

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 76/2019**  
riunita all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 143/2021

**G.E.:** Dott.ssa BURRA ALESSANDRA

**Esperto Estimatore:** Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E STIMA DEI BENI



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Es. Imm. 76/2019**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

---

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 7</i>

---

<b>COMUNE DI CONEGLIANO - LOTTO UNO –</b>	<i>pag. 8</i>
<b>1.1 AGENZIA DEL TERRITORIO</b>	<i>pag. 8</i>
<i>Identificazione catastale – Precisazioni catastali</i>	
<i>Parti comuni e quote millesimali</i>	
<i>Attuale intestazione</i>	
<i>Confini</i>	
<i>Conformità catastale</i>	
<b>1.2 SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO</b>	<i>pag. 13</i>
<b>PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</b>	
<i>Titoli di provenienza</i>	
<i>Servitù</i>	
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
<b>1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<i>pag. 28</i>
<i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli</i>	
<i>immobili pignorati</i>	



<b>1.4</b>	<b>CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>	<b>pag. 30</b>
<b>1.5</b>	<b>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</b>	<b>pag. 30</b>
	<i>Destinazione urbanistica</i>	
	<i>Pratiche edilizie</i>	
	<i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>	
	<i>Conformità dei fabbricati</i>	
<b>1.6</b>	<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<b>pag. 35</b>
<b>1.7</b>	<b>STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 35</b>
<b>1.8</b>	<b>DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE</b>	<b>pag. 41</b>
	<b>ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO</b>	<b>pag. 41</b>
<hr/>		
	<b>COMUNE DI SUSEGANA - LOTTO DUE -</b>	<b>pag. 43</b>
<b>2.1</b>	<b>AGENZIA DEL TERRITORIO</b>	<b>pag. 43</b>
	<i>Identificazione catastale – Precisazioni catastali</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
	<i>Confini</i>	
	<i>Conformità catastale</i>	
<b>2.2</b>	<b>SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO</b>	<b>pag. 46</b>
	<b>PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</b>	
	<i>Titoli di provenienza</i>	
	<i>Servitù e Vincoli</i>	
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
<b>2.3</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>pag. 63</b>
	<i>Villa – Corpo principale</i>	
	<i>Garage e locali accessori interrati-Parte in ampliamento</i>	
	<i>Area scoperta pertinenziale (giardino)</i>	



*Terreni agricoli*

*Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli*

*immobili pignorati*

**2.4** *CONTRATTO DI LOCAZIONE* *pag. 72*

*Congruità del canone*

**2.5** *Accertamenti Ai Sensi Della Normativa Urbanistica* *pag. 74*

*Destinazione Urbanistica*

*Pratiche Edilizie*

*Provvedimenti Amministrativi Sanzionatori*

*Conformità dei Fabbricati*

*Sanabilità delle opere abusive riscontrate e stima delle*

*spese di regolarizzazione*

**2.6** *CERTIFICAZIONE ENERGETICA* *pag. 89*

**2.7** *STIMA DELL'IMMOBILE* *pag. 89*

*A – Terreni agricoli annessi alla villa*

*B – Villa*

*C – Ampliamento interrato*

**2.8** *DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE* *pag. 103*

*ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE* *pag. 103*

*TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI* *pag. 104*

*OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA E RISPOSTE* *pag. 104*

*OSSERVAZIONI DI PARTE PROCEDENTE E RISPOSTE* *pag. 114*

*RIEPILOGO* *pag. 117*

*ALLEGATI OSSERVAZIONI* *pag.117*

\*\*\*\*\*



Es. Imm. N° 76/2019 R.G.E.

G.E. Burra Alessandra

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 76/2019 R.G.E. riunita all'Esecuzione Immobiliare R.G.E.  
n. 143/2021:

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutati (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa Alessandra Burra

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**INCARICO- QUESITO**

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dalla **Ill.mo G.E. dott.ssa BURRA ALESSANDRA**, con decreto in data 11.03.2021 ed integrazione in data 03.09.2021 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

**PREMESSA**

Si premette che:

- con provvedimento in data 24.06.2021, il G.E. ha disposto **la riunione della procedura esecutiva n. 143/2021 alla procedura esecutiva n. 76/2019;**
- i beni di cui ai successivi **LOTTI sono identificabili in:**
  1. **Porzione di palazzetto a destinazione residenziale** in corso di ristrutturazione sito in Comune di Conegliano (TV);



2. Villa unifamiliare con locali accessori su corpo staccato e aree scoperte pertinentenziali con adiacenti terreni agricoli, in Comune di Susegana (TV), frazione Collato.

Si precisa che:

- ESECUTATO 1: è [REDACTED]  
[REDACTED]
- ESECUTATO 2: è [REDACTED]  
[REDACTED]
- ESECUTATO 3: è [REDACTED]  
[REDACTED]
- ESECUTATO 4: è [REDACTED]  
[REDACTED]

#### CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 23.02.2022** previa consultazione telematica del fascicolo e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al procedente, Esecutante, sono intervenuti:

1. con deposito in data 12.09.2019 il sig. [REDACTED]  
- con avv. Loretta Liziero in Treviso, contro Esecutato 1;
2. con deposito in data 05.11.2020 **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della Riscossione per la provincia di Treviso – CF 13756881002, contro Esecutato 4 e successivo atto di rinuncia al ricorso depositato in data 15.01.2021;
3. con deposito in data 18.12.2020 società **ATRADIUS CREDITO Y CAUCION S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS** con sede in Madrid (Spagna) - C.F. 13993401002, con Avv. Lorenza Roberta Leone in Roma e avv. Antonio Ferrarelli in Treviso, contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4.



\*\*\*\*\*

### COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Si premette che in data 24.06.2021 il G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. 143/2021 alla procedura esecutiva n. 76/2019. Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che, **trattandosi di beni immobili siti in due comuni diversi, risultano tali da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 2 LOTTI**, così identificati:

**LOTTO 1 N. 1** Porzione di palazzetto a destinazione residenziale in corso di ristrutturazione (al grezzo) costituito da n. 2 garage al piano terra, appartamento ai piani terra, primo, terzo e quarto e area scoperta comune, in Comune di Conegliano (TV);



**LOTTO 2** Villa unifamiliare con locali accessori su corpo staccato e aree scoperte pertinentenziali con adiacenti terreni agricoli, in Comune di Susegana (TV), frazione Collato.

Per le **visure catastali** relative alle unità immobiliari del compendio immobiliare, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

\*\*\*\*\*

### LOTTO UNO

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'**Esecutato 1** è proprietario per le quote di seguito precisate di tutte le unità immobiliari pignorate nel Comune di Conegliano (TV) e oggetto della presente relazione (v. all. LOTTO 1 Grafico distribuzione quote proprietà).

\*\*\*\*\*

#### **1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

##### **1.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

**Per l'intero della piena proprietà:**

Comune di Conegliano (TV) – Sezione E Foglio 3 (v. all.1.1 - Visure Catasto Fabbricati):

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, piano T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, piano T-1-3-4.

**Per la quota di 2/3 della piena proprietà:**

Comune di Conegliano (TV) – Sezione E Foglio 3 (v. all.1.1 - Visure Catasto Fabbricati):





- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq , Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, piano S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq , Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, piano S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana, Cons. 949 mq – Viale Gorizia, piano T.

**Beni comuni non censibili:**

- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, piano T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, piano T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, piano T-1-2-3.

**PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 4 planimetrie e da un elaborato planimetrico** con relativo elenco subalterni (v. *all. 1.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*).
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI (v. *all.1.3 - Visura Catasto Terreni*)

Comune di Conegliano (TV) – Foglio 31:

**particella n. 167** – Ente Urbano, Ha 0.12.45

**Parti comuni**



Si precisa che per il fabbricato non è stata redatta una suddivisione delle quote millesimali.

**Da Atto di compravendita in data 09.07.2009**, rep. n. 323268/20220, Notaio Paolo Valvo in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.07.2009 al n. 29156 del registro generale ed al n. 17882 del registro particolare si legge:

*“... acquista ...*

*b) la quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi):*

*.....*

*- di tutte le parti comuni ed indivisibili del suddetto fabbricato, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare dei seguenti:*

*M.N. 167 sub 9 – Portico P.T. - b.c.n.c. ai subb. 4, 5, 12, 13 e 14*

*M.N. 167 sub 10 – Centrale termica P.T. - b.c.n.c. ai subb. 12, 13 e 14*

*M.N. 167 sub 11 – Vano scale - P. T.-1-2-3 - b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14”.*

### **1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE**

Presso il Catasto Terreni i beni sono intestati a (v. *all.1.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **Subb 12 e 13:**

**Esecutato 1** (*vedasi dettaglio in allegato A*) per la **quota di 1000/1000 della proprietà in regime di separazione dei beni;**

- **Subb 4, 5 e 15:**

- **Esecutato 1** (*vedasi dettaglio in allegato A*) per la **quota di 2/3 della proprietà in regime di separazione dei beni;**

- Altro soggetto per la quota di 1/3 della proprietà in regime di separazione dei beni.

### **1.1.3 - CONFINI**



## Al Catasto Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 167, confina, da nord-ovest in senso orario con le particelle nn. 145\*, 211 e 35\* e con strade (v. *all.1.4-Estratto di mappa*).

### 1.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 167 subb 12, 13, 4 e 5) come rilevate nel sopralluogo in data 03.12.2021 presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali in quanto in corso di ristrutturazione e si identificano, *de facto*, come fabbricato al grezzo incompleto nei lavori e nella distribuzione dei vani.

\*\*\*\*\*

## 1.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

### 1.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO UNO**, si è pervenuti in forza del seguente atto (v. *all.1.5 - Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 09.07.2009**, rep. n. 323268/20220, Notaio Paolo Valvo in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.07.2009 al n. 29156 del registro generale ed al n. 17882 del registro particolare. Con questo atto l'esecutato 1 ha acquistato la piena proprietà della particella 167 subb 12 e 13 e la quota di 2/3 indivisa della proprietà della particella 167 subb 4, 5, 15, 9, 10 e 11, costituenti il **LOTTO UNO** oggetto di esecuzione.

### 1.2.2 – SERVITU' E VINCOLI

- **Da Atto di compravendita in data 09.07.2009**, rep. n. 323268/20220, Notaio



Paolo Valvo in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.07.2009 al n. 29156 del registro generale ed al n. 17882 del registro particolare si legge:

*“essa comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non ed in particolare quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero fabbricato”.*

**Ancora dallo stesso Atto di compravendita** si legge:

*“La parte venditrice, poiché tra i titoli di provenienza vi è l'atto di donazione stipulato dal Notaio Geo Arcella di Pordenone in data 17.12.2002 Rep. n. 16.421, sopracitato, dichiara di voler rispondere a norma di legge anche per il caso di esercizio dell'azione di riduzione di cui agli artt. 553 e seguenti del Codice civile da parte di eventuali aventi diritto”.*

- **Atto di Costituzione di vincolo di destinazione su immobili per la realizzazione di interesse meritevole di tutela in data 09.10.2013**, rep. n. 3.755, Notaio Alberta Corsi in San Zenone degli Ezzelini (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11.10.2013 ai nn. 30032-30033 del registro generale ed ai nn. 20557-20558 del registro particolare e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 11.10.2013 al n. 26965 del registro generale ed al n. 18633 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutato 1 costituisce un vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter del Codice Civile a carico del LOTTO 1 in quanto intende destinare i beni ai bisogni dei suoi figli ed in particolare alle loro necessità abitative, al loro mantenimento, alla loro formazione scolastica, universitaria e professionale, prevedendo altresì l'utilizzo di spazi di congrue dimensioni per le loro future attività professionali, e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter del Codice Civile in quanto interessi meritevoli di tutela.



Il vincolo è costituito per la durata di anni 17 (diciassette) a decorrere dal 09.10.2013 e quindi verrà a cessare il giorno 09.10.2030.

A margine della nota di trascrizione risulta: annotazione a trascrizione n. 7759/831 del 07.03.2018 derivante da inefficacia totale del 24.07.2017 del Tribunale di Treviso rep. n. 8989/2016.

Il quadro "D" precisa: si riporta qui di seguito il dispositivo della ordinanza pronunciata nella causa R.G. 8989/2016 in data 24.7.2016 dal Tribunale di Treviso in composizione monocratica dott.ssa Laura Ceccon: *"definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni contraria domanda, eccezione e deduzione respinta, così provvede: dichiara l'inefficacia nei confronti di Unicredit s.p.a. ai sensi dell'art. 2901 C.C. dell'atto di costituzione del vincolo di destinazione stipulato"* dall'Esecutato 1.

### 1.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO UNO**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 14.02.2022 - v. all.1.6*):

#### ❖ ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 22.04.2004 ai n.ri 17254/4046: Ipoteca legale per € 30.948,42 di cui capitale € 15.474,21;

a favore: [REDACTED] per la quota di 1/10 Proprietà;

contro: altro soggetto

titolo: Ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. n. 602/73, modif. d.lgs. n. 46/99 Tribunale di Riscossione di Udine 16.04.2004, rep. n. 1930/1;



**beni colpiti:** per la quota 1/10 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 6** – abitazione;
- **particella n. 167 sub 7** – abitazione;
- **particella n. 167 sub 8** – abitazione.

**Altri beni colpiti:** no.

Si precisa che i subalterni 6, 7 e 8 sono stati soppressi e sostituiti dai subalterni 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

**2) Iscrizione in data 30.05.2014 ai n.ri 13814/2072: Ipoteca giudiziale per € 80.000,00 di cui capitale € 42.821,50;**

**a favore:** BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A., con sede Cividale del Friuli (UD), C.F. 00249360306 – per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine del 21.05.2014, rep. n. 1649/2014;

**beni colpiti:**

**per la quota 1/1 della Piena proprietà**

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

**per la quota 2/3 della Piena proprietà**

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:



- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.

**Altri beni colpiti:** sì.

N.B. A margine di detta nota risulta: Annotazione a iscrizione n. 24371/3212 del 10.07.2018 derivante da surrogazione del 04.07.2018 notaio Carla Saccardi di Quinto di Treviso rep. 1295/922 a favore di [REDACTED]

**3) Iscrizione in data 27.06.2014 ai n.ri 16839/2512: Ipoteca giudiziale per € 210.000,00 di cui capitale € 100.000,00;**

**a favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP., con sede Tarzo (TV), C.F. 00254520265 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 20.06.2014, rep. n. 3187/2014;

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4 , Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13 , Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.



per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq , Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq , Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.

Altri beni colpiti: sì, con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**4) Iscrizione in data 04.07.2014 ai n.ri 17758/2662: Ipoteca giudiziale per € 200.000,00 di cui capitale € 90.000,00;**

**a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP.,** con sede Tarzo (TV), C.F. 00254520265 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro: ESECUTATO 1;**

**titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 30.06.2014, rep. n. 3398/2014;**

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà





Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.

**Altri beni colpiti:** sì, con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**5) Iscrizione in data 18.07.2014 ai n.ri 19421/2909: Ipoteca giudiziale per € 770.000,00 di cui capitale € 719.337,19;**

**a favore:** UNICREDIT S.P.A., con sede Roma, C.F. 00348170101 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 15.07.2014, rep. n. 3729/2014;

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:



- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**6) Iscrizione in data 22.07.2014 ai n.ri 19693/2961: Ipoteca giudiziale per € 340.000,00 di cui capitale € 283.164,91;**

**a favore:** BANCA POPOLARE FRULADRIA S.P.A., con sede Pordenone (UD), C.F. 01369030935 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 17.07.2014, rep. n. 4555;

**beni colpiti:**

**per la quota 1/1 della Piena proprietà**

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;



- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.

Altri beni colpiti: sì con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**7) Iscrizione in data 30.07.2014 ai n.ri 20739/3100: Ipoteca giudiziale per € 237.312,00 di cui capitale € 237.311,76;**

**a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A., con sede Vicenza, C.F. 00204010243 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;**

**contro: ESECUTATO 1;**

**titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile e Penale di Vicenza del 13.06.2014, rep. n. 2713;**

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p.T;



- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.

Altri beni colpiti: sì.

**8) Iscrizione in data 08.08.2014 ai n.ri 22510/3363: Ipoteca giudiziale per € 80.000,00 di cui capitale € 70.346,82;**

**a favore: BANCA POPOLARE FRULADRIA S.P.A., con sede Pordenone (UD), C.F. 01369030935 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;**

**contro: ESECUTATO 1;**

**titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 21.07.2014, rep. n. 3877;**

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale



Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T.

Altri beni colpiti: sì con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**9) Iscrizione in data 11.08.2014 ai n.ri 22731/3414: Ipoteca giudiziale per € 165.000,00 di cui capitale € 146.541,78;**

**a favore**: UNICREDIT S.P.A., con sede Roma, C.F. 00348170101- per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro**: ESECUTATO 1;

**titolo**: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 07.08.2014, rep. n. 4117/2014;

**beni colpiti**:

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.



per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**10) Iscrizione in data 12.08.2014 ai n.ri 22917/3456: Ipoteca giudiziale per € 1.200.000,00 di cui capitale € 1.200.000,00;**

**a favore:** UNICREDIT S.P.A., con sede Roma, C.F. 00348170101- per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 08.08.2014, rep. n. 4181/2014;

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:



- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

Altri beni colpiti: sì con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4 e altri beni non oggetto di esecuzione.

#### ❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 23.06.2016 ai n.ri 20691/14233:

a favore: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A., con sede Cividale del Friuli (UD), C.F. 00249360306 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;



**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Udine rep. n. 51/2016 del 16.05.2016;

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

**Altri beni colpiti:** sì.





**2) Trascrizione in data 25.01.2017 ai n.ri 2884/2153:**

**a favore:** UNICREDIT S.P.A., con sede Roma, C.F. 00348170101 per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso rep. n. 8989/2016 del 28.11.2016;

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale



Gorizia, p. T;

- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

Altri beni colpiti: sì.

3) Trascrizione in data 03.05.2018 ai n.ri 14773/10532:

a favore: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI-SOCIETÀ COOPERATIVA**, con sede Tarzo (TV), C.F. 00254520265 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

contro: **ESECUTATO 1;**

titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso rep. n. 3 del 16.02.2018;

beni colpiti:

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale



Gorizia, p. S1;

- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, piano T;
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

**Altri beni colpiti:** sì.

**4) Trascrizione in data 21.02.2019 ai n.ri 6679/4703:**

**a favore:** FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede Milano, C.F. 09966380967 - per la quota 1/1 della Piena proprietà e della quota di 2/3 della Piena proprietà dei beni colpiti sotto identificati;

**contro:** ESECUTATO 1;

**titolo:** Atto giudiziario del 04.02.2019 rep. n. 278/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

**beni colpiti:**

per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 12** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. totale 79 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 443,33 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 13** – Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 13, Sup. Cat. totale 395 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 386 mq, Rendita € 1.440,81 – Viale Gorizia, p. T-1-3-4.

per la quota 2/3 della Piena proprietà



Catasto Fabbricati - Comune di Conegliano – Sezione E Foglio 3:

- **particella n. 167 sub 4** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 50 mq, Sup. Cat. totale 49 mq, Rendita € 119,30 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 5** – Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 40,56 – Viale Gorizia, p. S1;
- **particella n. 167 sub 15** – Cat. Area urbana di 949 mq – Viale Gorizia, piano T;
- **particella n. 167 sub 9** – Portico, b.c.n.c. ai subb 4, 5, 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 10** – Centrale termica, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T;
- **particella n. 167 sub 11** – Vano scala, b.c.n.c. ai subb 12, 13 e 14 – Viale Gorizia, p. T-1-2-3.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4.

\*\*\*\*\*

### **1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di porzione di fabbricato, costituito da appartamento ai piani terra, primo e terzo con torretta al piano quarto, n. 2 garage al piano seminterrato e area scoperta comune, il tutto sito nel Comune di Conegliano (TV), in Viale Gorizia ai civici 22 e 24, con un secondo ingresso previsto in via Carso (*v. doc. fotografica*).

L'edificio, edificato negli anni '30 in stile "liberty", è suddiviso in tre abitazioni, con un livello seminterrato e quattro livelli fuori terra, oltre a un quinto livello proprio della torretta; tre facciate e la torretta sono in mattoni a faccia vista con colonnine, archetti a tutto sesto, marcapiano in calcestruzzo.

Dal rilievo effettuato in data 03.12.2021 le unità si presentavano al grezzo, incomplete di divisori e partizioni interne, prive delle lavorazioni per la distribuzione



degli impianti.

L'intervento di ristrutturazione prevede il mantenimento complessivo del fabbricato con la redistribuzione dei locali interni e il ricavo di una nuova unità abitativa nel sottotetto, la conservazione dei solai esistenti in calcestruzzo, confermando tre unità abitative e il rifacimento, con medesime caratteristiche e materiali, del solaio di copertura.

Sono individuabili solo alcune partizioni (piano terzo) con foratine da 8 cm, soffitto con travature in legno e lucernari velux in legno e vetrocamera. Simile è l'ultimo livello della torretta, con pavimento in battuto di cemento liscio e soffitto ligneo travato.

Al piano terra non è ancora definito il perimetro dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto privo delle divisioni interne. I pavimenti sono, al momento, caratterizzati dalla sola presenza del massetto che determina altezze interne e dimensioni di cantiere.

**Si precisa che il cantiere della palazzina è fermo dal 2011.**

Le recinzioni del lotto di terreno dove insiste il fabbricato residenziale sono così realizzate:

- in parte in calcestruzzo ed in parte in mattoni in cotto faccia vista, pilastri in calcestruzzo;
- zoccolo/muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica e siepe.

Le superfici desunte dal sopralluogo effettuato in data 03.12.2021 sono state calcolate sulla base di quanto prevede il progetto di ristrutturazione ricavando le dimensioni su spazi non ancora del tutto definiti da perimetri parietali.

Da quanto detto, si riportano le seguenti superfici:

- piano terra: appartamento (subb 12) mq 78,88 circa;



- piano terra: serbatoio nafta (sub 12) mq 18,81 circa;
- piano primo: appartamento (sub 13) mq 220,32;
- piano primo: terrazzo/portico (sub 13) mq 45,31;
- piano terzo: appartamento (sub 13) mq 225,13 circa;
- piano quarto: appartamento (sub 13) torretta/altana mq 23,52 circa;

Delle altre unità immobiliari su cui grava una quota di proprietà, le superfici sono di seguito riportate:

- piano seminterrato: garage (subb 4, 5) mq 78,27 circa;
- piano terra: portico (sub 9) mq 15,06 circa;
- piano terra: C.T. (sub 10) mq 43,81 circa;
- piano T,1,2,3,4: vano scale (sub 11) mq 36,38 circa;
- piano terra: area urbana (sub 15) mq 949.

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Lo stato dei luoghi si riconosce quale cantiere iniziato con poche e limitate lavorazioni (15-20% circa) a dimostrazione di un lavoro che deve ancora affrontare la maggior parte delle previsioni progettuali.

**Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, erano libere, prive di suddivisioni interne, allo stato di lavorazione al grezzo in quanto cantiere chiuso e non operativo.**

\*\*\*\*\*

#### 1.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di perizia risulta libero da vincoli contrattuali di tipo locativo.

\*\*\*\*\*

#### 1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA



Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Conegliano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

### 1.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Conegliano (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

**Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 16.12.2016, ratificata con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 4 del 10.01.2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 9 in data 20.01.2017.

Successivamente con D.C.C. n° 249 del 02.07.2020 è stata approvata la VARIANTE AL PAT – variante di adeguamento alla Legge Regionale Veneto 06/06/2017 n. 14 recante “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”.

I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 5-Centro storico”, disciplinato dall'art. 55 delle Norme Tecniche (N.T.).

Nella Carta della Trasformabilità i beni sono definiti quali “Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale”, disciplinate dall'art. 56 delle N.T.; inoltre quasi tutto il fabbricato rientra in “Edifici e complessi di valore storico testimoniale”, disciplinati dall'art. 70 delle N.T.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto è soggetta a “Vincolo Paesaggistico – D.Lsg. n°42/2004 art. 136 - Immobili e Aree di notevole interesse pubblico”, disciplinato dall'art. 17 delle N.T. ed a “Vincolo Paesaggistico – D.Lsg. n°42/2004 parte III (art. 142/1 lett. C e lett. B) – Ambiti dei corsi d'acqua vincolati – Lago di Pradella”, disciplinato dall'art. 11 delle N.T.



Secondo la tavola 1.3 della Variante al PAT, l'area rientra in "Ambiti Urbanizzazione Consolidate L.R. 14/2017" ed in "Centro abitato (D.Lgs.n. 285/1992)".

Il Comune di Conegliano si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 66-537 del 18.05.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 24 del 28.09.2017, Variante n. 1.2 approvata con D.C.C. n. 109 del 27.09.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 116 del 25.10.2018, Variante parziale n. 1.1 approvata con D.C.C. n. 187 del 26.09.2019, Variante ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 55/2012 (variante DERSUT) approvata con D.C.C. n. 188 del 26.09.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 198 del 07.11.2019, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 250 del 02.07.2020, Variante parziale CEOD approvata con D.C.C. n. 251 del 02.07.2020.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nel "T2-Tessuto Consolidato", disciplinati dall'art. 29.1 e 29.2 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre il fabbricato, ad eccezione della torretta, è soggetto a "Grado di Protezione 2" disciplinato dall'art. 27 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto rientra tra le Aree Vincolate – art. 136 D.Lgs. 42/2004 in "Colle Castello – DM 29-05-1958 (A) / DM 12-09-1960 (C)", disciplinato dall'art. 50 delle N.T.O. e rientra in "Aree vincolate – art. 142 del D.Lgs. 42/2004", disciplinate dall'art. 49 delle N.T.O.

Zone T2- Tessuto Consolidato (ex Z.T.O. B1-B2-B3): trattasi di tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate, identificabili con il vecchio centro abitato, a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Tali zone sono quelle già citate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.





Il tessuto residenziale consolidato è l'ambito all'interno del quale è previsto il mantenimento dello stato fatto. È consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione nonché il rispetto dell'altezza massima dell'edificio pari a:

$$H_{\max} = 12,50$$

È consentito realizzare eventuali ampliamenti solo attraverso l'istituto dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 11/2004.

Salvo quanto previsto per i singoli tessuti e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri:

Distanza dai confini (Dc): m 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza ad eventuali costruzioni preesistenti su fondi finitimi, ed inoltre l'ampliamento in sopraelevazione a distanza inferiore di quella prevista, a condizione che venga rispettata la distanza tra fabbricati prevista dal D.M. 1444/1968 e quella prevista dal Codice civile;

Distanza tra fabbricati (Df): m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Distanza dalle strade (Ds):

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Per il territorio di Conegliano (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

<b>Zona sismica 2</b>	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---



Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v.all.1.7 - Estratto P.A.T.-N.T., P.I.-N.T.O.).

\*\*\*\*\*

### 1.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Conegliano (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni del LOTTO 1 oggetto di relazione:

- **Permesso di Costruire, pratica n. 124/2009 prot. n. 39346/SU** rilasciato in data **04.09.2009**, per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso residenziale-ricavo di una unità abitativa nel sottotetto;
- **Permesso di Costruire, pratica n. 132/2009 prot. n. 41439/SU** rilasciato in data **04.09.2009** per l'apertura di un nuovo accesso carraio su via Carso - modifica passo carraio esistente su viale Gorizia e abbattimento alberature; Autorizzazione paesaggistica prot. n. 18075 rilasciata in data 09.04.2009;
- **Variante a Permesso di Costruire, pratica n. 124/2009 prot. n. 58589/SU** rilasciata in data **07.01.2011**, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire prot. n. 39346/su del 12.08.2009 per modifiche interne ed ampliamento piano interrato; Autorizzazione paesaggistica prot. n. 50321 rilasciata in data 25.10.2010.
- **Permesso di Costruire pratica n. 155/2012 prot. n. 44441/SU** rilasciata in data **18.10.2012**.

(v. all.1.8 – Piante autorizzate, licenze di costruzione).

### 1.5.3 -PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

### 1.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI



Ai fini della conformità si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano allo stato di cantiere iniziale non ancora riconducibili alla definizione grafica e progettuale autorizzata.

I titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Conegliano, visto il tempo trascorso, sono decaduti e, per la ripresa del cantiere, dovrà essere ripresentato un nuovo progetto per il rilascio di un titolo autorizzativo *ex novo*.

\*\*\*\*\*

#### 1.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

#### 1.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

##### CRITERI GENERALI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>



*Patii o porticati* 0,40

***Superfici scoperte esclusive e pertinenziali***

*Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)* 0,10

*Per la sup. eccedente* 0,02-0,04

*Cantine* 0,50

*Autorimesse e box* 0,50

*Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio*

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di



trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;

- le "condizioni di offerta del mercato", in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita



forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

Considerando le indicazioni ricevute relativamente ai **valori di mercato per immobili residenziali in condizioni analoghe** aventi lavorazioni al grezzo, i prezzi di offerta per beni simili per la zona prossima al centro di Conegliano si individuano delle soglie di valori tali da definire un **valore di mercato pari a €/mq 1.000,00-1.200,00 circa.**

**Per le unità immobiliari costituenti il LOTTO 1, considerando i prezzi di mercato sopra citati e constatato che:**

- sono inserite in un contesto urbanistico-edilizio prossimo al centro storico di Conegliano dotato di una diffusa dotazione di servizi alla residenza sia commerciali che amministrativi;
- hanno una apprezzabile dimensione;
- la specifica natura edilizia e l'articolazione su più livelli del corpo di fabbrica;
- è riconoscibile un pregio stilistico identificabile nel linguaggio "liberty" proprio di una stagione storica qual è il periodo a cavallo tra sec. XIX e XX;
- l'area sulla quale insistono, è identificata di valore e oggetto di tutela ambientale data la vicinanza al castello di Conegliano;
- sono identificabili in una condizione di cantiere con una finitura al grezzo;
- è necessario riproporre una nuova pratica edilizia per la ripresa del cantiere e il completamento dei lavori;
- i beni pignorati rappresentano una parte dell'intero immobile oltre a una frazione



della proprietà per le parti comuni,  
in base alle dimensioni e alle condizioni in cui si trovano **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore di riferimento pari a €/mq 900,00=** e, trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 8%.**

#### CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La **superficie commerciale** delle unità immobiliari (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

#### A – UNITA' IMMOBILIARI IN QUOTA 1/1

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Terra	Appartamento sub 12	mq	78,88	x	1,00	mqe
Terra	Vano serbatoio sub 12	mq	18,81	x	0,50	mqe	9,41
Primo	Appartamento sub 13	mq	220,32	x	1,00	mqe	220,32
Primo	Terrazza sub 13	mq	45,31	x	0,35	mqe	15,86
Terzo	Appartamento sub 13	mq	225,13	x	1,00	mqe	225,13
Quarto	Altana/Torretta	mq	23,52	x	0,40	mqe	9,41
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>723,85</b>			<b>mqe</b>	<b>559,01</b>

Complessivamente la superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 559,01 circa.

#### B – UNITA' IMMOBILIARI IN QUOTA 2/3

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Seminterrato	Garage subb 4-5	mq	78,27	x	0,50	mqe
Terra	Portico sub 9	mq	15,06	x	0,40	mqe	6,02



Terra	C.T. sub 10	mq	43,81	x	0,50	mqe	21,91
Terra-1-2-3-4	Vano scala sub 11	mq	36,38	x	1,00	mqe	36,38
Terra	Area urb. sub 15	mq	949	x	10%/2%	mqe	71,31
<b>Totale</b>						<b>mqe</b>	<b>184,16</b>

Complessivamente la superficie commerciale delle unità immobiliari (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 184,16 circa.

#### STIMA – UNITA' IMMOBILIARI IN QUOTA 1/1

<b>A</b>	<b>Appartamenti</b>		
1	Valore unitario di mercato	€/mq	900,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	559,01
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	503.109,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x8%) -8%	€	40.248,72
5	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>462.860,28</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	23.143,01
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	439.717,27
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	87.943,45
9	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>351.773,81</b>
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>351.773,81</b>
12	Arrotondamento	€	-773.81

**VALORE FINALE STIMA € 351.000,00**

#### STIMA – UNITA' IMMOBILIARI IN QUOTA 2/3

<b>B</b>	<b>Vani accessori e area urbana</b>		
1	Valore unitario di mercato	€/mq	900,00





2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	184,16
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	165.743,91
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x8%) -8%	€	13.259,51
5	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>152.484,40</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	7.624,22
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	144.860,18
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	28.972,04
9	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>115.888,14</b>
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>115.888,14</b>
12	<b>QUOTA DI 2/3</b>	<b>€</b>	<b>77,258,76</b>
13	Arrotondamento	€	-258,76

**VALORE FINALE STIMA € 77.000,00**

**A – VALORE FINALE DI STIMA PER LA QUOTA 1/1 DELLA PROPRIETA' € 351.000,00=;**

**B – VALORE FINALE DI STIMA PER LA QUOTA 2/3 DELLA PROPRIETA' € 77.000,00=.**

Nella loro totalità, per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO UNO**, per la quota di 1/1 della proprietà e per la quota di 2/3 della proprietà, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 428.000,00= (Euro quattrocentoventottomila/00).

\*\*\*\*\*

#### **1.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

#### **ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO**

*Allegato Grafico distribuzione quote proprietà*



*Allegato 1.1 – Visure Catasto Fabbricati*

*Allegato 1.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*

*Allegato 1.3 – Visura Catasto Terreni*

*Allegato 1.4 – Estratto di mappa*

*Allegato 1.5 – Atto di compravendita*

*Allegato 1.6 – Visura aggiornamento C.RR.II.*

*Allegato 1.7 – Estratti P.A.T.-N.T., P.I.- N.T.O.*

*Allegato 1.8 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione*

*Allegato – Documentazione fotografica*



\*\*\*\*\*

## LOTTO DUE

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Esecutato 2, l'Esecutato 3 e l'Esecutato 4 sono proprietari degli immobili del LOTTO 2 siti nel Comune di Susegana (TV) come di seguito precisato:

- ESECUTATO 2, [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per la quota 34/100;
- ESECUTATO 3, [REDACTED]  
– proprietà per la quota 33/100;
- ESECUTATO 4, [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per la quota 33/100.

\*\*\*\*\*

## 2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

### 2.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

#### CATASTO DEI FABBRICATI

Per l'intero della piena proprietà:

Comune di Susegana (TV) – Sezione B Foglio 4 (v. *all.2.1 - Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq,



Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;

**Beni comuni non censibili:**

- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

**PRECISAZIONI CATASTALI**

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 3 planimetrie e da un elaborato planimetrico** con relativo elenco subalterni (*v. all. 2.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*).
- Dall'elenco dei subalterni si individua:
  - sub 9, b.c.n.c. (tunnel e rampa) comune ai subb 7 e 8;
  - sub 10, b.c.n.c. (area scoperta) comune a tutti i sub.
- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di due fabbricati che insistono sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI (*v. all.2.3 - Visura Catasto Terreni*)

Comune di Susegana (TV) – Foglio 16:

**particella n. 533** – Ente Urbano, Ha 0.61.57

**CATASTO TERRENI**

**Per l'intero della piena proprietà:**

Comune di Susegana – Foglio 16 (*v.all.2.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;



- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

### 2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni i beni sono intestati a (v. *all.2.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

- **ESECUTATO 2** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 34/100**;
- **ESECUTATO 3** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 33/100**;
- **ESECUTATO 4** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 33/100**.

### 2.1.3 - CONFINI

#### Al Catasto Terreni

L'area di pertinenza e di sedime degli immobili in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 533, ed i terreni oggetto di procedura esecutiva confinano, da nord-ovest in senso orario con strade (via Casonetti e via San Daniele), con corso d'acqua e con le particelle nn. 457, 461 e 459 (v. *all.2.4-Estratto di mappa*).

### 2.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare particella n. 533 **sub 6**, come rilevata nel sopralluogo in data 03.12.2021 **risulta conforme alla planimetria catastale, ad esclusione del piano sottostrada**, dove è stato realizzato un vano di collegamento con l'unità immobiliare particella n. 533 sub 7.

L'unità immobiliare particella n. 533 **sub 7**, come rilevata nel sopralluogo in data 03.12.2021 **risulta conforme alla planimetria catastale, ad esclusione del ripostiglio**



a sud dove è stata realizzata una scala di collegamento con l'unità immobiliare particella n. 533 sub 6.

L'unità immobiliare particella n. 533 sub 8, come rilevata nel sopralluogo in data 03.12.2021 risulta conforme alla planimetria catastale.

Le particelle n. 135 e n. 141, entrambe identificate a vigneto, non risultano adibite a questa coltura in difformità dal Catasto Terreni, pertanto devono essere variate all'Agenzia del Territorio.

\*\*\*\*\*

## 2.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

### 2.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO DUE**, si è pervenuti in forza dei seguenti atti (v. *all.2.5 - Atto di scioglimento società*):

- Atto di "Scioglimento di società in accomandita semplice e messa in liquidazione con assegnazione di immobili ai soci e contestuale accollo di passività verso banche" in data 06.10.2010, rep. n. 325.512/21.430, Notaio Paolo Valvo in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 02.11.2010 al n. 39099 del registro generale ed al n. 24371 del registro particolare. Con questo atto **l'esecutato 2** ha acquistato la quota di **1/100** della piena proprietà dei beni costituenti il **LOTTO DUE** oggetto di esecuzione.
- Successione legittima in morte di **M.A.**, apertasi in data 01.05.2014, Atto amministrativo rep. n. 894 denuncia registrata all'Ufficio Regionale di Montebelluna vol. 9990/15 del 30.07.2015, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 18.08.2016 al n. 28276 del registro generale ed al n. 19235 del registro particolare. Con questo atto **all'Esecutato 2, all'esecutato 3**



e all'esecutato 4 pervenne la **quota di 33/100** ciascuno della piena proprietà dei beni costituenti il **LOTTO DUE** oggetto di esecuzione. È seguita accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte degli eredi, nascente da atto del Notaio Alberta Corsi rep n. 4233 del 22.05.2014, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 27.05.2014 al n. 13447 del registro generale ed al n. 9806 del registro particolare.

N.B.: per gli immobili identificate con particella 533 subb 6, 7, 8, 9 e 10 risulta atto di acquisizione di legato ex lege (art. 540 del codice civile) del 26.06.2014 Notaio Alberta Corsi di San Zenone degli Ezzelini rep. n. 4316/3066, trascritto il 27.06.2014 al n. 16936 del registro generale ed al n. 12447 del registro particolare per il diritto di abitazione per la quota di 99/100.

#### 2.2.2 – SERVITU' E VINCOLI

Non sono presenti servitù trascritte.

- Atto di Costituzione di vincolo di destinazione su immobili per la realizzazione di interesse meritevole di tutela in data 09.10.2013, rep. n. 3.756/2654, Notaio Alberta Corsi in San Zenone degli Ezzelini (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11.10.2013 al n. 30034 del registro generale ed al n. 20559 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutato 2 e altro soggetto (De Cuius) costituiscono un vincolo di destinazione sui beni del LOTTO 2 a favore dell'Esecutato 3 e dell'Esecutato 4 e contro l'Esecutato 2 e altro soggetto (De Cuius).

N.B. a margine di detta nota risulta:

➤ annotazione a trascrizione n. 23602/3169 del 10.07.2017 derivante da inefficacia totale del 01.06.2017 del Tribunale di Treviso rep. 8906/2016. Nel quadro "D" è precisato: "si riporta qui di seguito il dispositivo della ordinanza pronunciata nella causa R.G. 8906/2016 in data 01.06.2017 dal Tribunale di Treviso in composizione



monocratica dott.ssa Alberto Barbazza: *“definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni contraria domanda, eccezione e deduzione respinta, così provvede: dichiara l’inefficacia nei confronti di Unicredit s.p.a. ai sensi dell’art. 2901 C.C. dell’atto di costituzione del vincolo di destinazione stipulato con atto 9.10.2013 n. 3756 rep/2654 racc. del notaio avv. Alberta Corsi di S. Zenone degli Ezzelini e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Treviso in data 11.10.2013 ai nn. 20557 reg. part. e 30032 reg. gen. e ai nn. 20559 reg. part. e 30034 reg. gen.”*.

- annotazione a trascrizione n. 5899/972 del 19.02.2020 derivante da inefficacia totale del 19.11.2019 della Corte d’Appello di Venezia rep. n. 5723. Nel quadro “D” si precisa: si dichiara l’inefficacia nei confronti di Nepal s.r.l. ai sensi dell’art. 2901 C.C. dell’atto di costituzione del vincolo di destinazione stipulato con atto 9.10.2013 n. 3756 rep/2654 racc. del notaio avv. Alberta Corsi di S. Zenone degli Ezzelini e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Treviso in data 11.10.2013 ai nn. 20557 reg. part. e 30032 reg. gen. e ai nn. 20559 reg. part. e 30034 reg. gen..
- annotazione a trascrizione n. 5900/973 del 19.02.2020 derivante da inefficacia totale del 19.11.2019 della Corte d’Appello di Venezia rep. n. 5723. Nel quadro “D” si precisa: si dichiara l’inefficacia nei confronti di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Soc. Coop. ai sensi dell’art. 2901 C.C. dell’atto di costituzione del vincolo di destinazione stipulato con atto 09.10.2013 n. 3756 rep/2654 racc. del notaio avv. Alberta Corsi di S. Zenone degli Ezzelini e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Treviso in data 11.10.2013 ai nn. 20557 reg. part. e 30032 reg. gen. e ai nn. 20559 reg. part. e 30034 reg. gen..

### 2.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli





immobili oggetto di esecuzione di cui al **LOTTO DUE**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 14.02.2022* - v. *all.2.6*):

❖ **ISCRIZIONI**

1) Iscrizione in data 27.06.2014 ai n.ri 16839/2512: Ipoteca giudiziale per € 210.000,00 di cui capitale € 100.000,00;

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP., con sede Tarzo (TV), C.F. 00254520265 - per la quota di 99/100 Proprietà;

contro: ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4 per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 20.06.2014, rep. n. 3187/2014;

beni colpiti: per la quota 99/100 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;



- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Altri beni colpiti:** sì, con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**2) Iscrizione in data 04.07.2014 ai n.ri 17758/2662: Ipoteca giudiziale per € 200.000,00 di cui capitale € 90.000,00;**

**a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP.,** con sede Tarzo (TV), C.F. 00254520265 - per la quota di 99/100 Proprietà;

**contro: ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4** per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 30.06.2014, rep. n. 3398/2014;

**beni colpiti:** per la quota 99/100 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19 , Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq , Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq , Sup. Cat. totale 223



mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;

- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**3) Iscrizione in data 18.07.2014 ai n.ri 19421/2909: Ipoteca giudiziale per € 770.000,00 di cui capitale € 719.337,19;**

**a favore: UNICREDIT S.P.A.,** con sede Roma, C.F. 00348170101 - per la quota di 99/100 Proprietà;

**contro: ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4** per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 15.07.2014, rep. n. 3729/2014;

**beni colpiti:** per la quota 99/100 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:



- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**4) Iscrizione in data 22.07.2014 ai n.ri 19693/2961: Ipoteca giudiziale per € 340.000,00 di cui capitale € 283.164,91;**

**a favore: BANCA POPOLARE FRULADRIA S.P.A., con sede Pordenone (UD), C.F.**



01369030935 - per la quota di 99/100 Proprietà;

**contro:** ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4 per la quota di 33/100

Proprietà ciascuno;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 17.07.2014, rep. n. 4555;

**beni colpiti:** per la quota 99/100 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;



- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € **2,48**.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

5) **Iscrizione in data 08.08.2014 ai n.ri 22510/3363: Ipoteca giudiziale per € 80.000,00 di cui capitale € 70.346,82;**

**a favore:** **BANCA POPOLARE FRULADRIA S.P.A.**, con sede Pordenone (UD), C.F. 01369030935 - per la quota di 99/100 Proprietà;

**contro:** **ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4** per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 21.07.2014, rep. n. 3877;

**beni colpiti:** per la quota 99/100 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. €



9,82;

- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**6) Iscrizione in data 11.08.2014 ai n.ri 22731/3414: Ipoteca giudiziale per € 165.000,00 di cui capitale € 146.541,78;**

**a favore:** UNICREDIT S.P.A., con sede Roma, C.F. 00348170101- per la quota di 99/100 Proprietà;

**contro:** ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4 per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo:** Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 07.08.2014, rep. n. 4117/2014;

**beni colpiti:** per la quota 99/100 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;



- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

**7) Iscrizione in data 12.08.2014 ai n.ri 22917/3456: Ipoteca giudiziale per € 1.200.000,00 di cui capitale € 1.200.000,00;**

**a favore: UNICREDIT S.P.A., con sede Roma, C.F. 00348170101-** per la quota di 99/100 Proprietà;

**contro: ESECUTATO 2, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4** per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso del 08.08.2014, rep. n. 4181/2014;**

**beni colpiti: per la quota 99/100 della Piena proprietà**

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681





mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;

- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Altri beni colpiti:** sì con riferimento a Esecutato 1 e altri beni non oggetto di esecuzione.

#### ❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 03.05.2018 ai n.ri 14775/10534:

a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP., con sede Tarzo (TV), C.F. 00254520265 - per la quota di 1/1 Proprietà;



**contro:** ESECUTATO 2 per la quota di 34/100 Proprietà, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4 per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo:** Domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso rep. n. 6 del 19.02.2018;

**beni colpiti:** per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;



- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € **2,48**.

Altri beni colpiti: no.

2) Trascrizione in data 10.08.2018 ai n.ri 29722/20963:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: **ESECUTATO 2** per la quota di 34/100 Proprietà, **ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4** per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

titolo: Domanda giudiziale derivante da dichiarazione di nullità di atti del Tribunale di Treviso rep. n. 2734/2018 del 10.07.2018;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;



- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

Altri beni colpiti: no.

3) Trascrizione in data 10.08.2018 ai n.ri 29723/20964:

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] - per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: **ESECUTATO 2** per la quota di 34/100 Proprietà, **ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4** per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

titolo: Domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso rep. n. 2734/2018 del 10.07.2018;

beni colpiti: per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.



Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

Altri beni colpiti: no.

**4) Trascrizione in data 21.02.2019 ai n.ri 6679/4703:**

**a favore:** FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede Milano, C.F. 09966380967 - per la quota di 1/1 Proprietà;

**contro:** ESECUTATO 2 per la quota di 34/100 Proprietà, ESECUTATO 3 ed ESECUTATO 4 per la quota di 33/100 Proprietà ciascuno;

**titolo:** Atto giudiziario del 04.02.2019 rep. n. 278/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

**beni colpiti:** per la quota 1/1 della Piena proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;
- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237



- mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

Altri beni colpiti: sì con riferimento a Esecutato 1.

**5) Trascrizione in data 14.04.2021 ai n.ri 14390/9765:**

**a favore**: FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede Milano, C.F. 09966380967 - per la quota di di 34/100;

**contro**: ESECUTATO 2, per la quota di 34/100;

**titolo**: Atto giudiziario del 26.03.2021 rep. n. 1644 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, verbale di pignoramento immobili;

**beni colpiti**: Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 4:

- **particella n. 533 sub 6** – Cat. A/8, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681



mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2;

- **particella n. 533 sub 7** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 8** – Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 207 mq, Sup. Cat. totale 223 mq, Rendita € 694,89 – Via Casonetti snc, piano S1;
- **particella n. 533 sub 9** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano S1-T;
- **particella n. 533 sub 10** – b.c.n.c. – Via Casonetti snc, piano T.

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 16:

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

Altri beni colpiti: no.

\*\*\*\*\*

### 2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di villa storica con ampliamento interrato ex-novo (per autorimessa e locali accessori), ampia area scoperta e adiacenti terreni agricoli (v. *doc. fotografica*), sita in Via Casonetti 56, località detta “Colle della Tombola”, in frazione Colfosco nel



Comune di Susegana (TV); è dotata di un accesso dalla via pubblica, Via Casonetti, ed è prospiciente il corso d'acqua consortile che scorre più a sud-est. La costruzione della villa, a completa destinazione residenziale, risale al secolo XVIII, con modifiche e aggiunte sia agli inizi del secolo XX, sia intorno agli anni 1960-1970; è stata oggetto di risanamento conservativo nel 2004 e di ampliamento con la costruzione di un fabbricato interrato, adibito a garage e locali accessori, con inizio lavori in data 20.04.2004 e fine lavori in data 05.12.2007.

L'immobile dista circa di 5 km dal centro di Susegana (TV). Data la condizione di straordinarietà del compendio si considerano, inoltre, le distanze rispetto ai centri maggiori, verso Treviso (circa 24 km) e Conegliano (TV) (circa 11 km), nonché rispetto al casello autostradale prossimo ai beni in oggetto posto a Conegliano a circa 14 km. Considerando le distanze dagli aeroporti più vicini, Treviso dista circa 26 km (30'), Venezia circa 50 km (40').

#### VILLA – CORPO PRINCIPALE

La villa è posta all'interno di un ampio giardino ad uso esclusivo; di impianto settecentesco, ha una pianta quadrangolare e si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato e due fuori terra, privilegiando nei prospetti l'affaccio verso sud, sull'area scoperta a giardino.

Dal sopralluogo effettuato in data 03.12.2021, si è riscontrato che al piano interrato e terra si trovano gli spazi giorno e di servizio, mentre al piano primo si distribuisce la zona notte.

#### **Piano interrato** (v. all. 2.7 – Piante)

Al piano interrato trova posto una cantina con copertura voltata, disimpegno e vano dispensa dal quale si accede ad un ulteriore disimpegno e ad un corpo scala che consente l'accesso alla parte ampliata costruita ex novo, sempre interrata, posta più





a monte, grazie alla presenza di un percorso (tunnel) che consente la connessione tra il corpo padronale e residenziale con il corpo interrato di servizio.

Considerando il solo volume del corpo principale e originario, la superficie lorda del piano interrato misura circa 137,98 mq con altezze variabili tra mt 2,70 e mt 2,80 circa.

**Piano terra** (v. all. 2.7 – Pianta)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e altri con funzioni accessorie e di servizio: portico, ingresso, pranzo, cucina, n. 2 soggiorni, ingresso di servizio, n. 2 disimpegni, bagno, stileria/guardaroba e n. 2 corpi ,80scala interni.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 341,32 circa di cui mq 33,50 circa di portico; altezze interne variabili da mt 2,69 (sotto trave) a mt 3,46 (sotto tavolato).

**Piano primo** (v. all. 2.7 – Pianta)

Il piano secondo è articolato in un insieme di vani notte: corpo scala di arrivo al piano, disimpegno, terrazzino aggettante sul portico sottostante, tre camere da letto, tre bagni, guardaroba, studio adibito a guardaroba.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 305,53 circa, di cui mq 3,43 di terrazzino; altezze interne variabili da mt 1,32 (sotto tavolato) a mt 4,43 (sotto tavolato) a mt 4,31 (sotto trave di colmo).

**Soppalco** (v. all. 2.2)

Il piano soppalco è costituito da un unico vano adibito a camera, con superficie utile pari a mq 19,16 circa; altezze interne sotto tavolato variano da un minimo di mt 1,96 e 1,58 circa a un massimo di mt 2,45 circa.

Complessivamente la superficie lorda dell'intero fabbricato è pari a mq 747,90 circa oltre a mq 33,50 circa di portico e mq 3,43 di terrazzino.



La villa ha una struttura portante con muratura in pietra naturale e solai di calpestio e di copertura in legno; la scala di accesso al piano superiore è del tipo a soletta rampante in c.a.; la porzione interrata è realizzata con muratura in c.a. e solai di calpestio in latero-cemento; una porzione di solaio del piano terra è a pannelli alveolari.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate in parte intonacate ed in parte in sassi o mattoni faccia a vista.

Attorno al fabbricato è presente un marciapiede finito superficialmente con lastre lapidee.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: al piano interrato, piastrelle di cotto o tavelle; al piano terra, pietra in un soggiorno, terrazzo alla veneziana nei rimanenti locali; al piano primo, tavolato ligneo ad eccezione dei bagni in lastre lapidee; nel soppalco, tavolato ligneo;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio e marmorino-calce rasata, lastre di marmo nei bagni, lastre in pietra in cucina, in pietra a vista nel piano interrato;
- soffitti: al piano interrato, del tipo a volte e realizzati in pietra a vista nella cantina, in marmorino-calce rasata nei rimanenti locali; ai piani superiori, travati in legno;
- scale interne: struttura in muratura con gradini in pietra lapidea, in legno quella per accedere al soppalco;
- infissi interni: porte interne in legno con specchiatura cieca o con riquadro in vetro, tamburate;
- infissi esterni: infissi con vetrocamera e oscuri entrambi in legno, alcuni dotati di inferriata; portoncino d'ingresso in legno, vetrocamera e scuro in legno; bronzo



brunito e vetro camera; velux apribili manualmente in legno e vetro camera.

Impianti: la villa è dotata di un unico sistema impiantistico in particolare elettrico, telefonico, videocitofono, televisivo con antenna satellitare, impianto di allarme, di riscaldamento a pavimento ai vari piani, impianto di condizionamento a pavimento, di aspirazione, impianto sonoro in tutti i piani; sono presenti pannelli solari. impianto luci esterno. È presente un caminetto in pietra lapidea in un soggiorno del piano terra. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con corpi scaldanti (radiatori in acciaio o in ghisa) solo nei bagni. È stato predisposto l'allacciamento alla condotta in metano in previsione della messa in opera dell'infrastruttura energetica sulla via pubblica

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. L'impianto di scarico delle acque reflue è unico per i due fabbricati ed è costituito da un trattamento primario separato per acque nere e saponate in vasca Imhof e condensagrassi che recapitano in un pozzetto di cacciata e quindi vengono disperse mediante condotta di sub irrigazione.

I sanitari e la rubinetteria presente nei bagni sono di ottima fattura e qualità, con miscelatori, sanitari sospesi, vasca da bagno con idromassaggio e docce.

\*\*\*\*\*

GARAGE E LOCALI ACCESSORI INTERRATI – PARTE IN AMPLIAMENTO (v. *all.2.7-elaborati grafici*):

A nord del corpo principale è stato autorizzato **l'ampliamento garage e locali accessori a livello interrato** con un affaccio sull'area scoperta. Oltre che dall'esterno, si accede al fabbricato interrato in ampliamento attraverso un percorso dalla villa (tunnel).

Nella nuova edificazione sono presenti un garage con tunnel di accesso, deposito,



c.t. - vano tecnico, disimpegno, stireria, lavanderia, ripostiglio (con bagno turco), stanza-lavoro (con cucina), bagno con antibagno, corridoio, oltre ad un vano tecnico-autoclave.

La superficie lorda delle parti interrato costruite ex novo misura circa mq 580,31; altezze interne variabili da mt 2,57 (vano autoclave) a mt 2,65 (tunnel accesso garage) a mt 2,80/2,84 (locali di servizio) a mt 3,01 (garage).

La struttura portante verticale e orizzontale è realizzata in cemento armato. Trattandosi di una parte interrato si presenta con fondazioni e setti in c.a. gettato in opera, solaio a lastre prefabbricate per il garage ed i locali accessori, solaio in laterocemento per la porzione destinata a spazio di manovra tunnel di ingresso.

Le finiture esterne sono limitate al fronte sud finito con rivestimento in pietra locale.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres;
- rivestimenti delle pareti: intonaco e dipintura;
- infissi interni: porte in legno, del tipo a scomparsa nel deposito e nel bagno; in lamiera con alette nella c.t. - vano tecnico; finestra in pvc e vetro camera nella lavanderia; porta blindata metallica tra il disimpegno ed il garage;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera e privi di oscuri, porta metallica per il tunnel di accesso al garage; in pvc con vetro camera per le bocche di lupo.

Impianti: elettrico, tv, videocitofonico, idrosanitario, termico con radiatori tubolari, di condizionamento con split, di allarme, impianto sonoro; è presente un idrante a naspo collegato al pozzo esistente in proprietà.

I sanitari e la rubinetteria presente nei bagni sono di buona fattura e qualità, con miscelatori, sanitari sospesi e docce.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. L'impianto di scarico delle



acque reflue è unico per i due fabbricati ed è costituito da un trattamento primario separato per acque nere e saponate in vasca Imhof e condensagrassi che recapitano in un pozzetto di cacciata e quindi vengono disperse mediante condotta di sub irrigazione.

#### AREA SCOPERTA PERTINENZIALE (GIARDINO)

La villa ha un'ampia area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo e adiacenti terreni agricoli; l'appezzamento è collinare ed ha un andamento digradante in direzione nord-sud. In prossimità della villa, l'area è trattata a giardino, tenuta a prato con presenza di alberi e parzialmente pavimentata in pietra nei percorsi pedonali e carraio.

La villa e la parte ampliata sono contornati da un marciapiede finito con lastre in pietra dal quale dipartano i percorsi pedonali all'interno del lotto.

L'accesso all'area avviene da ingressi posti sulla strada via Casonetti, sul lato ovest del fabbricato. Gli accessi pedonali e meccanici sono dotati di cancelli in ferro battuto con aperture elettromeccaniche e sostenuti da pilastri in calcestruzzo armato.

L'area è delimitata:

- limitatamente alla zona di ingresso da un muretto in c.a. o laterizio intonacato con coronamento in pietra e sovrastante inferriata in ferro lavorato;
- da siepe bassa nella rimanente parte.

In prossimità degli accessi è stato ricavato un piazzale di sosta per le auto, esterno alla recinzione e pavimentato.

Il giardino è dotato di impianto di illuminazione con punti luce a terra e di impianto di irrigazione alimentato da acqua proveniente da pozzo.

L'area, nel complesso, si presenta curata e caratterizzata da una ottima manutenzione.



## TERRENI AGRICOLI

Trattasi di terreni disposti tra Via Casonetti e Via San Daniele, all'interno di un ambito morfologico di tipo collinare, in un'area paesaggistica con una distribuzione edilizia non concentrata (v. all. - vista satellitare doc. fot.).

I terreni oggetto di pignoramento hanno un andamento nord-sud, lungo Via Casonetti (v. all.2.4-Estratto di mappa). Dal punto di vista geologico detti terreni rientrano nelle aree del Miocene superiore con *“conglomerati poligenici, argillite e arenarie con lenti conglomeratiche, arenarie quarzose e calcaree, arenarie glauconitiche, siltiti e marne”*<sup>1</sup>.

Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, i terreni sono classificati quali *“calcareo-arenaceo-marnose e conglomeratiche”*<sup>2</sup>. I terreni sono caratterizzati da versanti moderatamente ripidi su substrato eterogeneo composto da conglomerati e secondariamente marne calcaree; in alcuni casi hanno superfici sommitali e versanti da sub pianeggianti a inclinati (con pendenza inferiore al 10%), coltivati<sup>3</sup>.

Al momento del sopralluogo, 03.12.2021, i terreni pignorati erano coltivati prevalentemente a ulivi, in parte tenuti a prato.

Il fondo presenta una forma regolare data dalla contiguità delle particelle catastali che lo costituiscono, una morfologia e una giacitura acclive con pendenze lievi, in parte favorevole al deflusso delle acque meteoriche verso il corso della roggia che scorre a est.

I terreni hanno una buona esposizione, ottimale in relazione alle qualità di colture praticabili e sono sufficientemente serviti da una rete stradale che consente l'accesso verso il centro abitato con i servizi essenziali e ai centri di raccolta dei prodotti agricoli

---

<sup>1</sup> Carta Geologica del Veneto, 1990

<sup>2</sup> Alvise Comel, *Terreni agrari della Provincia di Treviso*, 1971.

<sup>3</sup> Carta dei suoli della Provincia di Treviso



o ai mercati di vendita.

Sulla particella 136 è presente una rimessa in legno (*sine titulo*) con superficie lorda di mq 24 circa e altezza media di mt 2,57 circa (altezza minima di mt 2,20 e altezza massima di mt 2,93 circa).

L'accesso al fondo, attualmente, avviene dall'ingresso principale della proprietà, grazie a un'adeguata percorribilità lungo una strada locale (Via Casonetti).

Lungo il confine est è presente una roggia che è delimitata da una presenza arbustiva continua.

L'intera dimensione del compendio oggetto di procedura forzosa ha una superficie catastale di Ha 02.08.89.

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO

I beni costituenti il compendio immobiliare mostrano ottime condizioni manutentive.

**La caratteristica storica dell'immobile principale, la dimensione e cura degli spazi scoperti, accentuano la componente valoriale della villa;** raffinate sono le parti restaurate per l'impiego di materiali pregiati distribuiti sui diversi locali.

Parimenti, si riconosce nella parte ampliata e interrata una qualità dell'intervento, dei materiali e dei trattamenti esecutivi che rinforzano ulteriormente la pregevolezza dell'intervento nella sua globalità.

Non ultimo, l'attenzione rivolta allo spazio esterno a verde arricchito dalla presenza del giardino e dal diffuso ed esteso manto erboso e dalla distribuzione dell'uliveto su gran parte del terreno circostante l'abitazione, concorre ulteriormente a qualificare l'intero compendio immobiliare.

Non sono emerse situazioni o parti segnate da fenomeni di degrado.

**Il grado delle finiture presenti attualmente può essere considerato di eccellente**



qualità e di particolare ricercatezza. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente eccellente.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dall'Esecutato 2, dall'Esecutato 3 e dall'Esecutato 4.

\*\*\*\*\*

#### 2.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per gli immobili *de quo*, tra l'Esecutato 2 e altro soggetto (De cuius) (parte concedente) e il legale rappresentante della ditta [REDACTED] nella figura dell'Esecutato 3 (parte conduttrice), risulta stipulato un contratto di affitto di fondo rustico in data 09.10.2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 19.03.2014 al n° 1543 Serie III (v. all. 2.8 - Contratto affitto fondo rustico) con il quale è dato in locazione il fondo rustico sito in Comune di Susegana (TV) identificato al Fg. 16:

- part. 134 di Ha 0.08.12;
- part. 135 di Ha 0.07.08;
- part. 136 di Ha 0.25.34;
- part. 139 di Ha 0.37.36;
- part. 141 di Ha 0.33.80;
- part. 456 di Ha 0.20.24;
- part. 458 di Ha 0.07.38;
- part. 460 di Ha 0.08.00;
- part. 533 di Ha 0.61.57;

per un totale di Ha 2.08.89 e di un fabbricato pertinenziale ad uso deposito attrezzi, dispensa, cantina e disimpegno sito in Comune di Susegana (TV) identificato al Catasto dei Fabbricati nel foglio 4 mapp. 533 sub 6 e 7.





La durata della locazione è fissata in quindici anni a partire dal 09.10.2013 e terminerà il 10.11.2028; a quella data il contratto si intenderà automaticamente risolto.

**Il canone di locazione è concordato in € 500,00 annui** da pagarsi in un'unica soluzione entro il 10 novembre di ogni anno. Dato l'ammontare del canone indicato nel contratto di affitto pari a €/anno 500,00=, per sette annualità, su una dimensione di Ha 02.08.89, si calcola un valore di € 239,360 Ha/annui che, **a parere dello scrivente architetto**, in base alle caratteristiche dei terreni agricoli oggetto di locazione, alle coltivazioni in atto e ai locali indicati a servizio dell'attività agricola, **non è ritenuto congruo.**

**Essendo l'atto di locazione stipulato e registrato prima della trascrizione del pignoramento** (Atto giudiziario in data 11.11.2019, trascritto il 07.01.2020 ai n.ri 534/431), **il contratto è da ritenersi OPPONIBILE alla procedura, ma non congruo.**

#### **CONGRUITA' DEL CANONE**

Per la tipologia del contratto locativo stipulato a patti in deroga, la congruità è valutata in ragione dell'andamento del mercato nella Regione Agraria 1 del Comune di Susegana. Nel caso per cui si relaziona, il fondo rustico identificato nelle particelle sopra descritte vede la presenza della coltivazione a ulivi per una superficie di mq 10.500 circa<sup>4</sup> restando la parte rimanente prevalentemente a giardino e a prato. Considerando i valori ricavabili da fonti specifiche<sup>5</sup>, che il canone di fondi agricoli hanno una variabilità in ragione di una quota percentuale del valore del terreno/fondo, ipotizzando la coltura a ulivo e a seminativo, sulla base di quanto dedotto a seguito di sopralluogo, si stima un canone di locazione annuo come di

<sup>4</sup> rilevamento aereo da visione satellitare – Google Earth

<sup>5</sup> C.R.E.A. Centro per la ricerca in agricoltura e per l'economia agricola-Ministero per le politiche agricole, alimentari e forestali; O.M.I. Valori Agricoli medi.



seguito:

Uliveto: trattasi di coltura pregiata, poco diffusa in questa Regione Agraria con un valore €/ha di circa 100.000,00=, da ridurre di circa il 20% se il terreno si distribuisce in collina;

Seminativo: trattasi di coltura diffusa in questa regione agraria con un valore €/ha di circa 80.000,00=, da ridurre di circa il 20% se il terreno si distribuisce in collina,  
**da cui si stima un canone annuo pari ad almeno €/anno 2.500,00= circa.**

\*\*\*\*\*

## **2.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Susegana (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile, è emerso quanto segue.

### **2.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Susegana (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi.

**Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 26.03.2015, ratificata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 139 del 20.04.2015 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (B.U.R.) n. 48 in data 15.05.2015. Il P.A.T. è divenuto efficace dal 31.05.2015.

Successivamente con D.C.C. n° 17 del 07.07.2020 è stata approvata la VARIANTE AL PAT – variante di adeguamento alla Legge Regionale Veneto 06/06/2017 n. 14 recante “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” e con D.C.C. n. 44 del 25.09.2021 è stata approvata la Variante UNESCO al PAT per recepimento contenuti del Disciplinare Tecnico sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.



I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 4-Ambito Territoriale Omogeneo Collinare e di Collalto", disciplinato dagli artt. 22 e 26 delle Norme di Attuazione (N.A.). Nella Carta della Trasformabilità i beni rientrano in "Aree di connessione naturalistica-buffer zone", disciplinate dall'art. 9 delle N.A.; inoltre il fabbricato rientra tra "Edifici con valore storico testimoniale", disciplinati dall'art. 10 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, i beni ricadono in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D-Lgs. N. 42/2004", disciplinate dall'art. 5 delle N.A.; parte dell'area è soggetta a "Zone sottoposte a vincolo idrogeologico" e/o "Vincolo di destinazione forestale", disciplinati dall'art. 5 delle N.A.; inoltre il fabbricato rientra in "Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010", disciplinati dall'art. 6 delle N.A.

Secondo la tavola 4bis della Variante di adeguamento al P.A.T., i beni in oggetto non rientrano in "Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) – art. 2 L.R. 14/2017".

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, i beni in oggetto rientrano in "Buffer Zone", disciplinate nell'Allegato A delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021.

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nella zona "E – territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria", disciplinato dall'art. 51 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed in minima parte ricade anche in "Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, lett. g)", disciplinato dall'art. 5 comma 9, 10 NT



del PAT. Inoltre, il fabbricato rientra in “Edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela e codifica”, disciplinato dagli artt. 26 e 27 delle N.T.O., identificato con il n. 3/5/28 e soggetto a “Grado di Protezione 2”.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area dei beni in oggetto rientra tra le “Aree di connessione naturalistica-buffer zone” ed in “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, in particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”. Parte dell'area ricade anche in “Vincolo idrogeologico forestale” e/o in “Isole ad elevata naturalità”.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., i beni in oggetto rientrano in “Buffer Zone”, disciplinate nell'Allegato A delle N.A.

**Per le singole disposizioni normative si rinvia a quanto riportato nei Certificati di Destinazione Urbanistica allegati alla presente relazione.**

Per il territorio di Susegana (TV), l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

<b>Zona sismica 2</b>	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché i C.D.U. rilasciati (v.all.2.9 - Estratto P.A.T.- P.I.- C.D.U.).

\*\*\*\*\*

## 2.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Susegana (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni del **LOTTO 2** oggetto di relazione:



- **Permesso di Costruire n. 126/2003** prot. n. 5578 **rilasciato in data 13.08.2003**, per costruzione di garage interrato pertinenziale alla residenza – accessori e demolizione di tettoie esistenti.
- **Permesso di Costruire n. 421/2003** prot. n. 18338 **rilasciato in data 20.04.2004**, per risanamento conservativo di fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d’uso da annesso a residenza.  
Autorizzazione in data 27.01.2004 per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali. Verbale di sopralluogo in data 01.10.2004. Ordinanza n. 73/2004 in data 08.10.2004 per sospensione dei lavori per opere edilizie eseguite in difformità al permesso di costruire-art. 27 D.P.R. 380/2001. Raccomandata a.r. datata 24.01.2005, prot. n. 1358 del 25.01.2005, per sospensione dei lavori. Ordinanza n. 31/2005 in data 07.04.2005 per rimessa in pristino dei luoghi.
- **Permesso di Costruire n. 47/2004** prot. n. 2611 **rilasciato in data 07.07.2004**, per realizzazione strada di accesso temporaneo ad uso cantiere per la realizzazione dei lavori di cui alle concessioni edilizie n. 126/2003 e 421/2003.
- **Permesso di Costruire pratica n. 2004/0397** prot. n. 19521 **rilasciato in data 08.04.2005**, per risanamento conservativo di fabbricato esistente con parziale cambio di destinazione d’uso da annesso a residenza-variante per modifiche interne, ampliamento porzione interrata, adeguamento strutture alle norme sismiche. Autorizzazione Paesaggistica in data 18.01.2007.
- **Permesso di Costruire n. 2006/0030** prot. n. 2381 **rilasciato in data 08.08.2006**, per realizzazione di recinzione e accesso carraio e pedonale. Autorizzazione Paesaggistica in data 09.05.2006 per quanto concerne il



vincolo di protezione delle bellezze naturali.

- **Domanda di Permesso di Costruire n. 2006/0278 prot. n. 17480 del 27.09.2006**, per variante in corso d'opera a P.d.C. n. 126/2003 del 13.08.2003 costruzione di garage interrato pertinenziale alla residenza e locali accessori interrati. Raccomandata a.r. prot. n. 1208 del 19.01.2007 di comunicazione parere contrario della Commissione edilizia integrata. Richiesta di riesame prot. n. 9676 del 10.05.2007. Ordinanza n. 6/2007 in data 18.01.2007 di sospensione dei lavori (art. 27 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e art. 91 L.R. 27.06.1985 n. 61) pratica edilizia 2006/278.
- **Permesso di Costruire variante n. 2006/0308 rilasciato in data 12.04.2007**, per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire n. 2003/0421 e n. 2004/0397 per modifiche interne e limitate modifiche prospettiche.
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 2847 del 13.02.2007**, per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire n. 2006/0030 per modifica dell'ubicazione del manufatto. Autorizzazione Paesaggistica in data 20.03.2007.
- **Permesso di Costruire n. 2007/0188 rilasciato in data 17.09.2007**, per rinnovo Permesso di Costruire n. 2004/0047.
- **Autorizzazione allo scarico n. 17/2007 rilasciata in data 18.09.2007**, mediante subirrigazione.
- **Certificato di agibilità** rilasciato in data 18.09.2007 per n. 1 unità immobiliare e cantina (particella 533 sub 3).
- **Domanda di Permesso di Costruire in sanatoria pratica edilizia n. 2006/0016/A**, per costruzione garage pertinenziale e locali accessori interrati-sistemazione esterna.



- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 2007/0044** rilasciato in data **14.11.2007** per sanatoria realizzazione di vano autoclave e deposito al piano interrato e sistemazione interna. Compatibilità Paesaggistica in data 05.11.2007. Ordinanza n. 93/2007 in data 05.11.2007 di ingiunzione per applicazione sanzione amministrativa pecuniaria per opere eseguite in difformità dall’Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell’art. 167 del D.Lgs. 42/2004.
- **Ordinanza n. 97/2007** in data **19.11.2007** di revoca dell’ordinanza 6/2007 del 18.01.2007.
- **Permesso di Costruire n. 2007/0050** rilasciato in data **27.11.2007**, per allargamento di un tratto di sede stradale di via Casonetti. Verbale di sopralluogo prot. n. 24137 del 23.12.2008.
- **Certificato di agibilità parziale** Sez. B Foglio 4 Mappale 533 sub 6 **rilasciato in data 21.12.2007** per piano primo sotto strada (dispensa) e cantine.
- **Certificato di agibilità** rilasciato in data **21.12.2007** per mappale 533 sub 7, locali accessori, autorimessa e tunnel di manovra.

(v. all.2.10 – *Piante autorizzate, licenze di costruzione e agibilità*).

\*\*\*\*\*

### 2.5.3 -PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Risultano emessi dei provvedimenti amministrativi sanzionatori in merito all’intervento edilizio relativo al fabbricato oggetto di perizia, rispettivamente:

- Ordinanza n. 73/2004 in data 08.10.2004 a seguito di opere edilizie eseguite in difformità al permesso di costruire - art. 27 D.P.R. 380/2001, con sospensione dei lavori;
- Ordinanza n. 31/2005 in data 07.04.2005 per rimessa in pristino dei luoghi;



- Ordinanza n. 6/2007 in data 18.01.2007 di sospensione dei lavori (art. 27 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e art. 91 L.R. 27.06.1985 n. 61), pratica edilizia 2006/278;
- Ordinanza n. 93/2007 in data 05.11.2007 di ingiunzione per applicazione sanzione amministrativa pecuniaria a seguito di opere eseguite in difformità dall’Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell’art. 167 del D.Lgs. 42/2004;
- Ordinanza n. 97/2007 in data 19.11.2007 di revoca dell’ordinanza 6/2007 del 18.01.2007.

\*\*\*\*\*

#### 2.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Ai fini della conformità si precisa che **le unità immobiliari oggetto della presente relazione presentano delle difformità rispetto** alle planimetrie autorizzate dal Comune di Susegana, in particolare:

##### Pianta interrato volume accessorio e di servizio in ampliamento

Costruzione di un **percorso-tunnel** con un **disimpegno** a collegare il corpo della villa alla parte interrata realizzata in ampliamento. Tale percorso si sviluppa con un andamento longitudinale, tra il piano interrato destinato a servizi e accessori posto a nord e il piano interrato del corpo di fabbrica residenziale.

È stata realizzata una scala a partire dal corridoio posto a lato della stanza da lavoro (cucina), nel volume accessorio, a scendere fino a raggiungere la quota inferiore della dispensa-cantina sottostante l’abitazione principale.

Tale costruzione, non prevista nelle tavole depositate per il rilascio del titolo abilitativo, rappresenta un aumento di superficie e di volume, tutto a livello interrato.

##### Piano interrato Abitazione principale

Cantina: realizzazione muretto interno





Piano terra Abitazione principale

Soggiorno, lato est: chiusura della porta sul portico e riduzione del setto murario interno;

Disimpegno-bagno, lato est: diversa realizzazione dei divisori interni;

Arrivo scala-ingresso: variazione della larghezza dei passaggi (fori) di accesso ai locali contigui.

Piano primo Abitazione principale

Bagno lato, est: diversa posizione porta accesso;

Camera lato, est: mancata realizzazione divisorio tra camera e guardaroba;

Camera principale, lato ovest: apertura porta per accesso guardaroba;

Studio-Guardaroba, lato ovest: mancata realizzazione paretina divisoria interna e chiusura di n. 3 passaggi (porte) interne;

Bagno lato ovest: diversa apertura di accesso e mancata realizzazione di paretina divisoria interna.

Piano primo Abitazione principale soppalco

Su uno spazio indicato quale vano tecnico negli elaborati grafici autorizzati, è stato realizzato un soppalco interno e un piccolo lucernario sulla falda di copertura; l'accesso è consentito da una scala lignea a unica rampa rettilinea posta nel soggiorno. Il vano si distribuisce sopra al bagno e all'ingresso della camera sul lato est del fabbricato residenziale, per una superficie complessiva pari a mq 19,16 circa. Trattasi di superficie non residenziale in difformità da quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale all'art. 35.6, in quanto priva delle altezze necessarie all'abitabilità e, pertanto, da destinare a ripostiglio e/o a vano di servizio-accessorio.

Area scoperta

Realizzazione di rimessa in legno per attrezzi da lavoro.



Si precisa che le difformità sopra descritte non hanno alcuna conseguenza sugli aspetti esteriori sia del volume interrato in ampliamento sia del corpo di fabbrica residenziale, soggetto a grado di protezione, risultando solo variazioni interne e interrato.

Ai fini della **definizione temporale** delle difformità riscontrate lo scrivente architetto, in base al tipo di opere realizzate, alle problematiche tecniche e ai materiali impiegati, ritiene che tali opere siano da ricondurre alla fase di cantierizzazione dei lavori, nell'arco di tempo tra il 2004 e il 2007.

\*\*\*\*\*

#### 2.5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

a) **Piano interrato**: costruzione di un **disimpegno e un percorso-tunnel** a collegare il corpo della villa alla parte interrata realizzata in ampliamento con un aumento di superficie netta pari a mq 15,72 circa avente altezza interna di mt 2,40 circa e una cubatura di mc 37,73 circa.

In riferimento alle difformità riscontrate e in assenza della documentazione tecnica specifica atta a legittimare detti interventi, vista la documentazione agli atti del Comune di Susegana (TV), la sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di interventi realizzati in assenza del permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



Dal punto di vista edilizio, fatta salva una diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento della presentazione della domanda, il rilascio del **permesso di costruire in sanatoria** è subordinato al pagamento di una sanzione compresa da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 1.032,00. Ai fini della presente relazione **si considera l'importo maggiore di € 1.032,00.**

**Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.**

A seguito del confronto con il Tecnico comunale del Comune di Susegana (TV) in data 01.02.2022, essendo l'abuso eseguito all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico occorre **stabilire la conformità paesaggistica dell'intervento (Accertamento di Compatibilità Paesaggistica)**. La procedura attribuisce alla Commissione Edilizia Integrata la **facoltà di stabilire, ai sensi degli artt. 4 e 6 della legge 63/94, la sussistenza o meno del danno ambientale** ed in particolare, qualora sussista danno, se l'opera possa essere ripristinata. **Prioritariamente occorre stabilire se l'intervento abusivo abbia effettivamente provocato un danno ambientale** visto che si sviluppa completamente a livello interrato senza alterare il corpo di fabbrica tutelato da grado di protezione e senza emergere dal terreno.

A parere del Tecnico comunale, considerando che l'amministrazione ha già rilasciato un Permesso di Costruire in sanatoria per il volume interrato in ampliamento a seguito di un aumento di superficie, caratteristica analoga a quanto descritto in questo paragrafo, è plausibile che tale titolo a sanatoria possa essere rilasciato anche per il caso oggetto della presente relazione.



Peraltro, occorre tenere presente che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 42/2004 e s.m. e i., la Regione del Veneto con delibera n.2072 del 07.12.2011 ha richiamato l'impianto normativo del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio laddove ricorda che *"..L'art. 167 del suddetto D.Lgs. n. 42/2004 prevede, in caso di realizzazione di opere in aree soggette ai vincoli di cui agli articoli 136 e 142 del Codice medesimo in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, l'obbligo di rimessione in pristino a spese del trasgressore, fatto salvo quanto previsto al comma 4 del medesimo articolo 167 nonché dal comma 1-ter dell'art. 181 del Codice.."*.

Nell'elencazione di cui agli artt. 167 e 181 del Codice, avente carattere tassativo, il procedimento volto all'acquisizione del giudizio di compatibilità paesaggistica stabilisce che, sulla domanda a tal fine presentata dal *"proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi, l'autorità preposta alla gestione del vincolo si pronunci entro il termine perentorio di centottanta giorni [amministrazione comunale, n.d.r.] previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni"*.

**Il conseguimento della sanatoria in questi casi è subordinato, dal punto di vista procedimentale ad una valutazione di accertamento di compatibilità paesaggistica, espressa dalla competente Soprintendenza attraverso un parere definitivo vincolante a cui si conforma il successivo provvedimento autorizzatorio espresso dell'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica.**

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167, comma 5, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Per la quantificazione del profitto il suddetto Decreto Ministeriale 26.09.1997 rinvia



esplicitamente alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n.47. La suddetta tabella prevede, una classificazione delle tipologie di abusi in relazione alla gravità dell'illecito commesso e, inoltre, prescrive che per le tipologie 4, 5, 6, 7, le amministrazioni competenti applichino il valore minimo riportato.

Le ipotesi in cui il Codice consente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, tassativamente indicate al comma 4 dell'art. 167 ed al comma 1-ter dell'art. 181, possono essere ricondotte alle tipologie 4, 5, 6, 7 della classificazione degli abusi prevista dalla citata tabella allegata alla Legge 47/1985. La delibera della Giunta Regionale ha approvato la tabella "Allegato A" per il calcolo della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004.

Nel caso di specie si considera la condizione peggiore mirante a definire sia il costo della sanzione sia il costo per il ripristino mediante la chiusura del solaio sul corridoio realizzato nel volume in ampliamento e del foro di passaggio nel piano interrato dell'abitazione.

Nel caso di rimessa in pristino di quanto realizzato, lo scrivente architetto stima il costo dei lavori necessari in base a:

- Fornitura e posa di un solaio a chiusura del foro scala per una superficie di mq 3,00 circa, con finitura pavimentale in piastrelle di grés, come presenti;
- Chiusura del foro di passaggio al vano interrato sul corpo di fabbrica residenziale, avente una superficie di mq 5,50-6,00 mediante fornitura e posa di muratura finita, superficialmente, con intonaco civile e dipintura finita nelle modalità proprie dell'esistente.

I costi stimati per tali opere, aventi dimensioni limitate, è indicato a corpo pari a € 8.000,00= oneri di legge compresi.

**b) Piano interrato, terra, primo abitazione principale:** trattasi di modeste variazioni



interne. Per la sanabilità di dette variazioni occorrerà inoltrare al Comune di Susegana una **S.C.I.A. in sanatoria** con pagamento di una sanzione compresa da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 1.032,00. Ai fini della presente relazione **si considera in questo caso l'importo minore pari a € 516,00=**. Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

**c) Realizzazione di soppalco e di un lucernario:** la difformità va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (doppia conformità). Trattasi di superficie non residenziale in difformità da quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale all'art. 35.6, non avendo delle altezze sufficienti a consentire l'agibilità e, pertanto, da destinare solamente a ripostiglio e/o a vano di servizio-accessorio.

Tale difformità è considerata nel suo aumento di superficie, quantificato in mq 19,16 complessivi, pari a mq 11, 50 circa di superficie non residenziale (snr); potrà essere sanata mediante il pagamento del doppio degli oneri il cui importo stimato è indicato pari a **€ 900,00=** circa, salvo diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

**c) Area scoperta:** trattasi della realizzazione di una rimessa in legno quale accessorio e pertinenza, spazio adibito a servizio del giardino e terreni circostanti.

Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Susegana, la specifica condizione urbanistica e ambientale dell'area non consente la sanabilità del manufatto che dovrà essere rimosso ripristinando lo *statu quo ante*.

Per la rimozione del manufatto ligneo si stimano i lavori necessari come di seguito<sup>6</sup>:

LAVORI RIMOZIONE RIMESSA IN LEGNO

---

<sup>6</sup> Fonte: Prezziario Regione del Veneto 2001



E.05 DEMOLIZIONI – RIMOZIONI

E.05.05 RIMOZIONE DI TETTI IN LEGNO

Demolizione di tetti in legno, compresa grossa e piccola orditura, manto di copertura di qualsiasi tipo, membrane bituminose, canali di gronda, tubi pluviali e lattonerie di ogni genere. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero del sottotetto, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro quadrato lungo le falde della copertura.

E.05.05.00 RIMOZIONE DI TETTI IN LEGNO (mq 30) € 2.700,00

E.05.07 RIMOZIONE DI SERRAMENTI

Demolizione di serramenti sia interni che esterni di ogni genere, forma e dimensione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, la rimozione dell'eventuale falso telaio, ante di oscuro e gelosie avvolgibili, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

E.05.07. a Serramenti esterni in legno (mq 3,50) € 85,50



E.05.14 RIMOZIONE PARZIALE O TOTALE DI TAVOLATI IN LATERIZIO (TRAMEZZE)

Demolizione parziale o totale di tavolati in laterizio (tramezze) od assimilabili dello spessore complessivo uguale od inferiore a 20 cm, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

E.05.14.a Pareti lignee (mq 34,28) € 595,53

E.05.22 DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI MASSETTI DI SOTTOFONDO

Demolizione parziale o totale di massetti di sottofondo in conglomerato cementizio dello spessore fino a 15 mm. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

E.05.22.b DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI MASSETTI DI SOTTOFONDO fino a 150 mm

Massetto mq 20 € 443,52

**Complessivamente € 3.824,55**

**TOTALE oneri legge compresi € 4.665,95**





**TOTALE arr. € 5.000,00**

Per i lavori di rimozione della rimessa lignea realizzata *sine titulo* è stimato un costo pari a € 5.000,00= oneri di legge compresi.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti le pratiche di sanabilità delle opere abusive comprensive della elaborazione di tutta la documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, della redazione e della produzione documentale tecnica da allegare alla richiesta da inoltrare al Comune di Susegana (TV).

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Susegana (TV), si stima una spesa tecnica professionale pari a € 4.000,00 circa oneri di legge compresi.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni si stima una spesa tecnica professionale pari a € 1.500 circa oneri di legge compresi.

**Complessivamente la spesa relativa alla regolarizzazione delle unità immobiliari pignorate ammonta a € 20.948,00= che si arrotonda a € 21.000,00=.**

\*\*\*\*\*

## **2.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione non sono dotate dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

## **2.7 - STIMA DELL' IMMOBILE**

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più **probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame**, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un



determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato nel fine proprio della vendita forzata dei beni pignorati.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato **due diversi procedimenti**, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo **diretto o sintetico**, il secondo **indiretto o analitico**. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici). Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima;
- **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Occorre precisare che per il **cespite oggetto di stima**:

- **vi è scarsa disponibilità nel mercato e negli scambi;**
- **vi è eccessiva incertezza o assenza sui parametri tecnico-economici** da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;



- **vi è una condizione di eccellente stato di conservazione e manutenzione,** motivo per il quale vengono meno le metodologie appena richiamate.

#### **Scopo della stima**

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore del compendio che rappresenti, all'attualità, il più **probabile valore al fine di una proposta di vendita forzata secondo la procedura dell'asta.**

#### **Analisi del mercato immobiliare**

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare (locale), riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

In generale i dati riguardanti i volumi di compravendita hanno segnato, nel tempo, una tendenza in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in un crescendo a partire dal 2008 in tutta la loro gravità anche se, in anni più recenti, si sono registrati segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre, la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste, ha favorito il prolungarsi di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

**I segmenti di mercato che interessano il bene oggetto di stima sono quelli riferiti a immobili di prestigio (lusso) siti in aree ricadenti in "Zone non centrali e non urbane" riguardanti "Edifici residenziali con vincoli specifici" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo, la cui appetibilità commerciale è dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti.**



Come sopra accennato, il procedimento estimativo ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Al fine di reperire una serie di informazioni si sono condotte indagini sul mercato degli immobili "storici" in **contesti analoghi/simili a quello in esame e con pari grado di appetibilità** (ville vincolate, giardino-parco, periodo storico,..), ricadenti nell'area del Trevigiano, riconoscendo a questo segmento economico-immobiliare un ambito spaziale ampio e non riconducibile alla sola estensione del comune di Susegana (TV). Inoltre, queste tipologie di immobili, per gli aspetti storico-architettonici-paesaggistici e i conseguenti valori economici a cui tendono, sono oggetto di trattative da parte delle agenzie immobiliari esercitate con estrema riservatezza. Per queste ragioni i riferimenti sono stati ricavati dalle offerte di vendita pubblicate da operatori del settore specializzati nella compravendita di beni ricadenti nel settore del lusso. In particolare, sono state ricavate informazioni su immobili oggetto di compravendita aventi caratteristiche simili a quelli per cui si relaziona.

**Per la stima del più probabile prezzo di vendita all'asta degli immobili** in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei dati e valori desunti dalle informazioni avute si è giunti al valore unitario stimato per il compendio storico-paesaggistico tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

Il valore unitario così determinato sarà considerato comprensivo del **fabbricato principale e dell'area scoperta pertinenziale** con tutte le sue dotazioni. Per la parte del compendio costituita dalla **nuova edificazione interrata** si considera quale



riferimento i valori medi correnti a mq per la realizzazione di edifici interrati.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

**Abitazione - Superficie principale** 1,00

Taverne e mansarde abitabili 0,70

Superfici accessorie quali magazzino,

garage, sottotetto, parti interrate 0,50

Terrazze e/o lastrici solari 0,30

Balconi e logge

Balcone coperto o loggia 0,40

Patii o porticati 0,40

**Superfici scoperte esclusive e pertinenziali**

Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda) 0,10

Per la sup. eccedente 0,02-0,04

Cantine 0,50

Autorimesse e box 0,50

Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere **soggetto a dei correttivi** riferiti alla **“specificità del bene”** (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili, di maggiore mercato) ad un



massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, di mercato limitato).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5-10% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili, di maggiore mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, di mercato limitato) considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

7. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
8. individuazione del valore unitario di riferimento, in base ai valori di mercato e riferito a beni simili;



9. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
10. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
11. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
12. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria e regolarizzazione,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

**Per gli immobili, costituiti dalla villa storica, dalla parte interrata e dall'area scoperta,** il parametro di riferimento è la **superficie commerciale (mqe)**; ai vani interrati si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato.

**Constatato che i beni costituenti il compendio immobiliare sono:**

- identificati all'interno di un riconoscimento valoriale dato dalla **storicità dell'impianto** del corpo principale della villa di particolare pregio e/o interesse;
- inseriti in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo naturalistico, sulle colline di Collalto soggette di tutela e rientrate tra gli ambiti del Patrimonio UNESCO**;
- riconducibili a un'**eccellente condizione conservativa e manutentiva**;
- dotati, per la parte residenziale di **finiture pregiate**, coerenti con il restauro conservativo a cui sono stati oggetto e di un'ottima **dotazione impiantistica**;



- tali da garantire un'ampia disponibilità di posto auto oltre al garage, tutto di propria pertinenza,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile" e per la "modalità della vendita, pari al 5% mentre il deprezzamento per le "condizioni dell'offerta" la percentuale correttiva è indicata nel 20%.

Per la parte del compendio costituito dalla villa e dall'area scoperta di pertinenza, in base all'ottima condizione manutentiva riscontrata e considerati all'interno di una condizione unitaria e indivisibile, considerate come un "*unicum architettonico*", per la vendita dell'immobile, con riferimento ai valori riscontrati per immobili comparabili, si ritiene equo e coerente utilizzare per la stima un unico valore medio ponderato di riferimento pari a €/mq 2.800,00=.

Per la parte del compendio costruito interrato ex novo, in base all'ottima condizione manutentiva presente, per la vendita dell'immobile si ritiene equo e coerente utilizzare un unico valore medio di riferimento pari a €/mq 1.100,00.

#### TERRENI AGRICOLI

**Nel caso di terreni**, data la loro natura di particelle definite da precise destinazioni urbanistiche potenzialmente appetibili/non appetibili, si ritiene opportuno considerare il loro valore in ragione di:

- quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- in base alla potenzialità edificatoria, se prevista dalla strumentazione urbanistica;
- alla loro localizzazione;
- allo stato di conservazione/manutenzione;
- alla presenza o meno di servitù gravanti;
- alla loro destinazione agricola, ovvero al valore agricola data la zona agraria, il tipo





di coltura, la condizione e dimensione dei terreni.

Nel caso specifico, per la stima dei terreni agricoli, posti a corona dell'edificio residenziale di pregevole fattura, accessibili da una strada locale sviluppata su un'area collinare priva di ambiti edificati prossimi, vista la natura delle particelle definite da precise destinazioni urbanistiche, prive di potenzialità edificatoria, si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi della destinazione agricola. In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;
- Valori di mercato per compravendite su beni simili.

**Preso atto che i beni costituiti dai terreni:**

- sono inseriti in un contesto agricolo a elevata naturalità;
- non sono parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- non presentano potenzialità edificatorie;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Infine, essendo i terreni **oggetto di un contratto di locazione OPPONIBILE**, tale atto incide sul valore del fondo data la temporanea indisponibilità che determina un calo della domanda. Le quotazioni di mercato sono quindi inferiori rispetto ai fondi "liberi". La percentuale di deprezzamento<sup>7</sup> è, indicativamente, del 10/15% per fondi affittati con contratti a patti in deroga (come nel caso per cui si relaziona). Considerata la coltura prevalente riscontrata al momento del sopralluogo (Ulivi) diversa da quanto indicato all'Agenzia delle Entrate – Servizio del Territorio, si ritiene di utilizzare il

---

<sup>7</sup> Amicabile S. "Manuale di Estimo", Hoepli, IV<sup>a</sup>Ed., 2021



deprezzamento nel valore del 10%. Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico.

## CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

### A – TERRENI AGRICOLI:

Comune di Susegana – Foglio 16 (*v.all.2.1-Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*):

- **particella n. 134** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.12, R.D. € 3,98, R.A. € 3,15;
- **particella n. 135** – Vigneto, Cl. 2, Sup. ha 0.07.08, R.D. € 7,31, R.A. € 3,84;
- **particella n. 136** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.25.34, R.D. € 12,43, R.A. € 9,82;
- **particella n. 139** – Seminativo, Cl. 4, Sup. ha 0.37.36, R.D. € 11,58, R.A. € 9,65;
- **particella n. 141** – Vigneto, Cl. 1, Sup. ha 0.33.80, R.D. € 43,64, R.A. € 23,57;
- **particella n. 456** – Prato, Cl. 4, Sup. ha 0.20.24, R.D. € 6,79, R.A. € 5,75;
- **particella n. 458** – Sem. arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.07.38, R.D. € 3,62, R.A. € 2,86;
- **particella n. 460** – Prato arbor., Cl. 3, Sup. ha 0.08.00, R.D. € 3,93, R.A. € 2,48.

**Superficie catastale complessiva pari a Ha 01.47.32.**

La particella 533 identificata al Catasto Terreni come di seguito:

CATASTO TERRENI (*v. all.2.3 - Visura Catasto Terreni*)

Comune di Susegana (TV) – Foglio 16:

**particella n. 533** – Ente Urbano, Ha 0.61.57

**è considerata ente urbano, parte pertinenziale della villa presente.**

### STIMA – Quota 1/1 della proprietà

REGIONE AGRARIA 1 -V.A.M. 2021

A)	Particella n.	mq	VAM €/mq	€
Sem. arborato	134	812	8,00	6.496,00



Vigneto	135	708	10,50	7.434,00
Sem. arborato	136	2.534	8,00	20.272,00
Seminativo	139	3.736	8,00	29.888,00
Vigneto	141	3.380	10,50	35.490,00
Seminativo	456	2.024	8,00	16.192,00
Sem. arborato	458	738	8,00	5.904,00
Prato arborato	460	800	6,5	5.200,00
	<b>Totale</b>	<b>12.808</b>		<b>126.876,00</b>

\*\*\*\*\*

**A – TERRENI AGRICOLI ANNESSI ALLA VILLA**

<b>A</b>	<b><u>Terreni agricoli – Beni in Comune di Susegana</u></b>		
3	Valore stimato (A+B)	€	126.876,00
4	Detrazione contratto locazione Opponibile -10%	€	-12.688,00
5	<b>Valore stimato dei beni</b>	<b>€</b>	<b>114.188,40</b>
6	Deprezzamento particolarità immobile (5x5%) -5%	€	-5.709,42
7	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>108.478,98</b>
8	Deprezzamento per modalità vendita (7 x 5%) -5%	€	-5.423,95
9	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	103.055,03
10	Deprezzamento per condizioni offerta (9 x15%)-15%	€	-15.458,25
11	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>87.596,78</b>
11	Arrotondamento	€	-596,78
12	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>87.000,00</b>

**VALORE FINALE STIMA € 87.000,00=**

Nella loro totalità per i terreni agricoli oggetto di pignoramento appartenenti al



LOTTO DUE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00).**

\*\*\*\*\*

#### CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

#### B – UNITA' IMMOBILIARE - VILLA

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Interrato	Vani servizio	mq	137,98	x	0,50	mqe	68,99
Terra	Abitazione	mq	307,82	x	1,00	mqe	307,82	
Terra	Portico	mq	33,50	x	0,40	mqe	13,40	
Primo	Abitazione	mq	302,10	x	1,00	mqe	302,10	
Primo	Abitazione Terrazzino	mq	3,43	x	0,30	mqe	1,03	
Primo	Soppalco	mq	19,16	x	0,70	mqe	13,41	
Area scoperta	E.U. m.n. 533	mq	6.157	x	10%/2%	mqe	187,46	
<b>Totale</b>							<b>mqe</b>	<b>894,21</b>

Complessivamente la superficie commerciale delle unità immobiliari a costituire la villa (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 894,21 circa.

#### STIMA – B UNITA' IMMOBILIARE - VILLA

<b>B</b>	<b>Villa</b>		
1	Valore unitario di mercato	€/mq	2.800,00



2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	894,21
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	2.503.788,56
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	125.189,43
5	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>2.378.599,13</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	118.929,96
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	2.259.669,18
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	451.933,84
9	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>1.807.735,34</b>
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	21.000,00
11	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>1.786.735,00</b>
12	Arrotondamento	€	-735,34

**VALORE FINALE STIMA € 1.786.000,00=**

Nella sua totalità per la villa e l'area scoperta pertinenziale oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO DUE**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 1.786.000,00** (Euro unmilionesettecentottantaseimila/00).

\*\*\*\*\*

**C – UNITA' IMMOBILIARE VILLA – AMPLIAMENTO INTERRATO**

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO				SUPERFICIE COMMERCIALE
Interrato	Vani tecnici, ripostigli, stanza lavoro, disimpegni, garage rampa accesso ai garage,				



	garage.	mq	580,31	x	0,50	mqe	290,16
Interrato	Tunnel collegamento	mq	15,72	x	0,50	mqe	7,86
<b>Totale</b>						<b>mqe</b>	<b>298,02</b>

Complessivamente la superficie commerciale delle unità immobiliari a costituire la parte in ampliamento della villa (espressa in mqe=mq equivalenti) è pari a mqe 298,02 circa.

#### STIMA – C \_AMPLIAMENTO INTERRATO

<b>B</b>	<b>Villa</b>		
1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.100,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	298,02
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	327.816,50
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	16.390,83
5	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>311.425,68</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	15.571,28
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	295,854,39
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	59.170,88
9	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>236.683,51</b>
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>236.683,51</b>
12	Arrotondamento	€	-683,51

**VALORE FINALE STIMA € 236.000,00=**

Nella sua totalità, per l'ampliamento interrato ex novo degli spazi di servizio della villa oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO DUE**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta**



di vendita pari a € 236.000,00 (Euro duecentotrentaseimila/00).

\*\*\*\*\*

RIEPILOGO

A – TERRENI AGRICOLI ANNESSI ALLA VILLA: Valore stimato € 87.000,00=

B - UNITA' IMMOBILIARE – VILLA: Valore stimato € 1.786.000,00=

C - AMPLIAMENTO INTERRATO: Valore stimato € 236.000,00=

VALORE FINALE STIMA € 2.109.000,00=

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO DUE**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 2.109.000,00 (Euro duemilionicentonovemila/00).**

\*\*\*\*\*

## **2.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

### **ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE**

*Allegato 2.1 – Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*

*Allegato 2.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*

*Allegato 2.3 – Visura Catasto Terreni*

*Allegato 2.4 – Estratto di mappa*

*Allegato 2.5 – Atto di scioglimento società*

*Allegato 2.6 – Visura aggiornamento C.RR.II.*

*Allegato 2.7 – Piante*

*Allegato 2.8 – Contratto di affitto fondo rustico*

*Allegato 2.9 – Estratti P.A.T.-N.T., P.I.- N.T.O.*



*Allegato 2.10 – Copia piante autorizzate, licenze di costruzione, abitabilità*

*Allegato – Documentazione fotografica*

Treviso, 14 febbraio 2022

Esperto estimatore – Arch. Lucio Chin

\*\*\*\*\*

### **TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI**

In data **14.02.2022** lo scrivente architetto ha inviato copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e/o intervenuti, ai debitori costituiti e al custode giudiziario assegnando alle parti un termine per far pervenire eventuali note di osservazione alla perizia.

In data **22.02.2022** sono pervenute le osservazioni redatte dell'Avv. Sara Fronzoni, per parte esecutata.

In data **01.03.2022**, reiterate in data **02.03.2022**, sono state trasmesse le osservazioni da parte dell'Avv. Lucia Cescato, per parte procedente.

\*\*\*\*\*

### **OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA E RISPOSTE**

In data **22.02.2022** sono pervenute le osservazioni redatte dell'Avv. Sara Fronzoni, legale dei creditori (*v. all. Osservazioni parte esecutata*) esprimendo le proprie motivazioni e ragioni in merito alla relazione peritale.

#### **OSSERVAZIONE 1**

##### **1. Tardività della trasmissione della bozza di perizia**

##### **RISPOSTA**

L'invio della bozza alle parti, come ricordato dalla procuratrice degli esecutati, è avvenuto in data **14.02.2022** con una nota di trasmissione che indicava un tempo





pari a 15gg per poter trasmettere le osservazioni e conseguente restringimento del tempo a carico dello scrivente per le eventuali risposte.

La nota di accompagnamento, infatti, riportava:

*“...si trasmette la bozza dell’elaborato al fine anche di far pervenire eventuali osservazioni allo scrivente entro 15 gg. (28.02.2022) dal ricevimento della presente.*

*La data dell’udienza è prevista per il giorno 09.03.2022...”.*

La diversa data di trasmissione della bozza è stata consequenziale all’ultimo incontro avuto con la dirigente dell’edilizia privata del comune di Susegana in data 01.02.2022, necessario per le diverse difformità riscontrate presso l’immobile residenziale, in particolare per il riscontro di un’opera abusiva significativa realizzata nel piano interrato rappresentata da un tunnel sotterraneo a collegare due parti distinte (villa residenziale e spazi annessi interrati).

Da parte del legale degli esecutati è stata poi inviata la nota di osservazioni il giorno **martedì 22.02.2022.**

\*\*\*\*\*

#### OSSERVAZIONE 2

#### **2. Erronea applicazione dei criteri per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato.**

*“...Alla luce di tutte le considerazioni svolte, **il valore finale del compendio dovrebbe essere quantificato in circa € 1.200.000/1.300.000,00..”.***

#### RISPOSTA

Le condizioni particolari della stima per le procedure forzose portano a un procedimento che non è comparabile con le vendite di libero mercato e che si riconosce con dei limiti oggettivi.

Avendo la relazione peritale quale oggetto di stima un bene particolare, le modalità



adottate sono consequenziali alla condizione di extra-ordinarietà degli immobili, alla specificità e alla limitatezza del mercato, trattandosi appunto di beni immobili che non si collocano in una fascia “mediana” ma, al contrario, sono riconoscibili nella loro eccezionalità, ricadenti in un segmento di mercato limitato, di “nicchia”, esclusivo, non riferibile al solo comune di Susegana.

Il valore unitario utilizzato in perizia è stato determinato con un riferimento ai valori di immobili comparabili con quella oggetto di stima, ricavati da siti specifici (*Immobiliare.it, Lionard Real Estate, Mitula case, Engel & Völkers Italia, Relazione di Stima Villa Storica Provincia Treviso dell’Agenzia Entrate,...*) e da precedenti incarichi professionali svolti.

Tenendo conto della specificità del bene, la comparabilità si è basata sul confronto di alcuni dati immobiliari e parametri che concorrono a definire il segmento di mercato, quali:

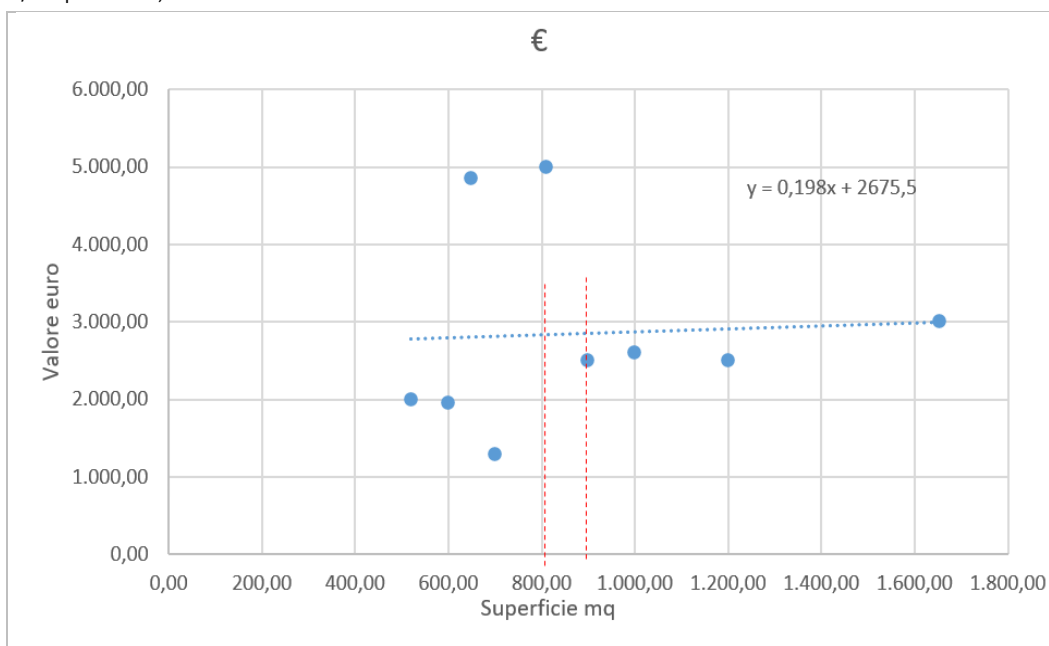
- aspetti di localizzazione e posizionali, ubicazione nello spazio geografico ed economico, dotazione di infrastrutture e servizi;
- destinazione attuale, nel caso prevalentemente residenziale;
- tipologia edilizia, caratteri dell’edificio, valore storico, morfologia dell’area;
- dimensioni, superfici principali e secondarie, superficie esterna scoperta, stato di conservazione, esposizione, prospicienza;
- dotazione impiantistica e tecnologica;
- stato di manutenzione (interno ed esterno);
- forma di mercato, caratteri della domanda e dell’offerta, compratori e motivazione, motivo della vendita, mercato immobiliare e andamento.

In base alle scelte delle caratteristiche immobiliari si è basata la metodologia estimativa, ponendo come fondamento logico della valutazione la comparazione



(con media ponderata) tra il bene oggetto di stima e altri di prezzo noto, procedendo alla determinazione del valore unitario secondo i criteri descritti nell’elaborato peritale a cui si rinvia.

È stata tracciata la retta di regressione lineare, come si vede nel grafico sottostante, che ha consentito di definire un valore unitario minimo (considerando i mq della villa pari a mq 803,99) e un valore unitario massimo (considerando i mqe pari a 894) che ha portato a soluzione dell’equazione relativa (ax+b), pari rispettivamente a € 2.834,69= e a € 2.852,51=, successivamente ricalibrato e precisato in ragione dell’immobile oggetto di procedura forzosa per un valore unitario, poi applicato, di €/mqe 2.800,00=.



La procuratrice degli esecutati attribuisce allo scrivente indicazioni per le quali “...il perito non considera che la Villa, pur storica (tant’è che risulta protetta da vincolo di grado 2), non è tuttavia sottoposta a vincolo “monumentale” e, conseguentemente, non può essere equiparata nel mercato a Ville Palladiane o similari..”, introducendo



la categoria di “monumentalità” mai utilizzata dallo scrivente nei criteri di riconoscibilità dell’immobile per cui si relaziona.

Nella scheda storica redatta dall’amministrazione comunale di Susegana, ai fini della tutela dell’immobile e alla base per l’attribuzione del grado di protezione, l’impianto originario del corpo edilizio è databile al XVIII sec., rappresentando solo uno degli indicatori valoriali. Pertanto, non trova fondamento tecnico “traslare” su tale immobile i valori unitari indicati dalla legale, pari a “...per il Comune di Susegana (TV) un valore medio di vendita di Ville e Villini compreso tra € 1.150,00 ad € 1.350,00 al mq. Commerciale..”, riconoscendo l’attendibilità dei valori medi O.M.I. che confermano un “..valore minimo € 1004,00/mq. comm. e un massimo di € 1287/mq. comm...”, sostanzialmente un valore unitario quasi uguale a quanto utilizzato in perizia per la parte interrata in ampliamento.

Occorre ricordare che la villa rientra nella categoria catastale “**A/8 – Abitazione in Villa**”, per la quale l’Agenzia delle Entrate riconosce “..**Immobili con rifiniture e caratteristiche costruttive superiori all’ordinario, una superficie delle aree principali molto ampia e presenza di parco e/o giardino..**”.

Gli ulteriori spazi definiti catastalmente quali “**C/6 – autorimesse, rimesse, scuderie e stalle senza fine di lucro**”, l’Agenzia delle Entrate li definisce come “..**Strutture quali garage, posti macchina o box auto, ma anche scuderie e stalle..**”.

Le indicazioni richiamate da parte esecutata per “Ville e villini” (O.M.I.), per le quali rientrano in queste definizioni anche le case/ville e villini a schiera, ritenute coerenti e comparabili applicandole “*tout court*” alla villa oggetto di procedimento forzoso, oltre a risultare del tutto incoerenti non sono nemmeno sufficienti a identificare con il valore di mercato le più correnti e “modeste” case a schiera, costruite ex novo.



L'insieme dei riferimenti ha portato l'avvocato a stimare “... **il valore finale del compendio dovrebbe essere quantificato in circa € 1.200.000/1.300.000,00..**”, importi complessivi dove non è possibile riconoscere alcuna articolazione valoriale tra la villa storica, la parte ampliata e i terreni agricoli di corona.

Solo per richiamare la scala del compendio immobiliare in questione, ricordo le dimensioni date pari a:

- Ha 02.08.89 di terreni agricoli coltivati parzialmente a ulivi (cfr. Contratto locazione fondo rustico);
- mq 803,99 di superficie per la villa storica, ragguagliata in mqe 894,21, compreso mq 6.157 di area pertinenziale (E.U.);
- mq 596,03 di superficie per la parte ampliata interrata, ragguagliati in mqe 298,02.

per complessivi mq 22.289,02.

Con questo rapporto di scala non è difficile riconoscere la inattendibilità dei valori del compendio (“**..circa € 1.200.000/1.300.000,00..**”), che l'avvocato attribuisce a beni oggetto di procedimento esecutivo. **Sulla congruità dei valori espressi dalla procuratrice di parte eseguita, non si evince dalla relazione un riferimento puntuale a fondamento della cifra riportata**, se non dalle richiamate citazioni di valori utilizzati “di maniera” per suffragare la propria posizione.

Sulle caratteristiche della villa che ne legittimano pienamente il valore unitario attribuito si rinvia alle pagine della relazione, nella parte descrittiva (da pag. 64 a pag. 71) e nei criteri di stima, in particolare sugli ambiti di mercato (da pag.91 a pag. 96).

**Per queste ragioni si conferma quanto riportato sulla bozza di perizia.**

\*\*\*\*\*



### OSSERVAZIONE 3

#### 3. Il contratto di affitto di fondo rustico

*“..In secondo luogo, si deve evidenziare che, secondo l’Esperto, il contratto di locazione determina una svalutazione dei terreni agricoli del 10% in quanto l’alienazione verrebbe fatta con un contratto opponibile a terzi, ....., tuttavia erroneamente egli non applica analoga svalutazione per le parti dei fabbricati concessi in affitto (fabbricato pertinenziale ad uso deposito attrezzi, dispensa, cantina e disimpegno così catastalmente identificati: Comune di Susegana – TV, Fg. 4 part. 533, sub. 6 e sub. 7)....., Conseguentemente si chiede che l’Esperto voglia rideterminare anche il valore dei fabbricati oggetto del contratto di affitto applicando una svalutazione del 10% per le corrispondenti porzioni..”;*

#### RISPOSTA

Nella osservazione avanzata in merito al contratto di locazione, vengono individuati i terreni agricoli e *“..il fabbricato pertinenziale ad uso deposito attrezzi, dispensa, cantina e disimpegno..”*, precisati dalla stessa legale nelle particelle 533 sub 6 e sub 7. Tali particelle sono identificate rispettivamente:

- **particella n. 533 sub 6 – Cat. A/8**, Cl. U, Cons. vani 19, Sup. Cat. totale 681 mq, Sup. Cat. escluse aree scoperte 672 mq, Rendita € 2.992,87 – Via Casonetti snc, piano S1-T-1-2. Trattasi della villa storica;
- **particella n. 533 sub 7 – Cat. C/6**, Cl. 4, Cons. 192 mq, Sup. Cat. totale 237 mq, Rendita € 644,54 – Via Casonetti snc, piano S1. Trattasi di parte dell’ampliamento interrato.

Preciso che il contratto **di affitto di fondo rustico in oggetto**, considerando i soli terreni agricoli, ha un’estensione di Ha 2.08.89, per il quale il canone annuo stabilito di € 500,00= (generalmente si fissa per €/ha/anno) per sette anni, indica un valore



di 239,36 €/ha/anno (0,0239 €/mq/anno, nemmeno 2,5 centesimi per anno a mq), peraltro con una coltura pregiata prevalente a ulivo e non un semplice seminativo. Il valore del canone, se si considerano anche i locali rientranti nella locazione, appare ancora di più incongruo. Si riconoscono quali locali oggetto di contratto:

- nella parte di ampliamento interrata, il deposito (a lato del garage), per mqe 18,27 di superficie ragguagliata;
- la parte interrata della villa, indicante dispensa, cantina e disimpegno, per mqe 68,99 di superficie ragguagliata.

Essendo, comunque, pertinente l'osservazione di parte eseguita, si aggiorna il valore finale del compendio applicando la riduzione del 10% per i locali rientranti nel contratto di affitto del fondo rustico e la valutazione estimativa del bene oggetto di pignoramento è ridefinita come di seguito precisato.

\*\*\*\*\*

#### CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

##### A – TERRENI AGRICOLI:

VALORE FINALE STIMA € 87.000,00=

Nella loro totalità per i terreni agricoli oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO DUE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00).**

\*\*\*\*\*

##### B – UNITA' IMMOBILIARE - VILLA:

#### STIMA – B UNITA' IMMOBILIARE - VILLA

B	Villa		
1	Valore unitario di mercato	€/mq	2.800,00



2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	825,22
3	<b>Valore beni senza riduz./deprezzamenti</b>	€	<b>2.310.616,56</b>
4	Valore unitario di mercato (-10% per vani in locazione)	€	2.520,00
5	Superficie di riferimento (mqe)	€	68,99
6	<b>Valore dei beni senza riduz./deprezzamenti (4x5)</b>	€	<b>173.854,80</b>
7	<b>Valore complessivo beni senza rid./deprezz. (3+6)</b>	€	<b>2.484.471,36</b>
8	Deprezzamento particolarità immobile (7x5%) -5%	€	-124.223,57
9	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	€	<b>2.360.247,79</b>
10	Deprezzamento per modalità vendita (9x5%) -5%	€	-118.012,39
11	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	2.242.23,40
12	Deprezzamento per condizioni offerta (11x20%) -20%	€	-448.447,08
13	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	€	<b>1.793.788,32</b>
14	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	21.000,00
15	<b>TOTALE</b>	€	<b>1.772.788,32</b>
16	Arrotondamento	€	-788,32

**VALORE FINALE STIMA € 1.772.000,00=**

Nella sua totalità per la villa e l'area scoperta pertinenziale oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO DUE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 1.772.000,00** (Euro unmilionesettecentosettanduemila/00).

\*\*\*\*\*

**C – UNITA' IMMOBILIARE VILLA – AMPLIAMENTO INTERRATO:**

**STIMA – C \_AMPLIAMENTO INTERRATO**

C	Ampliamento interrato		
---	-----------------------	--	--





1	Valore unitario di mercato	€/mq	1.100,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	279,75
3	<b>Valore beni senza riduz./deprezzamenti</b>	<b>€</b>	<b>307.719,50</b>
4	Valore unitario di mercato (-10% vano in locazione)	€	990,00
5	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	18,27
6	<b>Valore beni senza riduz./deprezzamenti</b>	<b>€</b>	<b>18.087,30</b>
7	<b>Valore complessivo beni senza rid./deprezz. (3+6)</b>	<b>€</b>	<b>325.806,80</b>
8	Deprezzamento particolarità immobile (7x5%) -5%	€	-16.290,34
9	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>309.516,46</b>
10	Deprezzamento per modalità vendita (9x5%) -5%	€	-15.475,82
11	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	294.040,64
12	Deprezzamento per condizioni offerta (11x20%) -20%	€	-58.808,13
13	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>235.232,51</b>
14	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
15	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>235.232,51</b>
16	Arrotondamento	€	-232,51

**VALORE FINALE STIMA € 235.000,00=**

Nella sua totalità, per l'ampliamento interrato ex novo degli spazi di servizio della villa oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO DUE, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 235.000,00 (Euro duecentotrentacinquemila/00).**

\*\*\*\*\*

#### RIEPILOGO

**A – TERRENI AGRICOLI ANNESSI ALLA VILLA: Valore stimato € 87.000,00=**



B - UNITA' IMMOBILIARE – VILLA: Valore stimato € 1.772.000,00=

C - AMPLIAMENTO INTERRATO: Valore stimato € 235.000,00=

**VALORE FINALE STIMA € 2.094.000,00=**

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO DUE**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 2.094.000,00 (Euro duemilioninovantaquattromila/00)**.

\*\*\*\*\*

#### **OSSERVAZIONI DI PARTE PROCEDENTE E RISPOSTE**

In data **01.03.2022** e in data **02.03.2022** sono state trasmesse le osservazioni da parte dell'Avv. Lucia Cescato, legale della procedente (v. *all. Osservazioni parte procedente*).

#### OSSERVAZIONE 1

In merito al **LOTTO UNO**, da parte del creditore procedente, è ritenuto che il metodo di valutazione estimativa comparativa utilizzato dal CTU non sia idoneo in relazione alla tipologia dei beni oggetto di perizia (pag.22). Per tale ragione “.. *La valutazione interna del 17/02/2022 è stata effettuata attraverso il metodo della trasformazione, con S.A.L. ipotizzato al 50%...*”. La quantificazione è effettuata con “.. *con il metodo della comparazione diretta, in funzione del mercato immobiliare locale... a cui sono stati detratti i costi di costruzione necessari al completamento, gli oneri e le spese tecniche, il margine dell'imprenditore/sviluppatore immobiliare, le spese per la commercializzazione e gli oneri finanziari...*”.

Tutto ciò, concludendo che “... *si considera il valore espresso nella CTU: CONGRUO per quanto riguarda il Lotto 1..*”.

RISPOSTA



La premessa a quanto indicato nell'osservazione è già in partenza fallace e contraddittoria rispetto a quanto riportato dallo stesso tecnico redattore, in quanto ipotizzare uno Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L.) al 50% per l'immobile nello stato in cui versa, deriva dalla mancanza di sopralluogo sul bene e di mancata contezza dei lavori eseguiti (nella perizia indicati mediamente per il 15%), quindi molto lontani dal 50% assunto a fondamento dell'approccio. Non è chiaro, inoltre, su quale progetto ipotetico di completamento possa essere stata fatta una stima (quale distribuzione, quale impiantistica, quali materiali,..) con quali costi professionali conseguenti, non avendo una committenza precisa rispetto alla quale calibrare il progetto e i costi stimati in maniera più mirata.

**La stima deve essere fatta *hic et nunc* per i procedimenti esecutivi**, il cui valore di vendita forzata è determinato in base a criteri come riportati in perizia (v. pag.36-37).

Infine, i valori utilizzati nella stima in questione, sono stati determinati mediante comparazione con analoghi valori per opere al grezzo, compreso lo stesso immobile per cui si è relazionato.

La correttezza di quanto fatto è confermata nella stessa osservazione laddove è riportato che *"...si considera il valore espresso nella CTU: CONGRUO per quanto riguarda il Lotto 1.."* (pag. 22).

#### OSSERVAZIONE 2

Il metodo *"... di valutazione di stima comparativa utilizzato dal CTU in relazione ai fabbricati del LOTTO 2 si ritiene idoneo in relazione alla tipologia dei beni in analisi..."*.

Per i fabbricati *.."La valutazione interna del 17/02/2022 delle unità residenziali è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di*



*compravendita immobiliare... è stato attribuito un valore unitario per i beni pari a circa €/mq 1.200,00...”.*

*Per i Terreni “ ....Il metodo di valutazione di stima comparativa utilizzato dal CTU in relazione ai terreni agricoli del LOTTO 2 si ritiene in parte idoneo in relazione alla tipologia dei beni in analisi. Per quanto riguarda i terreni agricoli si ritiene opportuno procedere alla valutazione mediante l'applicazione dei Valori Agricoli Medi e non mediante il metodo della comparazione diretta..”.*

*“.. A seguito di ricerche di mercato condotte con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare, per i beni oggetto di procedura del Lotto 2, si ritiene che il valore espresso dal CTU sia superiore ai valori di mercato..”.*

RISPOSTA

*È condiviso il metodo di valutazione di stima comparativa utilizzato dallo scrivente per il LOTTO DUE. Per i fabbricati ..”La valutazione interna del 17/02/2022 delle unità residenziali è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso un'analisi di mercato condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare... è stato attribuito un valore unitario per i beni pari a circa €/mq 1.200,00...”.*

Si ricorda, brevemente, che la villa appartenente al compendio in questione è individuabile quale immobile di pregio (v. *all. doc. foto*) e il valore unitario utilizzato per i fabbricati da parte del tecnico della precedente, non è applicabile nemmeno alla villetta a schiera costruita ex novo, come già detto. Peraltro, come indicato in perizia, non è accettabile considerare un valore unitario per due corpi di fabbrica distinti per caratteristiche, qualità, funzioni, dimensioni e materiali impiegati.

Lo scrivente esprime una netta contrarietà rispetto al valore unitario utilizzato dal tecnico della precedente, rinviando a quanto risposto alle osservazioni di parte



esecutata (v. *risposta Osservazione 2*). Non è chiaro quale sia l'articolazione dei valori riportati nelle osservazioni, per cui da quanto si deduce, se i valori dei terreni a corona della villa e dell'ampliamento interrato sono confermati come da perizia, ne consegue che il valore unitario di vendita forzata della villa è indicativamente pari a €/mqe 900,00= circa, a dimostrazione della totale inattendibilità.

È espressa la non congruità di quanto stimato per tale compendio, indicato ora da parte procedente pari a € 1.160.064,00=, importo assai inferiore al valore di vendita forzata stimato dallo scrivente C.T.U. (€ 2.094.000,00=).

\*\*\*\*\*

#### **RIEPILOGO FINALE**

Alla luce delle osservazioni ricevute, confermando quanto elaborato, per i beni oggetto di pignoramento in quota di 1/1 della proprietà, il **valore finale di stima ai fini della proposta di vendita è pari a:**

- LOTTO UNO: € 428.000,00= (Euro quattrocentoventottomila/00).
- LOTTO DUE: € 2.094.000,00 (Euro duemilioninovantaquattromila/00).

\*\*\*\*\*

#### **ELENCO ALLEGATI**

*Allegato Osservazione di parte esecutata*

*Allegato Osservazione di parte procedente.*

\*\*\*\*\*

Treviso, 01 marzo 2022

Esperto estimatore – Arch. Lucio Chin

