

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare 211/2022 riunita con es. imm. N. 149/2024 R.G.E.

promossa da:

[REDACTED]

Contro

- [REDACTED]
- [REDACTED]

G.E. : Dott.ssa PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO



**INTEGRAZIONE
RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.**

TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 211/2022 riunita con es. imm. N. R.G.E. 149/2024

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	<i>pag. 2</i>
	<i>Integrazione 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. 6</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 7</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 7</i>
	<i>LOTTO UNICO</i>	<i>pag. 8</i>



1	<i>AGENZIA DEL TERRITORIO</i>	<i>pag. 8</i>
	<i>Identificazione catastale</i>	<i>pag. 8</i>
	<i>Confini</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>Attuale intestazione</i>	<i>pag. 10</i>
	<i>Conformità Catastale</i>	<i>pag. 11</i>
2	<i>Complesso residenziale “Shopping Center”</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>Descrizione generale del complesso Polifunzionale residenziale</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>Condominio “Shopping Center”</i>	<i>pag. 18</i>
	<i>Gestione condominiale</i>	<i>pag. 29</i>
3	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i>	
	<i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO</i>	<i>pag. 29</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	<i>pag. 30</i>
	<i>Servitù e precisazioni immobiliari</i>	<i>pag. 33</i>
	<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 36</i>
4	<i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>pag. 42</i>
	<i>Appartamento sub 115</i>	<i>pag. 43</i>
	<i>Posti auto sub 171-sub 193</i>	<i>pag. 44</i>
	<i>Cantina sub 403</i>	<i>pag. 45</i>
	<i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i>	<i>pag. 46</i>
5	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 46</i>



6	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA Destinazione urbanistica Pratiche edilizie Provvedimenti sanzionatori</i>	<i>pag. 46 pag. 46 pag. 51 pag. 53</i>
7	<i>DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)</i>	<i>pag. 53</i>
8	<i>STIMA DELL'IMMOBILE Consistenza e Valutazione</i>	<i>pag. 53 pag. 58</i>
9	<i>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE</i>	<i>pag. 62</i>
	<i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 62</i>
	<i>Allegati</i>	



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es.imm. N. RGE. 211/2022 riunita con es. imm. N. R.G.E. 149/2024

promossa da:

- [REDACTED]

Contro

- *ESECUTATO 1*
- *ESECUTATO 2*

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto Arch. PAOLO GATTO, professionista con studio in Treviso, via
Borgo Fiume 35, a seguito

- della nomina conferita dal Sig. G.E. Dott. Paola Torresan in data



10.05.2024 ove veniva affidato l'incarico di integrare le relazione di stima deposita il 22.12.2023 in conformità ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.;

- rilevata l'istanza di riunione dell'8 maggio 2024 depositata dal creditore precedente.;
- rilevato che i beni pignorati fanno parte di un unico compendio immobiliare, di cui una parte risulta già attinta da pignoramento nella procedura Rg. 211/2022 (assegnata anch'essa alla cognizione della Dott.ssa Paola Torresan) Tribunale di Treviso;
- a seguito poi dell'istanza di integrazione della perizia di stima, depositata dal creditore precedente a seguito della riunione della procedura Rg. 149/2024 in data 18.07.2024. il Giudice dell'esecuzione, letta l'istanza di integrazione della perizia di stima, depositata dal creditore precedente a seguito della riunione della procedura Rg. 149/2024, disponeva l'incarico il 14.08.2024 di integrare la perizia di stima a seguito della riunione della procedura Rg. 149/2024

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione** fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto.

Si precisa che l'ESECUTATO



L'ESECUTATO 2

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 17.06.2023 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente il precedente) residente a

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”.

Considerato che il valore di stima di un bene, “*tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso*”, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO, così identificato:**

LOTTO UNICO– COMUNE DI CONEGLIANO (Tv)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo di un condominio residenziale con annessi cantina e due posti auto coperti posti al piano terzo interrato di complesso edilizio residenziale commerciale

Gli esecutati Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono **proprietary per la quota di 1/2 del diritto della piena proprietà ciascuno** dei beni siti a Conegliano (Tv) descritto come segue:

1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE



L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Conegliano (Tv)

Sezione E, Foglio 4

particella **n. 2453 Sub 115**, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Classe 3, Consistenza vani 6,5 vani, Superficie totale: mq 106, superficie totale escluse aree scoperte: mq 102, rendita € 923,17 sita alla via Cristoforo Colombo, Scala E, P.3

particella **n. 2453 Sub 171**, cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, superficie totale: mq 12, rendita € 51,50 sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

particella **n. 2453 Sub 193**, cat. C/6, Cl. 5, Consistenza mq 12, superficie totale: mq 12, rendita € 51,50 sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

particella **n. 2453 Sub 403**, cat. C/2, Cl. 8, Consistenza mq 8, superficie totale: mq 8, rendita € 36,81 sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

CATASTO TERRENI Comune di Conegliano (Tv)

Foglio 32

particella **n. 2453**, Ente urbano are 98 ca 23(v. *all. 1- Visura Catasto fabbricati e catasto terreni*).

1.2 CONFINI

Al Catasto Fabbricati

Sezione A, Foglio 2

L'appartamento, particella **n. 2453 Sub 115**, confina da nord in senso orario, con muri perimetrali, prospicienti le aree d uso pubblico sub 2 per due lati, abitazione subalterno 117, vano scale subalterno 8 e abitazione subalterno 114.

Il posto auto, particella **n. 2453 Sub 171** confina da nord in senso orario, con



corsia di manovra subalterno 26, con altro posto auto subalterno 169, con altro posto auto subalterno 192, con altro posto auto subalterno 193, con corsia di manovra subalterno 26.

Il posto auto, particella **n. 2453 Sub 193** confina da nord in senso orario, con altro posto auto subalterno 171, con corsia di manovra subalterno 26, con corsia di manovra subalterno 26, con altro posto auto subalterno 192.

La cantina, particella **n. 2453 Sub 402** confina da nord in senso orario, con subalterno 395, subalterno 396, subalterno 405, subalterno 404, e corridoio comune subalterno 28 (*v. all. 2 - Catasto Fabbricati –Planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni*).

Al Catasto dei Terreni, il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile oggetto di procedimento esecutivo, identificato dalla particella **2453 Foglio 32**, confina, da nord in senso orario, con ferrovia, particelle 1879, 2107, 2834,2593, 2337,2338. 2090. 2176 (*v. all. 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni*).

1.3 ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 30.06.23 gli **immobili, oggetto della procedura eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra**, sono intestati a:

ESECUTATO 1 nato in [REDACTED]
[REDACTED], **proprietà per la quota di 1/2 della piena proprietà**, in regime di separazione dei beni (*v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*).

ESECUTATO 2, nato a [REDACTED]
[REDACTED] è residente [REDACTED].



proprietà per la quota di 1/2 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni (v. *all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni*).

1.4 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (appartamento particella **n. n. 2453 Sub 115**, posti auto particella **n. 2453 Sub 171**, e **n. 2453 Sub 193** e **Cantina magazzino particella n. 2453 Sub 402**), come rilevate nel sopralluogo in data 23.10.2023, risultano conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 13.03.2013.

2 - Complesso residenziale "SHOPPING CENTER S.r.l."

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale inserite in un contesto di particolare qualità ambientale e architettonica rappresentato dal prestigioso complesso edilizio a destinazione residenziale, commerciale e direzionale denominato "*Shopping Center S.r.l.*", progettato dall'Arch. Toni Follina, composto da uffici, abitazioni, negozi e posti auto siti in Via C. Colombo, n. 84 ai piedi del Centro Storico del Comune di Conegliano (Tv), (v. *doc. fotografica - (v. all. 2 Catasto fabbricati- Planimetrie dimostrazione grafica dei subalterni)*).

Il complesso si articola in nove livelli dei quali due interrati, uno seminterrato rispetto Via Colombo ma con piano di riferimento dell'Autostazione; quindi sei piani fuori terra, di questi l'ultimo è mansardato.

La struttura offre notevoli potenzialità in ordine agli sviluppi futuri collegati al progetto Shopping Center Stazione UNESCO delle Colline Conegliano-Valdobbiadene, in un'area immediatamente a ridosso del centro storico, in adiacenza alle linee ferroviarie provenienti da Est alla Stazione FS di Conegliano, a pochi passi dal nel centro storico di Conegliano e dalle varie attività economiche,



attrezzature e servizi di interesse generale.

Il complesso immobiliare, all'interno del quale trovano i beni oggetto del pignoramento, ricadono nell'Ambito Territoriale Omogeneo 5, (A.T.O. 5) "Centro storico" disciplinato dall'art. 55 delle Norme Tecniche. Lo strumento urbanistico individua l'area in oggetto quale "AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE" disciplinata dall'art. 56 delle N.T. Inoltre l'area rientra in "Centri storici" disciplinati dagli artt. 16 e 69 delle N.T. e tra "Edifici e complessi di valore storico testimoniale" disciplinati dall'art. 70 delle N.T. La zona è di tipo residenziale e commerciale; le attività commerciali, i servizi alla residenza e il sistema dei trasporti distano di qualche centinaio di metri, dal centro storico essendo il manufatto nell'area limitrofa alla stazione ferroviaria di Conegliano (Tv), a 50 metri dalla fermata dell'autobus e a 200 metri dalla Stazione Ferroviaria, nel centro storico di Conegliano (Treviso), e a pochissima distanza dalla Tangenziale di Conegliano, in una zona comoda ai servizi, al casello autostradale di Conegliano e alla Strada SS. Pontebbana di collegamento con Treviso (v. doc. fot. n.ri 3, 4).

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE COMMERCIALE RESIDENZIALE SHOPPING CENTER

Si sviluppa in un'articolata percorribilità pedonale interna-esterna di negozi e uffici, spazi di ritrovo, piazze con accesso su due livelli distinti, uno da Via Colombo, che coagula i flussi pedonali provenienti dal centro (v. doc fot. n.ri 2, 3,4,5) e l'altro al livello inferiore, che riunisce e incanala i flussi degli arrivi via bus.

L'interscambio tra i due accessi avviene su due percorsi: uno interno all'edificio,



nello spazio della grande piazza centrale coperta (attorno alla quale si svolge la vita del centro commerciale, dove due ascensori consentono il flusso pedonale in verticale dal garage pubblico fino al 1° livello sopra via Colombo (v. *doc fot. n.ri 13,16*); l'altro esterno, attraverso la “ *monumentale scalinata*” culminante con la bella significativa “*spaccatura*” tra la preesistenza e nuovo edificio che inquadra la vista del vecchio Castello (v. *doc fot. n.ri 12, 15*). Un sottopasso pedonale sotto Via Colombo, al livello e accessibile dal piano dei bus, collega infine la zona degli arrivi-partenze del tradizionale mercato cittadino.

Lo spazio pubblico aperto è regolato sulle grandi dimensioni delle quattro strutture della copertura lucernario, ampi percorsi pedonali stabiliscono la distribuzione dei negozi e degli uffici. L'accesso autonomo ha la testata rivolta verso la ferrovia sul lato Sud (v. *doc fot. n.ri 13,14*).

Gli ultimi tre piani, sono adibiti a residenza. I rapporti con il contesto fisico sono assicurati da spazi pedonali legati alla morfologia urbana di Conegliano come terrazzamenti verdi sorretti da muro di mattoni, scalinate disimmetriche, una piazza anfiteatro gradonata cui fa scenario una fontana a cascatelle, al prospetto su via Colombo in cui il portico al piano terra dell'edificio, è percorribile sull'intero fronte e si allarga in un portico-piazzetta.

Il percorso culmina con la parte certamente più significativa dell'intervento: la gradinata e l'incorniciatura del Castello. Questo frammento visivo, ponte-connessione al 4° livello, in acciaio e vetro, tra i due edifici che fornisce così, ideale ricomposizione del complesso (v. *doc fot. n. 12*).

Sono presenti alcuni elementi caratterizzanti il complesso residenziale: il sottopasso tra la “*Piazza coperta – Sala Attesa*” al livello dei bus e la piazza sede



del mercato settimanale; tre piazze, spazi pubblici all'aperto che permettono di smistare i flussi pedonali; una piazza interna coperta ampia e vitale – caratterizzata da quattro grandi strutture metalliche che funge da sala da attesa della zona bus, le pensiline a coprire le piazzole di arrivo dei pullman, e il trasbordo dei passeggeri.

La disposizione dei piani si articola in nove livelli dei quali due interrati, un seminterrato e sei piani fuori terra.

Il secondo piano interrato dove sono presenti i beni oggetto di pignoramento, due posti auto e la cantina, si sviluppa su una superficie di mq. 6.965 servito da una rampa carraia a doppio senso di marcia.

Piano primo commerciale e direzionale – livello bus

Si sviluppa su una superficie complessiva di mq 3.570. Vi si accede dal piano dell'autostazione, dal sottopasso a nord via Colombo e dalla piazzetta gradonata di progetto a ovest.

Il piano è collegato agli altri con cinque gruppi di scale e con collegamento dei due ascensori ad uso pubblico con movimenti e struttura a vista (*v. doc fot. n. ri 13, 14, 16*).

A questo livello trovano collocazione il locale “Magazzino-Poste” che si sviluppa anche al piano superiore, il box delle biglietterie dell'autostazione e vani tecnici per impianti sotto le gradinate.

Piano 2° commerciale e direzionale

Si sviluppa su una superficie complessiva di mq 2.454; vi si accede dalla via Colombo con percorsi in piano, dalla piazza coperta e dall'autostazione a mezzo degli ascensori pubblici o dalla gradinata orientale e dalla passerella sopraelevata occidentale (*v. doc. fot. n.ri 13, 16*).



Piano 2° 3°, 4°, sottotetto su via Colombo con destinazione esclusivamente residenziale sono suddivisi rispettivamente in 18 appartamenti (p.2°), 18 appartamenti (p.3°), 14 appartamenti (p.4°); vi si accede tramite cinque gruppi scale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'illuminazione stradale sul lato destro del collegamento viario tra Via Colombo e la stazione delle autocorriere e lungo il muro di sostegno della ferrovia, a mezzo di armature del tipo “PHILIPS”; e' presente l'illuminazione della pensilina della stazione autocorriere, della piazza coperta, di tutte le gallerie, dei portici e loggiati dislocati sui due livelli commerciali e nelle altre piazze che costituiscono l'intero complesso degli spazi pubblici.

Sono presenti marciapiedi perimetrali al fabbricato, in cubetti di porfido con fasce di pietra d'Istria delimitati perimetralmente da cordonate in pietra, oltre a tutti i collegamenti orizzontali sia al primo piano commerciale (*livello bus*) che al secondo piano commerciale (*livello via Colombo*) consistenti in portici, gallerie, pavimentati con Rosso Asiago e Biancone, lavorati in parte a bocciarda, in parte levigate, in parte satinare. La pavimentazione del tunnel sotto via Colombo è con gli stessi materiali citati per portici e gallerie. Detto tunnel è dotato di un servo scala al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche, a piattaforma mobile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Struttura di copertura della piazza in acciaio composta da

- colonne in acciaio con piede rivestito da elementi prefabbricati in cls pigmentato, con superficie in vista lavorata con pietrisco “lavato”;
- struttura di copertura composta da travi principali e travi secondarie con



- sezioni a C accoppiate, sormontate da un'orditura, portante il manto di copertura formato da elementi tubolari cilindrici sovrapposti incrociati;
- copertura in lamiera grecata e opportunamente coibentata, alternata a fasce trasparenti in vetro resistente all'urto con armatura longitudinale in fili di acciaio;
 - Grondaie e pluviali on lamiera di alluminio preverniciata.

PENSILINE A COPERTURA DELL'AUTOSTAZIONE

- colonne in acciaio con piede rivestito da elementi prefabbricati in cls pigmentato, con superficie in vista lavorata con pietrisco "lavato";
- struttura portante della copertura composta da travi principali e travi ed elementi accoppiati a" C" in acciaio, collegate da travette reticolari pure in acciaio;
- manto di copertura in lamiera grecata, opportunamente coibentata, alternata a fasce trasversali a cupoletta in policarbonato trasparente, poste in corrispondenza delle travi portanti;
- Grondaie e pluviali on lamiera di alluminio preverniciata.

La superficie coperta è di mq 1050 circa

GRUPPO ASCENSORI PUBBLICI PER DUE CABINE

- Struttura portante in acciaio;
- Struttura di protezione con elementi tubolari cilindrici in acciaio, opportunamente controventati, e vetri di protezione antisfondamento;
- Sistema di sollevamento idraulico per la portata max di kg 1.250 (15 persone) in cabina;
- Cabina panoramica;



- Numero piani serviti: 1° piano interrato (autorimessa pubblica), 1° piano commerciale (livello bus), 2° piano commerciale (livello via Colombo) e 1° piano su via Colombo (uffici);
- Locale macchine accessibile mediante scaletta metallica dal piano commerciale, posto nel 2° piano interrato.

FONTANA SULLA PIAZZA COPERTA

MAGAZZINO-POSTA, con sviluppo su due livelli

- Struttura in cls armato, solai in laterocemento e soletta in c.a.;
- Muri di tamponatura in laterizio doppio UNI con intercapedine coibentata;
- Impermeabilizzazione e coibentazione del tetto
- Predisposizione scarichi ed allacciamenti

BIGLIETTERIA E SERVIZI (livello bus, lato orientale)

GRADONATA E PIAZZA OCCIDENTALE (lato villa Gera)

FINITURE DEL GARAGE PUBBLICO (1° interrato):

- Pavimentato in cemento “*lisciato*”;
- Impianto anticendio con compartimentazioni e porte a tenuta REI 120, locali filtri e scale di sicurezza metalliche, dotazione di idranti ed estintori;
- Impianti automatici di aspirazione gas tossici;
- Scale di collegamento ai piani superiori con gradini rivestiti in gomma
- Segnaletica verticale e orizzontale luminosa, impianto di illuminazione secondo normativa vigente.

SCALA DI COLLEGAMENTO TRA LIVELLO BUS E SEDE FERROVIARIA

- Struttura metallica a tre rampe dotata di servoscala a piattaforma mobile;
- Piazzale di partenza e di arrivo in cubetti di porfido 6x6 e cordonate in



pietra piacentina.

PAVIMENTAZIONI E OPERE STRADALI

- Impiego di lastre di Rosso Asiago e Biancone in lavorazioni diverse (a bocciarda e satinatura).

PIAZZETTA DI CONNESSIONE DEL NUOVO EDIFICIO A QUELLO ESISTENTE

- Pavimentazione in cubetti di porfido con fascie in pietra d'Istria.

ARREDO PIAZZA COPERTA

- piante ornamentali e panche di attesa autostazione

STRUTTURA

I corpi che compongono il complesso edilizio hanno struttura spaziale in c.a.

Strutture verticali: pilastri in c.a.;

Strutture orizzontali: travi a spessore e non;

solai a piastra del tipo intrallacciato per tutti i piani di calpestio, in laterocemento nella falda di copertura, a cassettoni nei piani commerciali.

2.2 - CONDOMINIO "SHOPPING CENTER"

Il complesso immobiliare polifunzionale ubicato in Conegliano (TV) Via Colombo, è disciplinato dal "Regolamento di Condominio" con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso studio "Gerometta amministrazione stabili" di Olivetta Gerometta, via dei mille n°54, Conegliano (Tv); il Condominio insistente sul Mappale 2453 del Foglio 32 del Catasto Terreni, censito al N.C.E.U.: Sezione "E" Foglio "IV" Mappale 2453, Subalterni da 1 a 433, denominato "SHOPPING CENTER", è stato costruito su Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Conegliano (TV) in data 26.06.1992 n.ro di protocollo 41715/URB. e



successive varianti;

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. alla partita 9595 del Comune di Conegliano, e sono state identificate nel regolamento con lo stesso subalterno di accatastamento del N.C.E.U. (*v. all. n. 4 – Regolamentooe atti del Condominio*)

In data 7.12.1995 prot.9577 è stata presentata al N.C.E.U. di Treviso la variazione delle unità immobiliari ai sub 32-33- 46-47-48 per il cambio di destinazione d'uso, da negozi ad uffici, a cui sono stati attribuiti rispettivamente i seguenti subalterni 435-436-437-438-439. Il Condominio è costituito da complessive 404 unità Immobiliari e si articola su cinque Corpi di fabbrica congiunti fuori terra e collegati tra loro da portici, loggiati e gallerie ad uso pubblico. Le unità immobiliari ai sub 57-122-123-124-125, sebbene staccate e con ingresso dalla scala A del Condominio "*Centro Direzionale*", sono state considerate come facenti parte del corpo di fabbricato alla scala E. I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il Condominio sono indicati nella tabella n. 1 allegata al presente Regolamento. Tali valori saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'Assemblea e la validità delle delibere.

PARTI COMUNI ED INDIVISIBILI

Sono *parti comuni* ai *beni oggetto della presente relazione* dell'edificio l'area coperta e scoperta, le altre parti previste dall'art. 1117 del C.C. o risultanti dalle planimetrie di accatastamento come qui di seguito specificato, con espressa esclusione delle superfici, aree o manufatti di spettanza del Comune di Conegliano, in esecuzione a quanto previsto da tutte le Convenzioni del Piano di Recupero o in ottemperanza alle norme urbanistiche vigenti per la zona.



Specificamente sono di proprietà comune di tutta la unità immobiliari nella proporzioni indicate nella Tabella n.ro 1 (*v. all. 4 regolamento e atti condominio*):

- a} l'area coperta nel suo sviluppo massimo comprendente l'intero sedima del terzo piano sottostrada;
- b) le opere di fondazione;
- c) le strutture in cemento armato ai muri maestri a perimetrali dell'intero complesso;
- d) i muri di tamponamento dei piani sottostrada;
- a) i muri di tamponamento dalle facciata esterna con esclusione dalle vetrata di tutti i Corpi di fabbrica;
- f) le opere decorative delle facciate, anche il prospetto di tutte la facciate in ogni parte, anche sa di proprietà esclusiva coma balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, ecc. tinteggiature comprese;
- g) il tetto;
- h) i cornicioni di gronda, le grondaie, pozzetti di scarico delle acque piovane collettori; i pluviali, i e i relativi conduttori principali dalle fognatura;
- i le fognature, la vasche IMHOFF, i pozzetti condensa grassi, la vasche di raccolta dalle acque piovane;
- l) le colonna montanti di scarico delle acque nere, bianche e grigie a partire dai punti in cui si innestano le diramazioni delle singole unità immobiliari;
- m) i lastrici solari ad uso pubblico e privato con funzione di portici, logge, gallerie, piazze coperta e scoperte ai vari piani;
- n) le scale esterne, gradonate, fontane ecc. ad uso pubblico;



- o) tutto quant'altro previsto, dalle leggi e dal Codice Civile in materia, sebbene qui non specificato, fatta eccezione per quanto indicato negli articoli seguenti.

Sono di proprietà di gruppi distinti di unità immobiliari:

- a) ingresso e vano scala A (sub 4), corridoi interni e nicchie contatori, ascensore e sala macchine, - tabella n.2 - comuni alle unità immobiliari di cui ai sub: ---

32-33-46-47-48-49-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-
77-143-144-145-146-147-148-173-174-271-272-273-274-275-276-277-278-261-
282-283-303-306-309-310-311-312-313-314-317-342-344-345-348-352-353-354
355-356-371-372-413-416- 420-421-422-424-425-426-427-428-430-431;

-b) ingresso, vano scala B {sub 5), corridoi interni e nicchie contatori, ascensore e sala macchine, - tabella n.3 - comuni alle unità immobiliari di cui ai sub: ---

29-30-49-58-78-79-80-81-82-83-84-85-86-126-127-197-198-199-200-201-202
232-233-234-235-236-237-238-239-240-244-245-246-247-284-285-286-287-288-
289-304-305-315-316-318-319-341-346-347-374-377-380-381-382-387-390-398-
400-401-410;

- c) ingresso, vano scala c {sub 6) corridoi interni e nicchie contatori, ascensore e sala macchine, - tabella ~ - comuni alle unità immobiliari di cui ai sub: 31-34-36

50-51-52-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-128-129-151-152-153-165-175-
176-177-178-180-184-185-203-204-205-206-207-208-209-231-241-242-243-279-
280-307-308-320-321-322-323-324-325-326-373-375-376-383-384-385-386-391-
392-393-399;

- d) ingresso, vano scala D {sub 7), corridoi interni e nicchie contatori, ascensore e sala macchine, "" tabella n.5 - comune alle unità immobiliari di cui ai sub:35-37

38-39-53-54-55-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-130-131-154-



156-157~163-167-172-179-183-210-211-212-213-214-215-216~217-218-219-
227-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-264-290-291-292-293-294
295-327-328-329-361-363-379-394-395-396-397-402-403-404-405-406-407-411-
417- 418;

- e) ingresso, vano scale E (sub 8), corridoi interni e nicchie contatori, ascensore e
sala macchine, - tabella n.6 - comuni alle unità immobiliari di cui ai sub: 40-41-
42-43-44-56-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-134-135-136-
137-138-139-140-155-158-159-160-161-162- 164-168-171-169-170-181-182-186-
187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-220-221-222-223-224-225-226-228-
229-230-259-260-261-262-263-265-266-267-268-269-270-296-297-298-299-300-
301-302-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-343-349-350-351-357-
358-359-360-362-364-365-366-367-368-369-370-378-388-389-408-409-412-414-
415-419-423-429;

-f) l'ingresso, vano montacarichi, montacarichi e sala macchine (sub 9) comune
alle unità immobiliari di cui ai sub: 30-31-32-33-34-35-36-37-39-41-42-43-44-45-
46-47-48;

- g) la terrazza-lastrico-solare con passerelle in acciaio al 1° P (sub 11) è comune
alle unità immobiliari di cui ai sub: 49-50-51-52-53-54-55-56-58-59-60-61-62-63-
64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-
88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-
109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121;

- h) il corridoio-ingresso al 4° piano (sub 12) è comune alle
unità immobiliari di cui ai sub; 124-125;

- i) locale contatori ENEL e Telecom (sub 13) è comune alle unità immobiliari di



cui ai sub: 33-46-47-48-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73- 74
75-76-77;

- l) il locale contatori ENEL e Telecom {sub 14} è comune alle unità immobiliari
di cui ai sub:26-27-28-29-58-59-49-78-79-80-81-82-83-84-85-86;

- m) il locale contatori gas (sub 15) è comune alle unità immobiliari di cui ai sub:
33-30-31-32-59-49-50-51-52-78-79-80-87-88-89-81-82-83-90-91-92-93-84-85
94-95-86-96-97-126-129-146-130-147-145-148;

- n) il locale contatori ENEL e Telecom (sub 16) è comune alle unità immobiliari
di cui ai sub: 9-30-31-127-147-148;

- o) ingresso, vano filtro e centrale termica (sub 17) è comune alle unità
immobiliari di cui ai sub: 30-126-129-130-145-146-147-148;

- p) il locale contatori ENEL e Telecom (sub 18) è comune alle unità immobiliari
di cui ai sub: 32-33-46-47-48-50-51-52-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-126-
128-129-143-144-145-146;

- q) il vano filtro e la centrale termica (sub 19) è comune alle unità immobiliari di
cui ai sub: 135-136-137-1~8-139-140-141;

- r) i locali contatori ENEL e Telecom (sub 20) sono comuni alle unità immobiliari
di cui ai sub: 34-35-36-37-38-39-40-41-4i-43-44-45-130-131-134-135-136-137-
138-139-140-141-147-14B-150, e degli ascensori al sub 3;

- s) il locale contatori gas (sub 21) è comune alle unità immobiliari di cui ai sub:
34-35-36-37-39-41-42-43-44-53-54-55-56-98-99-100-101-110-111-112-113-102-
103-104-105-114-115-116-117-106-107-118-119-108-109-120-121-135-136-137-
138-139-140-141;

- t) il locale contatori ENEL e Telecom (sub 22) è comune alle unità immobiliari



di cui ai sub: 53-54-55-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109;

- u) il locale contatori ENEL e Telecom (sub 23) è comune alle unità immobiliari

di cui ai sub: 56-57-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-

123-124-125;

- v) il locale macchine per il condizionamento (sub 24) è comune alle unità

immobiliari di cui ai sub: 30-49-81-84-86-126-147-148 è installato l'impianto

cascata-fontana esterna;

- z) ingressi e locali filtro di accesso alle scale A-C-E, scale di sicurezza, rampe e

bocche di lupo (sub 25) sono comuni all'unità immobiliare sub 150. L'unità

immobiliare sub150 è gravata di servitù di passaggio per scarichi di acque bianche

e nere condominiali, pubbliche, e scarichi in genere del condominio Calvi;

- aa) Corsia di manovra e scorrimento autorimessa, cancello automatico, rampa,

scale di sicurezza, bocche di lupo, corridoi (sub 26) sono comuni alle unità

immobiliari di cui ai sub: dal 151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-

162-163-164- 65-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-

180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-

198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-

216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-

234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-

252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-

270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-

288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-

306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-

324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-



342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-
360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372;

- ab) Locali con vasche di raccolta acque piovane e di falda, gruppi con pompe di sollevamento e gruppo elettrogeno (sub 27); sono comuni alle unità immobiliari di cui ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49
50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73
74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97
98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-
116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-134-135-
136-137-138-139-140-141-143-144-145-146-147-148-150-151-152-153-154-155-
156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-
174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-
192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-
210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-
228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-
246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-
264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-
282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-
300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-
318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-
14336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-
353-354-355-356-357-358-359-360-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-
380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-
398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-



416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431;

- ac) i locali filtro ed i corridoi al sub 28; sono comuni alle unità immobiliari di cui ai sub:373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401~402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431;

- ad) I piazzali coperti e scoperti, i porticati, loggiati, passerella in c.a., gradinate, scale, grigliati, marciapiedi, percorsi pedonali, aiuole, fontane, ecc., in dipendenza delle Convenzioni stipulate per l'attuazione del Piano di Recupero, sono di uso pubblico e la gestione l'uso, la manutenzione e la pulizia, sono a totale carico del Comune di Conegliano, ad eccezione dell'uso del gruppo ascensori di uso pubblico (sub3), dell'illuminazione dei due rami della galleria al piano livello bus e degli spazi con sosta regolamentata per il carico lo scarico merci (sub 10);

- ae) il locale macchine con scala di sicurezza, il vano ascensore, il gruppo ascensori ad uso pubblico (sub 3) è comune alle unità immobiliari di cui ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-126-127-128-129-130-131-134-135-136-137-138-139-140-141-143-144-145-146-147-148-150;

Il loro uso sarà regolato con gli orari di- apertura e chiusura dell'autorimessa ad uso pubblico, al sub 150;

- af) I locali per le cabine ENEL (sub 133-142) sono destinati all'ENEL e sono esonerate da tutte le spese condominiali;

- ag) L'autorimessa ad uso pubblico (sub 150) sarà adibita esclusivamente a parcheggio pubblico custodito; la gestione dovrà avvenire secondo il regolamento



di cui alla Delibera del c.c. 22/186 del 29/05/1991;

- ah) Dovendo i vani delle scale A-C-E servire da vie di fuga, in caso di incendio dell'autorimessa ad uso pubblico (sub 150), viene fin d'ora costituita la relativa servitù di passaggio a favore del sub 150;

- ai) le bocche di lupo, pur essendo condominiali, sono in uso esclusivo alle unità immobiliari cui servono, restando a carico delle stesse la manutenzione e pulizia;

- al) nell'area dell'autostazione delle autocorriere al sub 433 insistono 3 vasche IMHOFF, 3 condensagrassi, pozzetti, 3 vasche a riserva idrica per i VV.FF. collegate alla rete dell'acquedotto, scarichi condominiali e pubblici, vasche di drenaggio con scarichi delle unità immobiliari ai sub 147- 148, condotte e pozzetti, ENEL e Telecom, condotte e pozzetti per gas metano, rete acquedotto con pozzetti, condutture con cavi e pozzetti per illuminazione, scarichi e drenaggi del Condominio Calvi e pozzettone per la raccolta generale e delle acque piovane del piazzale e del Condominio;

- am) i posti macchina confinanti con lo schermo palettato di protezione, sono gravati di servitù di passaggio per le pulizie delle bocche di lupo.

- an) la bocca di lupo al PS1 confinante con le unità immobiliari au sub 137 e 138 serve esclusivamente per dare luce e aereazione alle due unità.

- ao) I contatori dell'acqua fredda delle abitazioni e degli uffici relativi alle scale A-B-C-D-E sono stati posti nel corrispondente pianerottolo di ciascuna scala (A-B-C-D-E). I contatori dei negozi ai sub 30-126-129-130-145-146-147-148 sono stati posti nel locale caldaie al (sub 17); quelli ai sub 135-136-137-138-139-140-141 sono stati posti nel locale caldaie al (sub 19); quelli ai sub 30-31-32 nel pianerottolo della scala C al {sub 6);quelli ai sub 33-46-47-48 nel pianerottolo



della scala A al {sub 4); quelli ai sub 34-35-36-37-39 nel pianerottolo della scala D al (sub 7) e quelli ai sub 41-42-43-44 nel pianerottolo della scala E al (sub 8); quelli delle unità immobiliari ai sub 45-57-122-123-124-125 sono stati posti in apposita nicchia ricavata nella muratura del portico su via Colombo, confinante con il Condominio Centro Direzionale;

- ap) I contatori del gas delle unità immobiliari ai sub 45- 57-122-123-124-125 sono stati posti in apposita nicchia ricavata nella muratura del portico su Via Colombo confinante con il condominio Centro Direzionale. I contatori del gas delle unità immobiliari ai sub 46-47-48-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77 sono stati posti su apposito alloggiamento ricavato alla base del portale vicino alla scala A;

- aq) Le vetrate dei vari corpi di fabbricato sono di proprietà delle singole unità immobiliari a cui servono, e a carico delle stesse restano le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia, la quale dovrà avvenire in maniera sincrona per tutte le unità quando se ne presenti la necessità.

RIPARTIZIONI -DELLE SPESE

- Come regola generale, viene considerato l'edificio composto da cinque corpi di fabbricato (corpo-scala A-B-C-D-E}, e così pure il tetto. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riparazione del tetto, saranno ripartite, sempre in proporzione delle quote millesimali di comproprietà, fra i soli condomini le cui proprietà esclusive sono coperte dal tetto facente parte a quella scala.

- Le riparazioni di proprietà esclusive e la manutenzione degli impianti, infissi e pertinenze, sono a carico dei Condomini proprietari.



- Le spese per la sostituzione o riparazione di pareti divisorie che separano i balconi di proprietà esclusiva, vanno ripartite in parti uguali tra i due condomini.
- Le spese di pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria della bocca di lupo che serve da aereazione ai sub 137 e 138, saranno suddivisi in parti uguali tra i due condomini (v. all. n. 4 regolamento e atti "condominio")

2.3 - GESTIONE CONDOMINIALE

E' stata redatta a cavallo d'anno che va dal 01.07 dell'anno in corso al 30.06 dell'anno successivo.

L'amministrazione condominiale ha trasmesso in data 5.12.2023 allo scrivente architetto i riferimenti relativi alle unità immobiliari in carico all'Esecutato; nel Regolamento di condominio (di cui si allega copia Regolamento originale registrato con annesse planimetrie) sono state modificate le tabelle originali con delibera riportante il voto a favore della totalità dei condomini (1000 millesimi). Sull'elenco della tabella si ricavano le quote millesimali corrispondenti ai subalterni interessati dall'esecuzione. Si allega l'esercizio ordinario 2021 e 2022, e il preventivo, avendo il condominio un bilancio che segue l'anno solare, approvati dall'assemblea (2021/2022). **Gli esecutati Si.g ESECUTATO 1**, nata a [REDACTED] e **ESECUTATO 2**, nato a [REDACTED], **hanno pagato, al momento, tutte le rate presentate** (v. all. n. 4 regolamento e atti "condominio").

3 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO

3.1 - TITOLI DI PROVENIENZA



All'ESECUTATO 1 nato il [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili per la quota indivisa pari ad 1/2 erano pervenuti: per sentenza per divisione del 22/02/2012, numero di repertorio 805/2012 emesso dal Tribunale di Udine trascritta il 29/05/2013 ai nn. 16862/10937 col quale veniva a cessare la comunione con [REDACTED]
[REDACTED]. (vedi allegati atti di compravendita).

All' ESECUTATO 2 [REDACTED] gli immobili per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni sono pervenuti per atto di donazione del 13/03/2013 numero di repertorio 330118/23669 notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV) trascritto il 13/03/2013 ai nn. 8328/5333 da potere di ESECUTATO 1 nato a Bagnaria Arsa (UD) il 15/06/1938 C.F.:CVRLRI38HL5A553C; a margine si segnala:

Annotazione del 04/01/2019 ai nn. 408/59 “derivante da inefficacia relativa del 13/09/2018 numero di repertorio 2027/2016 emessa dal Tribunale di Treviso; al quadro d si precisa: P.Q.M. il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza,

l) dichiara l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] dell 'atto del 13.03.2013 del notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) (rep. 330118, racc. 23669), trascritto il 13.03.2013) con cui ESECUTATO 1 ha donato a ESECUTATO 2 la quota di proprieta' indivisa pari ad 1/2 (una meta') dei beni immobili individuati al catasto Fabbricati del Comune di Conegliano (TV) e di seguito descritti: sezione urbana E, foglio 4, part. 2453, subalterno 115, cat A2 - abitazione di tipo civile, cl. 3 consistenza 6,50 vani, sita alla via Cristoforo Colombo, scala e, p.3; sezione



urbana E, foglio 4, particella 2453, subalterno 171, cat. C 6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cl. 5 consistenza 12 metri quadrati, sita alla via Cristoforo Colombo, p. s3; sezione urbana e, foglio 4, particella 2453, subalterno 193, cat. C 6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, cl. 5 consistenza 12 metri quadrati, sita alla via Cristoforo Colombo, p. s 3; sezione urbana e, foglio 4, particella 2453, subalterno 403, cat. C 2 -magazzini e locali di deposito, cl. 8 consistenza 8 metri quadrati, sita alla via Cristoforo Colombo, p. S3”.

Con la **sentenza n. 388/12 il Tribunale di Udine**, pronunciandosi sullo scioglimento della comunione tra i coniugi [REDACTED] ed ESECUTATO 2, aveva attribuito a quest'ultimo l'intera proprietà dell'immobile sito a Conegliano che, sino ad allora, era di proprietà di entrambi i coniugi. Tuttavia, a causa dell'errata indicazione della Sezione Urbana, l'immobile di Conegliano era rimasto intestato per la quota indivisa di 1/2 a [REDACTED] e per la quota indivisa di 1/2 ad ESECUTATO 2, quota che quest'ultimo aveva poi donato a ESECUTATO 1 a seguito della donazione, l'immobile era rimasto, quindi, formalmente intestato a [REDACTED] ed a ESECUTATO 1, per la quota indivisa di ½ ciascuna.

All'esito della correzione della sentenza 388/2012, la metà degli immobili di Conegliano che risultavano ancora intestati a [REDACTED] risultano ora correttamente intestati al debitore ESECUTATO 2.

Ai sensi degli art. 602 e 603 c.p.c., è stato notificato in data 12.01.2024 l'atto di precetto unitamente alla copia conforme all'originale della sentenza n. 388/2012 pronunciata dal Tribunale di Udine il 22.02.2012, depositata il 15.03.2012, munita di formula esecutiva il 12.11.2021, corretta con provvedimento del Presidente del Tribunale di Udine di data 05.04.2023, passato in giudicato in data 26.07.2023, (v.



all. Certificato di passaggio in giudicato in Allegati copia atti- all. 6) oltre che all'ESECUTATO 1 nato il [REDACTED], viene notificato anche all'ESECUTATO 2, nata a [REDACTED], residente a [REDACTED], in qualità di comproprietaria, per la quota indivisa di 1/2, dei seguenti beni:

- Sezione Urbana E, Foglio 4, Particella 2453, Subalterno 115, 12 Cat. A2 abitazione di tipo civile, Cl. 3, consistenza 6,50 vani, sita alla via Cristoforo Colombo, Scala E, P. 3;
- Sezione Urbana E, Foglio 4, Particella 2453, Subalterno 171 , Cat. C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Cl. 5, Consistenza 12 metri quadri, sita alla via Cristoforo Colombo, P. S3;
- Sezione Urbana E, Foglio 4, Particella 2453, Subalterno 193, Cat. C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Cl. 5, Consistenza 12 metri quadri, sita alla via Cristoforo Colombo, Piano S3;
- Sezione Urbana E, Foglio 4, Particella 2453, Subalterno 403, Cat. C2-magazzini e locali di deposito, Cl. 8, Consistenza 8 metri quadri, sita alla via Cristoforo Colombo, piano S3, al fine di renderla edotta dell'intenzione di procedere esecutivamente, oltre che sulla quota indivisa pari ad 1/2 dei predetti beni intestati ad ESECUTATO 1, anche sulla quota indivisa pari ad 1/2 dei medesimi beni intestati a ESECUTATO 2, per il soddisfacimento del credito vantato nei confronti di ESECUTATO 2 dal dr. [REDACTED], nella sua qualità di erede di [REDACTED].

(v. all. 6 – copia atti).



A margine si segnala:

Annotazione del 04/01/2019 ai NN 408/59 derivante da inefficacia relativa del 13/09/2018 numero di repertorio 2027/2016 emessa dal Tribunale di Treviso (v. *all. 5 Visure di aggiornamento al 26.11.2023 Conservatoria RR.II.*).

3.2 – SERVITU' E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

L'atto di donazione delle unità abitative è stato stipulato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, considerate a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con azione, ragione e servitù inerente, con l'immediato trasferimento nella domanda del possesso con ogni utile e peso relativo.

Vengono, inoltre richiamate le servitù e i patti convenuti o richiamati nei titoli di provenienza dell'area, le servitù venutesi a creare a seguito della vendita frazionata dell'intero stabile o stabilite dal regolamento di condominio allegato (v. *all. 4 regolamento e atti di "condominio"*) e dalle sottocitate convenzioni per l'attuazione del piano di recupero, in particolare:

- La **servitù attiva di transito** costituita con atto autentificato nelle firme dal Notaio Dr. Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 6 Febbraio 1994 al n.ro 48220 di repertorio, registrato a Conegliano il 25 Febbraio 1994 al n. 340 serie 2, a favore del Condominio "SHOPPING CENTER" ed a carico del contiguo condominio "Centro Direzionale" e le servitù reciproche di transito tra le autorimesse dei predetti due condomini in dipendenza del collegamento delle stesse, previsto dalle norme di attuazione del Piano di recupero;
- **Le servitù, i patti e le clausole convenuti o richiamati nell'atto in data 18**



Giugno 2002 al n.ro 31.440 di repertorio del Notaio Dr. Alberto Sartorio di Conegliano, ivi registrato il 28 giugno 2002 al n.1510, Serie 1/V.

- Il fabbricato di cui le unità oggetto di pignoramento, è compreso nel *“Piano di recupero di iniziativa privata dell’area compresa tra le Vie Colombo, Pittoni e Ferrovia”* per l’attuazione del quale sono state stipulate con il Comune di Conegliano convenzioni edilizie ricevute dal Segretario Generale del Comune predetto in data:

- 14 gennaio 1982 N.431 di Repertorio, registrata a Conegliano il 26 gennaio 1982 al N.308 Serie 1°;

- 13 Dicembre 1983 N. 550 di Repertorio, registrata a Conegliano il 15 Dicembre 1983 al N. 3556 Serie 1° ;

- 9 dicembre 1985 al N. 755 di repertorio, registrata a Conegliano il 13 dicembre 1985 al N.3152 Serie 1°;

- 6 dicembre 1990 N. 180 di repertorio, registrata a Conegliano il 18 dicembre 1990 al N. 1721 Serie 1°, seguita da atto di ratifica autenticato delle firme dal Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 31 gennaio 1991 al N. 76.480 di repertorio, registrato a Conegliano il 20 febbraio 1991 al N. 207 Serie 2;

- 21 novembre 1991 N. 269 di Repertorio, registrata a Conegliano il 29 novembre 1991 al N. 1567 Serie 1°;

- 11 dicembre 1995 N. 828 di repertorio, registrata a Conegliano il 20 dicembre 1995 al N. 2273 Serie 1°;

La parte donante fa presente e la parte donataria dichiara di prendere atto ed accettare, che **alla società “SHOPPING CENTER S.P.A”, oggi denominata “SHOPPING CENTER S.R.L.”**, con sede in Conegliano, C.F.: 02083090262,



nell'atto di vendita stipulato in data 18.12.1997 al n. 55.327 di Repertorio Notaio Romano Jus di Pordenone, trascritto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 16.01.1998 ai n.ri 1456/1203, fermo quanto acquistato ed in conformità a quanto stabilito nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Dr. Alberto Sartorio di Conegliano in data 14 Febbraio 1991 al n.ro 76.502 di repertorio, resta riservata ogni più ampia facoltà al fine di un'eventuale migliore utilizzazione delle parti comuni all'intero complesso immobiliare o parti di esso, sia con planimetrie catastali ed elaborati tecnici, sia anche mediante eventuali atti unilaterali, di provvedere a dare il più funzionale assetto al complesso immobiliare e alle sue parti comuni, anche mediante interventi edilizi sulle stesse e di costituire tutte le servitù anche di uso pubblico che si rendessero necessarie.

In dipendenza di quanto sopra e di eventuali modifiche all'uso e alla destinazione di parti comuni del complesso edilizio che venissero richieste dalle pubbliche autorità, la predetta Società "**SHOPPING CENTER S.R.L.**" (già "**SHOPPING CENTER S.P.A.**") si era riservata altresì il diritto di apportare le conseguenti modifiche al Regolamento di Condominio e ciò sempre in forma unilaterale nel rispetto delle singole proprietà esclusive, nonchè a procedere a variazioni delle Tabelle Millesimali che si rendessero necessarie a seguito del frazionamento dei posti macchina identificati tra maggior consistenza nel M.N.2453 sub.150 (parcheggi privati ad uso pubblico). Al fine di cui sopra, la parte donataria conferisce **mandato irrevocabile alla società "**SHOPPING CENTER S.R.L.**" e per essa ai suoi rappresentanti, al fine di stipulare con il Comune di Conegliano o con terzi, tutti gli atti ritenuti utili o necessari per la costituzione di servitù di qualsiasi tipo (sia pubbliche che private) sulle sole parti comuni all'intero**



complesso immobiliare e per ogni altro atto che si rendesse necessario a dare più completa esecuzione al piano di recupero della zona, qualora fosse ancora necessario, con promessa di rato e valido.

La parte donante fa presente e la parte donataria dichiara di essere a conoscenza, che il "CONDOMINIO SHOPPING CENTER" ha in essere delle vertenze contro la società costruttrice "SHOPPING CENTER S.R.L.", per vizi e malfunzionamenti su parti comuni e su singole proprietà. A tal proposito le parti dichiarano espressamente che eventuali oneri e/o benefici derivanti da questi conflitti saranno di conseguenza a carico e/o a favore della parte donante.

(v. all. 6 copia di atto di compravendita)

3.3 - 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, le seguenti formalità pregiudizievoli *(v. all. 5 Visure di aggiornamento al 23.11.2023 Conservatoria RR.II.)*

ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1-Trascrizione in data 13.03.2013 ai n.ri 8328/5333

a favore:

soggetto n.1 In qualità di DONATARIO

ESECUTATO 1

nato il

[REDACTED]



per 1/2 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni

contro:

soggetto n.1 in qualità di DONANTE

ESECUTATO 2

nato il

[REDACTED]

per 1/2 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni

titolo: **Atto Notarile pubblico- Atto tra vivi- Donazione accettata -** in data

13.03.2013 rep. 330118/23669

Notaio: Valvo Paolo

Sede: Conegliano (Tv) C.F.: VLVPLA50A23G267D

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Conegliano (Tv)

Sezione E, Foglio 4

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 2453 Sub 115, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Classe 3, Consistenza vani 6,5 vani, sita alla via Cristoforo Colombo, Scala E, P.3

Immobile n. 2: particella n. 2453 Sub 171, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobile n. 3: particella n. 2453 Sub 193, cat. A/2-abitazione di tipo civile, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobile n. 4: particella n. 2453 Sub 403, cat. C/2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza mq 8, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Altri beni colpiti: no



2-Trascrizione in data 08.08.2013 ai n.ri 25395/17154

a favore:

soggetto n.1

[REDACTED]
nato il [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

soggetto n.1

ESECUTATO 1

nata il [REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

soggetto n.2

ESECUTATO 1

nato il [REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1

titolo: **DOMANDA GIUDIZIALE- Revocazione donazione** - in data

31.07.2013 rep. 224

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Conegliano (Tv)

Sezione E, Foglio 4



Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1: particella n. 2453 Sub 115, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Classe 3, Consistenza vani 6,5 vani, sita alla via Cristoforo Colombo, Scala E, P.3

Immobilie n. 2: particella n. 2453 Sub 171, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobilie n. 3: particella n. 2453 Sub 193, cat. A/2-abitazione di tipo civile, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobilie n. 4: particella n. 2453 Sub 403, cat. C/2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza mq 8, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Altri beni colpiti: no

3-Trascrizione in data 30.05.2022 ai n.ri 20653/14564

a favore:

soggetto n.1

ESECUTANTE

Nato il

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

contro:

soggetto n.1:

ESECUTATO 1

nato il

per 1/2 per il diritto di piena proprietà

titolo: **Atto Esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili** - in data



12.05.2022 rep. 2722/2022

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Conegliano (Tv)

Sezione E, Foglio 4

Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 1: particella n. 2453 Sub 115, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Classe 3, Consistenza vani 6,5 vani, sita alla via Cristoforo Colombo, Scala E, P.3

Immobilabile n. 2: particella n. 2453 Sub 171, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobilabile n. 3: particella n. 2453 Sub 193, cat. A/2-abitazione di tipo civile, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobilabile n. 4: particella n. 2453 Sub 403, cat. C/2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza mq 8, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Altri beni colpiti: no

Domanda di annotazione

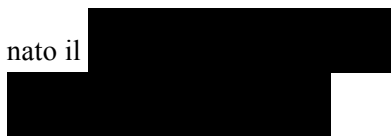
1-Domanda di annotazione in data 04.01.2019 ai n.ri 408/59

a favore:

soggetto n.1

ESECUTATO 1

nato il



contro:



soggetto n.1: **ESECUTATO 2**

nato il

Relativamente all'unità negoziale n.1

titolo: Atto Giudiziario – Annotazione a trascrizione- Inefficacia relativa

in data 13.09.2018 rep. 2027/2016

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (Tv) C.F.: 80005620267

Formalità di riferimento: Servizio PI di Treviso

Trascrizione del 13/03/2013 registro particolare n. 5333

Richiedente:

C.F.:

beni colpiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Conegliano (Tv)

Sezione E, Foglio 4

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: particella n. 2453 Sub 115, cat. A/2-abitazione di tipo civile, Classe 3, Consistenza vani 6,5 vani, sita alla via Cristoforo Colombo, Scala E, P.3

Immobile n. 2: particella n. 2453 Sub 171, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobile n. 3: particella n. 2453 Sub 193, cat. A/2-abitazione di tipo civile, cat. C/6, autorimesse, Consistenza mq 12, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3

Immobile n. 4: particella n. 2453 Sub 403, cat. C/2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza mq 8, sita alla via Cristoforo Colombo, P.S3



Altri beni colpiti: no

4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al terzo piano con due posti auto e una cantina al secondo piano interrato in Via Cristoforo Combo al civico 84 a Conegliano (Treviso), (*v. doc. fotografica, all. 2 planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni*), inserito in un contesto di particolare qualità ambientale e architettonica rappresentato dal prestigioso complesso edilizio a destinazione residenziale, commerciale e direzionale denominato “*Shopping Center S.r.l.*”, progettato dall'Arch. Toni Follina e costruito nel 1992 con concessioni edilizie del 26 giugno 1992, e successive varianti del '93, 95, 96 con certificati di abitabilità e agibilità del 1996, composto da uffici, abitazioni, negozi e posti auto sito ai piedi del Centro Storico del Comune di Conegliano (Treviso) - (*v. all. 4 catasto fabbricati, planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni catasto fabbricati- documentazione fotografica*).

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero fabbricato (*vedi pagg. 1÷17*).

Il complesso si articola in nove livelli dei quali due interrati, uno seminterrato rispetto Via Colombo ma con piano di riferimento dell'Autostazione; quindi sei piani fuori terra, di questi l'ultimo è mansardato.

Il complesso immobiliare, all'interno del quale trovansi i beni oggetto del pignoramento, ricadono nell'Ambito Territoriale Omogeneo 5, (*A.T.O. 5*) “*Centro storico*” disciplinato dall'art. 55 delle Norme Tecniche. Lo strumento urbanistico individua l'area in oggetto quale “*AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA*



A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE” disciplinata dall’art. 56 delle N.T. Inoltre l’area rientra in “*Centri storici*” disciplinati dagli artt. 16 e 69 delle N.T. e tra “*Edifici e complessi di valore storico testimoniale*” disciplinati dall’art. 70 delle N.T.

La struttura offre notevoli potenzialità in ordine agli sviluppi futuri collegati al progetto Shopping Center Stazione UNESCO delle Colline Conegliano-Valdobbiadene, in un’area di tipo residenziale e commerciale immediatamente a ridosso del centro storico; in adiacenza alle linee ferroviarie provenienti da Est alla Stazione FFSS di Conegliano, a pochi passi dal centro storico di Conegliano e dalle varie attività economiche, attrezzature e servizi di interesse generale e a pochissima distanza dalla Tangenziale di Conegliano, in una zona comoda ai servizi, al casello autostradale di Conegliano e alla Strada SS. Pontebbana di collegamento con Treviso (v. *doc. fot. n.ri 3, 4*).

Appartamento sub 115

L’unità immobiliare ha pianta quadrangolare, si sviluppa al terzo piano ed è composta da soggiorno-pranzo con loggia aggettante, due bagni, un atrio, tre camere e terrazzino (v. *all.2 – planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni-all. 8 copia pratiche edilizie*).

La superficie lorda dell’appartamento è di mq 98,9 circa oltre a mq 13 di loggia e due terrazzini di mq 1.10 circa. L’**altezza interna** misura **mt 2,70 circa**. Data l’articolazione dei locali, considerato il piano in cui è posto (*terzo*), l’appartamento gode di un doppio affaccio sull’area scoperta condominiale. Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: parquet a correre in legno massello doussie’ in tutti i locali, piastrelle



nella terrazza delimitato da parapetto in ferro zincato;

- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, rivestimenti in piastrelle sui bagni e angolo cottura
- infissi interni: porte interne lignee tamburate
- infissi esterni: infissi in legno e vetrocamera, scuri “a libro” in legno, porta d’ingresso blindata in legno, cornice loggia in lamiera di alluminio ossidato
- Impianti: riscaldamento con alimentazione a gas metano e corpi scaldanti nelle diverse stanze, impianto telefonico, impianto idrico da acquedotto, impianto elettrico, videocitofono, antenna centralizzata. Sono presente condizionatori d’aria con split interno e macchina esterna.
- Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile

I bagni sono dotati di normale sanitari quali wc, bidet, lavandino e doccia, vasca da bagno con rubinetteria dotata di miscelatori; rivestimento delle pareti e pavimentazione delle pareti in ceramica. Dal soggiorno si accede ad una loggia di superficie utile di mq. 13 pavimentata di piastrelle in monocottura (v. *doc. fot. n.ri 26,27*). Sono presenti due terrazzini nel lato Est di 0,50 mq ciascuno.

La superficie calpestabile dell’appartamento complessiva è di mq. 100,99 comprensiva di Loggia e due terrazzini.

Il grado delle finiture è buono in generale.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione si presenta buono.

L’**abitazione** risulta **essere occupato** dall’esecutato.

POSTI AUTO – sub171, sub 193

I due posti auto, beni oggetto di pignoramento sono siti al secondo piano



interrato del complesso “ *Shopping Center*”) che si sviluppa su una superficie di mq. 6.965 servito da una rampa carraia a doppio senso di marcia della lunghezza di ml 5,20 e una pendenza del 16% (v. *doc.fot. n.ri 32, 33*). Comunica con i piani commerciali, direzionali e residenziali a mezzo di cinque gruppi di scale corredati da ascensore, il cui uso è di esclusiva pertinenza dell’utente privato, preceduti ciascuno da un vano “filtro” aerato dall’esterno e dotato di porte a prova di fumo REI 120 a chiusura automatica. Il garage è suddiviso in tre compartimenti isolabili con portoni scorrevoli a chiusura automatica a prova di fumo REI 120.

Tre scalette di emergenza sono dislocate nelle bocche di lupo che si affacciano sul marciapiede dell’autostazione.

Vi si accede dall’autorimessa tramite corsie ed aree di manovra (v. *doc. fot. n.ri 35,36,37,38*) e sono individuati con dei numeri segnati sulla pavimentazione v. *doc. fot. lotto 1 n.ri 40,41*). Sono posti in adiacenza, formando un corpo unico v. *doc. fot. lotto 1 n.ri 40,41*.) Presentano le seguenti dimensioni:

sub 171 superficie utile di complessivi **mq. 12**.

sub 193 superficie utile di complessivi **mq. 12**

Si evidenzia peraltro che la corsia di manovra è molto ampia per cui non vi sono problematiche per il transito o le manovre di accesso e recesso dai posti auto.

L’autorimessa è dotata di impianto elettrico con luce al neon e si presenta in ottime condizioni; v. *doc. fot. n.ri 37,38,39,40,41*). Il pavimento è in cemento lisciato, le pareti e il soffitto in c.a. Altezza: mt **2.80** circa.

Il grado delle finiture è buono in generale.

CANTINA sub 403

Ubicata al secondo piano interrato del fabbricato, dove si trovano anche i posti



auto, la cantina ha una superficie lorda di mq 8 circa e altezza interna pari a mt 2,80 circa. Le pareti sono in cemento, intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento liscio. La porta di ingresso alla cantina, dotata di apertura manuale, è a singola anta in lamiera zincata. La cantina ha l'impianto elettrico e si presenta in buone condizioni (v. *doc. fot. n. 43*).

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione si presenta buono .

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente più che buoni: buone le finiture interne; più che buone le finiture esterne e nelle parti comuni del fabbricato; privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente più che buono.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **occupata dagli esecutati**.

5- CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

6- ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano (Tv) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Conegliano (TV) è dotato del Piano Regolatore Comunale composto



dal 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.0. 5- compresi nel “T1-Tessuto Consolidato Centro Storico”, disciplinati dall’art. 25 e art. 39 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Dalla cartografia relativa ai vincoli l’area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto, rientra in “Aree vincolate – art.142 del D.lgs. 42/2004 “, disciplinate dall’art. 49 delle N.T.O.

Zone T1- Art. 25 IL TESSUTO CONSOLIDATO CENTRO STORICO T1

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

I centri storici individuati dal PI vengono suddivisi in:

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

Gli interventi in tali ambiti dovranno:



- riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici e sistemi ambientali, storico-culturali e infrastrutturali
- conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
- privilegiare la percorribilità pedonale e ciclabile;
- tutelare gli immobili vincolati ed i manufatti di pregio storico-ambientale individuati con apposita campitura nella tavola di progetto;
- valorizzare, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 11/2004, la conservazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

2. In tutto il centro storico indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio è ammessa la destinazione residenziale con agli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) e f) del D.P.R. 380/2001. Sono subordinati a preventivo PUA gli interventi che prevedono la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, lett. f, del D.P.R. 380/2001, con conseguente riorganizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione, ferma restando la quantità di aree libere esistenti destinate a servizi.

3. Sono altresì subordinati a preventivo strumento attuativo gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano, alla luce di motivato approfondimento analitico, modalità operative di intervento che prevedano modifiche di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 50/2012, della superficie lorda di pavimento dell'immobile preesistente oggetto di recupero, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

4. In assenza di preventivo Piano di Recupero, sono sempre consentiti gli



interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, anche con modifica di destinazione d'uso, con o senza opere a condizione:

1. che la nuova destinazione sia compatibile e complementare con la residenza nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi, anche se in senso non strettamente funzionale con la stessa, quali attività commerciali, direzionali, turistico

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

Sono da ritenersi escluse le seguenti iniziative:

- le grandi strutture di vendita, ai sensi della legge regionale 50/2012;
- il produttivo ad eccezione dell'artigianato di servizio inteso come attività di riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non eccedono quelle ammesse per le zone residenziali. Per artigianato di servizio in via indicativa si intendono le seguenti attività:

riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli e motocicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, restauratore, tappezziere, puli-tinto-lavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la



vendita diretta, fornai, gelaterie, pasticciere, gastronomie, pastifici, conserve alimentari, cantine, e simili;

2. che venga corrisposto il contributo di costruzione ai sensi della vigente normativa.

Parcheggi:

Per gli interventi previsti ai commi precedenti, comportante anche aumento delle unità immobiliari, il fabbisogno della sosta è garantito, di norma, dalle superfici destinate a parcheggio pubblico esistenti e previsti sia nelle aree di trasformazione che in quelle derivanti dalla realizzazione di programmi complessi.

Art. 39 POLITICHE PER LO SVILUPPO COMMERCIALE

All'interno dei tessuti T1 – T2 – T3 – T4 e negli ambiti di trasformazione e nuova costruzione

nonché nel Tessuto a prevalente destinazione commerciale di tipo T5.1 possono essere realizzate attività di tipo commerciale nei limiti delle disposizioni contenute nella L.R. 50/2012 sviluppata in conformità ai principi contenuti nella direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12.12.2006 relativo ai servizi nel mercato interno ed al D.Lgs. 26.03.2010, n. 59 “Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno” e secondo il Regolamento regionale del 21.06.2013, n. 1 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 della L.R. 50/2012)” e DGR 1047/2013. Comune di Conegliano - I° Piano degli interventi .

Per il territorio di Conegliano (Tv) l’Ordinanza del Presidente del Consigli 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, la classifica come Zona sismica 2. Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

6.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Conegliano risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione: (v. all. 8- copia di pratiche edilizie):

- 1- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Concessione edilizia per esecuzione dei lavori di Nuova costruzione edificio ad uso residenza- commerciale e direzionale in via C. Colombo**, prot. n. 41715/Urb. Pratica n. 140/92 del 26.06.1992 Comune di Conegliano (Tv).
- 2- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Concessione edilizia di variante in corso d'opera**, prot. n. 27928/IX° del 30.09.1993 Comune di Conegliano (Tv).
- 3- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Concessione edilizia in variante per interventi di nuova costruzione** prot. n. 466/IX Pratica n. 140/92 del 21.07.1994 Comune di Conegliano (Tv).
- 4- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Concessione edilizia in variante per intervento di nuova costruzione** prot. n. 40594/Urb. Pratica n. 140/92 del 15.12.1995 Comune di Conegliano (Tv).
- 5- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Concessione edilizia in variante per intervento di nuova costruzione** prot. n. 55697/VII° Pratica n. 140/92 del 26.01.1996



Comune di Conegliano (Tv).

- 6- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Denuncia di attività di costruzione in variante in corso d'opera** prot. n. 4766/Urb. del 25.01.1996 Comune di Conegliano (Tv).
- 7- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Concessione edilizia in variante per intervento di nuova costruzione** prot. n. 34796/ VII° Pratica n. 140/92 del 03.10.1996 Comune di Conegliano (Tv).
- 8- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Certificato di abitabilità** N.061 costruzione fabbricato ad uso residenziale e direzionale sito in Colombo composto al piano interrato di unità ad uso garage privati n. 219 posti auto, n. 62 vani accessori prot. n. 18830/Urb. Pratica n. 140/92 del 18.04.1996 Comune di Conegliano (Tv).
- 9- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Certificato di abitabilità** N.069 costruzione fabbricato ad uso residenziale e direzionale sito in Colombo composto di Unità residenziali, scale, piano sottotetto, vani accessori prot. n. 22114/Urb. Pratica n. 140/92 del 09.05.1996 Comune di Conegliano (Tv).
- 10- Ditta SHOPPING CENTER S.R.L con sede in Conegliano, Via Rosselli, 10, CF 028309262 **Certificato di abitabilità** N. 145 costruzione fabbricato ad uso residenziale e direzionale sito in Colombo composto di



Unità commerciali, vani accessori, vani comuni, prot. n. 46007/Urb.

Pratica n. 140/92 del 30.09.1996 Comune di Conegliano (Tv).

11- Planimetrie e sezioni

6.3- PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

8 – CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;



- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta. Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà



essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell’immobile, stato generale e di conservazione,...).

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% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra 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 i 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 motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o



appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

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 l'applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante l'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 (*manca 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 in 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.

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da parcheggi auto scoperti posti in zona centrale di Conegliano (Treviso), il parametro di riferimento è la superficie commerciale.



L'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio**, per il Comune di Conegliano (Treviso) individua una zona catastale ZONA B3 "*centrale/zona centrale pregiata*" all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti:

Tipologia prevalente: abitazioni civili condizione manutentiva "*ottima*"

- Anno 2023 - Semestre 2

Valore di mercato: minimo €/mq 2.000,00 - massimo €/mq.2.200,00

Con un **valore medio pari a €/mq 2.100,00**

Considerando i valori di mercato per appartamenti nel Comune di Conegliano (Tv) riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 2.120,00** circa.

Infine i dati del **Borsino Immobiliare**, per il Comune di Conegliano (Treviso) individuano una zona catastale (*Zona centrale pregiata*) all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti:

abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona: condizione manutentiva "*normale*";

Valore di mercato: minimo €/mq 1.482 - massimo €/mq.1.929,00

con un **valore di fascia media pari a €/mq 1.706,00.**

Per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona centrale, l'andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 1900 e €/mq. 3.000,00**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell'immobile in questione (dimensione, caratteri,



ubicazione, alla vetustà di circa 30 anni), **unità immobiliare, costituita da abitazione al 3° piano con due posti auto e cantina a secondo piano interrato** cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **€/mq 2.000,00**.

In particolare

Preso atto che i beni costituiti da posti auto scoperti

- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un'area identificata con zona catastale dell'ambito Territoriale Omogeneo "A.T.0. 5- compresi nel "T1-Tessuto Consolidato Centro Storico", nel centro storico di Conegliano.
- è inserito in un contesto di pregio architettonico
- ha finiture e dotazioni impiantistiche più che buone;
- ha buone condizioni conservative che non richiedono lavori di manutenzione.
- i cui lavori di ristrutturazione del complesso direzionale, residenziale ove si trovano i posti auto sono stati completati nel 1996 e presenta una vetustà di circa 28 anni;
- hanno finiture di pregio;

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

8.1 CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue

STIMA- Quota 1/1 della proprietà



– Beni del Comune di Conegliano(TV)

Valore unitario di mercato 2.000,00 €/ mq, tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

Per la stima del più probabile valore di mercato dell’immobile 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 anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura calcolata come segue.

(espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

a) UNITA’ IMMOBILIARI: Abitazione piano terzo, due posti auto e una cantina al secondo piano interrato

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Mq		X		mqe
terzo	Abitazione	Mq	98,9	X	1,00	mqe 98,9
Terzo	Loggia	Mq	13	X	0,5	mqe 6,6



Terzo	Terrazzini	Mq	1,10	X	0,30	mqe 0,33
Secondo sottostrada	Posto auto sub 171	Mq	12	X	0,50	Mqe 6
Secondo sottostrada	Posto auto sub 193	Mq	12	X	0,50	Mqe 6
Secondo sottostrada	Cantina sub 403	Mq	8	X	0,50	Mqe 4

Complessivamente la superficie commerciale del lotto unico (espresso in mqe = mq equivalenti) è **pari a mqe 121,83** Nella tabella seguente si riassumono, inoltre le **superfici nette calpestabili:**

appartamento- piano terzo

pranzo soggiorno	mq. 35,89
loggia	mq. 11,40
camera	mq. 9,51
atrio	mq. 4,74
bagno	mq. 4,66
camera 2	mq. 13,79
camera 3	mq. 14,02
terrazzini	mq. 1,08
bagno	mq. 5,90

Complessivamente **mq 100,99**



Posti auto - piano terzo sottostrada

Posto auto sub 171 mq. 12

Posto auto sub 171 mq. 12

Cantina - piano terzo sottostrada

sub 403 mq. 8

unità immobiliare, costituita da abitazione al terzo piano con due posti auto e

interrato e cantina al terzo piano interrato cui si trova si ritiene equo e

coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 2.000,00.

sup. commerciale complessiva abitazione con due posti auto e cantina: mqe

121,83

STIMA- Quota 1/1 della proprietà

Appartamento con due posti auto e cantina – Bene del Comune di Conegliano

(TV)

1 Valore unitario di mercato	€/mq	2.000,00
2 Superficie di riferimento	mqe	121,83
3 Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	243.660,00
4 Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	243.660,00
6 Deprezzamento per modalità di vendita (5x5%) -5%	€	12.183,00
7 Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	231.477,00
8 Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	46.295,40
9 Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	185.181,60
Totale complessivo BB.Imm.in vendita forzata	€	185.181,60
	arrotondamento	- € 18,40



VALORE FINALE DI STIMA € 185.200.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO 1, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 185.200.00 (Euro Centottantacinquemiladuecento/00).**

9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato A – Planimetria generale

Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 2–Catasto Fabbricati- Planimetria e dimostrazione grafica dei subalterni

Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato 4 – Regolamento e atti “Condominio”

Allegato 5 – Visure di aggiornamento al 26.11.2023 Conservatoria RR.II.

Allegato 6 – Copia atto di compravendita

Allegato 7 – Estratto P.I

Allegato 8 – Copia di pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica

Treviso, 1 Settembre 2024

L'Esperto Estimatore

Arch. PAOLO GATTO



