

Sul fronte sud, lungo Corso Vittorio Emanuele II, vi è il cancello carrabile con apertura automatica per l'accesso piano interrato con due corsie di manovra a senso unico, una in ingresso ed una in uscita dalla viabilità pubblica.

Come relazionato, il complesso è dotato di ascensore condominiale per accedere all'appartamento al piano terzo. Il portoncino di ingresso all'appartamento ha superficie libera di passaggio di cm 87.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI :

Appartamento al grezzo avanzato Piano Terzo mapp. 551 sub 31 (manca agibilità)

L'appartamento è situato al piano terzo ed ultimo del palazzo ed è composto da soggiorno/cucina (che funge anche da ingresso all'unità), dispensa, camera, bagno, disimpegno, terrazza a tasca sul lato sud.

Sui lati est ed ovest è contiguo con altre unità e/o fabbricati di altra proprietà.

Il soffitto è inclinato con travi in legno a vista con fori di illuminazione ed aerazione ricavati con lucernari sulla copertura, oltre alla terrazza a tasca esposta a sud in corrispondenza del locale soggiorno / cucina.

L'ingresso all'appartamento avviene per il tramite dell'ingresso e vano scale/ascensore condominiali mapp. 551 sub 49 (corpo nord-est del palazzo).

Attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo avanzato".

Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature, rivestimenti, battiscopa, porte interne, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.

Mancano inoltre le pareti laterali delimitanti la zona non accessibile del sottotetto.

Risultano invece realizzati il portoncino di ingresso del tipo blindato, il serramento esterno in corrispondenza della terrazza che è in legno ad ante scorrevoli e fisse con vetrocamera, i lucernari, la pavimentazione della terrazza in doghe di legno che attualmente risulta deteriorata dai fenomeni atmosferici.

Cantina Piano Terra mapp. 551 sub 77

La cantina al piano terra è accessibile esternamente dalla corte interna comune del palazzo per il tramite di un disimpegno comune condominiale.



Ha una superficie di circa 18 mq catastali ed è privo di fori di apertura.

Attualmente è con pavimentazione in calcestruzzo liscio, le pareti risultano intonacate.

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 83 prot. 43729/SU del 15/09/2010.

Posto Auto Piano interrato mapp. 2799 sub 1

Al piano interrato vi è il posto auto che si sviluppa su due livelli sovrapposti e che può ospitare fino a due automobili con piattaforma elevatrice comune con il contiguo posto auto di altra ditta.

Il posto auto non è dotato di portone basculante.

Il basculante di accesso all'area comune del piano interrato è ad apertura automatica.

L'accesso al piano interrato avviene per il tramite delle corsie scoperte condominiali, con accesso da sud da Corso Vittorio Emanuele II, e dallo spazio di manovra coperto comune oppure pedonalmente dal vano scale/ascensore interno condominiale mapp. 551 sub 65 e ingresso alla corte comune mapp. 551 sub 52.

L'accesso ai posti auto avviene esclusivamente dal primo livello sottostrada, in quanto il secondo posto auto è costituito da una fossa interrata, che si sviluppa verticalmente al posto auto del primo livello (usufruibile solamente con piattaforma elevatrice).

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 79 prot. 39725/SU del 13/08/2010.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, il palazzo di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, denominato "Palazzo Bidasio-Zoppas", è un edificio disposto su più livelli ed è suddiviso in tre corpi di fabbrica, due dei quali prospettano sulla Via XX Settembre a nord (ove ricade l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione) ed il terzo si affaccia su Corso Vittorio Emanuele II (ove ricade la porzione interrata ad uso autorimesse).

Le porzioni lungo via XX settembre sono le più antiche e dalle informazioni assunte risultano risalire tra il XV ed il XVII secolo, mentre la porzione sud ha subito profonde trasformazioni nel XIX secolo. Successivamente il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 1950 e 1960 ed il più recente è stato eseguito nella metà del primo decennio degli anni 2000 con l'ampliamento e ricavo del piano interrato ad uso autorimessa.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico datato 08/03/2010 e depositato agli atti comunali in data 12/03/2008 al n. 22/08, redatto ai sensi degli artt. 6 e 7 della L. 1086/71 e dell'art. 67 del DPR 380/01, al quale si rimanda per maggiori dettagli e specifiche tecniche, si evince che le opere realizzate in forza delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di



Conegliano con prot. 20143 del 25/07/2006 e successive varianti riguardavano la ristrutturazione di un complesso edilizio composto da:

- corpo a nord avente forma pressoché rettangolare e struttura in muratura portante su tre piani fuori terra, di cui uno parziale ammezzato, più un piano sottotetto, sottoposto ad un miglioramento del comportamento globale dell'edificio, tra cui rinforzo delle fondazioni esistenti, realizzazione di nuove fondazioni in c.a., risanamento murario, rinforzo e sostituzione di travetti in legno, rifacimento della copertura lignea, realizzazione di vano scala-ascensore, ecc.;
- corpo a sud avente forma planimetrica ad U su due piani fuori terra più un piano sottotetto, con struttura originaria in muratura portante al di sotto della quale è stato realizzato un piano interrato di forma articolata; l'attuale struttura portante è in conglomerato cementizio armato al piano interrato e intelaiata per i piani fuori terra, copertura in legno.

Per i lavori di ristrutturazione ed ampliamento del piano interrato ad uso autorimessa realizzati nel primo decennio degli anni 2000, l'Ufficio Genio Civile di Treviso ha rilasciato in data 27/05/2010, prot. 297560/57.24, il Certificato di Rispondenza alle Norme per le costruzioni in zone sismiche.

Impianti:

Essendo l'appartamento allo stato grezzo avanzato, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

L'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.).

L'impianto idro-termo sanitario, similmente all'impianto elettrico, è da ultimare ed integrare con le parti mancanti.

Dovranno altresì essere realizzate tutte le prove e verifiche per la messa in funzione degli impianti.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e ottenute tutte le autorizzazioni propedeutiche al rilascio della stessa.

Si evidenzia che gli impianti sono del tipo centralizzato (contatore consumo acqua potabile, riscaldamento, climatizzazione, antenna), ad eccezione del contatore enel e allacciamento fornitura metano per alimentazione fornello cottura.



Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'appartamento attualmente internamente si trova allo stato grezzo avanzato.

Per la cantina risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 83 prot. 43729/SU del 15/09/2010.

Per il posto auto risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 79 prot. 39725/SU del 13/08/2010.

Acustica:

L'appartamento risulta all'attualità allo stato di grezzo avanzato.

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Spese condominiali arretrate :

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Mediamente per gli ultimi esercizi, le spese condominiali a carico delle unità in oggetto si sono attestate all'incirca sui 4.000 euro annui (da tenere in debito conto che tale quota non include la quota del riscaldamento centralizzato in quanto l'appartamento è attualmente al grezzo).
- All'attualità (maggio 2022) vi sono oltre 22.000 Euro di spese condominiali insolute.

Stato dell'immobile :

L'appartamento attualmente è LIBERO DA PERSONE E COSE, essendo al grezzo avanzato.



La cantina è occupata da materiale di terzi senza titolo.

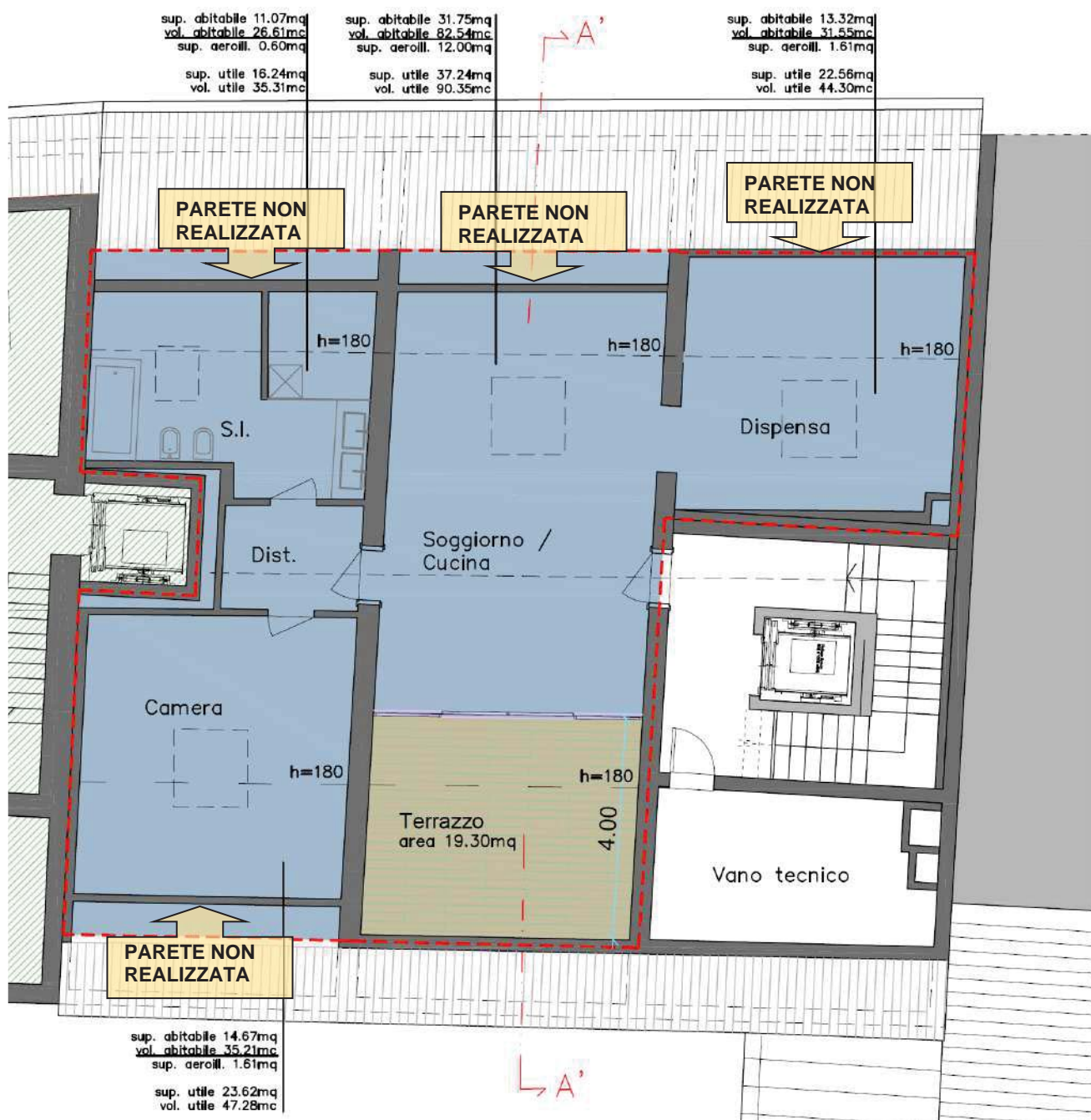
La piattaforma elevatrice del posto auto è attualmente funzionante, in quanto usufruita anche dall'adiacente posto auto di altra ditta.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Fig. 1.11 -

Pianta appartamento (fuori scala)

grafico autorizzato con Permesso di Costruire rilasciato in data 06/06/2019, protocollo n. 30598



1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, il palazzo di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, denominato “Palazzo Bidasio-Zoppas”, è sottoposto a Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è uno storico e prestigioso edificio inserito nel tessuto del centro storico, risalente ad epoca remota e successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione, ultimo in ordine di tempo quello eseguito nel primo decennio degli anni 2000.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CONEGLIANO, lo stato attuale del complesso edilizio risulta quello realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 24 agosto 1993, prot. n. 30103/85/IX pratica n. 1217/93 cond. 223;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 14/04/2006, protocollo n. 20143, Pratica n. 49/2006, Procedimento n. PE 344-2005, per la ristrutturazione edilizia ed ampliamento piano interrato ad uso autorimessa di un fabbricato residenziale sito in via XX Settembre e Corso Vittorio Emanuele II;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 09/05/2007, protocollo n. 25374, pratica n. 78/07, Procedimento n. PE 145-2007, per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento piano interrato ai sensi della L. 122/89 – rinnovo del Permesso di Costruire prot. 20143/SU del 14/04/2006;
- Variante a Permesso di Costruire rilasciato in data 19/02/2009, protocollo n. 8352, pratica n. 78/07, Procedimento n. PE 92-2008, per variante a Permesso di Costruire prot. n. 25374 del 09/05/2007 (PC 78/2007) per ampliamento interrato ai sensi della L. 122/89 e modifiche distributive interne;
- Permesso di costruire in data 9 luglio 2008 pratica n. 100/08 prot. n. 35482/SU, per taglio alberi;
- Dia prot. n. 65854 del 29/12/2008 per progetto di variante cabina Enel;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12136 del 08/03/2010 (Dia - variante in corso d'opera), PE 74-2010, per varianti interne e alcune modifiche esterne;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 28/07/2011, protocollo n. 33747, pratica n. 132/2011, Procedimento n. PE 35-2011, per modifiche interne in variante a Permesso di Costruire prot. n. 25374 del 09/05/2007 decaduto per decorrenza termini (prat. 78/2007) relativo alle unità immobiliari mapp. 551 sub 23-25-55-59-60-61-62;



- Permesso di Costruire prot. n. 4992/SU del 02/02/2012, pratica n. 132/2011, per completamento opere e variante per le unità immobiliari mapp. 551 sub 26-28-31-33-36-37-55;
- Permesso di costruire in data 7 ottobre 2013 pratica n. 147/13 prot. n. 43160/SU, per manutenzione straordinaria per il rifacimento impermeabilizzazione cavedio interno;
- Variante a Permesso di Costruire rilasciato in data 23/01/2014, protocollo n. 3097, pratica n. 132/2011, Procedimento n. PE 692-2013, per variante a Permesso di Costruire prot. n. 33747/SU del 28/07/2011 (Prat. n. 132/2011) per modifica manto di copertura con realizzazione nuovo terrazzo, relativa all'unità immobiliare mapp. 551 sub 31;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 06/06/2019, protocollo n. 30598, pratica n. 40/19, Procedimento n. PE 178-2019, per rinnovo per il completamento opere relative al Permesso di Costruire prot. n. 33747 del 28/07/2011 (Prat. n. 132/2011) relativo alle unità immobiliari mapp. 551 sub 26-28-31-33-36-77;

Per l'autorimessa mapp. 2799 sub 1 (oltre ad altri subalterni) risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 79, prot. n. 39725/SU del 13/08/2010.

Per la cantina mapp. 551 sub 77 (oltre ad altri subalterni) risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 83, prot. n. 43729/SU del 15/09/2010.

Per l'appartamento NON risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Conformità urbanistica

L'appartamento internamente risulta allo stato grezzo avanzato, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

All'attualità risulta imminente il decadimento del titolo edilizio che dovrà eventualmente essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.



Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere e attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Dal confronto fra i grafici autorizzati e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne. Mancano altresì le pareti laterali delimitanti le porzioni non accessibili del sottotetto (porzioni aventi altezze limitate) che dovranno essere realizzate prima della richiesta del Certificato di Agibilità.

1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio, **FATTA ECCEZIONE PER IL MAPP. 2799 SUB 1 ED IL MAPP. 2799 SUB 2.**

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 1:
SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 E' L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA*

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 2:
SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI*

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla parte eseguita i diritti sulle unità immobiliari in oggetto sono pervenuti in forza di quanto segue:

- in parte, in forza di atto di cessione diritti immobiliari sottoposto a condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 11 febbraio 2008, repertorio n.



107575 raccolta n. 31133, registrato a Conegliano in data 11 febbraio 2008 al n. 883 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 14 febbraio 2008 al n. 5885 del registro generale ed al n. 3926 del registro particolare, cui ha fatto seguito l'atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 15 aprile 2008, repertorio n. 108012 raccolta n. 31508, registrato a Conegliano in data 16 aprile 2008 al n. 2129 Serie 1T, annotato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 maggio 2008 al n. 20868 del registro generale ed al n. 3072 del registro particolare;

- in parte, in forza di atto di permuta sottoposto a condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 22 aprile 2008, repertorio n. 108101 raccolta n. 31583, registrato a Conegliano in data 23 aprile 2008 al n. 2296 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30 aprile 2008 al n. 16705 del registro generale ed al n. 10657 del registro particolare, cui ha fatto seguito l'atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 25 giugno 2008, repertorio n. 108607 raccolta n. 31002, registrato a Conegliano in data 30 giugno 2008 al n. 3629 Serie 1T, annotato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23 luglio 2008 al n. 29344 del registro generale ed al n. 4405 del registro particolare;

cui ha fatto seguito l'atto di divisione a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 11 luglio 2008, repertorio n. 108766 raccolta n. 31134, registrato a Conegliano in data 17 luglio 2008 al n. 4013 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18 luglio 2008 al n. 28674 del registro generale ed al n. 18042 del registro particolare;

- in parte, in forza di atto di cessione diritti immobiliari sottoposto a condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 8 febbraio 2012, repertorio n. 118051 raccolta n. 40031, sopra indicato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24 febbraio 2012 al n. 5901 del registro generale ed al n. 4487 del registro particolare, cui ha fatto seguito l'atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 11 giugno 2012, repertorio n. 118765 raccolta n. 40636, registrato a Conegliano in data 3 luglio 2012 al n. 2880 Serie 1T, annotato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 4 luglio 2012 al n. 20666 del registro generale ed al n. 2535 del registro particolare.



Con delibera del consiglio di amministrazione in data 10 giugno 2016 veniva accertato il verificarsi di una causa di scioglimento della società parte eseguita, che con delibera in data 13 giugno 2016 veniva posta in stato di liquidazione.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali trascritto a Treviso il 24 febbraio 2012 ai numeri 5900/4486, in dipendenza di atto in data 08 febbraio 2012 n. 118.051/40.031 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV).

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per ogni precisazione e/o integrazione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali trascritto a Treviso il 24 febbraio 2012 ai numeri 5900/4486, in dipendenza di atto in data 08 febbraio 2012 n. 118.051/40.031 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico, già soggetto alla Legge 364/1909 giusta Decreto Ministeriale del 29 novembre 1923, trascritto a Treviso il 9 aprile 2008 ai numeri 13872/8895;
- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 2799/11 – 2800/13 (graffati tra loro), Sez. E fg. 4 del Catasto Fabbricati, risultano gravati da servitù di installazione trascritta a Treviso il 7 dicembre 2010 ai numeri 43811/27266, in dipendenza di Scrittura Privata



autenticata in data 10 novembre 2010 n. 114.978/37.396 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);

- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 2799/10 – 2800/12 e 2799/11 – 2800/13 (graffati tra loro), Sez. E fg. 4 del Catasto Fabbricati, risultano gravati da servitù di passaggio e da servitù di elettrodotto trascritte a Treviso il 7 dicembre 2010 ai rispettivi numeri 43812/27267 e 43813/27268, in dipendenza di Scrittura Privata autenticata in data 10 novembre 2010 n. 114.978/37.396 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);

- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 2799/5, 2800/7 e 2799/10 – 2800/12 (graffati tra loro), Sez. E fg. 4 del Catasto Fabbricati, nonché mappali 551, 2799, 2800 del foglio 32 del Catasto Terreni, risultano gravati da servitù di passaggio trascritta a Treviso il 24 febbraio 2012 ai numeri 5899/4485, in dipendenza di atto in data 08 febbraio 2012 n. 118.051/40.031 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);

- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 551, 2799, 2800 del foglio 32 del Catasto Terreni, risultano gravati da servitù di distanza trascritta a Treviso il 03 aprile 2014 ai numeri 8715/6297, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 28 marzo 2014 n. 8.580/4.587 di repertorio Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV).

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.



Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento Piano Terzo		circa mq 120
Terrazza Piano Terzo		circa mq 19
Cantina Piano Terra		circa mq 18

Posto auto doppio su due livelli al Piano Interrato		circa mq 32
---	--	-------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Appartamento Piano Terzo	$\text{mq } 120 \times 1,00 =$	circa mq 120
Terrazza Piano Terzo	$\text{mq } 19 \times 0,25 =$	circa mq 4,75
Cantina Piano Interrato	$\text{Mq } 18 \times 0,50 =$	circa mq 9
	TOTALE arrotondato	circa mq 134

Posto auto Piano Interrato Su due livelli		circa mq 32
---	--	--------------------

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**Provincia:** TREVISO**Comune:** CONEGLIANO**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE PREGIATA**Codice di zona:** B3**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2100	L	6,5	9,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1750	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1700	L	6	8,3	L
Autorimesse	NORMALE	1550	1850	L	7,4	9,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	850	970	L	4,1	5,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2500	3100	L	7,7	11,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	2600	L	7,7	11,3	L

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: zona centrale pregiata; posizione zona: centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.623

Valore medio €/mq 1.871

Valore massimo €/mq 2.119

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.382

Valore medio €/mq 1.591

Valore massimo €/mq 1.800



Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Valore minimo €/mq 1.370
 Valore medio €/mq 1.470
 Valore massimo €/mq 1.569

Ville e villini
 Valore minimo €/mq 1.878
 Valore medio €/mq 2.082
 Valore massimo €/mq 2.286

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti compravendite di appartamenti ubicati nel medesimo complesso, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi, ricompresi tra i 3.300 ed i 3.400 Euro al metroquadrato, riferiti ad appartamenti ancora da ultimare, come quello in oggetto.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. CO MM. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento piano secondo in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 28 (sup. cat. mq 230) Cantina piano terra in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 36 (sup. cat. mq 16) Garage piano interrato con piattaforma elevatrice mapp. 2799 sub 2 (sup. cat. mq 32)	Palazzo Bidasio-Zoppas Conegliano	254	€ 850.000,00	€/mq 3.346	Atto CV notaio Salvatore Costantino rep. 21323 del 09/10/2019
Appartamento piano primo in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 26 (sup. circa mq 230) Cantina piano terra in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 33 (sup. mq 36) Garage piano interrato con piattaforma elevatrice mapp. 551 sub 63 (sup. cat. mq 32)	Palazzo Bidasio-Zoppas Conegliano	264	€ 900.000,00	€/mq 3.409	Atto CV notaio Salvatore Costantino rep. 21314 del 04/10/2019

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:



- Ubicazione: zona centrale pregiata
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento piano terzo (ed ultimo) con cantina al piano terra e posto auto doppio su due livelli con piattaforma elevatrice facenti parte di un più ampio complesso immobiliare storico e vincolato come bene culturale denominato “Palazzo Bidasio-Zoppas”
- Superficie commerciale appartamento e cantina = mq 134
- Superficie posto auto doppio su due livelli al piano interrato = mq 32
- Vetustà: ristrutturato primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell’unità: appartamento allo stato grezzo avanzato, cantina e posto auto con agibilità

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l’attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l’offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti,

considerate altresì lo stato grezzo avanzato dell’appartamento, delle spese necessarie per l’ultimazione dello stesso, le altezze interne dell’appartamento e l’incidenza sulle parti comuni in comproprietà, nonché l’incidenza delle quote di proprietà sull’area delle porzioni sulle quali è stato costituito il diritto di superficie a favore di terzi,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:

Appartamento-Cantina €/mq 3.300,00

Posto auto doppio su due livelli €/mq 1.800,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di :

Appartamento-Cantina €/mq 2.970,00

Posto auto doppio su due livelli €/mq 1.620,00

che corrisponde ad un valore a corpo :

Appartamento-Cantina: mq 134 x €/mq 2.970,00 = **€ 397.980,00**

Posto auto doppio su due livelli: mq 32 x €/mq 1.620,00 = **€ 51.840,00**

Sommano complessivi (arrotondati) € 450.000,00



Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO AVANZATO (restano da completare finiture interne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come d
- a vigenti disposizioni di legge.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Spese Condominiali arretrate (ultimo biennio)	€ 8.000,00
Totale detrazioni	€ 8.000,00

Considerato quanto sopra, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 450.000,00 - € 8.000,00 = € 442.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA	€ 442.000,00
(dicasi Euro quattrocentoquarantaduemila/00)	

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per precisazioni e/o integrazioni, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 1** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 22/12/2020 ai nn. 43456 / 29866

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 04/11/2020, repertorio n. 5423, emesso dall'Assistente/Funzionario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

[REDAZIONE]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 94447/100000
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 94447/100000
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000



immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 17 [...omissis...]

Imm. n. 18 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 31**

Imm. n. 19 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 77**

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di -

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 5**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 6**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 7**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 10**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 12**

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 5553/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 59**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 60**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 61**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 62**

Imm. n. 5 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 63**

Imm. n. 6 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 66**

Imm. n. 7 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 67**

Imm. n. 8 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 68**

Imm. n. 9 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 83**

Imm. n. 10 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 84**

Imm. n. 11 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 1**

Imm. n. 12 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 2**

Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000

Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 94447/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 1**

Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 2**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 11**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 13**



*****ISCRIZIONI*****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 18/04/2008 ai nn. 15125 / 3229

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto Notarile pubblico in data 15/04/2008, rep. n. 108013/31509, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati:

capitale € 2.550.000,00; tasso interesse annuo 5,9%;

totale € 3.825.000,00; durata 1 anni 7 mesi.

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 49217,21/100000

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 49217,21/100000

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 49217,21/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 8**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 9**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 10**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 11**

Imm. n. 5 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 12**

Imm. n. 6 - CONEGLIANO (TV) – C. Terreni – Fg. 32 – **mapp. 925**

Imm. n. 7 - CONEGLIANO (TV) – C. Terreni – Fg. 32 – **mapp. 926**

Successivamente le unità immobiliari elencate nell'Unità Negoziale n. 1 sono state soppresse e sostituite dalle odierne unità immobiliari oggetto di pignoramento, oltre ad altre estranee al presente procedimento. A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni:

- In data 09/06/2008 ai n.ri 22425/3383, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 22/04/2008 n. 108099/31581 di repertorio notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- In data 28/10/2010 ai n.ri 38802/5943, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/66, 551/67, 551/68, 551/83, 551/84, 2799/5, 2799/10-2800/12 (graffati), 2800/1, 2800/2, 2800/6 e 2800/7 (Conegliano, sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 28/09/2010 n. 114649/37105 di repertorio notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- In data 10/04/2012 ai n.ri 11138/1393, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/59, 551/60, 551/61, 551/62 e 2799/11-2800/13 (graffati), (Conegliano,



- sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02/04/2012 n. 46724/24621 di repertorio notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV);
- In data 07/01/2020 ai n.ri 561/76, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/63 e 2799/2 (Conegliano, sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21493/9626 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 04/02/2010 ai nn. 3941 / 792

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto Notarile pubblico in data 29/01/2010, rep. n. 112986/35692, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati:

capitale € 1.500.000,00; tasso interesse annuo 2,6%; totale € 2.250.000,00.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Imm. n. 1 e n. 2 – [omissis]

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 31**

Imm. n. 4 e 5 – [omissis]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni, riguardanti immobili diversi:

- In data 24/03/2011 ai n.ri 10093/1420, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 22/02/2011 n. 115784/38073 di repertorio notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- In data 07/01/2020 ai n.ri 560/75, in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21492/9625 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
iscritta in data 25/10/2016 ai nn. 34807 / 6402

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 21/10/2016, rep. n. 4061, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati:

capitale € 164.267,50; tasso interesse annuo 12,95%; interessi € 107.732,50; spese € 48.000,00; totale € 320.000,00.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.5 per il diritto di proprietà per la quota di 329,245/1000

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.5 per il diritto di proprietà per la quota di 329,245/1000

soggetto n. 2: [...omissis...**soggetto estraneo alla presente esecuzione**]

relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 27 [...omissis...]

Imm. n. 28 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 31**

Immobili da n. 29 a n. 30 [...omissis...]

Imm. n. 31 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 77**

Imm. n. 32 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 5**

Immobili da n. 33 a n. 34 [...omissis...]

Imm. n. 35 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 6**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 7**

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 59**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 60**



Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 61**
 Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 62**
 Imm. n. 5 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 67**
 Imm. n. 6 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 68**
 Imm. n. 7 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 83**
 Imm. n. 8 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 84**
 Imm. n. 9 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 1**
 Imm. n. 10 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 2**

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 66**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 1**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 2**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 63**

Unità negoziale n. 4 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 329,245/1000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 10**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 12**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 11**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 13**

N.B. Erroneamente l'immobile n. 1 – unità negoziale n. 5” è stato contraddistinto con il mappale 2799 sub 10 graffato con il mappale 2799 sub 12 anziché il corretto mappale 2799 sub 10 graffato con il mappale 2800 sub 12.

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni, riguardanti immobili diversi:

- In data 07/01/2020 ai n.ri 562/77, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/63 e 2799/2 (Conegliano, sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21493/9626 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).
- In data 23/03/2022 ai n.ri 10595/1394, riguardante immobili diversi, in dipendenza di atto giudiziario in data 24/01/2022 n. 69/2020 di repertorio Tribunale di Treviso (TV).



1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista facciata nord lungo via XX Settembre



Corte interna comune e accesso nord da via XX Settembre



Corte interna comune e androne di ingresso da via XX Settembre



Cantina piano terra mapp. 551 sub 77

OMISSIS

Ingresso comune alla cantina piano terra



Area Manovra e accesso sud da Corso Vittorio Emanuele II







Spazi comuni condominiali piano interrato

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS



Vene scale e ascensore condominiale

OMISSIS

Ap



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



LOTTO N. 2 :

VILLA LIBERTY CON TRE UNITA' USO DIREZIONALE E DEPENDANCE CON PISCINA
Vittorio Veneto (TV) – via San Gottardo n. 45 (Villa San Gottardo)



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare è un complesso immobiliare denominato “Villa San Gottardo” costituito da due fabbricati e relativo scoperto pertinenziale su un lotto di terreno di oltre 5.000 mq catastali in area collinare sito in Comune di Vittorio Veneto (TV), via San Gottardo n. 45, che si può così descrivere:

- Villa Liberty costituita da numero tre unità uso direzionale disposte su tre piani fuori terra principali con numero tre autorimesse e locali accessori vari al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale alle unità;
- Ampia Dependance uso residenziale disposta su due piani fuori terra composta dalla zona giorno al piano primo e tre camere con area benessere (piscina e sauna) al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale all'unità;
- Terreno scoperto pertinenziale adibito ad accessi, area di manovra, camminamenti, verde, posti auto scoperti, ecc. per la maggior parte con giacitura inclinata.

La descrizione attuale del bene, come riportata nei successivi quadri, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così censite catastalmente:

- Villa Liberty costituita da numero tre unità uso direzionale disposte su tre piani fuori terra principali con numero tre autorimesse e locali accessori vari al piano terra con scoperto strettamente pertinenziali alle unità:

Quota pignorata:	1/1 PROPRIETÀ
Descr.Catastale:	
Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,	
mappale 226 sub 16	<i>cat. A/10 cl. 2 vani 9 R.C. € 3.300,16 Via San Gottardo piano T con corte esclusiva di mq 370 catastali</i>
mappale 226 sub 17	<i>cat. A/10 cl. 2 vani 7 R.C. € 2.566,79 Via San Gottardo piano T-1 con corte esclusiva di mq 82 catastali</i>
mappale 226 sub 18	<i>cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 2.383,45 Via San Gottardo piano T-2-3 con corte esclusiva di mq 120 catastali</i>
mappale 226 sub 13	<i>cat. C/6 cl. 9 mq 42 R.C. € 173,53 Via San Gottardo piano T</i>
mappale 226 sub 14	<i>cat. C/6 cl. 9 mq 41 R.C. € 169,40 Via San Gottardo piano T</i>
mappale 226 sub 15	<i>cat. C/6 cl. 9 mq 37 R.C. € 152,87 Via San Gottardo piano T</i>
COMPRESSE LE SEGUENTI PARTI COMUNI (BENI COMUNI NON CENSIBILI):	
mappale 226 sub 6	<i>Bene Comune Non Censibile (area scoperta di mq 248 e passaggi pedonali) Via San Gottardo piano T-1</i>
mappale 226 sub 7	<i>Bene Comune Non Censibile (ingresso, vano scale, ascensore) Via San Gottardo piano T-1-2</i>
mappale 226 sub 8	<i>Bene Comune Non Censibile (C.T., loc. filtro e vano tecnico) Via San Gottardo piano 1</i>

L'area coperta e scoperta delle unità immobiliari sopra descritte risulta così censita al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 226, ente urbano di mq 1.267

- Ampia Dependance uso residenziale disposta su due piani fuori terra composta dalla zona giorno al piano primo e tre camere con area benessere (piscina e sauna) al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale all'unità;

Quota pignorata:	1/1 PROPRIETÀ
Descr.Catastale:	
Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,	
mappale 1173 sub 5	<i>cat. A/7 cl. 2 vani 17 R.C. € 1.946,47 Via San Gottardo piano T-1 con corte esclusiva di mq 535 catastali</i>



L'area coperta e scoperta dell'unità immobiliare sopra descritta risulta così censita al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1173, ente urbano di mq 792

- Terreno scoperto pertinenziale adibito ad accessi, area di manovra, camminamenti, verde, posti auto scoperti, ecc., per la maggior parte con giacitura inclinata.

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr.Catastale:

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,
mappale 1174 cat. F/1 (area urbana) mq 104 Via San Gottardo piano T
mappale 1223 cat. F/1 (area urbana) mq 24 Via San Gottardo piano T
mappale 1224 cat. F/1 (area urbana) mq 350 Via San Gottardo piano T

Sommano mq 478

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Terreni, fg. 49,
mappale 1226 semin arbor cl. 2 mq 1.633 R.D. € 8,43 R.A. € 5,48
mappale 1176 semin arbor cl. 2 mq 104 R.D. € 0,54 R.A. € 0,35
mappale 1177 semin arbor cl. 2 mq 57 R.D. € 0,29 R.A. € 0,19
mappale 1178 semin arbor cl. 2 mq 368 R.D. € 1,90 R.A. € 1,24
mappale 1180 semin arbor cl. 2 mq 169 R.D. € 0,87 R.A. € 0,57
mappale 1181 semin arbor cl. 2 mq 42 R.D. € 0,22 R.A. € 0,14
mappale 1228 semin arbor cl. 2 mq 314 R.D. € 1,62 R.A. € 1,05

Sommano mq 2.687

Sommano complessivi mq 3.165

L'area scoperta delle aree urbane sopra descritte risultano altresì censite al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1174, ente urbano di mq 104

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1223, ente urbano di mq 24

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1224, ente urbano di mq 350

La superficie complessiva degli enti urbani mappali 226 di mq 1.267 – 1173 di mq 792 - 1174 di mq 104 – 1223 di mq 24 – 1224 di mq 350 e dei terreni mappali 1226 di mq 1.633 – 1176 di mq 104 – 1177 di mq 57 – 1178 di mq 368 – 1180 di mq 169 – 1181 di mq 42 – 1228 di mq 314 è pari a mq catastali 5.224.

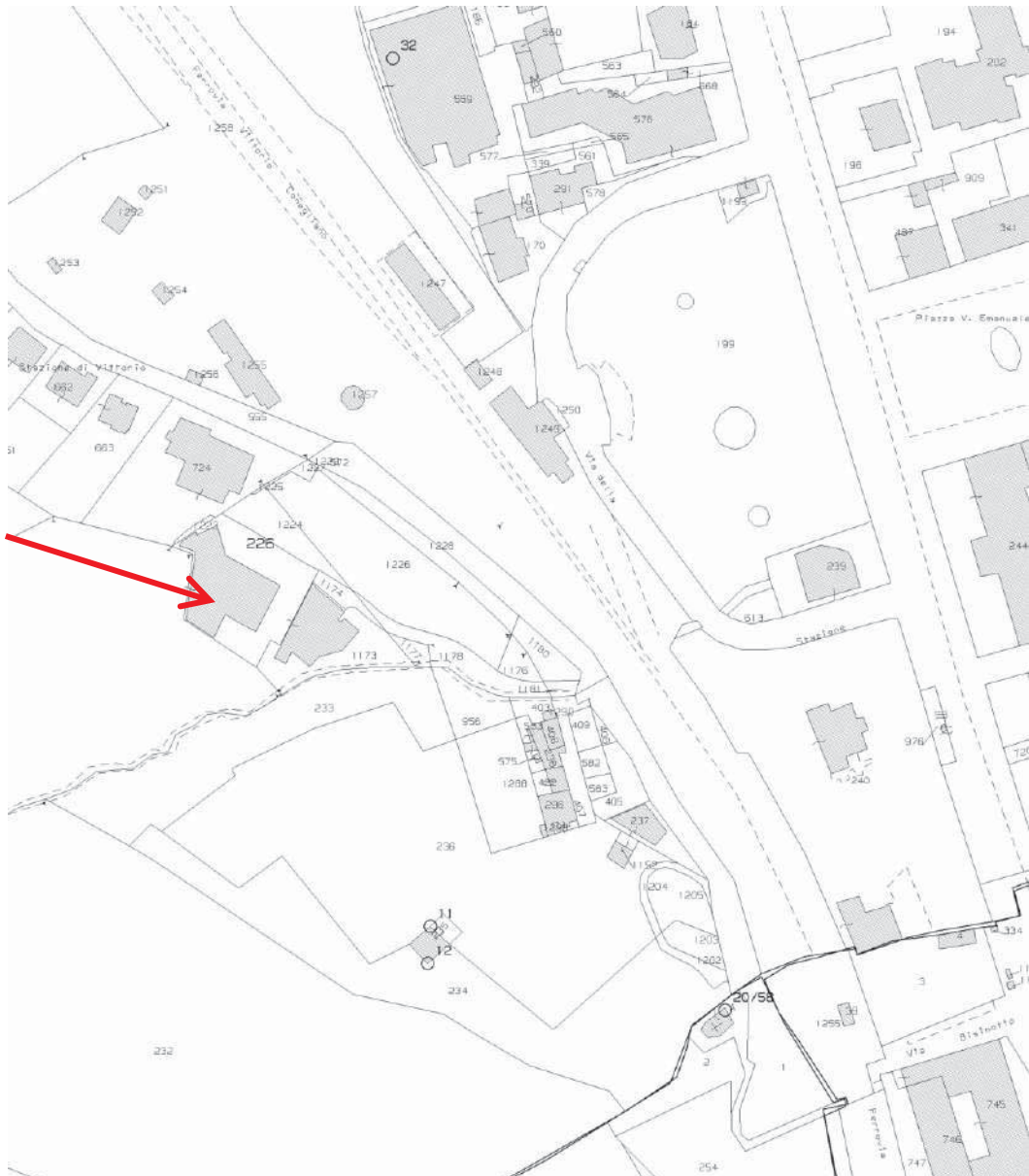


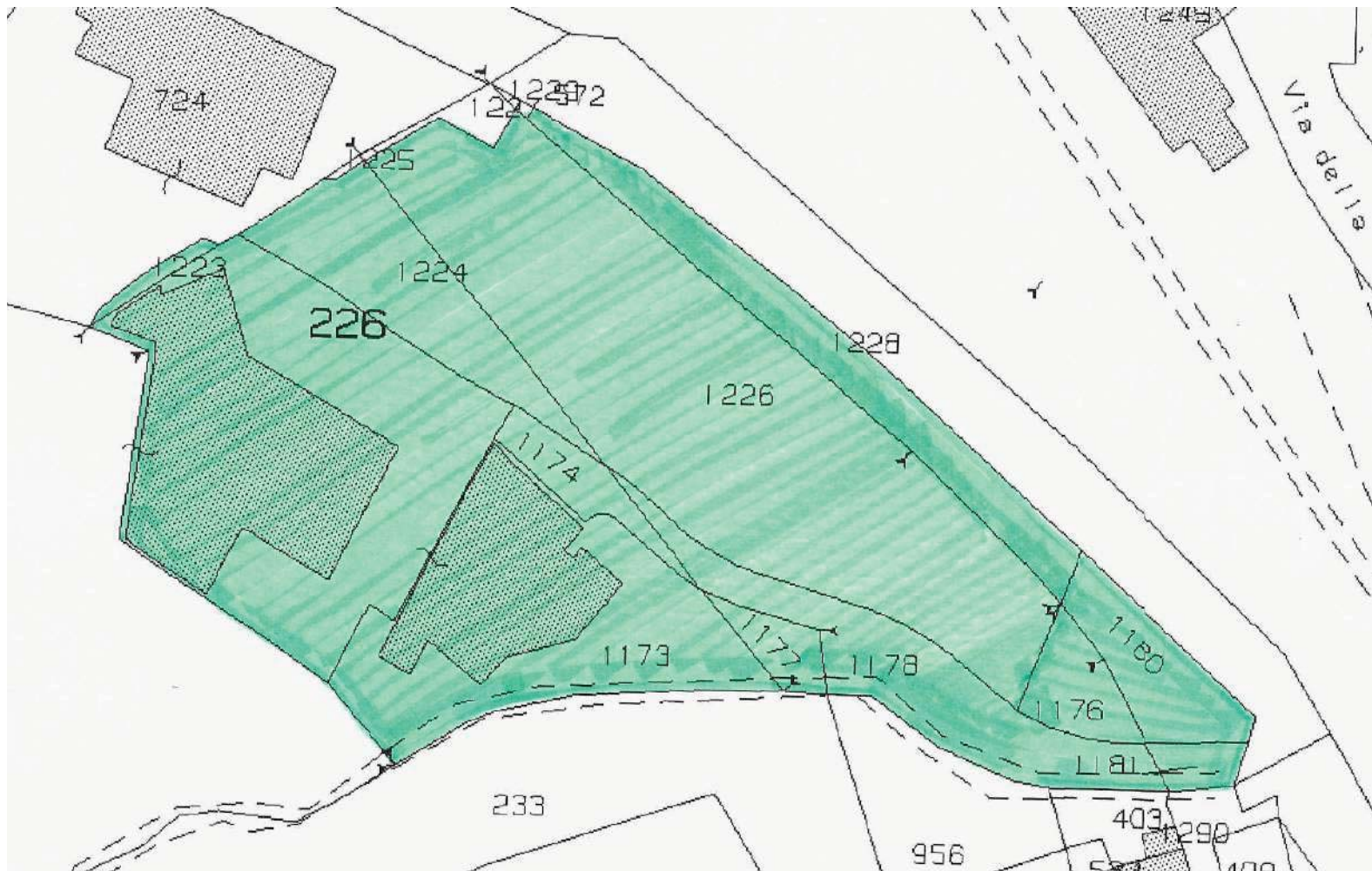
Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il complesso immobiliare costituito da due fabbricati e relativo scoperto pertinenziale su un lotto di terreno sito in Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49 del Catasto Terreni (corrispondente alla Sezione C – foglio 9 del Catasto Fabbricati), censito con i mappali 226 – 1173 – 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228, avente una superficie catastale complessiva (area coperta e scoperta) di mq 5.224, confina:

- A nord con mappali 1222 – 724 – 1225 – 1227 – 1229;
- Ad est con mappale 572 (catastalmente intestato al Comune di Vittorio Veneto), di fatto trattasi del sedime stradale di via San Gottardo;
- A sud con mappali 407 – 403 – 956 – 233;
- Ad ovest con mappale 1163.

Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VITTORIO VENETO, fg 49, mappali 226 – 1173 – 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228 con freccia rossa è indicato il complesso immobiliare oggetto di esecuzione

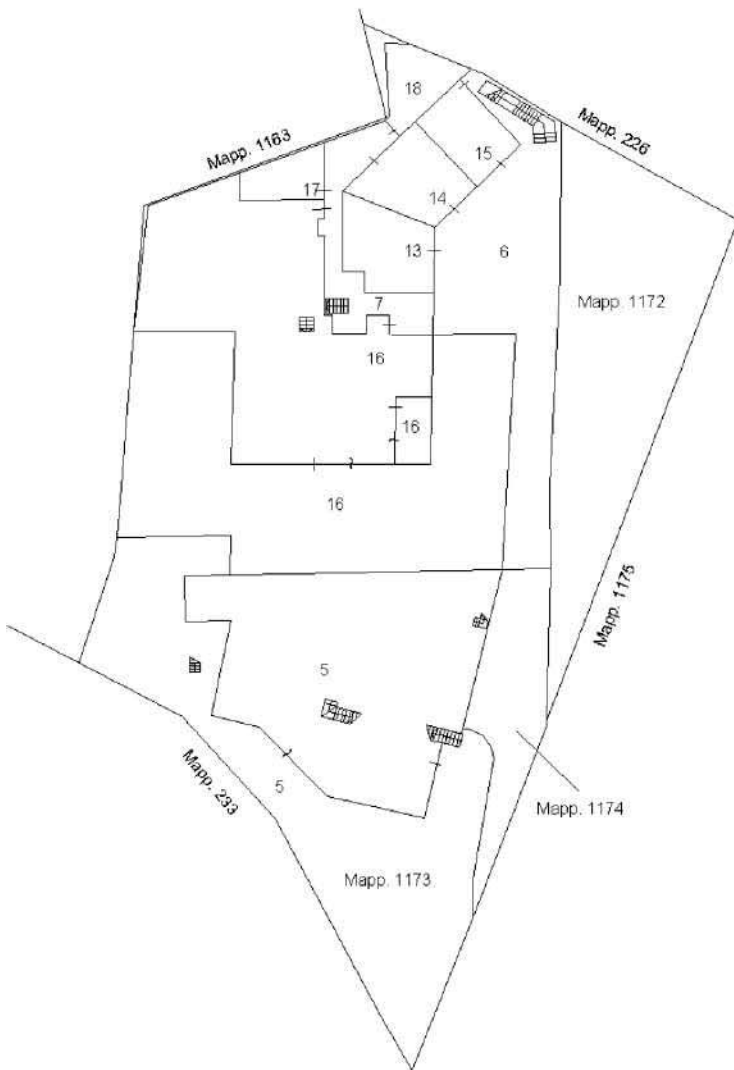




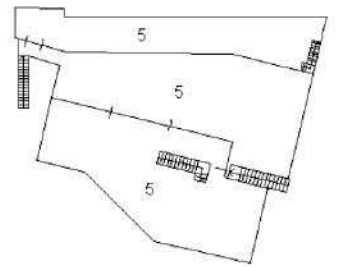
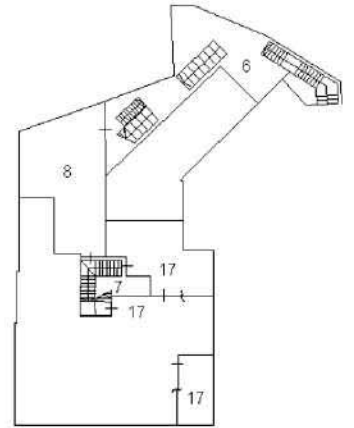
In sede di sopralluogo peritale, si è riscontrato che vi è incongruenza fra il confine catastale ed il confine di fatto lato nord in quanto all'interno della recinzione nord del lotto si presume siano ricompresi i mappali trasferiti a terzi (mappali 1225-1227-1229, Foglio 49 del Comune di Vittorio Veneto) in forza dell'atto di permuta in data 07/10/2014 rep. 30313 notaio Pianca.



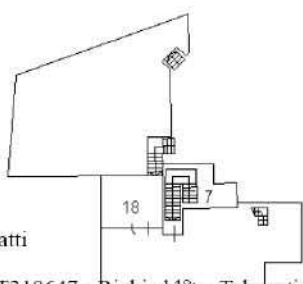
Fig. 1.1bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :
Comune di VITTORIO VENETO, sezione C foglio 9, mapp. 226-1173



PIANO TERRA



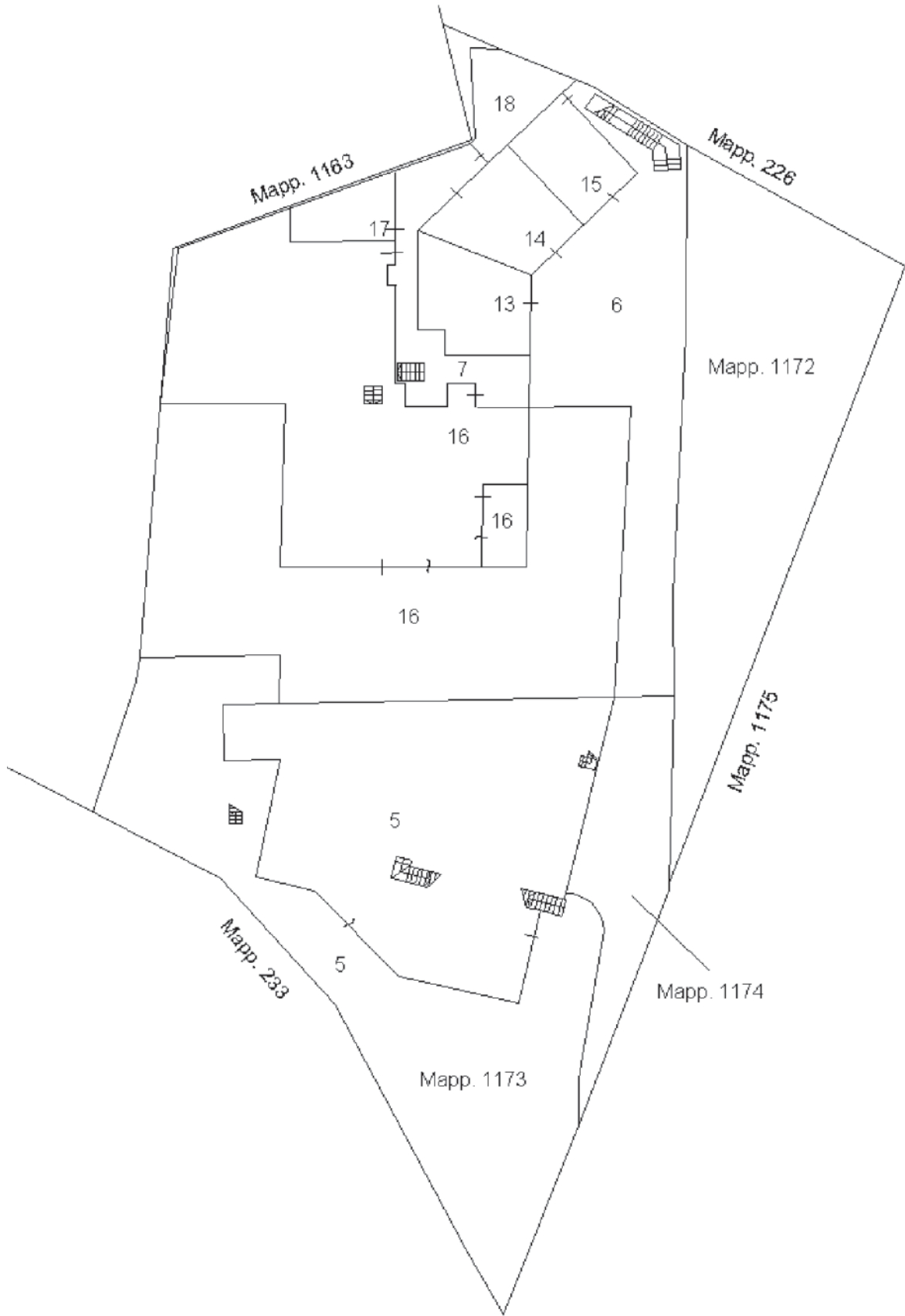
PIANO PRIMO



Planimetria in atti

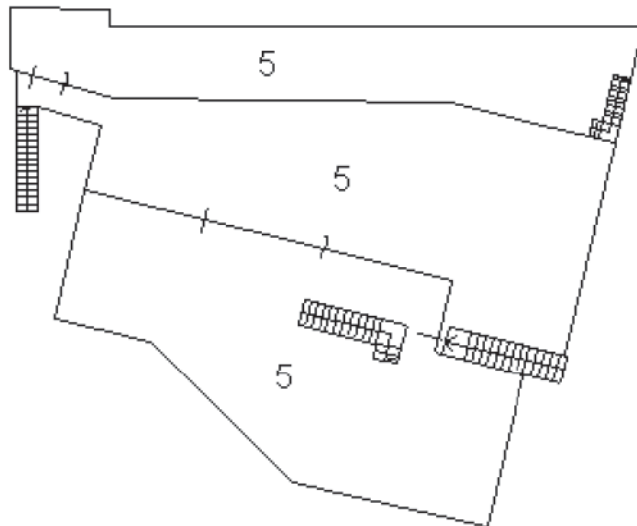
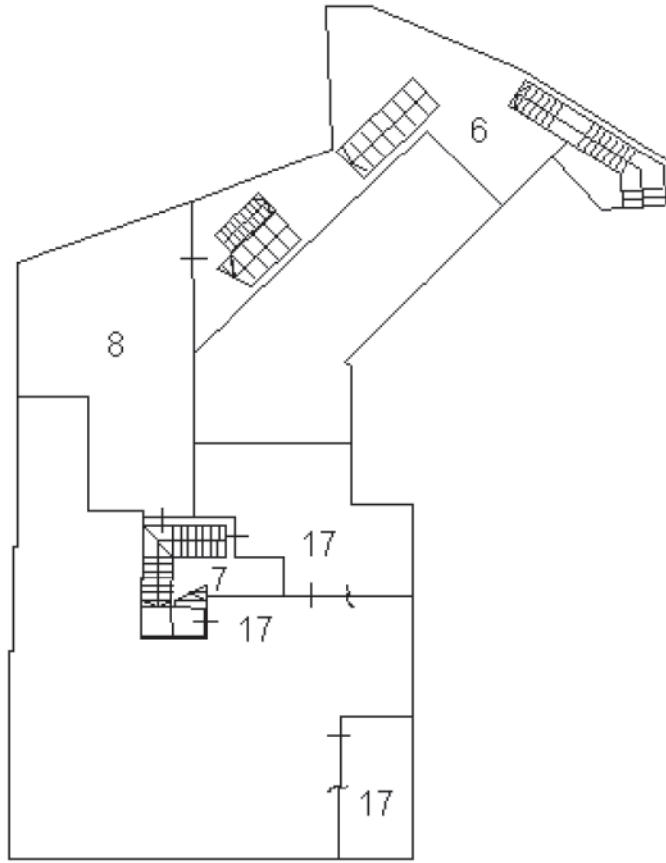
11/2021 - n. T318647 - Richiedente: Telematico
Redazione: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





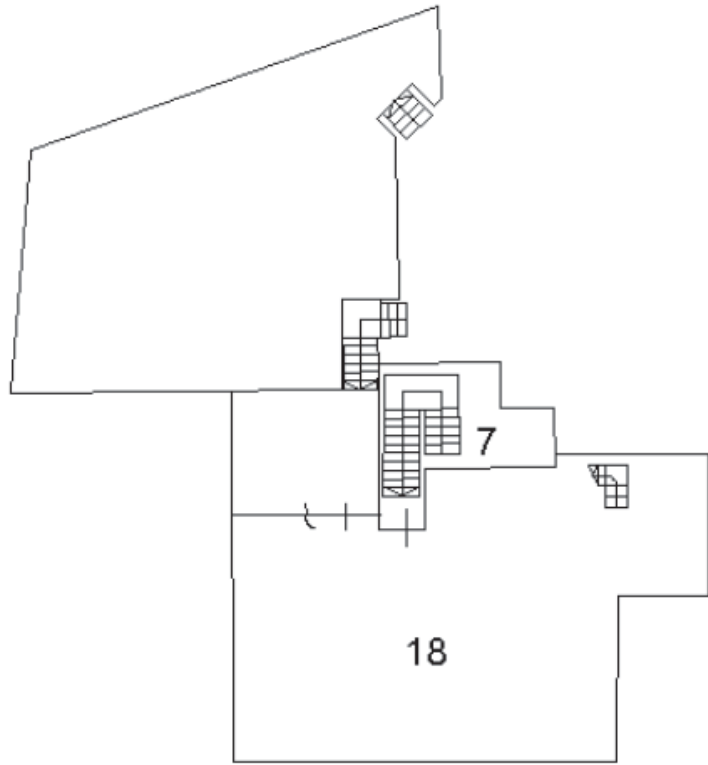
PIANO TERRA



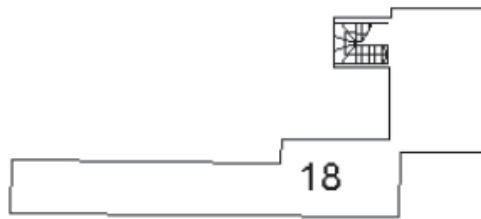


PIANO PRIMO





PIANO SECONDO



PIANO TERZO



2.2) UBICAZIONE:

Vittorio Veneto (TV) – via San Gottardo n. 45 (Villa San Gottardo)

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV), in zona centrale, situato nel limite ovest del centro abitato con l'omonima area collinare del San Gottardo, in corrispondenza della Stazione Ferroviaria e del Municipio che si trovano ad una centinaia di metri ad est dell'immobile (aldilà della linea ferroviaria).

La zona è inserita nel contesto paesaggistico-ambientale delle Prealpi.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel centro abitato di Vittorio Veneto.

Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo comune.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali. Vi sono comunque delle limitazioni all'accessibilità dell'immobile, determinati dalla limitata altezza del sottopasso ferroviario di via San Gottardo.

Fig. 2.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

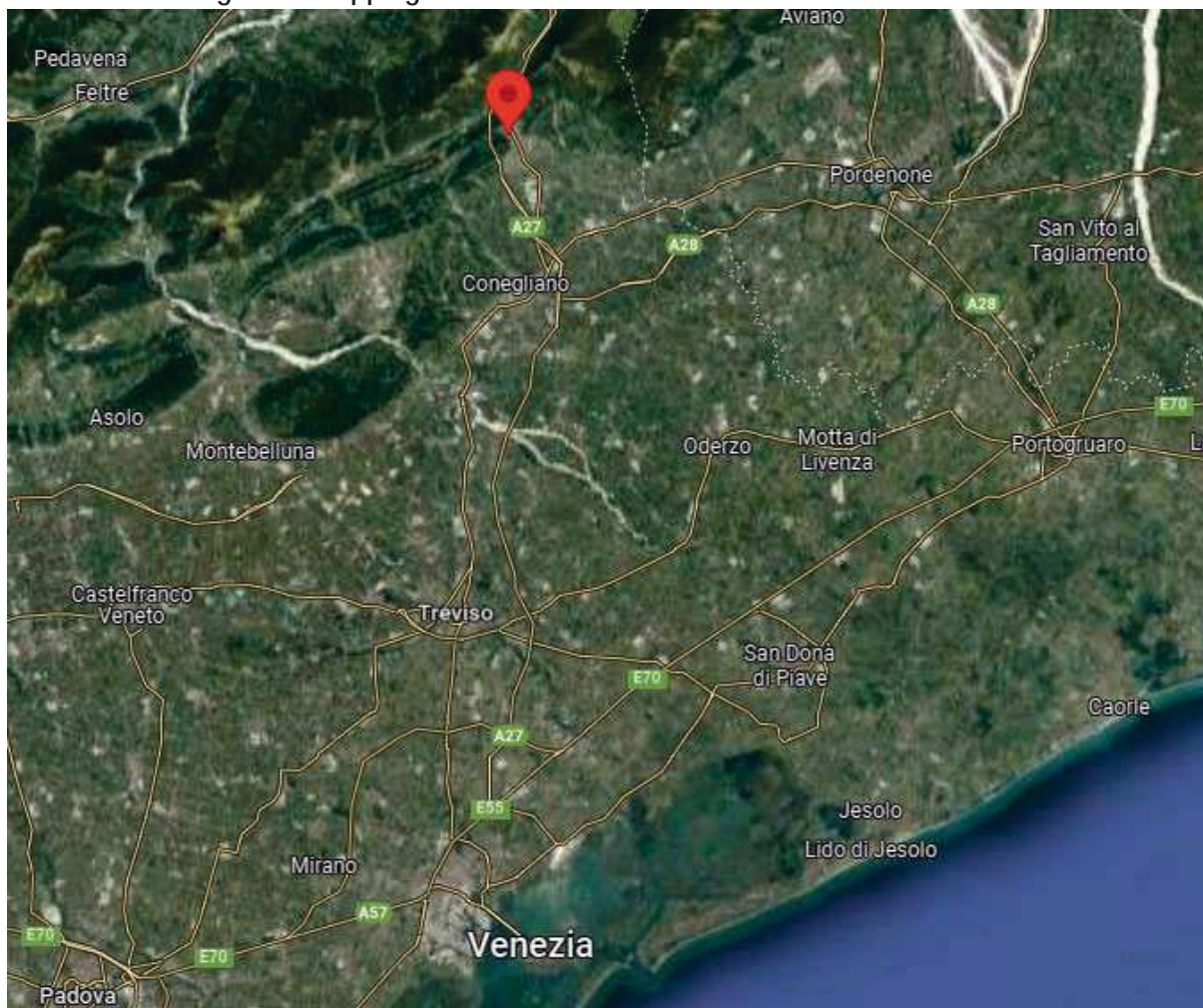


Fig. 2.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

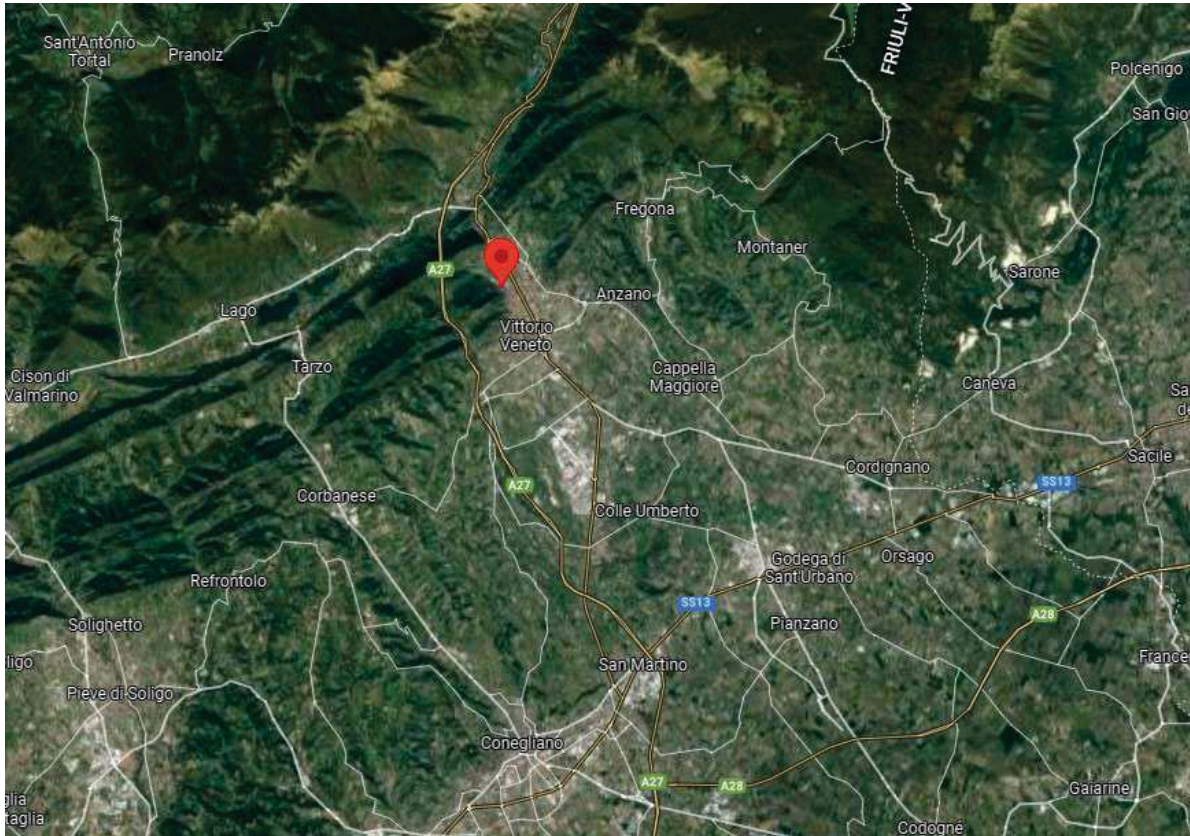


Fig. 2.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

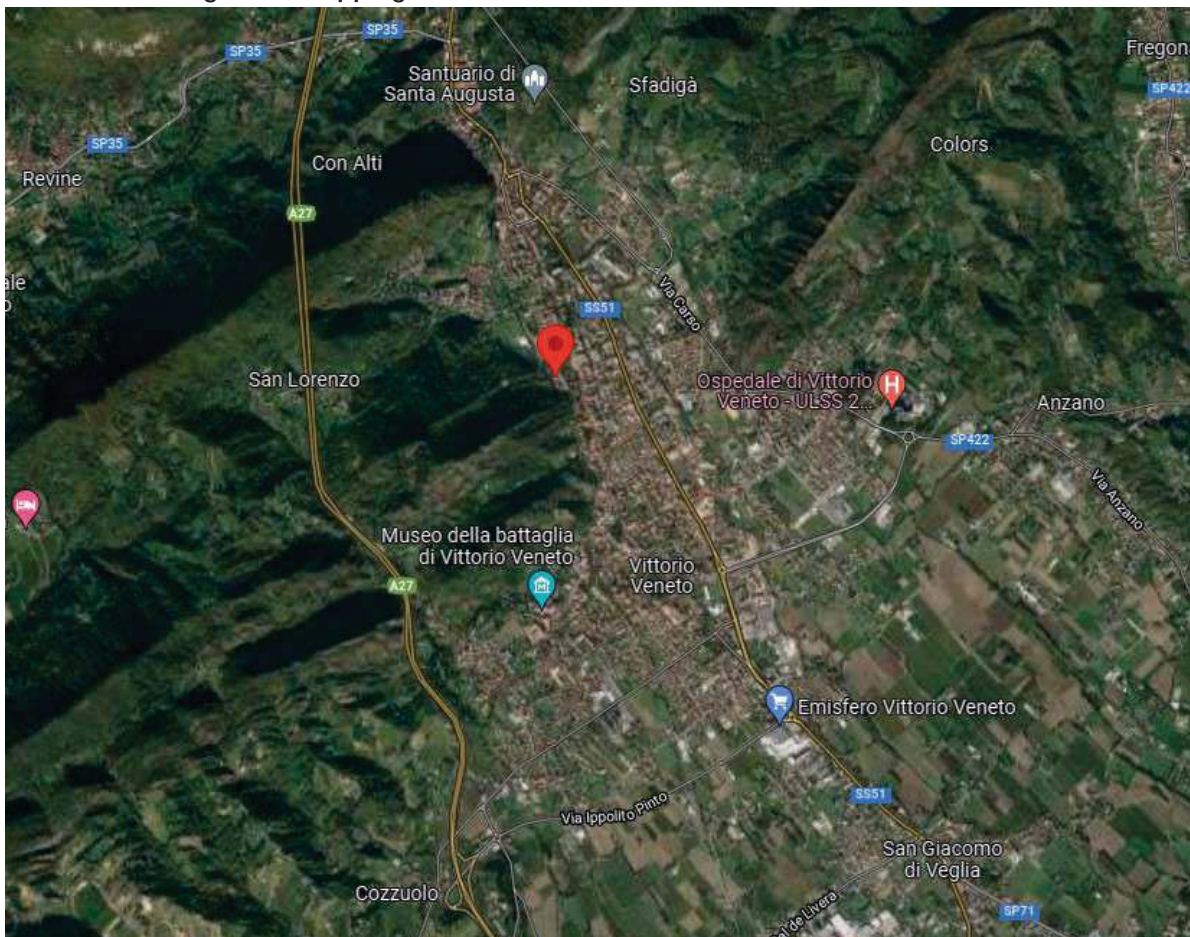


Fig. 2.5 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

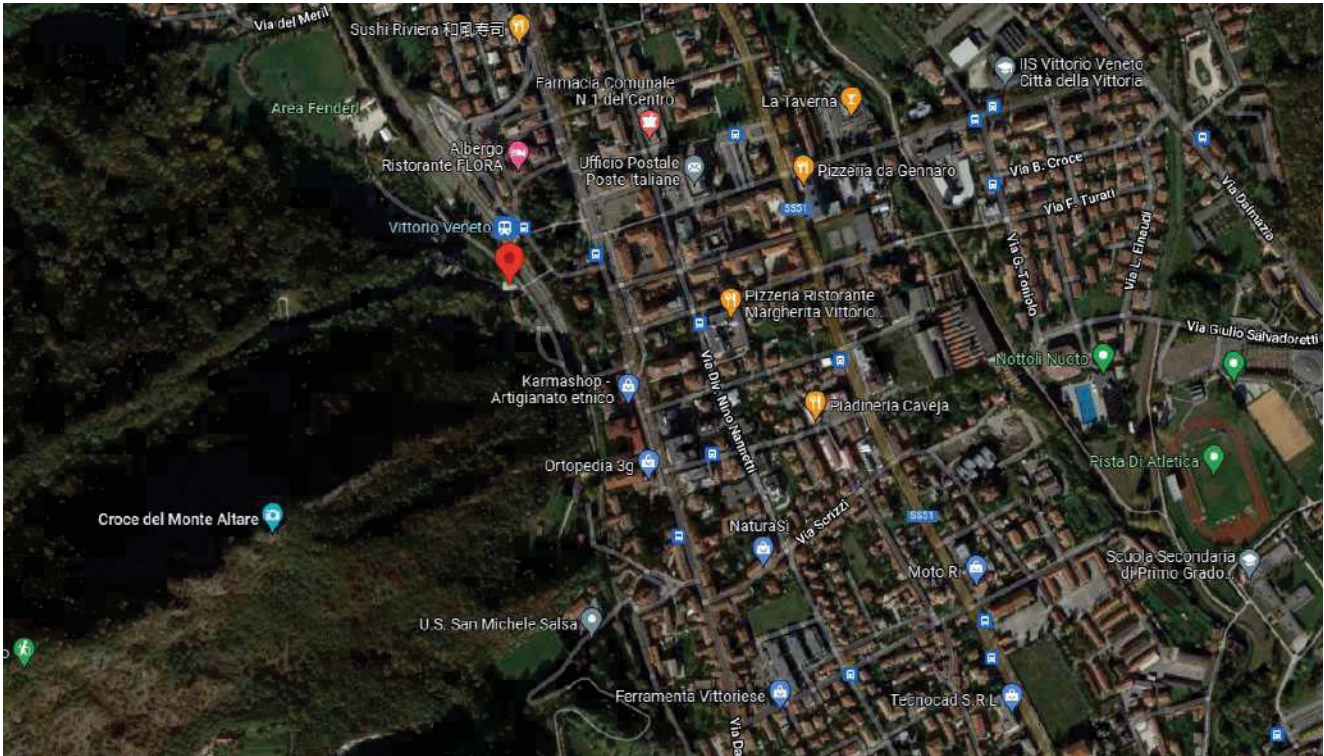
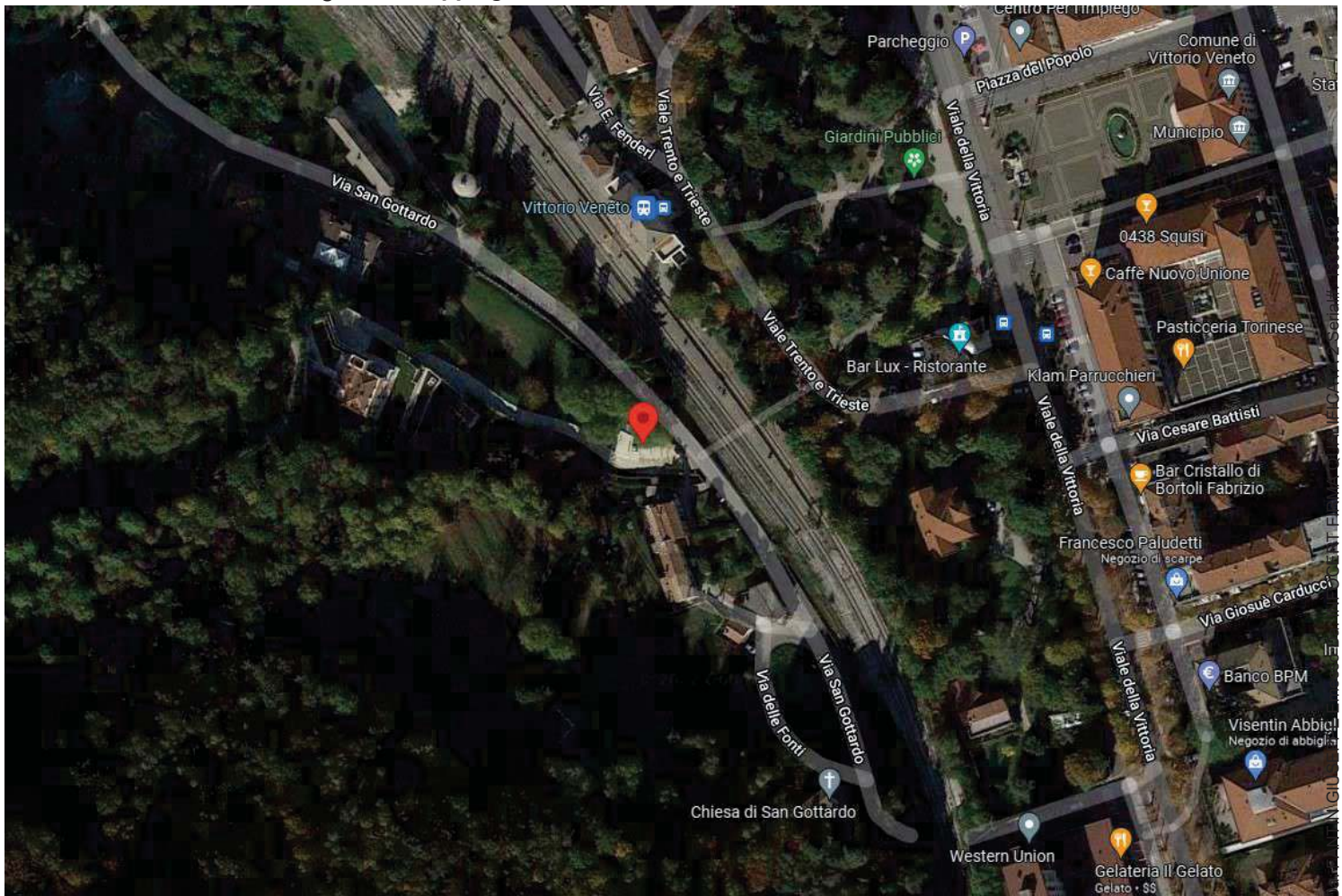


Fig. 2.6 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO, l'area coperta e scoperta del complesso immobiliare oggetto di esecuzione ricade in:

parte zona B 2 – Zone ad uso prevalentemente residenziale – Zone edificate saturate
parte Verde di rispetto o tutelato

Fig. 2.7 – estratto P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO
 con freccia rossa, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione

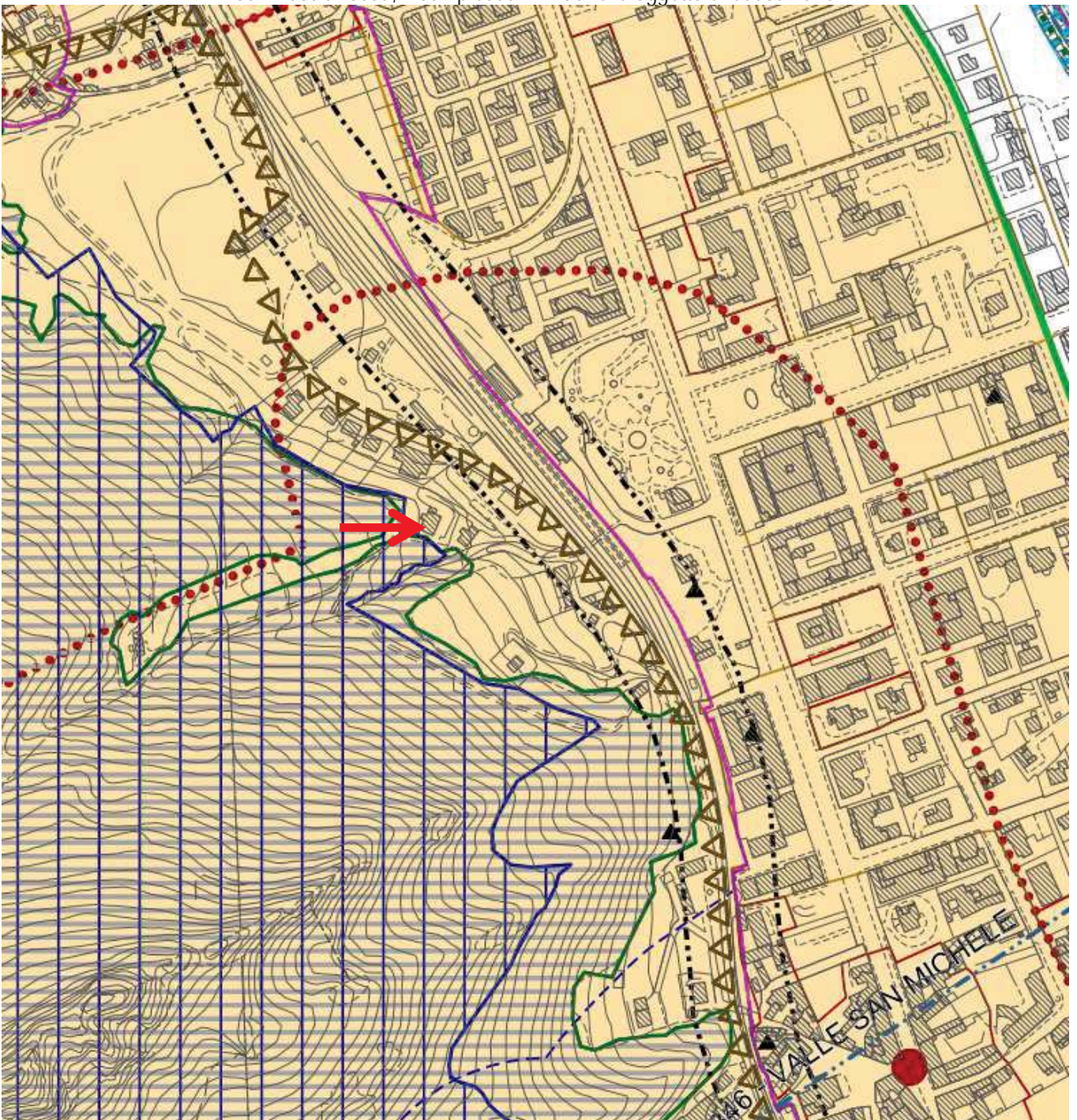


L'area in oggetto è soggetta altresì ai seguenti vincoli / fasce di rispetto:

- **La porzione est del lotto ricade in Fascia di Rispetto ferroviaria,**
- **Territorio classificato montano** (L.R. n. 19 del 03.07.1992, L.R. n. 51 del 18.12.1993, L.R. n. 39 del 09.09.1999);
- **Beni culturali archeologici art. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004** (aree e località ad alto rischio archeologico, da verificare presso la competente Soprintendenza);
- **Vincolo Paesaggistico art. 136 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** (D.M. 19/05/1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto).

Fig. 2.7 bis – estratto tavola vincoli P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO

con freccia rossa, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione



2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VITTORIO VENETO è inserito in **Zona 1**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VITTORIO VENETO è passato da Zona 2 a Zona 1.

Fig. 2.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica

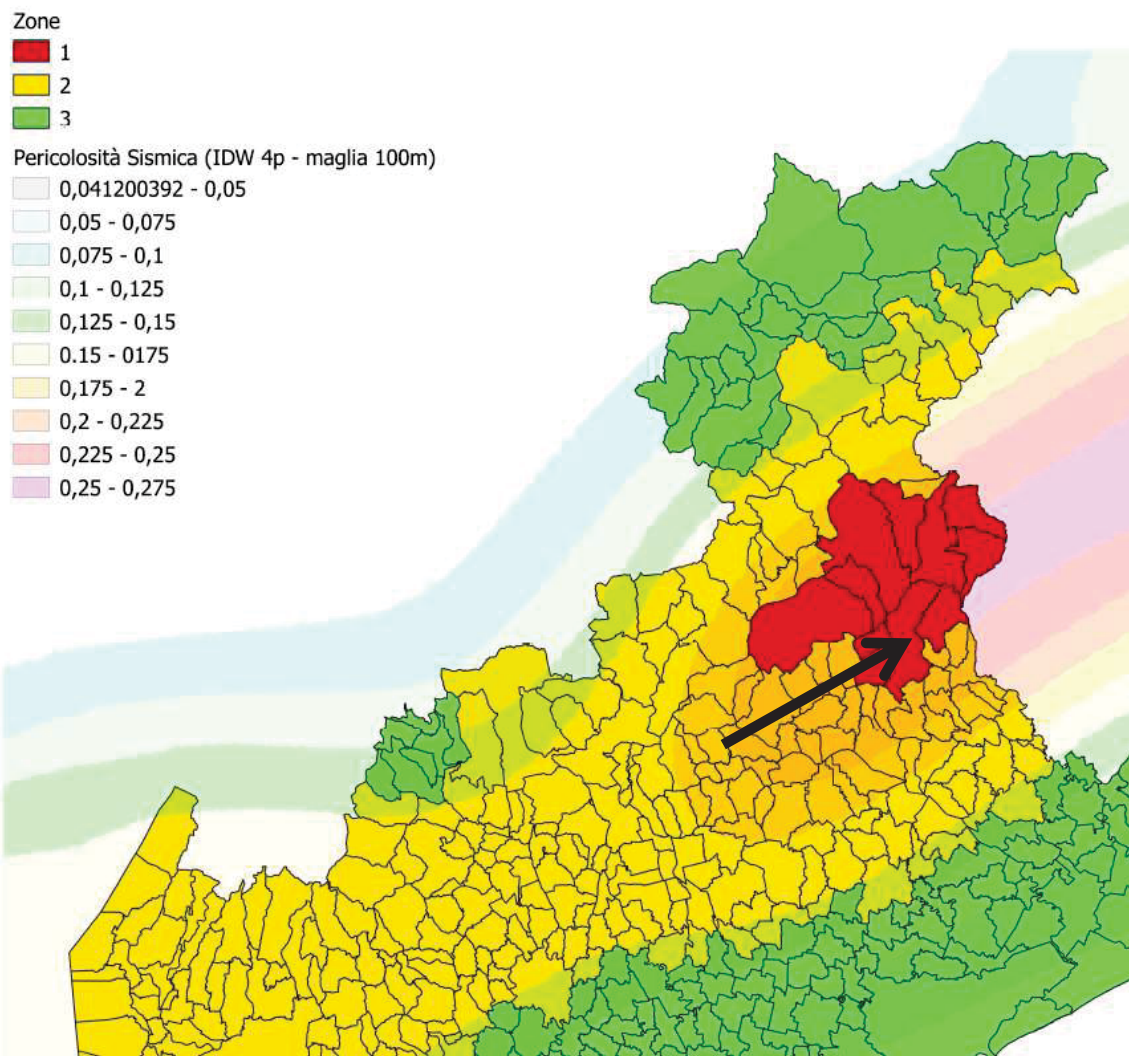


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25$ g	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15$ g	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05$ g	0,05 g



2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione *“fatta salva l'incongrua successione cronologica dei trasferimenti relativi all'immobile sito in Vittorio Veneto ed allora censito con il mappale 1164, di Ha 0.01.82, del Foglio 49 di Catasto Terreni, il quale risulta altresì interessato dalla sopra menzionata domanda giudiziale trascritta a Treviso il 30 ottobre 1996 ai n.ri 28278/20176;”*.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' DIREZIONALE PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 16 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/12/2009, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità). Si evidenzia che alcuni vani risultano ancora parzialmente da ultimare nelle finiture (pavimentazioni, battiscopa, porte interne, ecc.).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' DIREZIONALE PIANO PRIMO (con magazzino al piano terra)**, identificato con il mappale 226 sub 17 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/12/2009, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità). Si evidenzia che alcuni vani risultano ancora parzialmente da ultimare nelle finiture (pavimentazioni, battiscopa, porte interne, ecc.).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' DIREZIONALE PIANO SECONDO E TERZO (con magazzino al piano terra)**, identificato con il mappale 226 sub 18 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/12/2009, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**AUTORIMESSA PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 13 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/09/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità intera che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

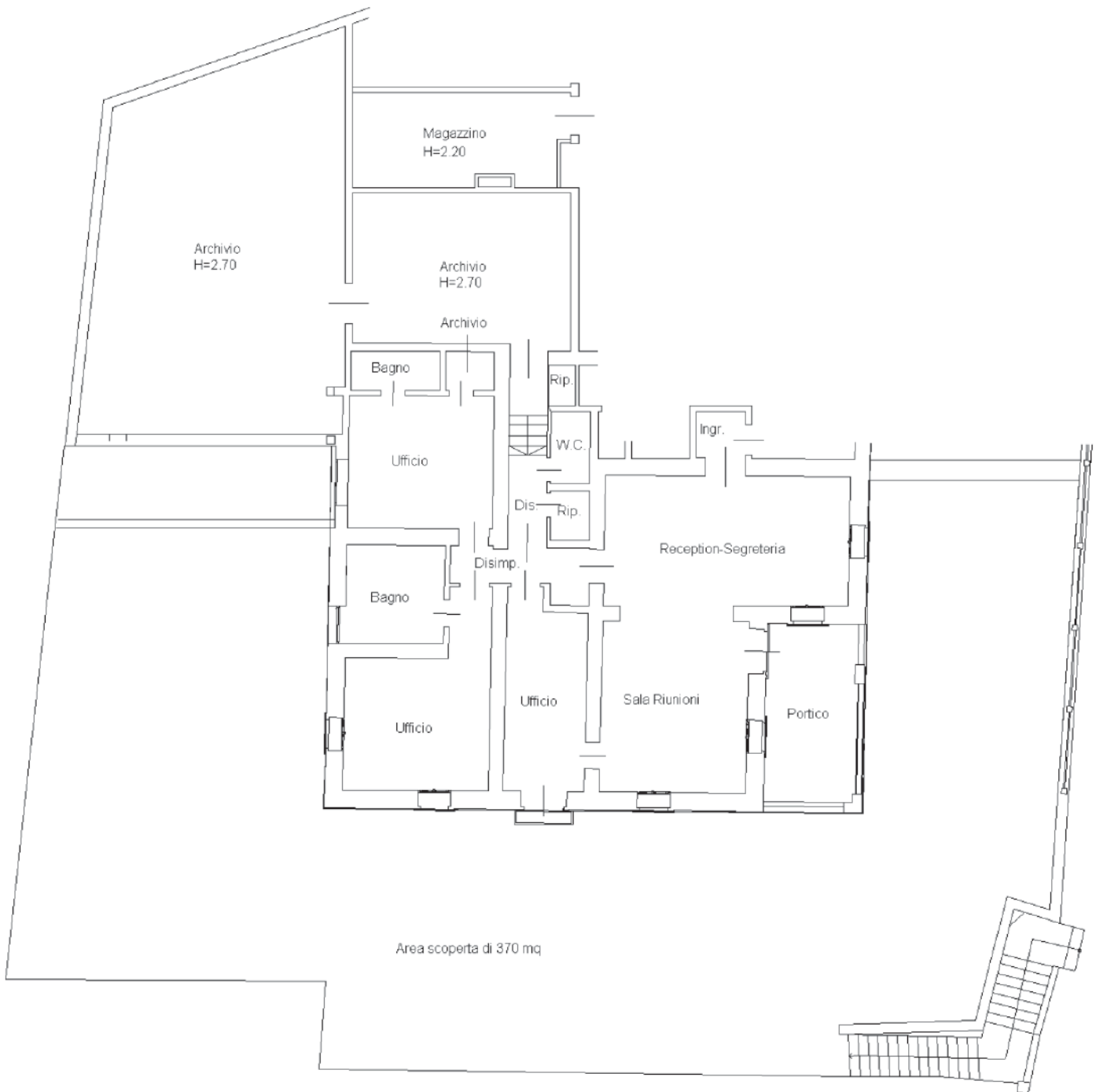
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**AUTORIMESSA PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 14 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/09/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità intera che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**AUTORIMESSA PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 15 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/09/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità intera che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, le planimetrie catastali delle **aree urbane**, identificate con i mappali 1174, 1223 e 1224 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), non risultano depositate in banca dati in quanto trattasi di aree urbane censite in categoria F/1, la cui normativa non prevede il deposito della relativa planimetria.



Fig. 2.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 16



PIANO TERRA

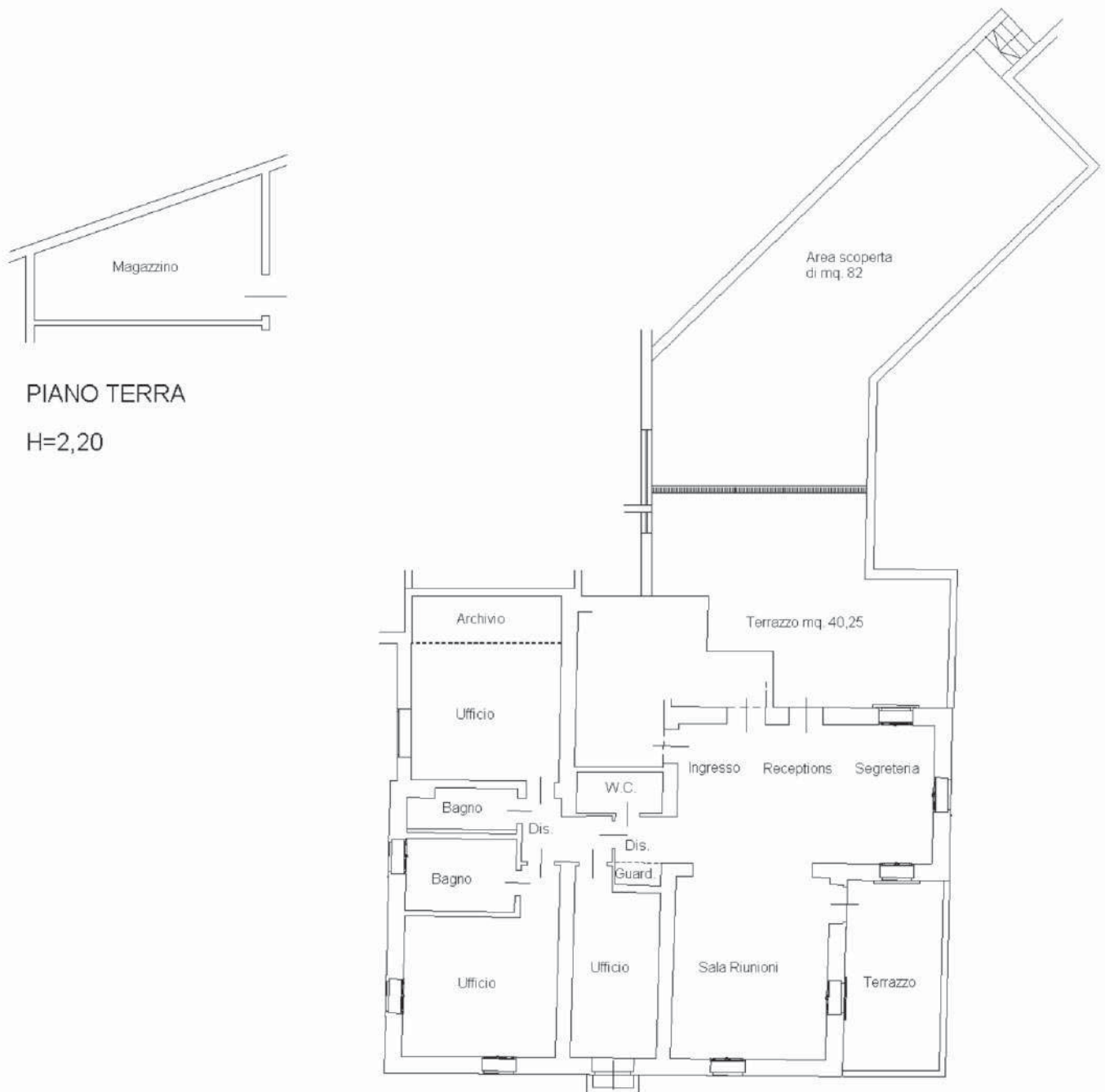
H=2,29



orientamento



Fig. 2.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 17



PIANO PRIMO

H=2,70

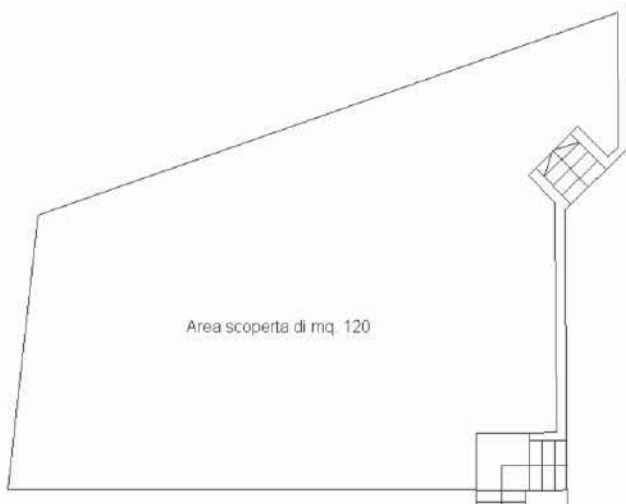


Fig. 2.11 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 18



PIANO TERRA

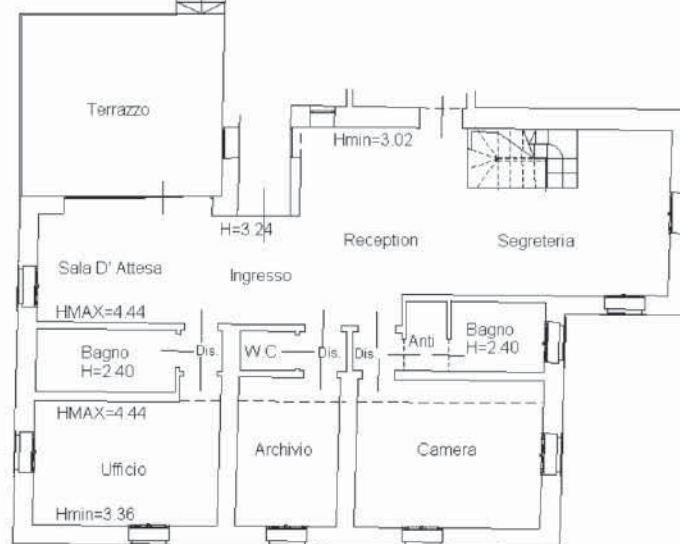
H=240



PIANO SECONDO



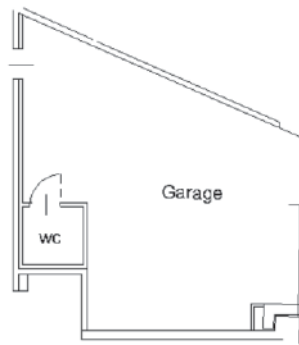
PIANO TERZO



orientamento

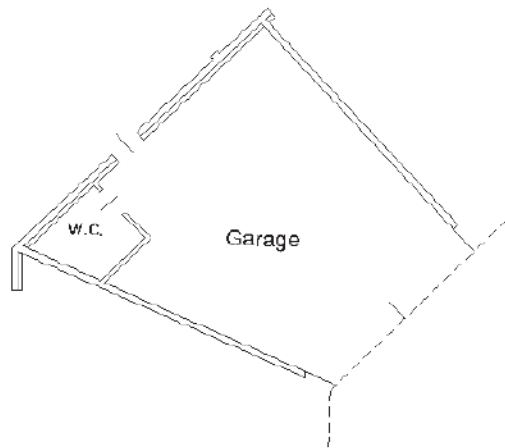


Fig. 2.12 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 13



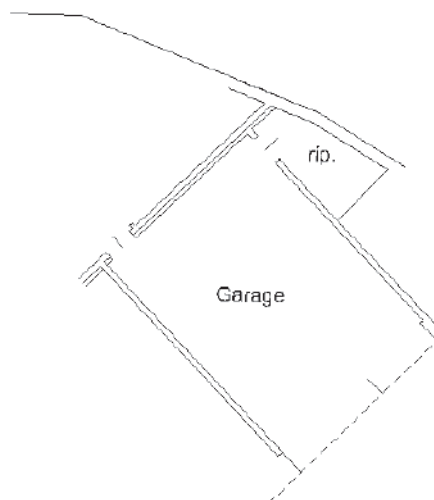
PIANO TERRA h=240

Fig. 2.13 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 14



PIANO TERRA h=240

Fig. 2.14 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 15

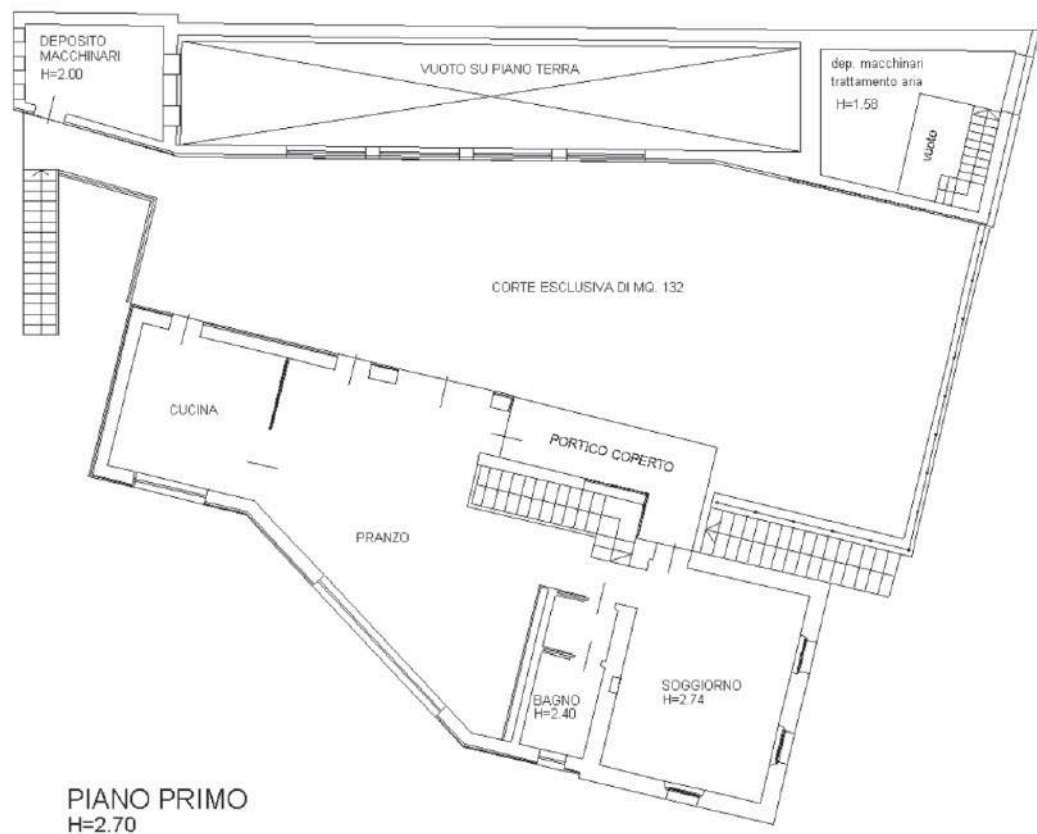


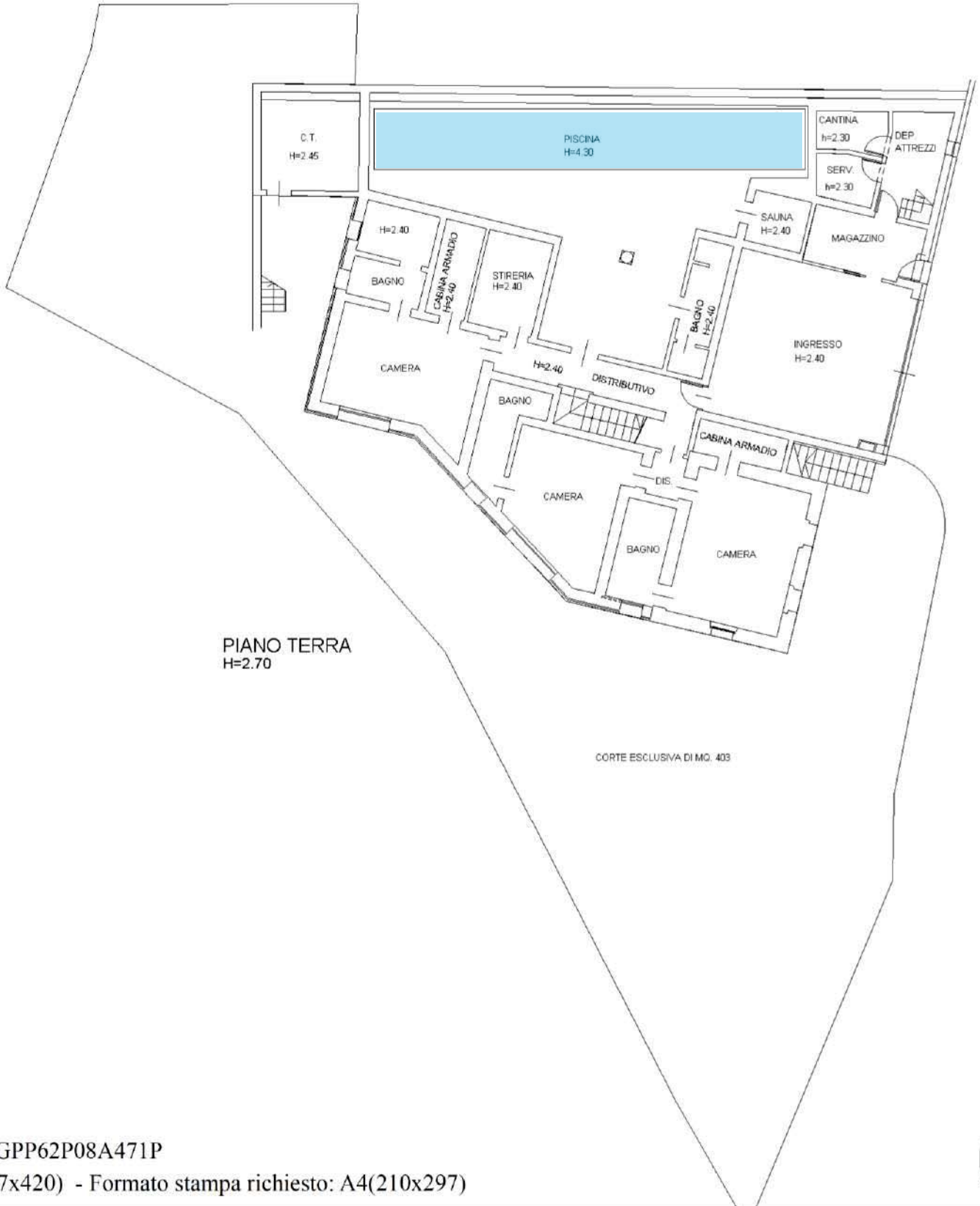
PIANO TERRA h=240



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' RESIDENZIALE (DEPENDANCE CON PISCINA)**, identificato con il mappale 1173 sub 5 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 04/08/2014, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve modifica interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità). Vi è una lieve discordanza tra la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e la mappa del Catasto Terreni sul lato est del fabbricato, in quanto sull'estratto di mappa risulta che sul lato est vi è un'esigua fascia di terreno pertinenziale all'unità, mentre nell'elaborato planimetrico e planimetria del Catasto Fabbricati l'unità in oggetto mapp. 1173 sub 5 risulta a confine con l'area urbana mapp. 1174 (dovranno essere redatti i relativi atti di aggiornamento).

Fig. 2.15 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 1173 sub 5





TGPP62P08A471P
297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



2.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 2

DESCRIZIONE GENERALE:

Il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è denominato “Villa San Gottardo” (già “Villa Da Ros”) ed oggetto di un recente intervento di ristrutturazione ed ampliamento, è situato al limite ovest del centro abitato del Comune di Vittorio Veneto, di fronte la Stazione Ferroviaria ed il Municipio del Comune di Vittorio Veneto, al di là della linea ferroviaria, sopraelevato rispetto la strada Via San Gottardo ed ai piedi dell’omonima area collinare del San Gottardo.

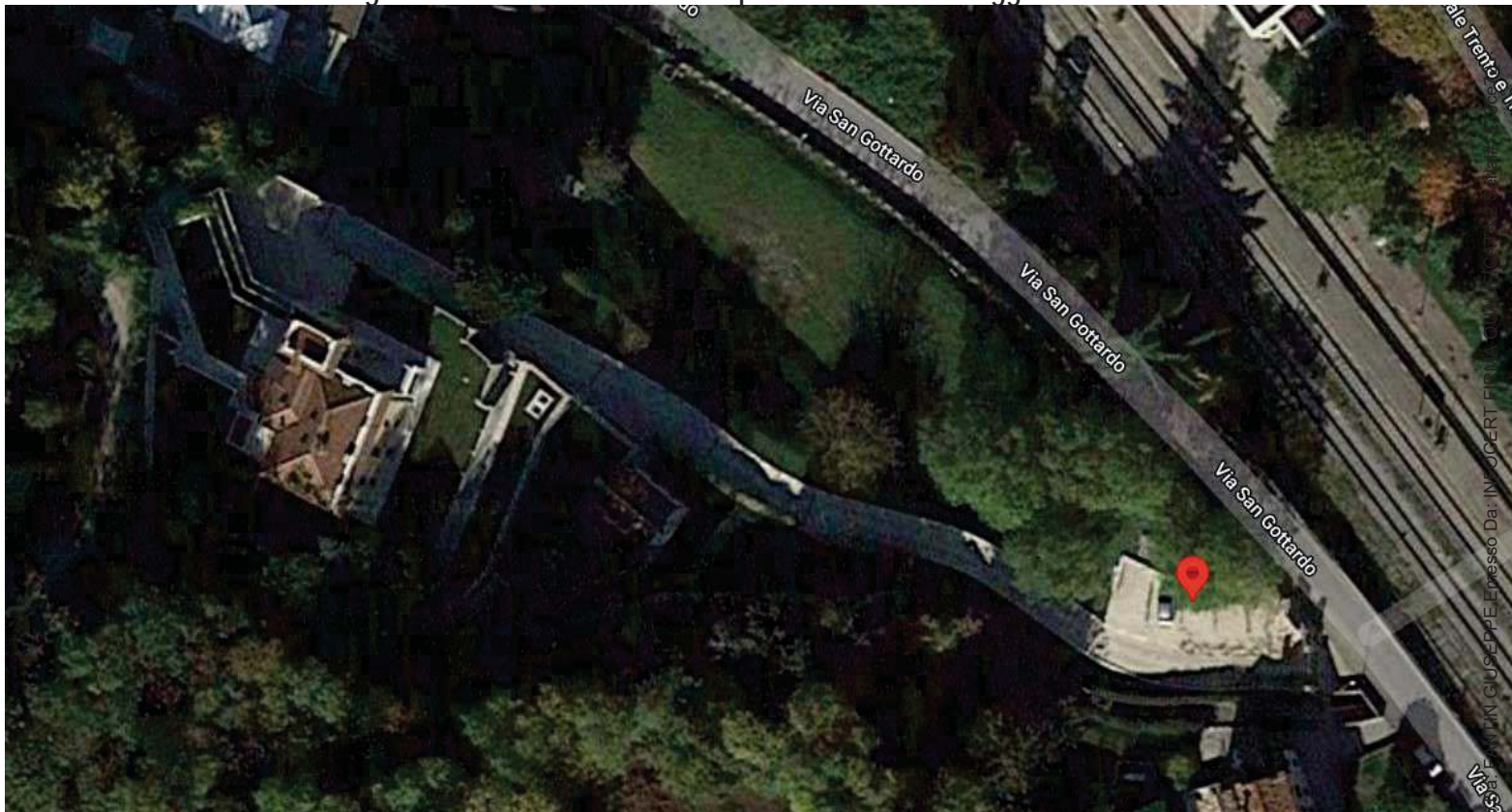
Nell’intorno del complesso si estende la fascia collinare compresa tra la valle e le Prealpi con relativi percorsi pedonali e ciclistici.

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, il lotto risulta sottoposto a Vincolo Paesaggistico, Beni Culturali archeologico, territorio classificato montano e fascia di rispetto della ferrovia.

Il complesso è dotato di un proprio accesso posto sull’angolo sud-est del lotto da Via San Gottardo, strada con la quale confina direttamente (identificata con il mappale 572, catastalmente intestato al Comune di Vittorio Veneto).

La via San Gottardo è collegata con la restante viabilità del centro storico di Vittorio Veneto tramite il sottopasso della linea ferroviaria (avente una limitata altezza).

Fig. 2.16 – Vista dall’alto del complesso immobiliare oggetto di esecuzione



Il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati e scoperto pertinenziale comune su un lotto di oltre 5.000 mq, che si può così descrivere sinteticamente:

- Villa Liberty, risalente ad epoca remota e avente destinazione originaria residenziale (presumibilmente la costruzione originaria risale ai primi anni del 1900), successivamente ristrutturata, ampliata, modificata nella distribuzione interna per il ricavo di numero tre appartamenti nel primo decennio degli anni 2000, poi modificati nella attuale destinazione d'uso a numero tre unità uso direzionale (alcuni locali risultano ancora da ultimare nelle finiture), disposta su tre piani fuori terra principali, oltre ad un ridotto terzo piano ad uso accessori, con numero tre autorimesse e magazzini / archivi al piano terra (il cui volume risulta parzialmente interrato sul fronte nord-ovest) con scoperto strettamente pertinenziale alle unità;
- Ampia Dependance uso residenziale, il cui corpo originario risale ad epoca remota (si presume come la villa), poi ampliato e oggetto di condono edilizio, successivamente ristrutturata ed ampliata nel primo decennio degli anni 2000, disposta su due piani fuori terra (il lato verso sud emerge completamente con due livelli fuori terra, mentre il lato verso nord emerge con un unico livello fuori terra e la restante porzione è interrata), composta dalla zona giorno al piano primo e tre camere con area benessere (piscina e sauna) al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale all'unità su due livelli e collegati per il tramite di rampe di scale esterne;
- Terreno scoperto pertinenziale adibito ad accessi, area di manovra, camminamenti, verde, posti auto scoperti, ecc., per la maggior parte con giacitura inclinata.

Come si evince dalla documentazione fotografica, si può denotare che:

- la palazzina signorile presenta finiture di pregio, sia interne che esterne, caratterizzata da elementi storici, architettonici e decorativi di spicco quali affreschi, balaustre, travetti sporto, ecc.
- la dependance presenta finiture e dettagli architettonici di buona qualità di taglio moderno;
- lo scoperto circostante è disposto in pendio ed è adibito ad accessi, verde, scalinate, giardini pensili sostenuti anche da muri di contenimento, parco alberato in discreto stato manutentivo. Nella carta delle penalità ai fini edificatori del Comune di Vittorio Veneto viene classificato come terreno pessimo.



DISTRIBUZIONE INTERNA:

Palazzina

La palazzina è composta da:

- Androne di Ingresso comune con vano scala e ascensore comuni alle tre unità;
- Unità direzionale n. 1 al piano terra (mapp. 226 sub 16), avente una superficie di circa mq 330, composto da reception-segreteria, sala riunioni, tre uffici, tre servizi igienici (di cui due interni agli uffici), ripostigli, disimpegni, due locali archivio, magazzino, portico coperto esterno sull'angolo sud-est, scoperto esclusivo lato sud di catastali mq 370;
- Unità direzionale n. 2 al piano primo (mapp. 226 sub 17), avente una superficie di circa mq 160, composto da ingresso-reception-segreteria, sala riunioni, tre uffici, tre servizi igienici (di cui uno interno ad un ufficio), disimpegni, terrazzo esterno lato nord di circa mq 40 e sull'angolo sud-est, scoperto esclusivo di catastali mq 82, magazzino al piano terra;
- Centrale termica e locali di servizio comuni al piano primo (mapp. 226 sub 8);
- Unità direzionale n. 3 al piano secondo (mapp. 226 sub 18), avente una superficie di circa mq 140, composto da ingresso-reception-segreteria-sala d'attesa, tre uffici, tre servizi igienici, disimpegni, terrazzo esterno angolo nord-ovest di circa mq 20, scoperto esclusivo di catastali mq 120, ballatoio con ripostigli (accessibile internamente con scala retrattile), archivio al piano terzo (accessibile da rampa di scale interna in legno), altana (terrazza in copertura) di circa 15 mq accessibile per il tramite di rampa di scale esterna, magazzino con disimpegno e wc al piano terra;
- Autorimessa con wc al piano terra (mapp. 226 sub 13);
- Autorimessa con wc al piano terra (mapp. 226 sub 14);
- Autorimessa con ripostiglio al piano terra (mapp. 226 sub 15).

I piani tra di loro sono collegati per il tramite di vano scale interno e di ascensore (non ancora funzionante).

Dependance

La dependance (mapp. 1173 sub 5) è composta da:

- Piano primo: unico vano ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, bagno, portico coperto, con accesso esterno da nord e con rampa di scale interna comunicante con il piano terra;
- Piano terra: ampio ingresso, disimpegno, tre camere con bagno (di cui due con cabina armadio interna), ampio locale con piscina interna / bagno / sauna, stireria, magazzino, deposito attrezzi con cantina e servizio igienico, con accesso esterno da est e con rampa di scale interna comunicante con il piano primo;



- Centrale termica al piano terra e locali di servizio e deposito macchinari al piano primo;
- Scoperto esclusivo su due livelli di complessivi catastali mq 535.

Fig. 2.17 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con Comunicazione presentata in data 26/11/2009 con numero 43941

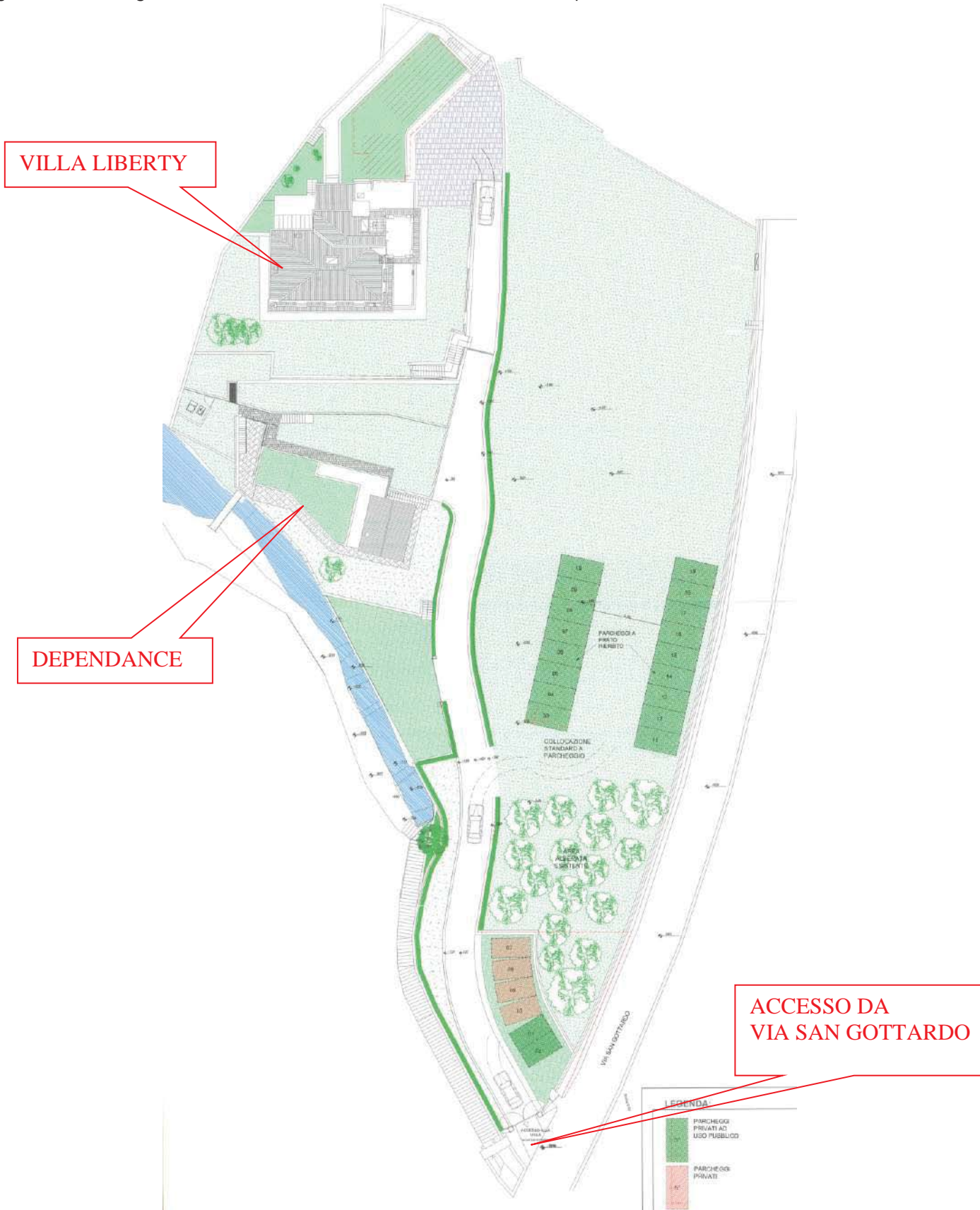
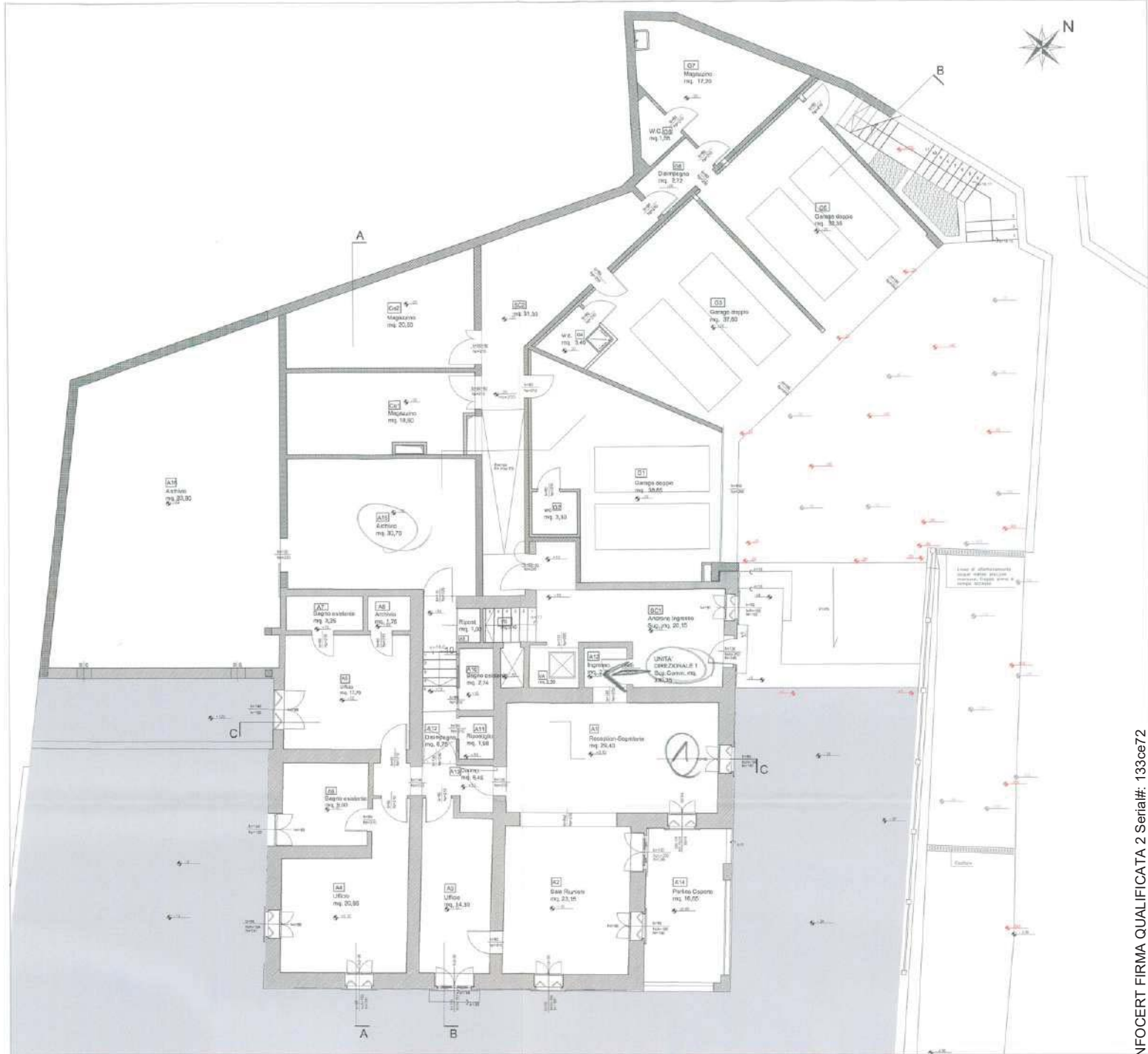
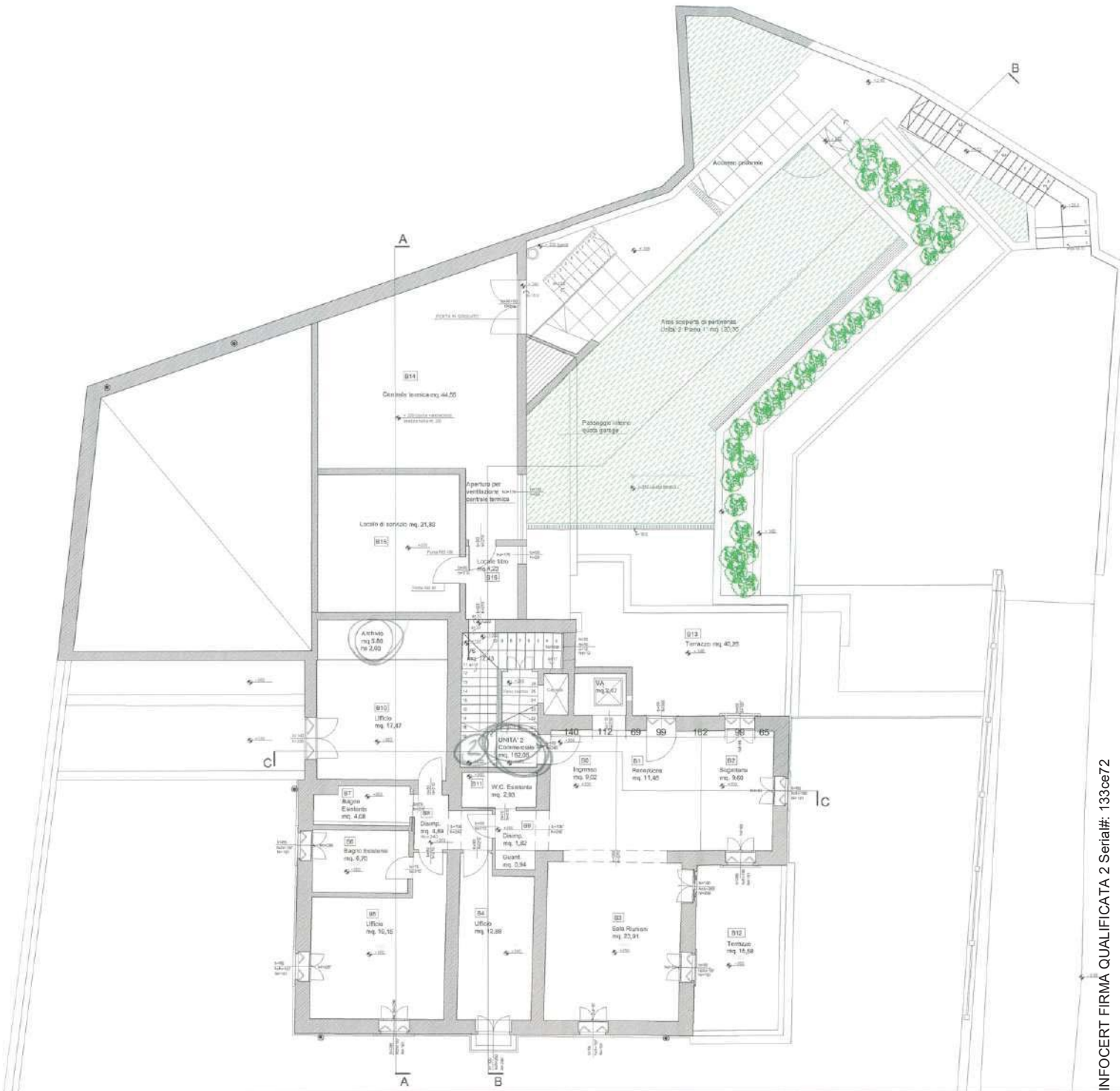


Fig. 2.18 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con Comunicazione presentata in data 26/11/2009 con numero 43941

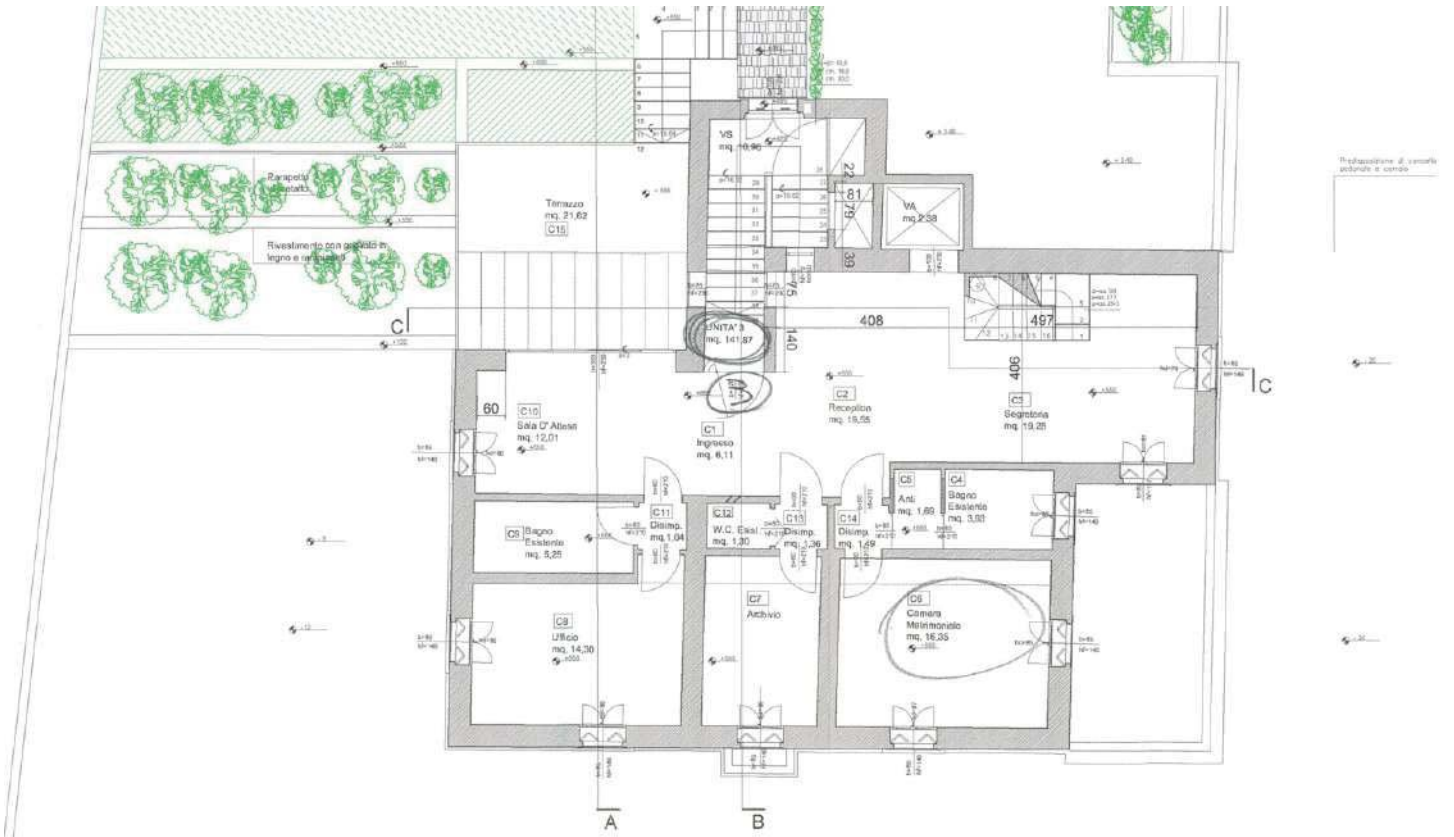
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

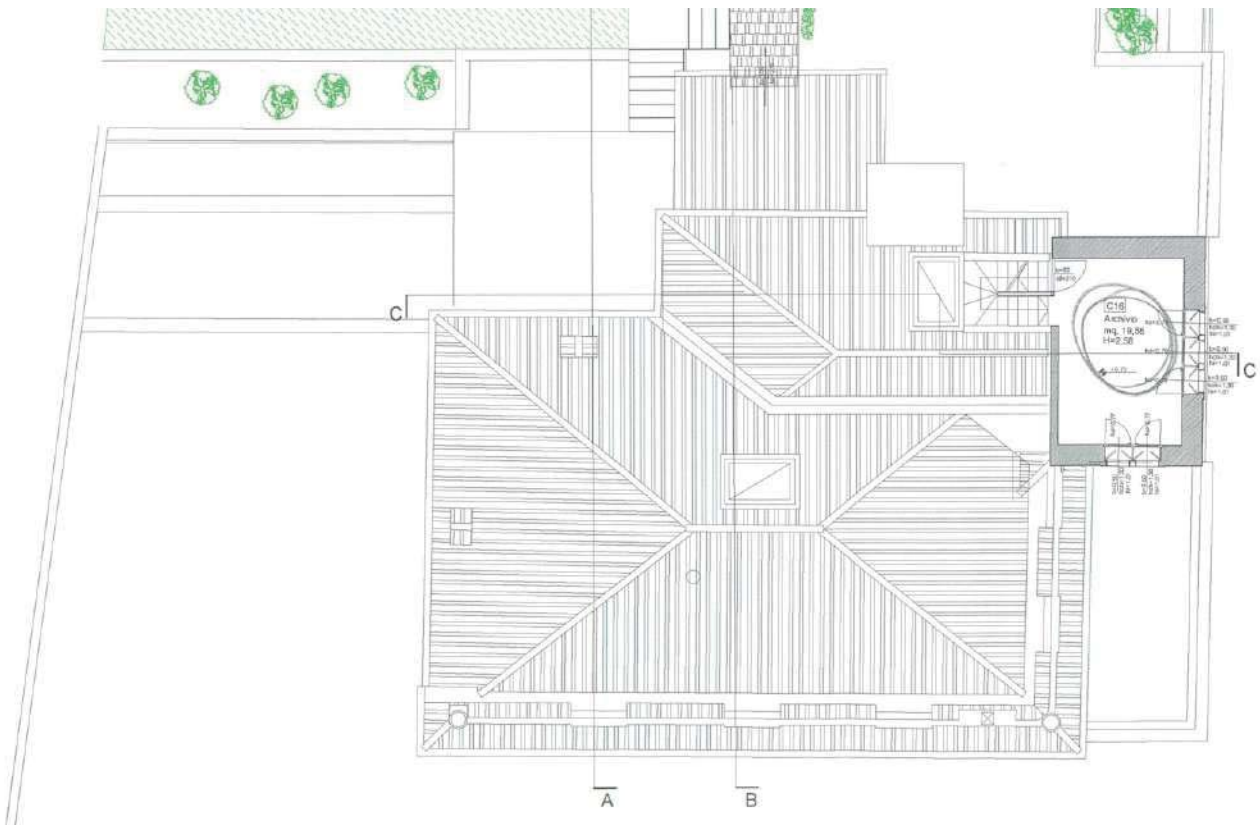
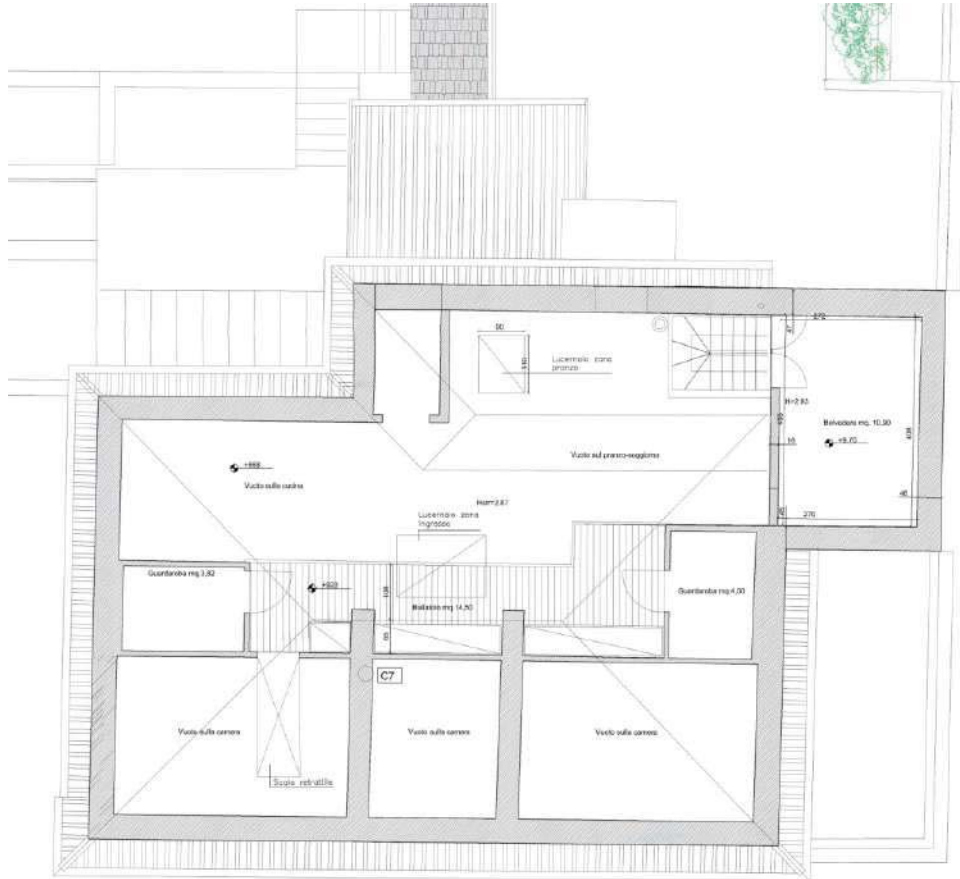
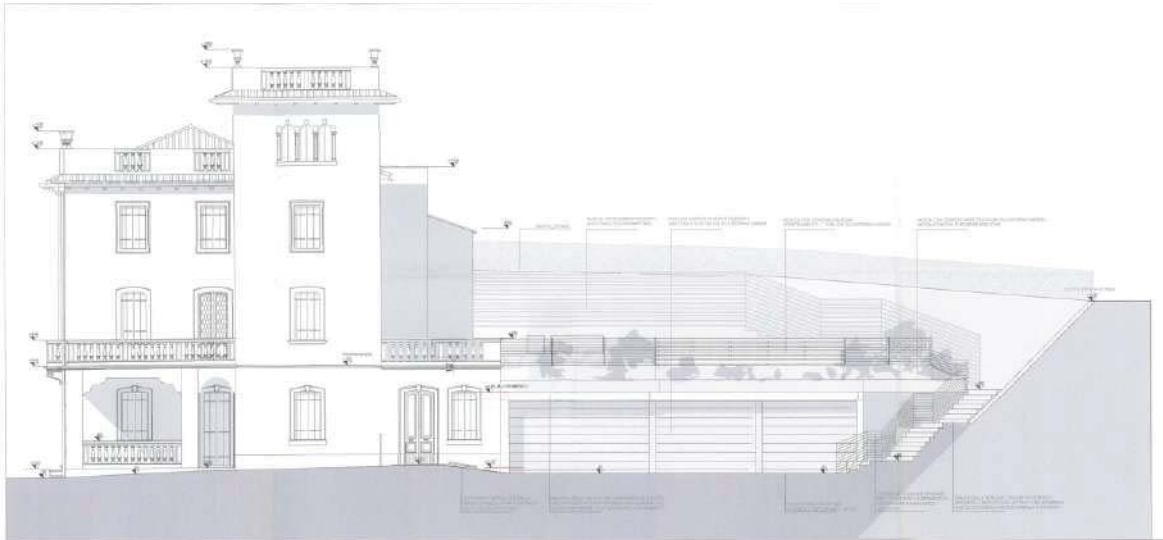


Fig. 2.18 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con P.D.C. n. 100 del 25/03/2005

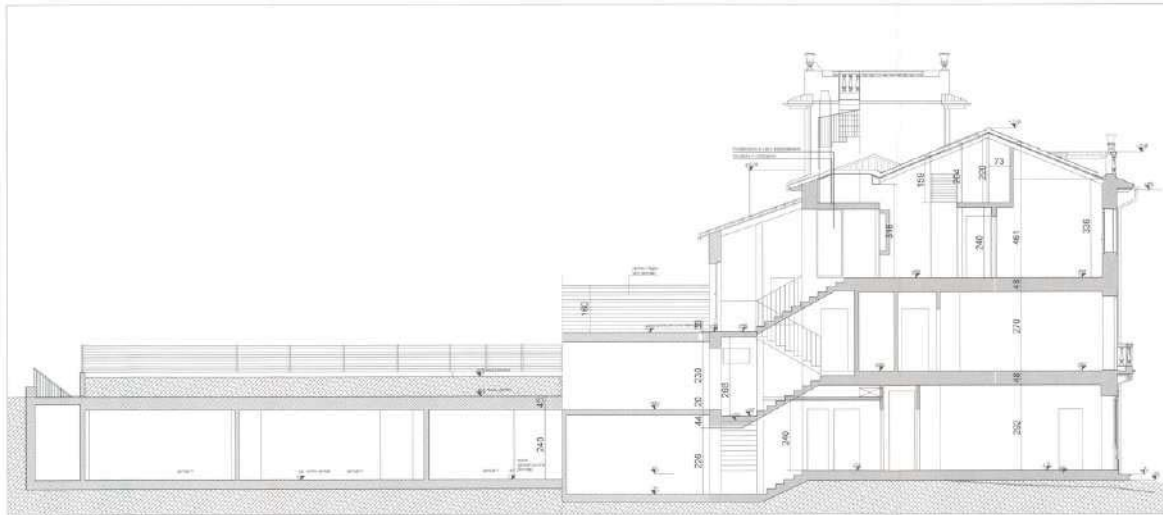
BALLATOIO PIANO SECONDO/TERZO



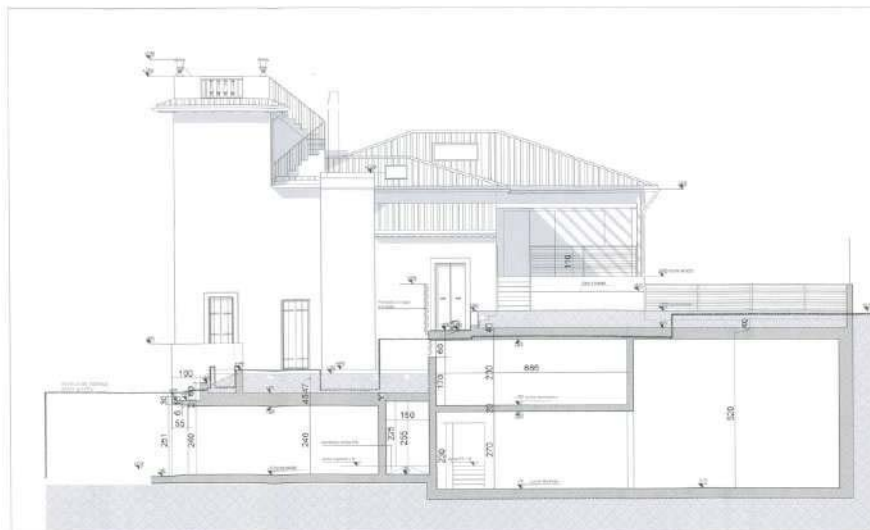
SEZIONI



PROSPETTO EST STATO DI FATTO-PROGETTO



SEZIONE B-B STATO DI FATTO-PROGETTO

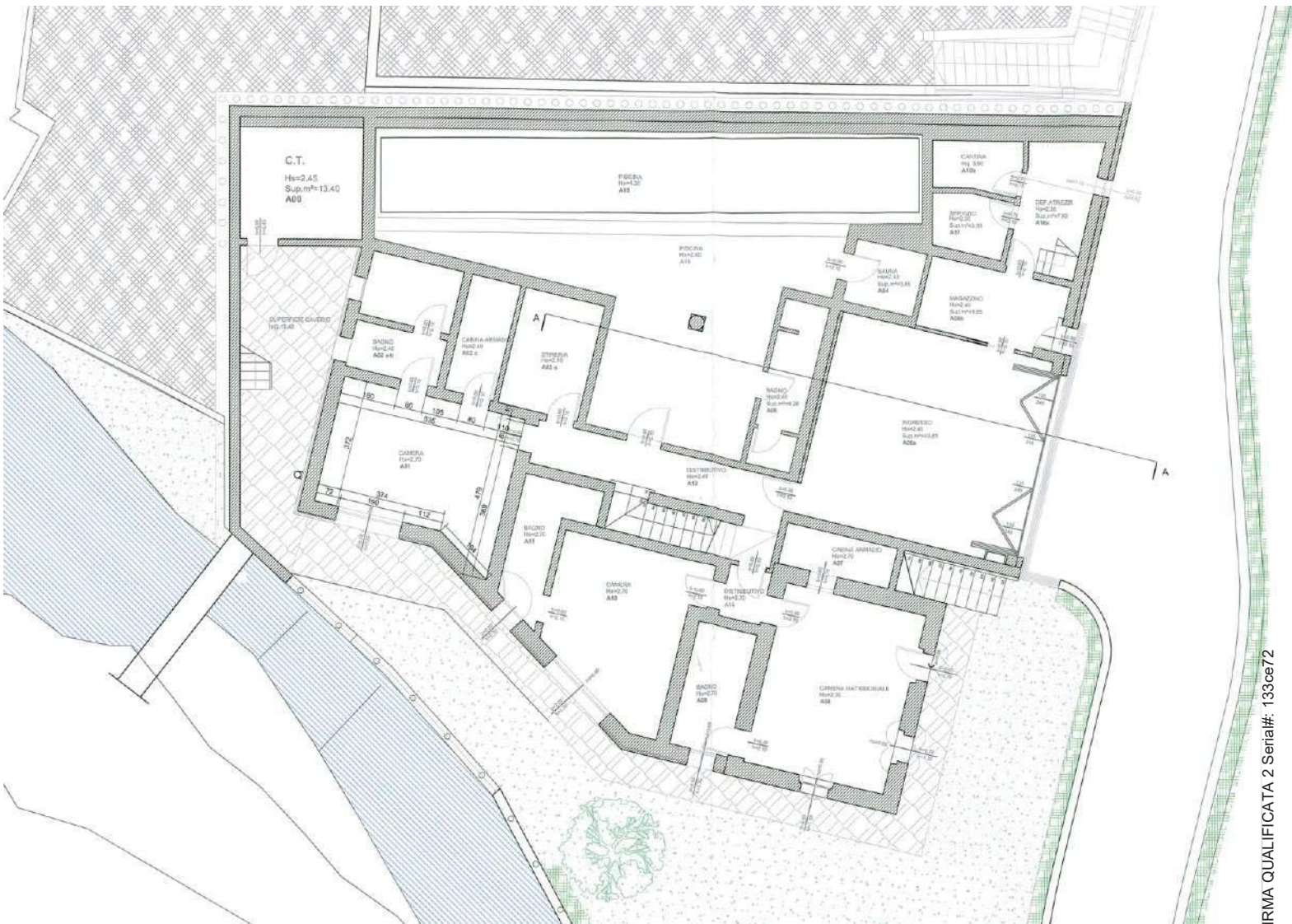


PROSPETTO NORD STATO DI FATTO-PROGETTO

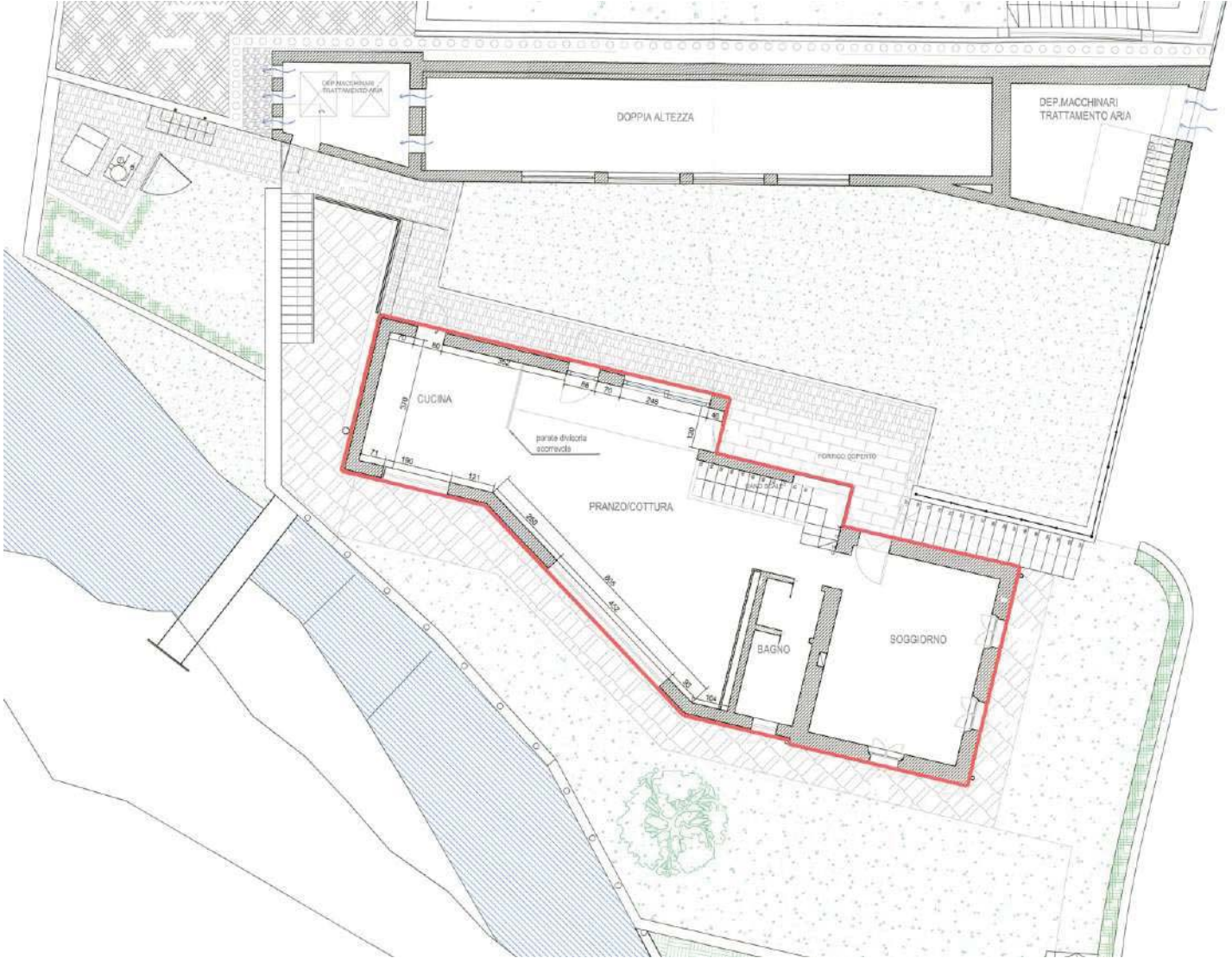


Fig. 2.19 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con SCIA presentata in data 23445 del 29/07/2014

PIANO TERRA



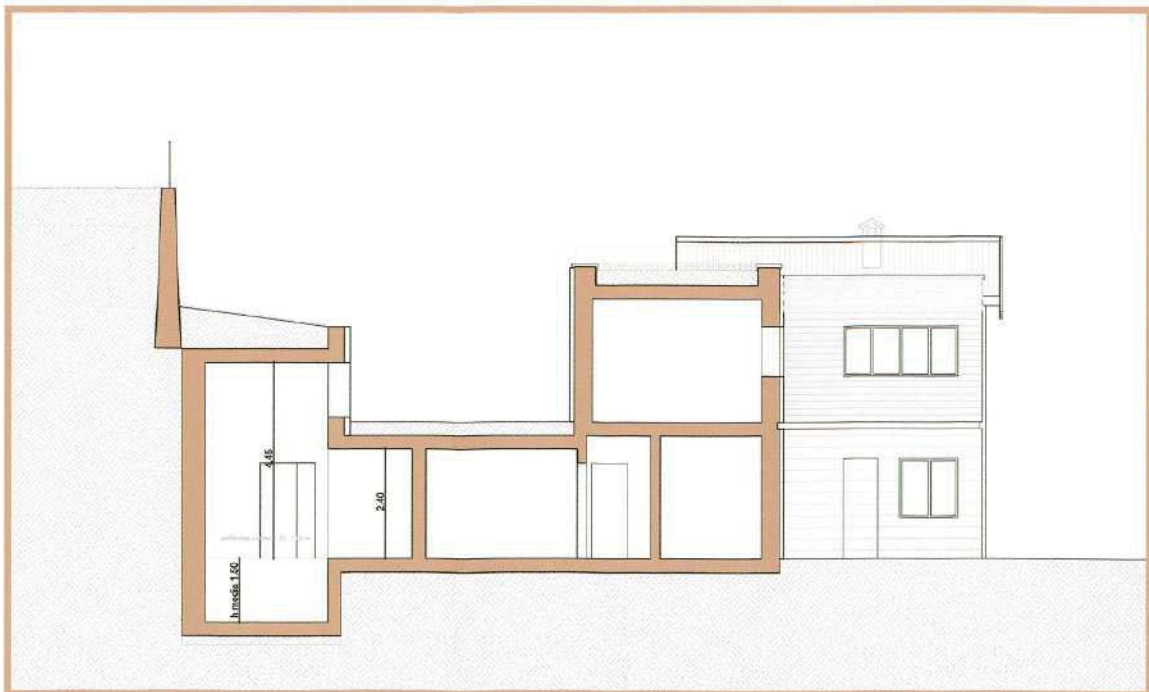
PIANO PRIMO



Schematizzazioni sezioni fabbricato



SEZIONE E-E



SEZIONE A-A



FINITURE ESTERNE:

Palazzina

Esternamente le facciate principali della Villa è intonacata a losanghe tipo “regalzier”.

Il soffitto del portico sull’angolo sud-est è affrescato.

I serramenti esterni sono principalmente con ante in legno e vetrocamera. Esternamente ai serramenti vi sono gli oscuri in legno.

La copertura è inclinata del tipo a padiglione con manto in coppi di laterizio, mentre le balaustre in copertura ed il parapetto della terrazza angolo sud-est sono in elementi lapidei.

Le porzioni interrato oggetto di ampliamento sul lato nord sono dotate di copertura con giardino pensile in parte lastricato nei camminamenti.

Il basculante delle autorimesse ha finitura esterna simil legno.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Dependance

Esternamente la dependance è intonacata e tinteggiata per quanto riguarda la porzione originaria sul lato est, mentre l’ampliamento realizzato sul lato ovest è rivestito al piano terra con lastre lapidee ed al piano primo con doghe in legno.

I serramenti esterni sono principalmente con ante in legno e vetrocamera, di recente fattura, parte con oscuri in legno (quelli dell’ampliamento sono scorrevoli).

La copertura per quanto riguarda la porzione originaria sul lato est è inclinata a due falde con manto in coppi di laterizio, mentre quella della porzione fuori terra dell’ampliamento realizzato sul lato ovest è piana, parte con lamiera di alluminio e parte è con vasca di contenimento per giardino pensile. Anche le porzioni interrato dell’ampliamento sul lato nord sono dotate di copertura con giardino pensile.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Scoperto

Le porzioni di scoperto pavimentate sono per la maggior parte in lastre di pietra.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

FINITURE INTERNE:

Palazzina

Piano Terra

Le pavimentazioni del piano terra sono parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana nell’ingresso comune e nella zona reception ufficio (ex zona giorno), parte



risultano ancora da realizzare in quanto vi è solo il massetto in cls negli uffici (ex zona notte), parte è in lastre di marmo e/o ancora da realizzare (servizi igienici uffici).

Le pavimentazioni delle autorimesse e archivi / magazzini al piano terra sono per la maggior quota parte in graniglia di marmo e in piastrelle per i servizi igienici a servizio di tali locali.

Al piano terra le pareti e soffitti sono intonacati, manca parzialmente la tinteggiatura ed i battiscopa.

Mancano la maggior parte delle porte interne, mentre quelle nelle autorimesse sono del tipo REI.

L'archivio sul lato ovest risulta ancora da completare in quanto manca il serramento esterno, il completamento della pavimentazione, impianti, intonacature e/o tinteggiature, ecc..

Piano Primo

Le pavimentazioni del piano primo sono parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana nella zona reception ufficio (ex zona giorno), parte risultano ancora da realizzare in quanto vi è solo il massetto in cls negli uffici (ex zona notte), parte è in lastre di marmo e/o ancora da realizzare (servizi igienici uffici).

Al piano primo le pareti e soffitti sono intonacati, manca parzialmente la tinteggiatura ed i battiscopa.

Le porte interne risultano ancora da posare in opera.

Le pavimentazioni della centrale termica e locale di servizio comune sono in piastrelle.

Piano Secondo

Le pavimentazioni del piano secondo sono parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana nella zona reception ufficio (ex zona giorno), parte in listoni di legno negli uffici e archivio piano terzo (ex zona notte), quelle dei servizi igienici interni agli uffici sono parte in legno e parte in marmo.

Le pareti sono intonacate al civile, mentre i soffitti sono con travi e tavolato in legno a vista.

Il ballatoio al piano terzo, accessibile per il tramite di scala a pioli, ha pavimentazione in legno con ringhiere metalliche.

La scala interna di collegamento tra il piano secondo e l'archivio al piano terzo è in legno con struttura metallica.

La scala esterna di collegamento tra l'archivio al piano terzo e l'altana è in tavolato di legno e struttura metallica, mentre l'altana ha pavimentazione con tavolato di legno (deteriorata dai fenomeni atmosferici) e balaustre in elementi lapidei.

Il vano scale interno di collegamento dei piani ha pavimentazione con lastre di marmo.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.



Dependance

La pavimentazione del piano primo è in calcestruzzo liscio di colore rosso.

Le pareti del piano primo sono per la maggior quota parte intonacate al civile e tinteggiate con diverse finiture, come pure i soffitti della porzione ovest del fabbricato. Il soffitto del piano primo della porzione est dell'edificio è inclinato con travi in legno e tavolato in legno sbiancati.

Le porte interne sono in legno.

La scala interna che conduce al piano terra (parzialmente interrato) è in legno con parapetto in vetro.

Le pavimentazioni del piano terra sono parte in piastrelle di cotto (camere e corridoio), parte in lastre di marmo di diversa tipologia e/o piastrelle tipo mosaico (bagni a servizio delle camere), parte in piastrelle di ceramica (corridoi, bagni e locali accessori di servizio, ecc.), parte in listoni di legno (zona piscina - sauna), parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana (zona ingresso).

Le pareti del piano terra sono per la maggior quota parte intonacate al civile e tinteggiate colore bianco.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione, denominato "Villa San Gottardo", è composto da una Villa in stile Liberty risalente ad epoca remota (primi 1900) e da una dependance il cui nucleo originario risale alla medesima epoca, successivamente il tutto è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento nel primo decennio degli anni 2000, da cui deriva l'attuale configurazione che si evince anche dalla allegata documentazione fotografica.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico datato 18/07/2005 e depositato agli atti comunali in data 12/01/2006 al n. 21/04, redatto ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, al quale si rimanda per maggiori dettagli e specifiche tecniche, si evince che le opere realizzate consistevano nella ristrutturazione di un fabbricato esistente avente forma articolata che si sviluppa su tre piani fuori terra con struttura in muratura portante, con realizzazione di interventi localizzati riconducibili ad un miglioramento globale dell'edificio, tra cui sostituzione dei solai esistenti con travi in acciaio e soletta poggianti sui muri e architravi in acciaio, rifacimento della copertura lignea, sostituzione della scala interna esistente con la realizzazione di una con soletta in conglomerato cementizio armato, realizzazione di un vano



ascensore in c.a., rinforzo della fondazione esistente, mentre il corpo ad uso autorimesse / locali di servizio di nuova realizzazione contiguo alla palazzina esistente è con struttura scatolare in conglomerato cementizio armato.

Impianti:

Villa

Gli impianti esistenti sono stati progettati e realizzati per l'originaria destinazione d'uso a residenza (tre unità immobiliari).

Le relative dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte sono allegate alla relativa Istanza di Agibilità presentata in data 27/02/2007 ed attestata per decorso dei termini di legge (silenzio-assenso), come risulta dalla relativa Comunicazione del Comune di Vittorio Veneto in data 22/06/2007.

Il successivo cambio d'uso senza opere dall'originaria destinazione d'uso residenziale a quella attuale direzionale è avvenuta senza opere e pertanto gli attuali impianti esistenti sono quelli originariamente destinati a residenza.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che vi sono ancora alcuni locali allo stato grezzo in cui gli impianti non sono ancora stati completati.

Per l'impianto elettrico mancano placche, punti luce, ecc.

L'impianto di riscaldamento risulta essere per la maggior quota parte del tipo a pavimento, con integrazione di radiatori nei servizi igienici.

Dependance

Per quanto riguarda invece la dependance risultano rilasciate le relative dichiarazioni di conformità degli impianti allegate all'Attestazione di Agibilità dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento risulta essere per la maggior quota parte del tipo a pavimento, con integrazione di radiatori nei servizi igienici.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.



Stato manutentivo:

La palazzina è in buono stato di conservazione. In sede di sopralluogo si è riscontrato che vi sono ancora alcuni locali da ultimare negli impianti, nei pavimenti e nelle finiture.

La dependance è in buono stato di conservazione.

Acustica:

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

Il complesso immobiliare attualmente è LIBERO DA PERSONE, ma è in uso della parte esecutata, in quanto risulta arredato, allacciato ai pubblici servizi e occupato da materiali vari.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà, IN PARTICOLARE QUELLA ESISTENTE SUL LATO NORD E SUL LATO SUD-OVEST (in quanto vi è l'alveo di un torrente).



2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, la costruzione originaria del palazzo già “Villa da Ros” e dell’attuale dependance risale ad epoca remota, antecedentemente il 01/09/1967, successivamente i due edifici sono stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento eseguiti nel primo decennio degli anni 2000.

Dall’accesso agli atti eseguito presso l’Ufficio Tecnico del Comune di VITTORIO VENETO, lo stato attuale del complesso edilizio risulta quello realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

Palazzina (MAPP. 226)

- D.I.A. presentata in data 24/12/2003 prot. n. 51143 per “opere di cantiere consistenti nella predisposizione di percorsi pedonali temporanei e di una scala, installazione di baraccamenti provvisori, posa della gru e apertura di un ingresso pedonale uso cantiere”;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30/01/2004 con numero 3962 di protocollo, per l’esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale consistente in modifiche distributive interne con opere strutturali e sottofondazione del vano scale;
- D.I.A. prot. 15105/2004 per “manutenzione straordinaria opere provvisoria di sicurezza per realizzazione di garages interrati consistente nella modifica del sedime in cui vengono predisposte opere di palificazione per la successiva realizzazione di un muro alla berlinese al fine di mettere in sicurezza del pendio retrostante alla villa”;
- Permesso di Costruire n. 262 del 16/06/2004, Pratica n. 49518 del 12/12/2003, rif. interno 0000012123, per l’esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale con ricavo di n. 3 unità abitative consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con realizzazione di un ascensore esterno e costruzione di garages interrati di pertinenza alla residenza”;
- Permesso di Costruire n. 100 del 25/03/2005, Pratica n. 30156 del 19/07/2004, rif. interno 0000012123, per l’esecuzione dei lavori di “Var. 1 al progetto di Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale con ricavo di n. 3 unità abitative consistente in modifiche distributive interne con ampliamento dei volumi interrati per ricavo di locali accessori di pertinenza alla residenza”;



- Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 15/03/2006 prot. 10579 nelle more dell'esautività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 12/01/2006 prot. 1155) relativa all'immobile mapp. 226 e Assegnazione numeri civici Prot. n. 54194 del 22/12/2005 (Via San Gottardo n. 45 interni 2,3,4);
- Autorizzazione n. 34043 del 26/03/2007, rif. interno 0000014400, per lavori di "nuova costruzione ai sensi dell'art. 3.1 lett. e.1) dpr 380/01 e smi consistente nell'apertura di un accesso carraio sul muro a confine con la strada comunale dell'ampiezza di ml. 6,90 al fine di consentire l'accesso ai mezzi per lo sfalcio e sistemazione di una porzione dell'area retrostante con creazione di una rampa inerbita (*si evidenzia che l'intervento non è stato realizzato e pertanto all'attualità il titolo edilizio risulta decaduto*);
- Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 22/06/2007 prot. 24941 nelle more dell'esautività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 27/02/2007 prot. 8259) relativa alle unità mapp. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5;
- Comunicazione presentata in data 26/11/2009 con numero 43941 di protocollo, pratica 43941/2009, rif. interno 16856, di cui alla presa d'atto da parte del Comune di Vittorio Veneto con prot. 16917 del 11/05/2010, per "cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale a direzionale della Villa San Gottardo con posti auto di pertinenza nell'area esterna.

Dependance (MAPP. 1173)

- Titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 (cd. terzo Condono Edilizio) rilasciato in data 300001 del 05/04/2005, pratica n. 8484 del 27/02/2004, rif. interno n. C/04000001, per costruzione fabbricato ad uso ricovero attrezzi;
- Permesso di Costruire n. 115 del 06/04/2005, pratica n. 26641 del 24/06/2004, rif. interno n. 0000012554, per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione 'dependance' di Villa Da Ros con cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale e



- ricomposizione dei volumi, realizzazione di una porzione interrata, modifiche distributive interne e prospettiche, sistemazione dell'area esterna”;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11/07/2006 con numero 27263 di protocollo, per l'esecuzione dei lavori di “Variante n. 1 al progetto di ristrutturazione ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente in modifiche alla distribuzione interna con ampliamento del piano seminterrato e modifica alla sistemazione interna”;
 - Denuncia Inizio Attività presentata in data 11/07/2006 con numero 27264 di protocollo, per l'esecuzione dei lavori di “Variante n. 2 al progetto di ristrutturazione ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente nella modifica al tipo di finitura della copertura del volume ricomposto con estensione del rivestimento in legno e modifiche ad alcuni fori con ripristino di un comignolo esistente; modifica alla sistemazione dell'area esterna a parcheggio”;
 - Denuncia Inizio Attività presentata in data 19/04/2007 con numero 15742 di protocollo, per l'esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente in modifiche distributive interne e prospettiche”;
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 38 del 29/02/2012, prot. n. 06467/2012, rif. interno n. 18571, per la “Ristrutturazione ai sensi dell'art. 3.1 lett. d) d.p.r. 380/2001 e s.m.i. della ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente nella realizzazione di una piscina interna in sanatoria”;
 - Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 24/09/2012 prot. 30160 nelle more dell'esaudività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 23/02/2012 prot. 6468) relativa alle unità mapp. 1173 sub 1 a destinazione residenziale;
 - S.c.i.a. n. 27657 del 31/08/2012 per “Ristrutturazione ai sensi dell'art. 3.1 lett. d) d.p.r. 380/2001 e s.m.i. della dependance di ‘Villa San Gottardo’ con cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio e modifiche interne”;
 - Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 23/01/2013 prot. 2722 nelle more dell'esaudività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 19/10/2012 prot. 33267) relativa alle unità mapp. 1173 sub 4 a destinazione residenziale;



- Permesso di Costruire n. 084 del 22/05/2014, prot. n. 07170/2014, rif. interno n. 20295, per l'intervento di "Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione del portone del garage della dependance della Villa 'San Gottardo'";
- S.c.i.a. n. 8203 del 13/03/2014 per "opere interne di lieve entità";
- S.c.i.a. presentata in data 29/07/2014 con numero 23445 di protocollo per "cambio di destinazione d'uso senza opere da locale garage a locale ad uso ingresso della dependance della Villa 'San Gottardo'" seguita da richiesta di conformazione da parte del Comune di Vittorio Veneto prot. 26820 del 03/09/2014 degli oneri di urbanizzazione dovuti per il cambio d'uso entro il termine di trenta giorni.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

L'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, relative all'edificio ex mapp. 226 sub 1, 2, 3, 4, 5 (ora frazionato nei mapp. 226 e mapp. 1173 del Catasto Terreni), è stata rilasciata in data 05/04/2005 prot. n. 14466, con sistema di smaltimento mediante condensagrassi, vasca imhoff e recapito in fosso vicinale previa chiarificazione con pozzo a filtro batterico in percolazione.

Conformità urbanistica

Dal confronto fra i grafici autorizzati e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne.

Conclusivamente il complesso oggetto di esecuzione è da ritenersi conforme urbanisticamente, fermo restando che dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria per un costo presunto, comprensivo di sanzioni amministrative ed eventuali variazioni catastali, di € 10.000,00 in considerazione della complessità della pratica da istruire (dovuta alle dimensioni dell'immobile).



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla parte eseguita i diritti sulle unità immobiliari in oggetto sono pervenuti in forza di quanto segue:

- in parte, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 10 marzo 2004 n. 93.452 di repertorio del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 29 marzo 2004 al n. 13432 del registro generale ed al n. 8570 del registro particolare;
- in parte, in forza di compravendita in data 14 maggio 2004 n. 94.675 di repertorio del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 03 giugno 2004 al n. 23085 del registro generale ed al n. 14861 del registro particolare;
- in parte, in forza di atto di permuta in data 07/10/2014 n. 30.313/9.388 di repertorio del notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27 ottobre 2014 al n. 28880 del registro generale ed al n. 21315 del registro particolare.

Servitù e formalità giudiziali:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per ogni precisazione e/o integrazione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, formalità giudiziali ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù (apparenti e non apparenti) nascenti anche dalla conformazione della struttura o stabilite e/o poste in essere dalla legge dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù delle singole unità immobiliari costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura;
- Domanda giudiziale in data 27 maggio 1996 n. 4.199 di repertorio Tribunale di Treviso, trascritta a Treviso in data 30 ottobre 1996 ai n.ri 28278/20176 riguardante l'immobile sito in Vittorio Veneto e censito con il mappale 224 del Foglio 49 del Catasto Terreni;



- Domanda giudiziale di accertamento di diritto di usufrutto in data 21 settembre 1999 n. 0/76 di repertorio Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV), trascritta a Treviso in data 16 dicembre 2003 ai n.ri 55196/36908 riguardante “inter alia” l’immobile sito in Vittorio Veneto e censito con il mappale 724 del Foglio 49 del Catasto Terreni;
- Vi è corrispondenza tra l’intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli, fatta salva l’incongrua successione cronologica dei trasferimenti relativi all’immobile sito in Vittorio Veneto ed allora censito con il mappale 1164, di Ha 0.01.82, del Foglio 49 di Catasto Terreni, il quale risulta altresì interessato dalla sopra menzionata domanda giudiziale trascritta a Treviso il 30 ottobre 1996 ai n.ri 28278/20176;
- Gli immobili pignorati risultano gravati da servitù di passaggio condotte del gas e dell’acqua potabile trascritta a Treviso il 3 gennaio 2007 ai n.ri 123/87, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 6 dicembre 2006 n. 104.073/28.181 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- Con atto di permuta in data 07/10/2014 rep. 30313 sopraccitato, veniva preso atto che nel sottosuolo del terreno trasferito a terzi (mappali 1225-1227-1229, Foglio 49 del Comune di Vittorio Veneto) vi è porzione della tubatura del gas al servizio del fabbricato oggetto di esecuzione nonché il relativo contatore;
- Su porzione del mappale 226 in data 23/06/2004 è stato costituito su una superficie di circa mq 70 “vincolo di destinazione” a parcheggio di pertinenza del fabbricato ai sensi degli articoli 2 e 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122, il cui documento è stato registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Vittorio Veneto in data 01/07/2004 n. 1087 serie 3;
- In sede di sopralluogo peritale, si è riscontrato che vi è incongruenza fra il confine catastale ed il confine di fatto lato nord in quanto all’interno della recinzione nord del lotto si presume siano ricompresi i mappali trasferiti a terzi (mappali 1225-1227-1229, Foglio 49 del Comune di Vittorio Veneto) in forza dell’atto di permuta in data 07/10/2014 rep. 30313 notaio Pianca;
- Come risulta dalla mappa catastale, sul lato sud-ovest del lotto vi è una servitù di fatto con corso d’acqua, per un tratto parzialmente tombato ed adibito a sentiero pedonale.



2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

VILLA

Corpo principale Piano Terra		circa mq 225
Corpo principale Piano Primo		circa mq 170
Corpo principale Piano Secondo		circa mq 140
Corpo principale Accessori vari		circa mq 40
Corpo principale Terrazze		circa mq 90

Porzione ampliamento Piano Terra		circa mq 360
Porzione ampliamento Piano Primo		circa mq 80

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 800
-------------------------------------	--	--------------



DEPENDANCE

Piano Terra		circa mq 350
Piano Primo		circa mq 110

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 530
-------------------------------------	--	--------------

TERRENO PERTINENZIALE

mappali 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228

Terreno pertinenziale		circa mq 3.000
-----------------------	--	----------------

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

VILLA

Corpo principale Piano Terra	circa mq 225 x 1,00 =	circa mq 225
Corpo principale Piano Primo	circa mq 170 x 1,00 =	circa mq 170
Corpo principale Piano Secondo	circa mq 140 x 1,00 =	circa mq 140
Corpo principale Accessori vari	circa mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
Corpo principale Terrazze	circa mq 90 x 0,20 =	circa mq 18
	TOTALE arrotondato	circa mq 573

Porzione ampliamento Piano Terra	circa mq 360 x 1,00 =	circa mq 360
Porzione ampliamento Piano Primo	circa mq 80 x 1,00 =	circa mq 80
	TOTALE arrotondato	circa mq 440

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 800
-------------------------------------	--	--------------

DEPENDANCE

Piano Terra	circa mq 350 x 1,00 =	circa mq 350
Piano Primo	circa mq 110 x 1,00 =	circa mq 110
	TOTALE arrotondato	circa mq 460

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 530
-------------------------------------	--	--------------



TERRENO PERTINENZIALE

mappali 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228

Terreno pertinenziale		circa mq 3.000
-----------------------	--	----------------

Stima dell'unità immobiliareTabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**Provincia:** TREVISO**Comune:** VITTORIO VENETO**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE**Codice di zona:** B3**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1550	L	5,1	7,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1500	L	5,1	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	5,1	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	790	1050	L	3,9	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	455	580	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	1900	L	5,3	7,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1650	L	5,3	7,7	L



Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari> , che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: zona centrale; posizione zona: centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.240

Valore medio €/mq 1.437

Valore massimo €/mq 1.635

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.185

Valore medio €/mq 1.210

Valore massimo €/mq 1.235

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 804

Valore medio €/mq 932

Valore massimo €/mq 1.060

Ville e villini

Valore minimo €/mq 1.355

Valore medio €/mq 1.489

Valore massimo €/mq 1.624



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: complesso denominato “Villa San Gottardo” composto da Villa Liberty risalente ai primi del 1900 su tre piani ed annessa dependance a due piani su corpo separato con piscina interna, recentemente ristrutturati, comprensivo di ampio scoperto in pendio ai piedi dell'omonima collina, di fronte la Stazione Ferroviaria ed il Municipio
- Vetustà: ristrutturato primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: buono
- **Superfici VILLA**

Corpo principale Mq 573

Porzione ampliamento Mq 440

Scoperto strettamente pertinenziale Mq 800

- **Superfici DEPENDANCE**

Corpo principale con piscina interna Mq 460

Scoperto strettamente pertinenziale Mq 530

- **Superfici TERRENO PERTINENZIALE**

Terreno pertinenziale con sistemazioni esterne Mq 3.000



Eseguite quindi le analisi comparative su immobili proposti in vendita con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ma da restaurare, *considerata la qualità, la consistenza, il livello di qualità delle finiture, il contesto insediativo, le caratteristiche e dimensioni dell'area scoperta pertinenziale, tenuto altresì conto che vi sono delle opere da ultimare, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a € 4.771.500,00*

derivante dalle seguenti valutazioni:

VILLA

Corpo principale Mq 573 x €/mq 3.500,00 = € 2.005.500,00
Porzione ampliamento Mq 440 x €/mq 2.000,00 = € 880.000,00
Scoperto strettamente pertinenziale Mq 800 x €/mq 200,00 = € 160.000,00
 Sommano € **3.045.500,00**

DEPENDANCE

Corpo principale con piscina interna Mq 460 x €/mq 3.000,00 = € 1.380.000,00
Scoperto strettamente pertinenziale Mq 530 x €/mq 200,00 = € 106.000,00
 Sommano € **1.486.000,00**

TERRENO PERTINENZIALE

Terreno pertinenziale con sistemazioni esterne

Mq 3.000 x €/mq 80,00 = € **240.000,00**

Sommano complessivi (€ 3.045.500,00 + 1.486.000,00 + € 240.000,00) ... € **4.771.500,00**

Trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore pari a circa il 10%, ottenendo quindi:

€ 4.771.500,00 x 0,90 = € 4.294.350,00

Valore a corpo per l'intera piena proprietà arrotondato € 4.295.000,00



Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- vi sono difformità edilizie da sanare.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Sanatoria difformità edilizie	€ 10.000,00
Totale detrazioni	€ 10.000,00

Considerato quanto sopra, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 4.295.000,00 - € 10.000,00 = € 4.285.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 4.285.000,00 (dicasi Euro quattromilioniduecentottantacinquemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per precisazioni e/o integrazioni, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 2** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 22/12/2020 ai nn. 43456 / 29866

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 04/11/2020, repertorio n. 5423, emesso dall'Assistente/Funzionario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4-5 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1: ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4-5 [...omissis...]

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Imm. n. 1 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 16**

Imm. n. 2 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 17**

Imm. n. 3 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 18**

Imm. n. 4 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**

Imm. n. 5 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**



Imm. n. 6 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**
Imm. n. 7 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 5**
Imm. n. 8 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**
Imm. n. 9 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**
Imm. n. 10 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1224**
Imm. n. 11 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1226**
Imm. n. 12 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**
Imm. n. 13 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**
Imm. n. 14 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**
Imm. n. 15 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**
Imm. n. 16 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**
Imm. n. 17 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1228**
Immobili da n. 18 a n. 19 [...omissis...]

Unità negoziale n. 2-3-4-5 - [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 10/11/2008 ai nn. 42951 / 9484

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 27/10/2008, rep. n. 109429/32663, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati:

capitale € 3.100.000,00; tasso interesse annuo 6,3%;

totale € 4.500.000,00; durata 10 anni.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Imm. n. 1 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 6**
- Imm. n. 2 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 7**
- Imm. n. 3 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 8**
- Imm. n. 4 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 9**
- Imm. n. 5 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 10**
- Imm. n. 6 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 11**
- Imm. n. 7 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 12**
- Imm. n. 8 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**
- Imm. n. 9 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**
- Imm. n. 10 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**
- Imm. n. 11 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 1**
- Imm. n. 12 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 2**
- Imm. n. 13 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1172**
- Imm. n. 14 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**
- Imm. n. 15 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1175**
- Imm. n. 16 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**
- Imm. n. 17 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**
- Imm. n. 18 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**
- Imm. n. 19 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1179**
- Imm. n. 20 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**
- Imm. n. 21 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**



Successivamente parte delle unità immobiliari elencate nell'Unità Negoziale n. 1 sono state soppresse e sostituite da parte delle odierne unità immobiliari oggetto di pignoramento, oltre ad altre estranee al presente procedimento.

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni:

- In data 28/10/2014 ai n.ri 28931/3216, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di atto in data 07/10/2014 n. 30.314/9.389 di repertorio notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV).

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 28/10/2014 ai nn. 28971 / 4424

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 07/10/2014, rep. n. 30314/9389, a rogito notaio Pianca Alberta di Vittorio Veneto (TV)

dati:

capitale € 3.100.000,00; tasso interesse annuo 6,3%; totale € 4.500.000,00; durata 10 anni.
a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Imm. n. 1 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 24/06/2016 ai nn. 20882 / 3617

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 17/06/2016, rep. n. 2418/2016, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati:

capitale € 654.246,68; tasso interesse annuo 7,25%; spese € 45.753,32; totale € 700.000,00.
a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n.2 [omissis]

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 soggetto n. 2: [...omissis...*soggetto estraneo alla presente esecuzione*]
 relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 13 [...omissis...]

Imm. n. 14 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**

Imm. n. 15 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**

Imm. n. 16 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1224**

Imm. n. 17 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**

Imm. n. 18 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**

Imm. n. 19 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**

Imm. n. 20 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 16**

Imm. n. 21 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 5**

Imm. n. 22 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 17**

Imm. n. 23 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 18**

Imm. n. 24 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**

Imm. n. 25 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**

Imm. n. 26 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**

Imm. n. 27 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**

Imm. n. 28 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**

Imm. n. 29 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1226**

Imm. n. 30 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1228**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni, riguardanti immobili diversi:

- In data 23/03/2022 ai n.ri 10594/1393, riguardante immobili diversi, in dipendenza di atto giudiziario in data 24/01/2022 n. 69/2020 di repertorio Tribunale di Treviso (TV).

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 25/10/2016 ai nn. 34807 / 6402

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 21/10/2016, rep. n. 4061, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati:

capitale € 164.267,50; tasso interesse annuo 12,95%; interessi € 107.732,50; spese € 48.000,00; totale € 320.000,00.

a favore di:

[REDACTED]



con sede in Tarzo (TV), c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2-3-4-5 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2-3-5 [...omissis...]

soggetto n. 2: [...omissis...*soggetto estraneo alla presente esecuzione*]

relativamente all'unità negoziale n.4 [...omissis...]

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili da n. 1 a n. 5 [...omissis...]

Imm. n. 6 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 16**

Imm. n. 7 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 17**

Imm. n. 8 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 18**

Imm. n. 9 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**

Imm. n. 10 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**

Imm. n. 11 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**

Imm. n. 12 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 5**

Imm. n. 13 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**

Immobili da n. 14 a n. 17 [...omissis...]

Imm. n. 18 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1226**

Imm. n. 19 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**

Imm. n. 20 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**

Imm. n. 21 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**

Imm. n. 22 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1179**

Imm. n. 23 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**

Imm. n. 24 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**

Imm. n. 25 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1228**

Immobili da n. 26 a n. 32 [...omissis...]

Imm. n. 33 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**

Imm. n. 34 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1224**

Immobile n. 35 [...omissis...]

Unità negoziale n. 2-3-4-5 - [...omissis...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni, riguardanti immobili diversi:

- In data 07/01/2020 ai n.ri 562/77, riguardante immobili diversi, in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21493/9626 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).
- In data 23/03/2022 ai n.ri 10595/1394, riguardante immobili diversi, in dipendenza di atto giudiziario in data 24/01/2022 n. 69/2020 di repertorio Tribunale di Treviso (TV).

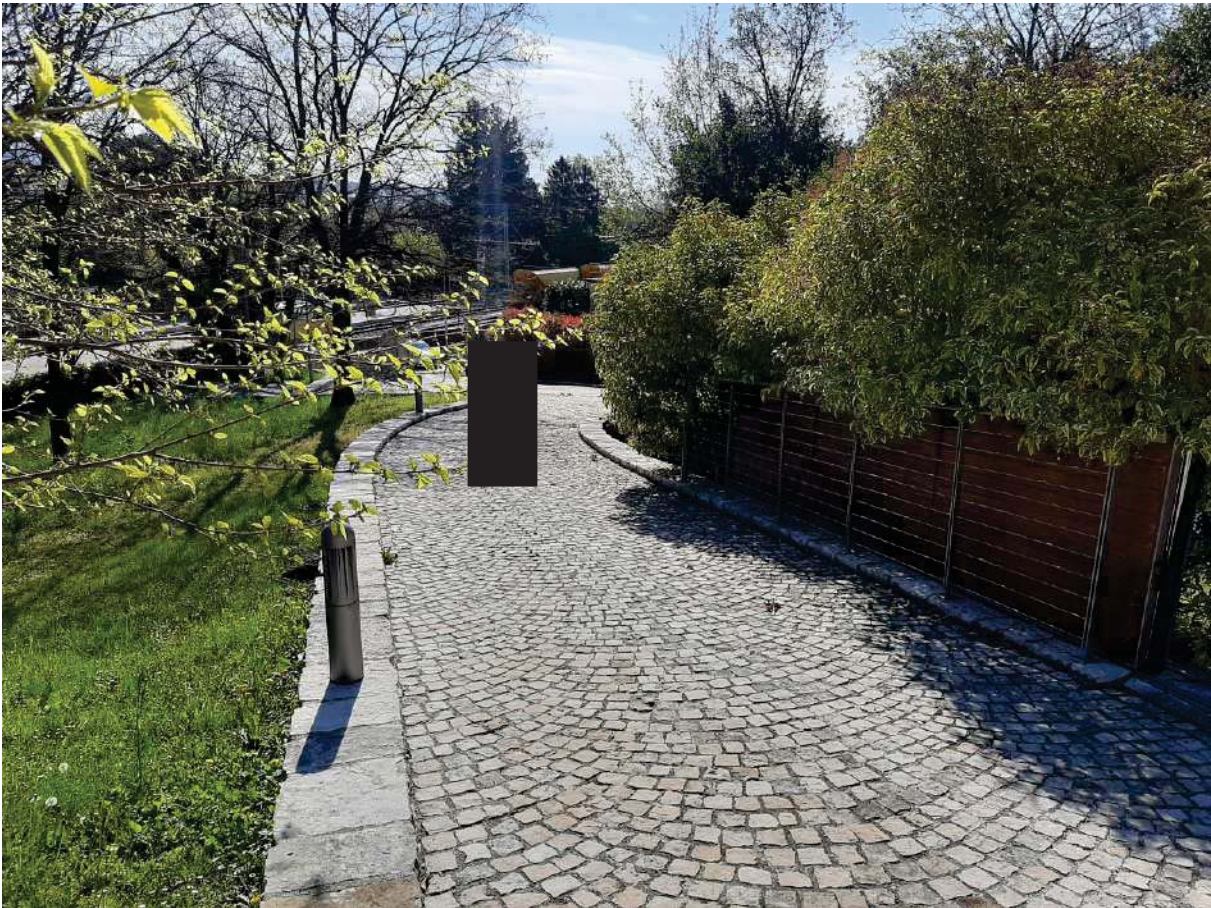


2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







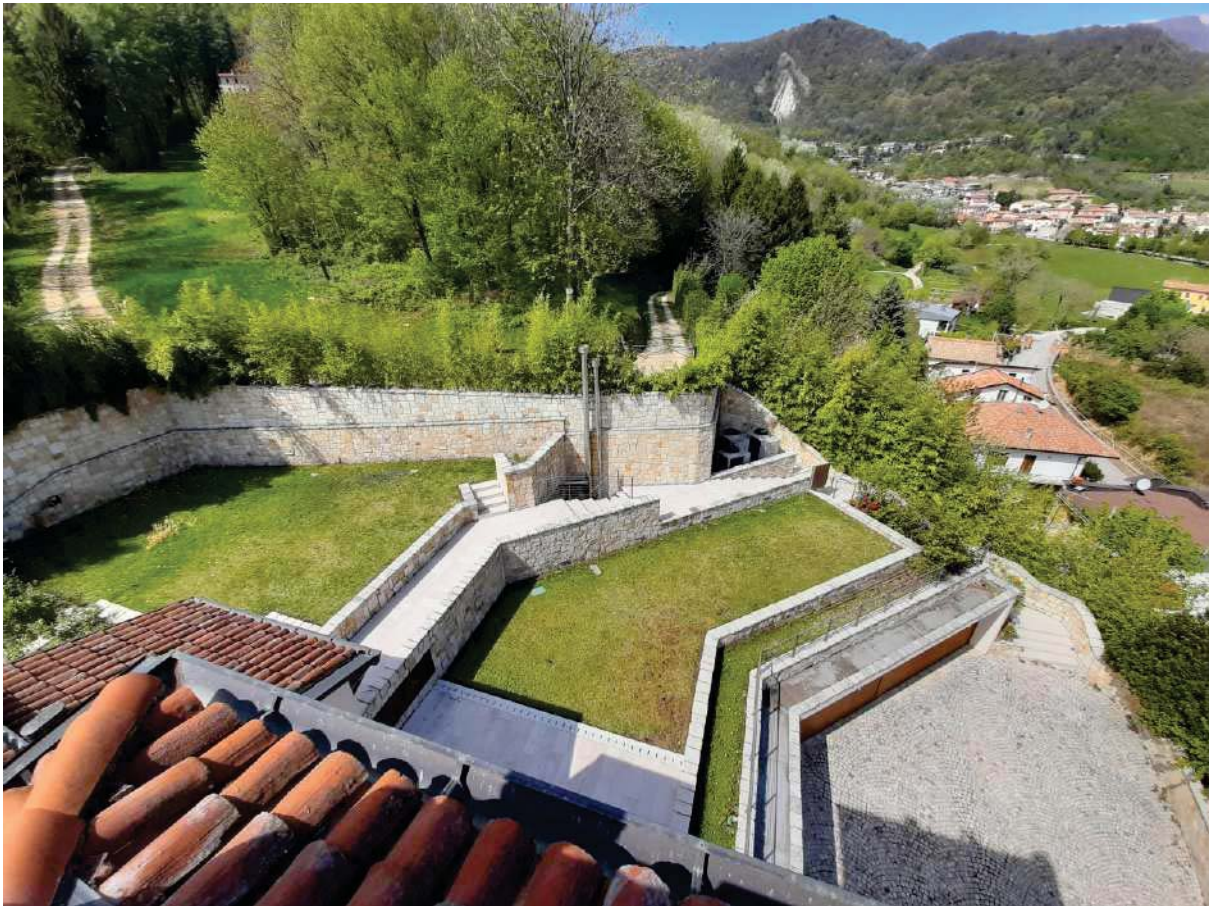
















Vista degli Interni Palazzina – Piano Terra

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS





OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

