

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare n. **294/2020** R.G.E.

ooo

G.E. dott. Bianco Leonardo

ooo

promossa



ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo

INDICE GENERALE

PREMESSA.....	5
RELAZIONE DI STIMA.....	7
1. Formazione dei lotti.....	7
LOTTO N. 1.....	8
2. Ubicazione ed accessibilità dei beni.....	8
3. Identificazione catastale.....	8
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	8
3.2 Intestazione.....	10
3.3 Conformità delle planimetrie.....	11
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	11
4. Confini del lotto.....	12
5. Titoli di provenienza.....	12
6. Servitù.....	12
7. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, altri gravami, patti, obblighi.....	15
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	15
7.2 Tributi.....	23
7.3 Procedimenti giudiziari.....	24
8. Descrizione dei beni.....	24
8.1 Descrizione.....	24
8.2 Consistenza.....	27
8.3 Calcolo delle superfici.....	27
8.4 Superfici lorde commerciali.....	29
9. Destinazione urbanistica, conformità e certificazioni.....	29
9.1 Destinazione urbanistica.....	30

9.2 Conformità edilizia.....	30
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	31
9.4 Certificazioni energetiche.....	35
9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....	35
9.6 Documentazione tecnica.....	35
10. Divisibilità.....	35
11. Disponibilità.....	35
12. Stima del più probabile valore di mercato.....	36
13. Stima del valore di vendita forzata.....	37
14. Elenco allegati – lotto 1.....	39
LOTTO N. 2.....	40
2. Ubicazione ed accessibilità dei beni.....	40
3. Identificazione catastale.....	40
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	40
3.2 Intestazione.....	41
4. Confini del lotto.....	41
5. Titoli di provenienza.....	41
6. Servitù.....	41
7. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, altri gravami, patti, obblighi.....	45
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	45
7.2 Tributi.....	48
7.3 Procedimenti giudiziari.....	49
8. Descrizione dei beni.....	49
8.1 Descrizione.....	49
8.2 Consistenza.....	50

9. Destinazione urbanistica, conformità e certificazioni.....	51
9.1 Destinazione urbanistica.....	51
9.2 Conformità edilizia.....	51
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	51
10. Divisibilità.....	53
11. Disponibilità.....	53
12. Stima del più probabile valore di mercato.....	54
13. Stima del valore di vendita forzata.....	55
14. Elenco allegati - lotto 2.....	57
RIEPILOGO - LOTTO 1.....	59
RIEPILOGO - LOTTO 2.....	75

ooo

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 18.10.2021 veniva trasmessa allo scrivente geometra Carlo CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott.ssa Francesca Vortali di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombente effettuato in data 29.10.2021.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove tale modalità fosse consentita, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi degli immobili.

A seguito della relazione preliminare depositata dallo scrivente in data 22/02/2022 il G.E. sospendeva le operazioni peritali; successivamente, vista l'istanza di riunione del 15 marzo 2023 depositata dall'Avv. Lorenzo Sternini, disponeva la riunione del procedimento n. Rg. 51/2023 a quello portante n. Rg. 294/2020. Inoltre all'udienza del 20/07/2023 disponeva che l'esperto stimatore riprendesse e completasse le operazioni di stima del compendio pignorato, tenendo conto anche della estensione operata dal creditore procedente.

Ai fini della presente relazione sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana per accertare la destinazione e la

regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;

- gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Locale del Comune di Susegana per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 31 ottobre 2023 congiuntamente con l'incaricato della IVG di TREVISO, custode nominato, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

ooo

RELAZIONE DI STIMA

1. Formazione dei lotti

La consistenza oggetto della presente procedura è composta da più unità immobiliari di titolarità esclusiva dell'esecutato e non esclusiva, e a talune competono aree ed accessori comuni non interamente funzionali alle utilità pignorate. I beni qui in oggetto formano due distinti lotti, funzionalmente autonomi, ubicati nel Comune di Susegana, frazione di Ponte della Priula, così ripartiti:

LOTTO 1: porzione di testa di fabbricato a destinazione residenziale, sviluppata ai piani terra, primo e secondo con area scoperta ad utilità esclusiva in contesto separato; quota di pertinenza su aree comuni (BCNC) anche ad unità immobiliari non oggetto di pignoramento; marginale area scoperta in comproprietà;

LOTTO 2: esteso appezzamento di terreno, ricompreso in un unico piano attuativo, ricadente per la maggior superficie in zona residenziale edificabile ZTO C2/14, parte in area a verde, parte in area a parcheggio e parte in viabilità di progetto; il terreno non è lottizzato.

ooo

LOTTO N. 1

2. Ubicazione ed accessibilità dei beni

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Susegana, nella frazione di Ponte della Priula in via Eugenio Montale civ. 19 (già 21). Il lotto è direttamente accessibile dalla medesima strada.

ooo

3. Identificazione catastale

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

- per l'intero:

Catasto dei Terreni

Comune di SUSEGANA

Foglio 40

- particella n. 1155 - prato 5[^] - ha. 0.02.70 - RD. € 0,70 - RA. € 0,63

- particella n. 1160 - vigneto 2[^] - ha. 0.03.13 - RD. € 1,54- RA. € 1,21

- particella n. 1277 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.07.75 - RD. € 3,80- RA. € 3,00

Catasto dei Fabbricati

Comune di SUSEGANA

Sezione D - Foglio 2

- particella n. 1185 sub. 3 - categoria A/3 - classe 3[^] - vani 11 - sup. cat. mq 105 (escluse le aree scoperte mq 102) - r. c. € 766,94 - via Eugenio Montale n. 21 - P. T-1-2;

- per la quota di una metà dell'intero:

Catasto dei Terreni

Comune di SUSEGANA

Foglio 40

- particella n. **1156** - prato 5[^] - ha. **0.03.15** - RD. € 0,81 - RA. € 0,73

- per la quota di spettanza:

Catasto dei Fabbricati

Comune di SUSEGANA

Sezione **D** - Foglio **2**

- particella n. **1220** - area scoperta di mq 992 - bene non censibile comune ai mm.nn. 1185 sub. 3, 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4;

Tutti i dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure catastali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali - vedi documenti n. 1 - lotto 1 e n. 2 - lotto 1.

Nota:

i seguenti beni comuni:

- particella n. **1227** sub. **1** - area scoperta di mq 261 - bene non censibile comune ai mm.nn. 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4;

- particella n. **1227** sub. **2** - rampa - bene non censibile comune ai mm.nn. 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4;

sono oggetto dell'atto di pignoramento pur risultando pertinenti esclusivamente ad u.i.u. estranee all'esecutato; gli stessi, infatti, sono stati ceduti dall'esecutato assieme ai beni principali, con atto notarile del 19/07/2006 rep 8579 del notaio Paolo Broli di Conegliano.

Precisazioni:

- la superficie catastale della u.i.u. m. n. 1185 sub. 3 come riportata in visura non

corrisponde, per difetto, a quella catastale effettivamente attribuibile; inoltre il

numero civico è variato da 21 a 19;

- le particelle n. 1155 e 1156, non sono direttamente comunicanti con la restante consistenza essendo interposta la strada;

- nell'atto di divisione con il quale il m.n. 1185 sub. 3 è stato assegnato alla ditta esecutata, si legge che nell'assegno è compresa la corrispondente correlativa proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dalla legge;

- la particella n. 1220 è censita al C.F. con la categoria bene non censibile area scoperta di mq 992 comune ai mm.nn. 1185 sub. 3 – di titolarità dell'esecutato -, 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4 – di titolarità estranea alla procedura - ;

- la rappresentazione della particella n. 1220 al C.F. è rinvenibile solo dall'elaborato planimetrico e dimostrazione subalterni della particella n. 1227; non risulta consultabile da elaborato planimetrico autonomo;

- porzione nord delle particelle m.n. 1160 e 1220 è occupata dalla strada via Eugenio Montale;

- manca la dichiarazione dell'impianto fotovoltaico se di potenza superiore a kw 3,0.

o

3.2 Intestazione

Per l'intero di proprietà della ditta esecutata, ad eccezione della particella n. 1156 che lo è per la quota di 1/2; il bene comune non censibile è privo di specificazione della quota di appartenenza salvo quanto indicato nell'elaborato planimetrico. Si vedano le visure catastali, **documento n. 2 lotto 1.**

o

3.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che la scheda urbana dell'abitazione m.n. 1185 sub. 3 risulta conforme dallo stato rilevato ad eccezione dell'ispessimento di una parete e la modifica della posizione di partenza della scala interna al piano terra.

Si deve tuttavia precisare che l'accertamento della conformità delle planimetrie non ha rilevanza per il caso in esame, posto che l'unità immobiliare rappresentata è affetta da abusi edilizi non sanabili; la planimetria dovrà essere pertanto variata e resa conforme a seguito della avvenuta demolizione delle consistenze non autorizzate e dell'eventuale dichiarazione dell'impianto fotovoltaico.

Di quanto sopra è data rappresentazione negli elaborati grafici qui allegati, documento n. 3-3 – lotto 1.

Il costo delle attività catastali necessarie alla denuncia di variazione urbana calcolato secondo la Determinazione dell'Agenzia del Territorio del 29 settembre 2009 - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, è stimato in complessivi:

€ 3.184,00 oltre iva e accessori che sommati nella misura attuale di legge importano € 4.005,93 .

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime del fabbricato del quale l'unità abitativa pignorata fa parte è identificata al C.T. del Comune di Susegana al foglio 40 con il m.n. 1185, ente urbano di mq. 353; l'area scoperta comune anche ad unità non pignorate è identificata dal m.n. 1220, ente urbano di mq 992.

Nota:

Il m.n. 1227, ente urbano di mq 439, oggetto di pignoramento, non risulta

catastalmente comune alle unità pignorate.

ooo

4. Confini del lotto

Confini in mappa del C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato del quale fa parte

l'unità pignorata e delle aree scoperte:

a nord con corso d'acqua, ad est con i mm. nn. 911, 1279, 1152, 1278 e 1279, a sud con il m.n. 1279 e ad ovest con i mm.nn. 1225, 1150 e 1154, salvo se altri più precisi.

ooo

5. Titoli di provenienza

I beni come sopra catastralmente individuati sono così pervenuti alla ditta esecutata:

1. atto di donazione accettata del 27.07.1990 rep. n. 8563 del not. Alberto Sartorio trascritto a Treviso il 21.08.1990 ai nn. 22055/16489;

2. atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27.07.1990 rep. n. 8563 del not. Alberto Sartorio trascritto a Treviso il 21.08.1990 ai nn. 22056/16490;

3. atto di divisione del 09.04.2004 rep. n. 34672 del not. Alberto Sartorio registrato a Conegliano il 27.04.2004 al n. 167 serie 1V, trascritto a Treviso il 26.04.2004 ai nn. 17703/11399;

4. riunione di usufrutto in morte di ██████████ deceduta il 18.12.2005;

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia degli atti notarili di provenienza (**documento n. 8-1 lotto 1**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante .

ooo

6. Servitù

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 27.07.1990 rep.

n. 8563, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Quanto oggetto del presente atto viene donato, trasferito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, in particolare con la servitù di transito gravante i mapp.N. 67, 211 (ex 211/A) e 964 (ex 211/B) di cui all'atto ai rogiti del Notaio in Conegliano dott. Enrico Sartorio in data 11 luglio 1963 Rep.N. 17800, registrato a Conegliano il 29 luglio 1963 al n. 245 Mod. 1° Vol.119omissis”

o

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 09.04.2004 rep.

n. 34672, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive – in particolare con la servitù di transito richiamata nel sopracitato atto ai miei rogiti in data 27 luglio 1990 Rep.N. 8563, e con la servitù di oleodotto militare costituita con decreto del Prefetto della Provincia di Treviso in data 8 aprile 1994 Rep.N. 2683, registrato a Treviso il 12 aprile 1994 al N. 445 Mod. 71/ME Privati Esenti, omissis...”

Viene tra le parti convenuto quanto segue:

- i mapp.NN 1160 (ex 1138/D) e 1184 sub 3, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 5 (metri cinque) corrente lungo il loro margine nord, vengono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo per l'accesso ed il recesso da Via E. Montale, attraverso

l'esistente cancello carraio-pedonale, a favore dei mapp.NN. 1150 (ex 67/B), 1154 (ex 910/B), 1158 (ex 1138/B), 1185 sub 1 e 1185 sub 2, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor [REDACTED];

- per contro, i sopracitati mapp.NN. 1150 (ex 67/B) e 1158 (ex 1138/B), con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor [REDACTED], giusta una fascia larga m. 4 (metri quattro) corrente lungo il loro margine nord - in prosecuzione della precitata fascia larga m. 5 (metri cinque) - vengono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, ma per soli usi agricoli, a favore dei mapp.NN. 1155 (ex 910/C), 1159 (ex 1138/C), 1160 (ex 1138/D), 1185 sub 3, 1184 sub 3, 1184 sub 4 e 1185 sub. 5, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor [REDACTED], per l'accesso ed il recesso al residuo fondo ai mapp.NN. 1153 (ex 910/A), 1157 (ex 1138/A) e 964 (in Comune di Susegana - Foglio 40°) spettante in nuda proprietà ai signori [REDACTED] e [REDACTED], in parti uguali tra loro.”

o

L'atto ai rogiti del notaio Paolo Broli di Conegliano rep. n. 8.579 del 19.07.2006 registrato a Conegliano il 07.08.2006, al n.3079, Serie 1T, trascritto a Treviso l'8.08.2006 ai nn. 41614/24159 all'art. 3 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli ed oneri, nonché con le destinazioni e le prescrizioni urbanistiche del COMUNE di SUSEGANA, intendendosi immettere la parte acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice.

In particolare, le parti si danno reciprocamente atto delle servitù costituite o richiamate nei precitati titoli di provenienza, nonché delle servitù di cui al Decreto del Prefetto della Provincia di Treviso di data 8 aprile 1994, suo n.2.683 di Rep., registrato a Treviso il 12 aprile 1994, al n.445 Mod.71/ME Privati, trascritto all'Ufficio del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18 luglio 1995, ai nn.19243 d'ordine e 14337 particolare.

*Sempre in corrispettivo del prezzo come sopra convenuto il signor ██████████
██████████ qui costituisce rispettivamente: a carico dei Mnn.1219, 1220, 1160 e 1155: in
COMUNE di SUSEGANA, FOGLIO N.40 del CATASTO TERRENI, ed a
favore del Mn.1227, acquistato con il presente atto dalla società " ██████████
██████████", che accetta, servitù di passo e transito, con qualsiasi mezzo, per
l'accesso ed il recesso dalla via pubblica, da esercitarsi in conformità al passaggio
evidenziato in tinta rossa, nella pianta che, al presente si allega, sotto la lettera C).*

o

(vedi **documento n. 8.1 – lotto 1** servitù costituite anni 1990 e 2004 e **documento n. 8.2 – lotto 1** servitù costituita anno 2006)

ooo

7. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, altri gravami, patti, obblighi

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da:

- certificati ipo-catastali con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 22/10/2020) per le particelle nn. 67-211-910-964-1138-1149-1155-1156-1159-1160-1157-1219-1185-1273-1275-1277-1281 al C.T. e particella n. 1185 sub. 3 al C.F.;

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

- una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 14/12/2023) per le particelle nn. 1220-1227 al C.T. e particelle nn. 1227 sub. 1-1227 sub. 2-1220 al C.F.;

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 06/06/2024, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati (vedasi **documento n. 4 lotto 1**).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

per il mn. 1155:

- 1. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11399 Registro Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11400 Registro Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- 3. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159 Registro Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8579/1803 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- 4. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 5. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale 42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

- 6. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale
36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del
31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

- 7. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro
Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.
TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1156:

- 1. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale
13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale
42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO
Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

- 3. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale
36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del
31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

- 4. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro
Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.
TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 5. TRASCRIZIONE del 23/10/2023 - Registro Particolare 28022 Registro Generale 38889 Pubblico ufficiale TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 448585/88888 del 20/10/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- 6. TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 898 Registro Generale 1275 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 20625/9528 del 20/12/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

per il mn. 1160:

- 1. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11399 Registro Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11400 Registro Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- 3. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159 Registro Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8579/1803 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- 4. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 5. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

- 6. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 7. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1185 sub. 3:

- 1. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11399 Registro

Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672

del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11400 Registro

Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672

del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO

- 3. ISCRIZIONE del 27/02/2009 - Registro Particolare 1290 Registro Generale

6960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 103/2009 del

14/01/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 4. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 5. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

- 6. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 7. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1220:

- 1. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159 Registro

Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8579/1803 del

19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO

- 2. TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 3888 Registro

Generale 5451 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

DI TREVISO Repertorio 509 del 24/01/2023 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1277:

- 1. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

- 3. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 4. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per nominativo dell'esecutato:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/08/1990 - Registro

Particolare 16489 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI -

DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in SUSEGANA(TV) -

SOGGETTO DONANTE/DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1990 - Registro Particolare 16490

Registro Generale 22056 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio

8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO

CESSIONARIO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/1998 - Registro Particolare 6808

Registro Generale 9268 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio

21909 del 06/03/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUSEGANA(TV)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/1998 - Registro Particolare 22689

Registro Generale 33237 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO

Repertorio 45039 del 09/10/1998 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI

REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV) -

SOGGETTO CEDENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/04/2004 - Registro

Particolare 11399 Registro Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SUSEGANA(TV)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/04/2004 - Registro

Particolare 11400 Registro Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI -

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili

siti in SUSEGANA(TV)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159

Registro Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio

8579/1803 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI

REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2009 - Registro Particolare 1290 Registro

Generale 6960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio

103/2009 del 14/01/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro

Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del
31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro

Generale 42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO
Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO
DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro

Generale 36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio
4237/2016 del 31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522

Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in SUSEGANA(TV)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2023 - Registro Particolare 3888

Registro Generale 5451 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 509 del 24/01/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in SUSEGANA(TV)

o

7.2 Tributi

Non risultano versati al Comune di Susegana i seguenti importi:

- IMU anno 2020 per € 8,27
- IMU anno 2021 per € 8,27
- IMU anno 2022 per € 8,27
- IMU anno 2023 per € 8,27
- IMU anno 2024 per € 8,27

complessivamente € 41,35 (Euro quarantuno/35), ai quali dovranno essere eventualmente aggiunte maggiorazioni per ravvedimento operoso o sanzioni per accertamento ed ingiunzione (**documento n. 9 – lotto 1**).

7.3 Procedimenti giudiziari

Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

8. Descrizione dei beni

8.1 Descrizione

Trattasi di unità residenziale su fabbricato, abbinato, composta da un'abitazione ai piani terra, primo e secondo, direttamente confinante con scoperto comune (anche ad unità immobiliari non pignorate) ed area scoperta pertinenziale esclusiva non direttamente confinante, suddivisa in due porzioni (totale mq 1358 compresa la porzione gravata da strada). Dette aree scoperte, esclusive e comuni, sono gravate di servitù di passaggio a favore di unità non pignorate, secondo il tracciato evidenziato in tinta rossa nella pianta allegata all'atto di compravendita del 19/07/2006 rep. 8579 notaio Paolo Broli di Conegliano (vedi doc. 8-2-lotto 1).

Il m.n. 1277 è accessibile a pedoni dallo scoperto comune ad altre unità non

pignorate; non sono state rilevate servitù trascritte; non è stato possibile reperire informazioni sullo stato assodato del passaggio né sulla qualità (solo a piedi o anche con mezzi) e sull'ampiezza dello stesso.

Lo scoperto, non qualificante in quanto non pienamente utilizzabile né a giardino né per l'utilizzo a parcheggio, è in parte pavimentato ed è delimitato da recinzioni solo verso i mappali n. 1150 e 1225. Non vi è demarcazione visibile tra le porzioni scoperte di titolarità esclusiva dell'esecutato, quelle in comproprietà, i beni comuni o quelle estranee alla procedura.

Sulle tutte le aree scoperte, esclusive e non esclusive, sono state eseguite opere edilizie realizzate senza titolo autorizzativo, in particolare:

- un fabbricato in legno con portico di circa mc 25 (foto n. 7-8) sul m.n. 1220 (bcnc);
- un fabbricato accessorio con struttura in ferro di circa mc 96 (foto 9-10) a cavallo dei mappali n. 1220 (bcnc) e n. 1277;
- costruzioni (superfetazioni) di varie misure e materiali sul mappale n. 1277 in parte ricadenti sui mappali estranei alla procedura n. 1278 e n. 1279; la porzione ricadente sul mappale 1277 oggetto della procedura si sviluppa su una superficie di circa 195 mq (foto 14);
- sul mappale n. 1277 vi è una serra del tipo a carattere stagionale;
- baracche di varie dimensioni sui mappali n. 1155 e n. 1156;
- è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione al fine di ricavare vani utili: al piano terra un ingresso, una cucina (indicata come androne nelle planimetrie catastali); al piano primo una cucina; il tutto per complessivi mc 176 circa;
- sul fabbricato abitativo è stato installato un impianto fotovoltaico in data non precisata.

La volumetria e le superfici sopra indicati devono essere considerati di massima ed ai fini della stima del costo di demolizione e ripristino.

Il fabbricato è situato in zona agricola, al margine della zona industriale con la quale confina sul lato est; i parcheggi sono presenti ma limitati; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti nelle vicinanze.

L'abitazione originaria a carattere storico, ex rurale, è stata edificata in data anteriore al primo settembre 1967, e per la stessa è stata rilasciata dal Comune di Susegana concessione in sanatoria n. 817/c del 01.08.1997 per ampliamento residenza, cambio uso da agricolo a residenziale per ricavo alloggio, ristrutturazione parziale annesso agricolo e costruzione capannone agricolo. Non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da struttura portante mista a telaio cementizio. Le murature non sono coibentate.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

I tramezzi divisorii sono laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica e listoni di legno al piano primo e secondo.

I serramenti esterni sono di legno, con vetro camera, e scuri pure in legno; alcuni sono di pvc; il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato.

Le finiture sono buone. Gli impianti tecnologici, riferisce l'esecutato, sono funzionanti; il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni; la caldaia è posta al piano terra su apposito vano. Lo smaltimento delle acque reflue non è noto.

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il

superamento delle barriere architettoniche e non è dotata di alcun posto auto coperto o scoperto riservati, né sull'area comune né individuabili sullo scoperto esclusivo.

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è buono. Sono manifesti i problemi di umidità, in particolare di risalita (foto n. 21).

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte, o costituite per destinazione del padre di famiglia.

o

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

o

8.3 Calcolo delle superfici

Superfici nette

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo

fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq. E' conteggiata la sola consistenza autorizzata con riferimento alle tavole del condono ex L. 47/1985.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
----------------------	-------------------

sgombero p.T	37
--------------	----

ingresso p.T	11
--------------	----

corridoio p.T	5
---------------	---

ufficio p.T	13
-------------	----

lavanderia-c.t. p.T	7
---------------------	---

w.c. p.T	5
----------	---

cantina p.T	12
-------------	----

soggiorno - cucina p.1	49
------------------------	----

disimpegno p.1	8
----------------	---

camera p.1	20
------------	----

bagno p.1	6
-----------	---

camera p.1	12
------------	----

corridoio p.1	7
---------------	---

camera p.1	16
------------	----

terrazza coperta (veranda) p.1	12
--------------------------------	----

sottotetto p.2	49
----------------	----

SOMMANO	269
----------------	------------

portico p.T	6
-------------	---

terrazze p.1	11
--------------	----

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 269

oltre a quella del portico di mq 6

e delle terrazze di mq 11

8.4 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie (conteggiata sulla sola consistenza autorizzata con riferimento alle tavole del condono ex L. 47/1985) è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla “destinazione”:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	268	1	268,0
sottotetto p. 2	68	0,75	51,0
porticato p. T	6	0,35	2,1
terrazze scoperte p. 1	11	0,25	2,8
terrazza coperta p. 1	15	0,5	7,5
scoperto esclusivo	1358	0,01	13,6
scoperto in comproprietà	313	0,01	3,1
Sup. commerciale complessiva			348,1

La superficie commerciale (o convenzionale) risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 348**.

o

9. Destinazione urbanistica, conformità e certificazioni

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Di seguito si elencano i titoli edilizi ed i documenti relativi messi a disposizione

dalla pubblica amministrazione, declinando fin d'ora ogni responsabilità in merito all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperibile, non reperita o non fornita dalla P.A. interpellata.

9.1 Destinazione urbanistica

I beni ricadono nel Piano degli Interventi (PI) vigente, nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", "Commitment Zone" (PAT), in particolare:

I mappali n. **1155** e **1156** in ZTO E "Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria"; inoltre ricade in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia", in "Zone di tutela relative all'idrografia principale" e sono interessati dal passaggio di un "Itinerario ambientale".

I mappali n. **1220** e **1160** in parte in ZTO C1/66 "Zone residenziali di completamento" senza indicazione di indice di densità edilizia in quanto trattasi di "aree a Verde Privato (VP) e in parte in area destinata alla "Viabilità veicolare"; inoltre ricade in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia" e in "Zone di tutela relative all'idrografia principale".

Il fabbricato insistente sul mappale n. **1185** ha "Grado di protezione 3b"; nel C.D.U. detto fabbricato è indicato insistente sul mappale n. 1220.

Il mappale n. **1277** in ZTO C1/66 "Zone residenziali di completamento" senza indicazione di indice di densità edilizia in quanto trattasi di "aree a Verde Privato (VP); inoltre ricade in "Zone di tutela relative all'idrografia principale".

Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali i **documenti nn. 5-1 – lotto 1 e 5-2 – lotto 1**, qui allegati, costituiscono un estratto.

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Licenza di esecuzione di lavori edili n. 7/75 del 28.03.1975 per sopraelevazione del fabbricato ad uso ricovero attrezzature agricole m.n. 67 (ora 1185)

2. Concessione in sanatoria n. 817/c del 01.08.1997 per ampliamento residenza, cambio uso da agricolo a residenziale per ricavo alloggio, ristrutturazione parziale annesso agricolo e costruzione capannone agricolo foglio 40 m.n 67-211; (documento 5-2 – lotto 1)

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale per il fabbricato pignorato non è emerso nessun rilascio di certificato di abitabilità/agibilità, o altra segnalazione equivalente.

9.3 Difformità dall'autorizzato

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Susegana, per tipologia di intervento.

L'immobile m.n. 1185 sub 3 non è conforme a quello autorizzato come risulta dal confronto con i titoli abilitativi sopra richiamati. Le modifiche consistono:

- ampliamento del fabbricato originario al fine di ricavare due cucine (p.t e 1) ed un più ampio ingresso;

- modifiche alle aperture e al piano terra;

- modifiche del distributivo interno al piano primo ed installazione serramenti su terrazza coperta a nord;

- modifiche interne al piano secondo con ricavo di un servizio igienico (confronto con le planimetrie catastali);

- installazione pannelli fotovoltaici sulla copertura;

(vedi allegato grafico comparativo documento 5-3 – lotto 1).

L'Ufficio tecnico Comunale il 08/05/2024 sentito riguardo la sanabilità delle opere difformi dai titoli abilitativi o realizzate in assenza degli stessi, riferisce che sono sanabili ad eccezione dell'ampliamento al piano terra e primo che andrà demolito, e del ricavo del bagno al piano secondo che andrà rimosso. Dette difformità possono interessare parti strutturali dell'edificio, sicché la sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinata alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (idoneità statica) e degli impianti.

Le costruzioni edificate sul mappale n. 1277 risultano tutte prive del titolo edilizio abilitativo, sicché andranno rimosse.

Le costruzioni edificate sul mappale n. 1155 risultano tutte prive del titolo edilizio abilitativo, sicché andranno rimosse.

Le costruzioni edificate sul mappale n. 1156 (in comproprietà con ditte terze alla procedura) risultano tutte prive del titolo edilizio abilitativo, sicché andranno rimosse.

Le costruzioni edificate sul mappale n. 1220 (bene non censibile comune anche ad u.i.u. terze alla procedura) risultano tutte prive del titolo edilizio abilitativo, sicché andranno rimosse.

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, sanzioni e costo per la demolizione dell'ampliamento dell'abitazione, i ripristini e la rimozione del bagno al piano secondo, calcolato secondo i dati attualmente disponibili, è stimato in complessivi:

€ 6.132,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (sanz., spese tecniche, oneri);

€ 9.955,20 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (dem. e ripristini);

- il costo per la demolizione delle superfetazioni (195mq circa) e porzione del

fabbricato accessorio con struttura metallica ricadenti sui mappali n. 1277 e n. 1155

(baracche) è stimato in complessivi:

€ 6.100,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale

- il costo per la demolizione del fabbricato accessorio in legno con portico e della

porzione del fabbricato accessorio con struttura metallica ricadenti sul m.n. 1220

(bcnc) è stimato in complessivi:

€ 610,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale*

- il costo per la demolizione delle baracche ricadenti sul mappale n. 1156

(comproprietà per 1/2) è stimato in complessivi:

€ 200,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale*

* il valore indicato corrisponde alla metà del costo complessivo: per il m.n. 1156

secondo titolarità, per il m.n. 1220 secondo stima dell'utilità del bene.

o

Quanto sopra esposto in termini economici è fatto salvo per quanto si dirà più oltre riguardo la questione sismica e di sicurezza degli impianti e/o di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

I costi delle demolizioni e dei ripristini sono stimati mediante valutazione a vista delle caratteristiche dei locali, con l'impossibilità di poter riferire circa lo spostamento di impianti e/o allacciamenti.

Non sono quindi calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere già realizzate che potranno risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della

incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale formazione dei titoli, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato e delle opere abusive di cui sono afflitti gli immobili, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione

peritale.

9.4 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le classi medie sotto il profilo del risparmio energetico.

9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.6 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

ooo

10. Divisibilità

Si ritiene che l'unità immobiliare descritta assieme alle utilità scoperte non sia comodamente divisibile.

ooo

11. Disponibilità

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che:

- il fabbricato con le relative pertinenze di cui al LOTTO 1 è attualmente occupato dall'esecutato (si veda **documento n. 7-1 - lotto 1**),

11.2 Non sono giunte dagli organi di Polizia del Comune di Susegana le informazioni richieste con riguardo all'esistenza di comunicazioni ai sensi art. 12-D.L. 21/03/1978 n.59 (si veda **documento n. 7-2 - lotto 1**)

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata

dallo scrivente ausiliario, informa che in base alle ricerche ed alle interrogazioni eseguite in anagrafe tributaria non è stato possibile individuare contratti stipulati dal soggetto esecutato (**documento n. 6 – lotto 1**).

ooo

12. Stima del più probabile valore di mercato

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Il raffronto con i prezzi di mercato secondo il metodo MCA (market comparison approach) qui applicato, si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2021 nel raggio di 2000 ml da via E. Montale.

Nella tabella **documento n. 11 – lotto 1 qui allegata** sono riepilogate le consistenze e le caratteristiche del soggetto, comparate con quelle corrispondenti degli immobili presi a confronto.

Il valore accessorio delle parti comuni (scoperto) concorre alla formazione

del valore a mq della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile ne attribuibile separatamente.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

valore immobiliare (vedi doc. n. 11 – lotto 1) **€ 208.000,00**

Costi in detrazione:

variazione catastale -€ 4.005,93

minimi sanatoria -€ 6.132,00

demolizioni e ripristini -€ 16.865,20

Valore dell'immobile al netto dei costi € 180.996,87

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 181.000,00 dicensi euro centoottantunomila /00

Sintesi al valore del parametro mq. commerciale

superficie commerciale mq. 348

valore unitario a mq al lordo dei costi € 597,70

ooo

13. Stima del valore di vendita forzata

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di regolazioni catastali ed urbanistiche, delle servitù rilevate, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata nella seguente misura percentuale del valore in comune commercio.

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

€ 208.000,00 x 0,85 = € 176.800,00

costi in detrazione -€ 27.003,13

sommano € 149.796,87

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 150.000,00 diconsi euro centocinquantamila /00

ooo

14. Elenco allegati – lotto 1

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - elaborati planimetrici, planimetrie catastali e confronto

4 - ispezione ipotecaria

5 - C.D.U., titoli abilitativi edilizi, confronto, sviluppo ed estratto strumento pianificazione urbanistica

6 - comunicazione Agenzia Entrate

7- comunicazione del Comune di Susegana – Ufficio Anagrafe e Polizia Locale

8 - atti notarili di provenienza e costituzione servitù

9 - comunicazione Ufficio tributi del Comune di Susegana

10 - documentazione fotografica

11 - tabella MCA

12 - attestazione di invio alle parti

ooo

LOTTO N. 2

2. Ubicazione ed accessibilità dei beni

I terreni sono ubicati nel Comune di Susegana, nella frazione di Ponte della Priula in via Aldo Moro da cui sono direttamente accessibili.

ooo

3. Identificazione catastale

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Terreni

Comune di SUSEGANA

Foglio 40

- particella n. **1273** - seminativo 2[^] - ha. **0.98.55** - RD. € 63,62 - RA. € 40,72

- particella n. **1281** - seminativo arborato 3[^] - ha. **1.39.14** - RD. € 68,27 - RA. € 53,89.

Il m.n. **1273** deriva dal frazionamento della particella n. 964 di mq 23413 da cui sono derivati i mappali n. 1273 di mq 9855 e n. 1274 di mq 13558 giusta tipo n. 432174.1/2008 del 24.12.2008.

Il m.n. **1281** deriva dal frazionamento della particella n. 1275 di mq 20143 da cui sono derivati i mappali n. 1279 di mq 3337, n. 1280 di mq 2892 e n. 1281 di mq 13914 giusta tipo n. 432174.1/2008 del 24.12.2008.

I dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali - vedi

documenti n. 1 - lotto 2 e n. 2 - lotto 2.

3.2 Intestazione

Per l'intero di proprietà della ditta esecutata - si vedano le visure catastali,
documento n. 2 – lotto 2.

ooo

4. Confini del lotto

Confini in mappa del C.T. degli immobili nel loro complesso:

a nord con i mm. nn. 1276 e 1280, ad est con i mm.nn. 1276, 1280, 213, 959, 523,
521 e 693 (via Aldo Moro), a sud con il m. n. 794 e ad ovest con i mm. nn. 1274 e
1276, salvo se altri più precisi.

ooo

5. Titoli di provenienza

I beni come sopra catastalmente individuati sono così pervenuti alla ditta esecutata:

1. atto di donazione accettata del 27.07.1990 rep. n. 8563 del not. Alberto Sartorio trascritto a Treviso il 21.08.1990 ai nn. 22055/16489;
2. atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27.07.1990 rep. n. 8563 del not. Alberto Sartorio trascritto a Treviso il 21.08.1990 ai nn. 22056/16490;
3. riunione di usufrutto in morte di ██████████ deceduta il 18.12.2005;
4. atto di divisione e costituzione di servitù del 25.09.2008 rep. n. 42187 del not. Alberto Sartorio registrato a Conegliano il 30.09.2009 al n. 5193 serie 1V, trascritto a Treviso il 03.10.2008 ai nn. 37893/23543.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia degli atti notarili di provenienza (**documento n. 6 – lotto 2**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante .

ooo

6. Servitù

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 27.07.1990 rep.

n. 8563, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Quanto oggetto del presente atto viene donato, trasferito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, in particolare con la servitù di transito gravante i mapp.N. 67, 211 (ex 211/A) e 964 (ex 211/B) di cui all'atto ai rogiti del Notaio in Conegliano dott. Enrico Sartorio in data 11 luglio 1963 Rep.N. 17800, registrato a Conegliano il 29 luglio 1963 al n. 245 Mod. 1° Vol.119omissis”

o

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 09.04.2004 rep.

n. 34672, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive – in particolare con la servitù di transito richiamata nel sopracitato atto ai miei rogiti in data 27 luglio 1990 Rep.N. 8563, e con la servitù di oleodotto militare costituita con decreto del Prefetto della Provincia di Treviso in data 8 aprile 1994 Rep.N. 2683, registrato a Treviso il 12 aprile 1994 al N. 445 Mod. 71/ME Privati Esenti, omissis...”

Viene tra le parti convenuto quanto segue:

- i mapp.NN 1160 (ex 1138/D) e 1184 sub 3, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 5 (metri cinque) corrente lungo il loro margine nord, vengono gravati di servitù di transito a piedi e

con qualunque mezzo per l'accesso ed il recesso da Via E. Montale, attraverso l'esistente cancello carraio-pedonale, a favore dei mapp.NN. 1150 (ex 67/B), 1154 (ex 910/B), 1158 (ex 1138/B), 1185 sub 1 e 1185 sub 2, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████;

- per contro, i sopracitati mapp.NN. 1150 (ex 67/B) e 1158 (ex 1138/B), con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 4 (metri quattro) corrente lungo il loro margine nord - in prosecuzione della precitata fascia larga m. 5 (metri cinque) - vengono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, ma per soli usi agricoli, a favore dei mapp.NN. 1155 (ex 910/C), 1159 (ex 1138/C), 1160 (ex 1138/D), 1185 sub 3, 1184 sub 3, 1184 sub 4 e 1185 sub. 5, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████ per l'accesso ed il recesso al residuo fondo ai mapp.NN. 1153 (ex 910/A), 1157 (ex 1138/A) e 964 (in Comune di Susegana - Foglio 40°) spettante in nuda proprietà ai signori ██████████ e ██████████, in parti uguali tra loro.”

o

L'atto di divisione e costituzione di servitù ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 25.09.2008 rep. n. 42187, richiamato al precedente punto, agli articoli 5 e 6 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

- art.5

“Quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive - in particolare con la servitù attiva e passiva di transito relativa agli originari mapp.NN. 67, 211 e 964 convenuta nell'atto ai rogiti del dr. Enrico Sartorio, Notaio in Conegliano, in data

11 luglio 1963 Rep.N. 17800, registrato a Conegliano il 29 luglio 1963 al N. 245

Mod. 1° Vol. 119, con la servitù di oleodotto costituita con Decreto emesso dal

Prefetto della Provincia di Treviso in data 8 aprile 1994 Rep.N. 2683, registrato a

Treviso il 12 aprile 1994 al n. 445 Mod. 71/ME Privati gravante gli attuali

mapp.NN. 1153 e 1276, nonché con la servitù di cui al successivo articolo 6,.....

omissis...”

- art 6

“Deve intendersi con il presente atto costituita servitù di transito a piedi e con

qualunque mezzo a carico dei mapp.NN 1273 e 1275, in Comune di Susegana –

Foglio 40 del Catasto Terreni, con il presente atto assegnati al signor ██████████

██████████, giusta la strada privata ivi esistente, ed a favore:

** dei mapp.NN. 1225, 1226 e 1154, stessi Comune e Foglio del Catasto Terreni, e*

del mapp.N. 1185 sub 2, stesso Comune, Sezione D – Foglio 2, del Catasto

Fabbricati, di proprietà del signor ██████████, non formanti oggetto

del presente atto;

** del mapp.N. 1150, stessi Comune e Foglio del Catasto Terreni, di proprietà in*

parti uguali tra loro dei signori ██████████ e ██████████, non formante

oggetto del presente atto;

** del mapp.N. 1185 sub 1, stessi Comune, Sezione D – Foglio 2, del Catasto*

Fabbricati, di proprietà della signora ██████████, non formante oggetto

del presente atto;

per l'accesso ed i recesso dalla “Via Aldo Moro”.

Omissis

Resta sin d'ora tra le parti convenuto che:

1) le spese per la manutenzione della suddetta strada saranno a carico dei lotti

servente e dominante in parti uguali tra loro;

2) la servitù come sopra costituita dovrà intendersi "ipso iure" estinta:

** qualora la proprietà dei citati mapp.NN. 1225, 1226, 1154, 1150, 1185 sub 1 e 1185 sub 2 venga trasferita, in tutto o in parte, anche pro quota, a soggetti diversi dai signori [REDACTED] e [REDACTED] e rispettivi coniugi e discendenti;*

** qualora sia realizzata, in tutta o in parte della superficie del fondo dominante e del fondo servente una lottizzazione con una nuova viabilità pubblica che consenta l'accesso al fondo ai citati mapp.NN. 1225, 1126, 1154, 1150, 1185 sub 1 e 1185 sub 2 dal loro lato sud."*

ooo

7. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, altri gravami, patti, obblighi

7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da:

- certificati ipo-catastali con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 22/10/2020) per le particelle nn. 67-211-910-964-1138-1149-1155-1156-1159-1160-1157-1219-1185-1273-1275-1277-1281 al C.T. e particella n. 1185 sub. 3 al C.F.;

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 06/06/2024, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati (vedasi **documento n. 3_lotto_2**).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:
per il m.n. 1273:

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

- 1. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 23543 Registro

Generale 37893 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio

42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 23544 Registro

Generale 37894 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio

42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- 3. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 4. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

- 5. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per il m.n. 1281:

- 1. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

- 3. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per nominativo dell'esecutato:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/08/1990 - Registro Particolare 16489 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DONANTE/DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1990 - Registro Particolare 16490 Registro Generale 22056 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO CESSIONARIO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2006 - Registro Particolare 14934 Registro Generale 57889 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8707/1884 del 30/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1044 del 17/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/2008 - Registro Particolare 23543 Registro Generale 37893 Pubblico ufficiale ALBERTO

SARTORIO Repertorio 42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI -
DIVISIONE Immobili siti in SUSEGANA(TV)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2008 - Registro Particolare 23544
Registro Generale 37894 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio
42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI
DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro
Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del
31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro
Generale 42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO
Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO
DEBITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522
Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in SUSEGANA(TV)

o

7.2 Tributi

Non risultano versati al Comune di Susegana i seguenti importi:

- IMU anno 2020 per € 4646,90
- IMU anno 2021 per € 4646,90

- IMU anno 2022 per € 4646,90
- IMU anno 2023 per € 4646,90
- IMU anno 2024 per € 4646,90

complessivamente € 23.234,50 (Euro ventitremila duecentotrentaquattro/50), ai quali dovranno essere eventualmente aggiunte maggiorazioni per ravvedimento operoso o sanzioni per accertamento ed ingiunzione (**documento n. 7 – lotto 2**).

7.3 Procedimenti giudiziari

Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

8. Descrizione dei beni

8.1 Descrizione

Trattasi di terreno a giacitura piana, ubicato a margine dell'edificato consolidato della frazione di Ponte della Priula. L'utilizzazione è attualmente agricola, salvo la porzione nord del m.n. 1281 che è utilizzata a piazzale, ma la destinazione urbanistica è di tipo edificatoria (lottizzazione).

La forma è irregolare ma data la notevole ampiezza tale irregolarità non inficia la effettiva edificabilità.

Nella porzione utilizzata a piazzale anzidetta sono presenti dei cumuli di materiali di risulta e dei rifiuti di vario genere. I costi per lo sgombero, per il conferimento a discarica e per l'eventuale bonifica non sono quantificabili in quanto trattasi di materiali e rifiuti indifferenziati, che devono essere trattati da ditte specializzate che però per tali operazioni non forniscono un preventivo di costo se non previo incarico allo smaltimento. Inoltre vi è una porzione asfaltata non autorizzata che andrà rimossa. La restante area è coltivata.

Il terreno è attraversato da una strada privata asfaltata, che correndo da nord a sud divide di fatto il lotto in due porzioni. Detta strada non coincide con quella delle previsioni urbanistiche di piano.

Il lotto pignorato ricade interamente nell'ambito del piano attuativo (PUA) identificato dalla scheda normativa n. 25, in particolare in ZTO C2/14 "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi", che però comprende anche terreni appartenenti a ditte estranee alla presente procedura.

L'area non è recintata né marcata da confini apparenti sicché la consistenza è desumibile dalle mappe catastali, senza possibilità di ulteriori accertamenti sul posto. Per le carature urbanistiche specifiche si fa riferimento al documento n. 4-1 lotto 2.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla qualità del terreno. Non è stata eseguita la verifica dei confini.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla superficie catastale.

La superficie del lotto risulta di catastali mq 23769 .

Il parametro individuato per la stima è invece il mq di superficie netta di pavimento (snp); la superficie netta di pavimento è un indice di zona non direttamente dipendentemente dalla superficie catastale del lotto, essendo edificabile in astratto sulla base della superficie territoriale di piano.

ooo

9. Destinazione urbanistica, conformità e certificazioni

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9.1 Destinazione urbanistica

I beni ricadono nel Piano degli Interventi (PI) vigente, nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", "Commitment Zone" (PAT), in particolare:

Il mappale n. **1281** in "Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) soggetto a Scheda Normativa n. 25 ed alle "Prescrizioni idrauliche" di cui alla scheda n. 37, in particolare parte in ZTO C2/14 "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi", parte in ZTO Fc/39 "Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport", parte in Fd/65 "Aree a parcheggio" e parte in "Viabilità di progetto"; inoltre ricade in "Zone di tutela relative all'idrografia principale" ed è interessato dal passaggio di "Viabilità di progetto di rilevanza strategica"(PAT)"

Il mappale n. **1273** in "Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) soggetto a Scheda Normativa n. 25 ed alle "Prescrizioni idrauliche" di cui alla scheda n. 37, in particolare parte in ZTO C2/14 "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi", parte in ZTO Fc/39 "Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" e parte in "Viabilità di progetto"

Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali i **documenti nn. 4-1 lotto 2 e 4-2 lotto 2**, qui allegati, costituiscono un estratto.

9.2 Conformità edilizia

Non sono stati riscontrati titoli edilizi riferibili al lotto n. 2.

9.3 Difformità dall'autorizzato

Parte del piazzale (mq 150 circa) nella porzione a nord del m.n. 1281

risulta asfaltata ed oggetto di depositi/discarica di materiali senza titolo autorizzativo.

- il costo per la rimozione e lo smaltimento dell'asfalto è stimato in complessivi:

€ 2.000,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale ;

- il costo per lo sgombero dei materiali di risulta e dei rifiuti, per il loro conferimento a discarica e per l'eventuale bonifica del sito non è quantificabile in quanto trattasi di materiali e rifiuti indifferenziati, che devono essere trattati da ditte specializzate che forniscono il preventivo previo incarico allo smaltimento.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitto il terreno che costituisce il lotto n. 2, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi

esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

o

Si ritiene consigliabile agli interessati all'acquisto di diritti sul lotto n. 2 di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici e presso ditte specializzate nell'asporto e nello smaltimento di materiali e rifiuti, preliminarmente alla manifestazione formale di interesse all'acquisto e quindi dell'offerta economica.

ooo

10. Divisibilità

Si ritiene che il lotto pignorato non sia divisibile trattandosi, sotto il profilo urbanistico, di un unico ambito attuativo.

ooo

11. Disponibilità

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che i terreni sono nella disponibilità dell'esecutato.

11.2 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che in base alle ricerche ed alle interrogazioni eseguite in anagrafe tributaria non è stato possibile individuare contratti stipulati

dal soggetto esecutato (**documento n. 5 lotto 2**).

ooo

12. Stima del più probabile valore di mercato

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

La tipologia immobiliare in oggetto presenta caratteristiche peculiari tali da rendere assai complessa ed incerta l'applicazione di metodi di confronto analitici.

E' risultato possibile far ricorso a metodi sintetici comparativi poiché è stata rilevata la compravendita di beni aventi caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile oggetto di stima; i prezzi ivi dichiarati possono essere presi a riferimento anche per una semplice comparazione diretta.

Il raffronto viene sintetizzato nel valore commerciale a mq di superficie netta di pavimento astrattamente edificabile, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza.

Gli elementi attinti dalle indagini al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore (**vedi documento n.**

9 lotto 2):

valore immobiliare € 759.000,00

costi in detrazione:

rimozione e smaltimento asfalto -€ 2.000,00

valore dell'immobile al netto dei costi minimi € 757.000,00

diconsi euro settecentocinquantasettemila /00

Sintesi al valore riferito al mq. catastale

superficie catastale mq. 23769

valore unitario a mq al lordo dei costi € 31,93

ooo

13. Stima del valore di vendita forzata

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, che il lotto pignorato non è coincidente con l'ambito del piano attuativo e pertanto le opere e le scelte di lottizzazione devono essere condivise con ditte estranee alla procedura, tenuto conto dell'ubicazione, dei materiali depositati, che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia (non sono state eseguite analisi dei terreni), della presenza di servitù, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata nella seguente misura percentuale del valore in comune commercio.

€ 759.000,00 x 0,8 = € 607.200,00

costi in detrazione -€ 2.000,00

sommano **€ 605.200,00**

che si arrotondano per leggero difetto in

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

€ 605.000,00 dicono euro seicentocinquemila /00

000

14. Elenco allegati – lotto 2

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - ispezione ipotecaria

4 - C.D.U. ed estratto strumento pianificazione urbanistica

5 - comunicazione Agenzia Entrate

6 - atti notarili di provenienza

7 - comunicazione Ufficio tributi del Comune di Susegana

8 - documentazione fotografica

9 - tabella valori

Attestazione di invio alle parti unico col lotto n. 1

ooo

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 06/06/2024

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

RIEPILOGO – LOTTO 1

1. Tipologia del lotto:

porzione di testa di fabbricato a destinazione residenziale, sviluppata ai piani terra, primo e secondo con area scoperta ad utilità esclusiva in contesto separato; quota di pertinenza su aree comuni (BCNC) anche ad unità immobiliari non oggetto di pignoramento; marginale area scoperta in comproprietà.

2. Ubicazione:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Susegana, nella frazione di Ponte della Priula in via Eugenio Montale civ. 19 (già 21). Il lotto è direttamente accessibile dalla medesima strada.

3. Identificativi catastali:

- per l'intero:

Catasto dei Terreni

Comune di SUSEGANA

Foglio 40

- particella n. 1155 - prato 5[^] - ha. 0.02.70 - RD. € 0,70 - RA. € 0,63

- particella n. 1160 - vigneto 2[^] - ha. 0.03.13 - RD. € 1,54- RA. € 1,21

- particella n. 1277 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.07.75 - RD. € 3,80- RA. € 3,00

Catasto dei Fabbricati

Comune di SUSEGANA

Sezione D - Foglio 2

- particella n. 1185 sub. 3 - categoria A/3 - classe 3[^] - vani 11 - sup. cat. mq 105 (escluse le aree scoperte mq 102) - r. c. € 766,94 - via Eugenio Montale n. 21 - P. T-1-2;

- per la quota di una metà dell'intero:

Catasto dei Terreni

Comune di SUSEGANA

Foglio 40

- particella n. **1156** - prato 5[^] - ha. **0.03.15** - RD. € 0,81 - RA. € 0,73

- per la quota di spettanza:

Catasto dei Fabbricati

Comune di SUSEGANA

Sezione **D** - Foglio **2**

- particella n. **1220** - area scoperta di mq 992 - bene non censibile comune ai mm.nn. 1185 sub. 3, 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4.

I seguenti beni comuni:

- particella n. **1227** sub. **1** - area scoperta di mq 261 - bene non censibile comune ai mm.nn. 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4;

- particella n. **1227** sub. **2** - rampa - bene non censibile comune ai mm.nn. 1227 sub. 3 e 1227 sub. 4;

sono oggetto dell'atto di pignoramento pur risultando pertinenti esclusivamente ad u.i.u. estranee all'esecutato; gli stessi, infatti, sono stati ceduti dall'esecutato assieme ai beni principali, con atto notarile del 19/07/2006 rep 8579 del notaio Paolo Broli di Conegliano.

4. Confini:

Confini in mappa del C.T. dell'area su cui insiste il fabbricato del quale fa parte l'unità pignorata e delle aree scoperte:

a nord con corso d'acqua, ad est con i mm. nn. 911, 1279, 1152, 1278 e 1279, a sud con il m.n. 1279 e ad ovest con i mm.nn. 1225, 1150 e 1154, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per l'intero di proprietà della ditta esecutata, ad eccezione della particella n. 1156 che lo è per la quota di 1/2; il bene comune non censibile è privo di specificazione della quota di appartenenza salvo quanto indicato nell'elaborato planimetrico.

6. Servitù:

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 27.07.1990 rep. n. 8563, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Quanto oggetto del presente atto viene donato, trasferito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, in particolare con la servitù di transito gravante i mapp.N. 67, 211 (ex 211/A) e 964 (ex 211/B) di cui all'atto ai rogiti del Notaio in Conegliano dott. Enrico Sartorio in data 11 luglio 1963 Rep.N. 17800, registrato a Conegliano il 29 luglio 1963 al n. 245 Mod. 1° Vol.119omissis”

o

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 09.04.2004 rep. n. 34672, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

“Quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive - in particolare con la servitù di transito richiamata nel sopracitato atto ai miei rogiti in data 27 luglio 1990 Rep.N. 8563, e con la servitù di oleodotto militare costituita con decreto del Prefetto della Provincia di Treviso in data 8 aprile 1994 Rep.N. 2683, registrato a Treviso il 12 aprile 1994 al N. 445 Mod. 71/ME Privati Esenti,

omissis...

Viene tra le parti convenuto quanto segue:

- i mapp.NN 1160 (ex 1138/D) e 1184 sub 3, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 5 (metri cinque) corrente lungo il loro margine nord, vengono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo per l'accesso ed il recesso da Via E. Montale, attraverso l'esistente cancello carraio-pedonale, a favore dei mapp.NN. 1150 (ex 67/B), 1154 (ex 910/B), 1158 (ex 1138/B), 1185 sub 1 e 1185 sub 2, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████;

- per contro, i sopracitati mapp.NN. 1150 (ex 67/B) e 1158 (ex 1138/B), con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 4 (metri quattro) corrente lungo il loro margine nord - in prosecuzione della precitata fascia larga m. 5 (metri cinque) - vengono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, ma per soli usi agricoli, a favore dei mapp.NN. 1155 (ex 910/C), 1159 (ex 1138/C), 1160 (ex 1138/D), 1185 sub 3, 1184 sub 3, 1184 sub 4 e 1185 sub. 5, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████ per l'accesso ed il recesso al residuo fondo ai mapp.NN. 1153 (ex 910/A), 1157 (ex 1138/A) e 964 (in Comune di Susegana - Foglio 40°) spettante in nuda proprietà ai signori ██████████ e ██████████, in parti uguali tra loro.”

o

L'atto ai rogiti del notaio Paolo Broli di Conegliano rep. n. 8.579 del 19.07.2006 registrato a Conegliano il 07.08.2006, al n.3079, Serie 1T, trascritto a Treviso l'8.08.2006 ai nn. 41614/24159 all'art. 3 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli ed oneri, nonché con le destinazioni e le prescrizioni urbanistiche del COMUNE di SUSEGANA, intendendosi immettere la parte acquirente nel preciso stato e luogo della parte venditrice.

In particolare, le parti si danno reciprocamente atto delle servitù costituite o richiamate nei precitati titoli di provenienza, nonché delle servitù di cui al Decreto del Prefetto della Provincia di Treviso di data 8 aprile 1994, suo n.2.683 di Rep., registrato a Treviso il 12 aprile 1994, al n.445 Mod.71/ME Privati, trascritto all'Ufficio del Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18 luglio 1995, ai nn.19243 d'ordine e 14337 particolare.

*Sempre in corrispettivo del prezzo come sopra convenuto il signor ██████████
██████████ qui costituisce rispettivamente: a carico dei Mnn.1219, 1220, 1160 e 1155: in COMUNE di SUSEGANA, FOGLIO N.40 del CATASTO TERRENI, ed a favore del Mn.1227, acquistato con il presente atto dalla società "██████████ ██████████", che accetta, servitù di passo e transito, con qualsiasi mezzo, per l'accesso ed il recesso dalla via pubblica, da esercitarsi in conformità al passaggio evidenziato in tinta rossa, nella pianta che, al presente si allega, sotto la lettera C).*

7. Trascrizioni ed oneri

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

per il mn. 1155:

- 1. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11399 Registro Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del

09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11400 Registro

Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del

09/04/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO

- 3. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159 Registro

Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8579/1803 del

19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO

- 4. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 5. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio

232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 6. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 7. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1156:

- 1. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio

232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 3. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 4. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 5. TRASCRIZIONE del 23/10/2023 - Registro Particolare 28022 Registro

Generale 38889 Pubblico ufficiale TREVISO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA

Repertorio 448585/88888 del 20/10/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- 6. TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 898 Registro Generale

1275 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 20625/9528 del 20/12/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI

EREDITA'.

per il mn. 1160:

- 1. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11399 Registro

Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del

09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

- 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11400 Registro

Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del

09/04/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO

- 3. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159 Registro

Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8579/1803 del

19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO

- 4. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 5. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio

232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 6. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 7. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1185 sub. 3:

- 1. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11399 Registro

Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del

09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 26/04/2004 - Registro Particolare 11400 Registro Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 34672 del

09/04/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- 3. ISCRIZIONE del 27/02/2009 - Registro Particolare 1290 Registro Generale 6960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 103/2009 del 14/01/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 4. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 5. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale 42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 6. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale 36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del 31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 7. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1220:

- 1. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159 Registro Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8579/1803 del

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO

- 2. TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 3888 Registro

Generale 5451 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

TREVISO Repertorio 509 del 24/01/2023 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per il mn. 1277:

- 1. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio

232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 3. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro Generale

36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4237/2016 del

31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 4. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per nominativo dell'esecutato:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/08/1990 - Registro

Particolare 16489 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI -

DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in SUSEGANA(TV) -

SOGGETTO DONANTE/DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1990 - Registro Particolare 16490

Registro Generale 22056 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio

8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO

CESSIONARIO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/1998 - Registro Particolare 6808

Registro Generale 9268 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio

21909 del 06/03/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

DI DESTINAZIONE Immobili siti in SUSEGANA(TV)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/1998 - Registro Particolare 22689

Registro Generale 33237 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO

Repertorio 45039 del 09/10/1998 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI

REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV) -

SOGGETTO CEDENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/04/2004 - Registro

Particolare 11399 Registro Generale 17703 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SUSEGANA(TV)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/04/2004 - Registro

Particolare 11400 Registro Generale 17704 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 34672 del 09/04/2004 ATTO TRA VIVI -

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili

siti in SUSEGANA(TV)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2006 - Registro Particolare 24159

Registro Generale 41614 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio
8579/1803 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI
REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2009 - Registro Particolare 1290 Registro

Generale 6960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio
103/2009 del 14/01/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro

Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del
31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro

Generale 42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO
Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO
DEBITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2016 - Registro Particolare 6686 Registro

Generale 36414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio
4237/2016 del 31/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522

Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in SUSEGANA(TV)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2023 - Registro Particolare 3888

Registro Generale 5451 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 509 del 24/01/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in SUSEGANA(TV)**7.2 Oneri e Tributi non versati**

Complessivamente € 41,35 (Euro quarantuno/35) al Comune di Susegana.

8. Breve descrizione:

Trattasi di unità residenziale su fabbricato, abbinato, composta da un'abitazione ai piani terra, primo e secondo, direttamente confinante con scoperto comune (anche ad unità immobiliari non pignorate) ed area scoperta pertinenziale esclusiva non direttamente confinante, suddivisa in due porzioni (totale mq 1358 compresa la porzione gravata da strada).

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	268	1	268,0
sottotetto p. 2	68	0,75	51,0
porticato p. T	6	0,35	2,1
terrazze scoperte p. 1	11	0,25	2,8
terrazza coperta p. 1	15	0,5	7,5
scoperto esclusivo	1358	0,01	13,6
scoperto in comproprietà	313	0,01	3,1
Sup. commerciale complessiva			348,1

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

I beni ricadono nel Piano degli Interventi (PI) vigente, nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", "Commitment Zone" (PAT), in particolare:

I mappali n. **1155** e **1156** in ZTO E "Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria"; inoltre ricade in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia", in "Zone di tutela relative all'idrografia principale" e sono interessati dal passaggio di un "Itinerario ambientale";

I mappali n. **1220** e **1160** in parte in ZTO C1/66 "Zone residenziali di completamento" senza indicazione di indice di densità edilizia in quanto trattasi di "aree a Verde Privato (VP) e in parte in area destinata alla "Viabilità veicolare"; inoltre ricade in "Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia" e in "Zone di tutela relative all'idrografia principale";

Il fabbricato insistente sul mappale n. **1185** ha "Grado di protezione 3b"; nel C.D.U. detto fabbricato è indicato insistente sul mappale n. 1220.

Il mappale n. **1277** in ZTO C1/66 "Zone residenziali di completamento" senza indicazione di indice di densità edilizia in quanto trattasi di "aree a Verde Privato (VP); inoltre ricade in "Zone di tutela relative all'idrografia principale".

9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Licenza di esecuzione di lavori edili n. **7/75** del **28.03.1975** per sopraelevazione del fabbricato ad uso ricovero attrezzature agricole m.n. 67 (ora 1185);

2. Concessione in sanatoria n. **817/c** del **01.08.1997** per ampliamento residenza, cambio uso da agricolo a residenziale per ricavo alloggio, ristrutturazione parziale annesso agricolo e costruzione capannone agricolo foglio 40 m.n 67-211

L'unità immobiliare abitativa è afflitta da irregolarità edilizio-urbanistiche;

l'Ufficio tecnico Comunale il 08/05/2024 sentito riguardo la sanabilità delle opere difformi dai titoli abilitativi o realizzate in assenza degli stessi, riferisce che sono sanabili ad eccezione dell'ampliamento al piano terra e primo che andrà demolito, e del ricavo del bagno al piano secondo che andrà rimosso.

Le costruzioni edificate sui mm. nn. 1277, 1155, 1156 e 1220 risultano tutte prive del titolo edilizio abilitativo, sicché andranno rimosse.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le classi energetiche medie sotto il profilo del risparmio energetico.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

10. Divisibilità:

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:

Il fabbricato con le relative pertinenze è attualmente occupato dall'esecutato.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 181.000,00 dicensi euro centoottantunomila /00

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 150.000,00 dicensi euro centocinquantamila /00

ooo

RIEPILOGO – LOTTO 2

1. Tipologia del lotto:

esteso appezzamento di terreno, ricompreso in un unico piano attuativo, ricadente per la maggior superficie in zona residenziale edificabile ZTO C2/14, parte in area a verde, parte in area a parcheggio e parte in viabilità di progetto; il terreno non è lottizzato.

2. Ubicazione:

I terreni sono ubicati nel Comune di Susegana, nella frazione di Ponte della Priula in via Aldo Moro da cui sono direttamente accessibili.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Terreni

Comune di SUSEGANA

Foglio 40

- particella n. **1273** - seminativo 2[^] - ha. **0.98.55** - RD. € 63,62 - RA. € 40,72

- particella n. **1281** - seminativo arborato 3[^] - ha. **1.39.14** - RD. € 68,27 - RA. € 53,89.

4. Confini:

4. Confini del lotto

Confini in mappa del C.T. degli immobili nel loro complesso:

a nord con i mm. nn. 1276 e 1280, ad est con i mm.nn. 1276, 1280, 213, 959, 523, 521 e 693 (via Aldo Moro), a sud con il m. n. 794 e ad ovest con i mm. nn. 1274 e 1276, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per l'intero di proprietà della ditta eseguita.

6. Servitù:

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 27.07.1990 rep. n. 8563,

richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il seguente

tenore:

“Quanto oggetto del presente atto viene donato, trasferito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, in particolare con la servitù di transito gravante i mapp.N. 67, 211 (ex 211/A) e 964 (ex 211/B) di cui all'atto ai rogiti del Notaio in Conegliano dott. Enrico Sartorio in data 11 luglio 1963 Rep.N. 17800, registrato a Conegliano il 29 luglio 1963 al n. 245 Mod. 1° Vol.119omissis”

o

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 09.04.2004 rep.

n. 34672, richiamato al precedente punto, all'art. 5 cita le seguenti servitù con il

seguente tenore:

“Quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive – in particolare con la servitù di transito richiamata nel sopracitato atto ai miei rogiti in data 27 luglio 1990 Rep.N. 8563, e con la servitù di oleodotto militare costituita con decreto del Prefetto della Provincia di Treviso in data 8 aprile 1994 Rep.N. 2683, registrato a Treviso il 12 aprile 1994 al N. 445 Mod. 71/ME Privati Esenti, omissis...”

Viene tra le parti convenuto quanto segue:

- i mapp.NN 1160 (ex 1138/D) e 1184 sub 3, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 5 (metri cinque) corrente lungo il loro margine nord, vengono gravati di servitù di transito a piedi e

con qualunque mezzo per l'accesso ed il recesso da Via E. Montale, attraverso l'esistente cancello carraio-pedonale, a favore dei mapp.NN. 1150 (ex 67/B), 1154 (ex 910/B), 1158 (ex 1138/B), 1185 sub 1 e 1185 sub 2, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████;

- per contro, i sopracitati mapp.NN. 1150 (ex 67/B) e 1158 (ex 1138/B), con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, giusta una fascia larga m. 4 (metri quattro) corrente lungo il loro margine nord - in prosecuzione della precitata fascia larga m. 5 (metri cinque) - vengono gravati di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, ma per soli usi agricoli, a favore dei mapp.NN. 1155 (ex 910/C), 1159 (ex 1138/C), 1160 (ex 1138/D), 1185 sub 3, 1184 sub 3, 1184 sub 4 e 1185 sub. 5, con il presente atto assegnati in nuda proprietà al signor ██████████, per l'accesso ed il recesso al residuo fondo ai mapp.NN. 1153 (ex 910/A), 1157 (ex 1138/A) e 964 (in Comune di Susegana - Foglio 40°) spettante in nuda proprietà ai signori ██████████ e ██████████, in parti uguali tra loro.”

o

L'atto di divisione e costituzione di servitù ai rogiti del notaio Alberto Sartorio del 25.09.2008 rep. n. 42187, richiamato al precedente punto, agli articoli 5 e 6 cita le seguenti servitù con il seguente tenore:

- art.5

“Quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive - in particolare con la servitù attiva e passiva di transito relativa agli originari mapp.NN. 67, 211 e 964 convenuta nell'atto ai rogiti del dr. Enrico Sartorio, Notaio in Conegliano, in data

11 luglio 1963 Rep.N. 17800, registrato a Conegliano il 29 luglio 1963 al N. 245

Mod. 1° Vol. 119, con la servitù di oleodotto costituita con Decreto emesso dal

Prefetto della Provincia di Treviso in data 8 aprile 1994 Rep.N. 2683, registrato a

Treviso il 12 aprile 1994 al n. 445 Mod. 71/ME Privati gravante gli attuali

mapp.NN. 1153 e 1276, nonché con la servitù di cui al successivo articolo 6,.....

omissis...”

- art 6

“Deve intendersi con il presente atto costituita servitù di transito a piedi e con

qualunque mezzo a carico dei mapp.NN 1273 e 1275, in Comune di Susegana –

Foglio 40 del Catasto Terreni, con il presente atto assegnati al signor ██████████

██████████, giusta la strada privata ivi esistente, ed a favore:

** dei mapp.NN. 1225, 1226 e 1154, stessi Comune e Foglio del Catasto Terreni, e*

del mapp.N. 1185 sub 2, stesso Comune, Sezione D – Foglio 2, del Catasto

Fabbricati, di proprietà del signor ██████████, non formanti oggetto

del presente atto;

** del mapp.N. 1150, stessi Comune e Foglio del Catasto Terreni, di proprietà in*

parti uguali tra loro dei signori ██████████ e ██████████, non formante

oggetto del presente atto;

** del mapp.N. 1185 sub 1, stessi Comune, Sezione D – Foglio 2, del Catasto*

Fabbricati, di proprietà della signora ██████████, non formante oggetto

del presente atto;

per l'accesso ed i recesso dalla “Via Aldo Moro”.

Omissis

Resta sin d'ora tra le parti convenuto che:

1) le spese per la manutenzione della suddetta strada saranno a carico dei lotti

servente e dominante in parti uguali tra loro;

2) la servitù come sopra costituita dovrà intendersi "ipso iure" estinta:

** qualora la proprietà dei citati mapp.NN. 1225, 1226, 1154, 1150, 1185 sub 1 e 1185 sub 2 venga trasferita, in tutto o in parte, anche pro quota, a soggetti diversi dai signori [REDACTED] e [REDACTED] e rispettivi coniugi e discendenti;*

** qualora sia realizzata, in tutta o in parte della superficie del fondo dominante e del fondo servente una lottizzazione con una nuova viabilità pubblica che consenta l'accesso al fondo ai citati mapp.NN. 1225, 1126, 1154, 1150, 1185 sub 1 e 1185 sub 2 dal loro lato sud."*

7. Trascrizioni ed oneri

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

per il m.n. 1273:

- 1. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 23543 Registro Generale 37893 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2. TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 23544 Registro Generale 37894 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- 3. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 4. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio

232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 5. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per il m.n. 1281:

- 1. ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro Generale

13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2. ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro Generale

42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO Repertorio

232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- 3. TRASCRIZIONE del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522 Registro

Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

per nominativo dell'esecutato:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/08/1990 - Registro

Particolare 16489 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale SARTORIO

ALBERTO Repertorio 8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI -

DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in SUSEGANA(TV) -

SOGGETTO DONANTE/DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/1990 - Registro Particolare 16490

Registro Generale 22056 Pubblico ufficiale SARTORIO ALBERTO Repertorio 8563 del 27/07/1990 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO CESSIONARIO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2006 - Registro Particolare 14934 Registro

Generale 57889 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8707/1884 del 30/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1044 del 17/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/2008 - Registro

Particolare 23543 Registro Generale 37893 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in SUSEGANA(TV)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2008 - Registro Particolare 23544

Registro Generale 37894 Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 42187/21307 del 25/09/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in SUSEGANA(TV)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2009 - Registro Particolare 2864 Registro

Generale 13429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2510 del 31/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO DEBITORE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 - Registro Particolare 9694 Registro

Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

Generale 42250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VENEZIA SEZIONE DOLO

Repertorio 232/2009 del 14/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SUSEGANA(TV) - SOGGETTO

DEBITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2020 - Registro Particolare 19522

Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4092/2020 del 25/08/2020 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in SUSEGANA(TV)

7.2 Oneri e Tributi non versati

Complessivamente € 23.234,50 (Euro ventitremila duecentotrentaquattro/50) al

Comune di Susegana.

8. Breve descrizione:

Trattasi di terreno a giacitura piana, ubicato a margine dell'edificato consolidato

della frazione di Ponte della Priula. L'utilizzazione è attualmente agricola, salvo la

porzione nord del m.n. 1281 che è utilizzata a piazzale, ma la destinazione

urbanistica è di tipo edificatoria (lottizzazione).

Consistenza lorda:

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla superficie catastale.

La superficie del lotto risulta di catastali mq 23769 .

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

I beni ricadono nel Piano degli Interventi (PI) vigente, nell'ATO n. 2 "Ponte della

Priula e Colfosco", "Commitment Zone" (PAT), in particolare:

Il mappale n. 1281 in "Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) soggetto a

Scheda Normativa n. 25 ed alle “Prescrizioni idrauliche” di cui alla scheda n. 37, in particolare parte in ZTO C2/14 “Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi”, parte in ZTO Fc/39 “Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport”, parte in Fd/65 “Aree a parcheggio” e parte in “Viabilità di progetto”; inoltre ricade in “Zone di tutela relative all’idrografia principale” ed è interessato dal passaggio di “Viabilità di progetto di rilevanza strategica”(PAT)”

Il mappale n. **1273** in “Ambito di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) soggetto a Scheda Normativa n. 25 ed alle “Prescrizioni idrauliche” di cui alla scheda n. 37, in particolare parte in ZTO C2/14 “Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi”, parte in ZTO Fc/39 “Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” e parte in “Viabilità di progetto”.

9.2 Conformità edilizia

Non sono stati riscontrati titoli edilizi.

Parte del piazzale (mq 150 circa) nella porzione a nord del m.n. 1281 risulta asfaltata ed oggetto di depositi/discarica di materiali senza titolo autorizzativo.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

10. Divisibilità:

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:

I terreni sono nella disponibilità dell’esecutato.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 757.000,00 diconsi euro settecentocinquantasettemila /00

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 605.000,00 diconsi euro seicentocinquemila /00

ooo

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare n. 294/2020 R.G.E.

ooo

G.E. dott. Bianco Leonardo

ooo

creditrice precedente

[REDACTED]

ooo

Replica alle osservazioni del 19.08.2024 nell'interesse di [REDACTED]

[REDACTED]

alla perizia di stima del Geometra Carlo Cason depositata il 07.06.2024

ooo



Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

PREMESSA

Parte esecutante ha inviato a mezzo PEC del 19.08.2024 le proprie osservazioni alla perizia di stima in epigrafe, contestando di non essere ivi richiamata l'iscrizione ipotecaria del 23/11/2006 RG 57889 RP 14934.

REPLICA ALLE OSSERVAZIONI

Tra gli adempimenti a cui l'esperto nominato è tenuto a provvedere, oltre a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., vi è l'acquisizione delle visure ipo-catastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data dei certificati ipo-catastali con provenienze al ventennio depositati dal creditore procedente e l'attualità.

Per la procedura in esame le iscrizioni e le trascrizioni depositate dal creditore procedente sono quelle risultanti al 22/10/2020.

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 06/06/2024, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, sono quindi volte ad accertare l'inesistenza di ulteriori note a carico delle particelle oggetto della procedura esecutiva rispetto a quelle risultanti dai certificati già depositati dal creditore procedente.

Nell'elenco sintetico delle formalità per particella allegato alla relazione di stima, rilasciato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TREVISO Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, non viene dato atto della nota RG 57889 RP 14934 del 23/11/2006 in quanto le particelle n. 1273 e 1281 (già n. 964 e 1157) sono state originate nell'anno 2008 a seguito di frazionamento, quindi successivamente all'iscrizione appena richiamata; detta iscrizione del 2006 è però riscontrabile nella ispezione per nominativo dell'esecutato, pure allegata alla relazione di stima (doc.



Esecuzione immobiliare RGE 294/2020

documento_03_lotto_2_isp_ipotecarie - prime 6 pagine), oltre che, come già detto, nei certificati ipo-catastali ventennali depositati dal creditore precedente (nota di deposito del 27/10/2020).

Nella relazione di stima è riportato l'esito delle verifiche per il periodo intercorrente tra la data dei certificati ipo-catastali con provenienze al ventennio depositati dal creditore precedente e l'attualità, ai fini dell'accertamento sopra richiamato. All'esito di tale accertamento è stato possibile affermare che non risultavano ulteriori note a carico dei beni pignorati nel periodo intercorrente tra 22/10/2020 (data cui fanno riferimento i certificati ipo-catastali ventennali depositati dal creditore precedente) ed il 06/06/2024.

La relazione di stima già depositata, se di maggiore utilità e chiarezza, potrà essere integralmente sostituita da quella qui allegata, nella quale sono richiamate, in aggiunta a quelle aggiornate, anche le iscrizioni e le trascrizioni già risultanti dai certificati ipo-catastali depositati dal creditore precedente.

*

Nessuna altra nota di osservazioni risulta depositata dalle parti della procedura alla data odierna.

Allegata relazione di stima sostitutiva di quella depositata in data 07.06.2024.

Follina, 30/09/2024

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

Firmato digitalmente

