

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.  
PERIZIA DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

**Esecuzione Immobiliare RGE n° 500/2021**

**G.E. dott. Leonardo Bianco**

(con riunione RGE 135/2024 per disposizione del G.E. dott.ssa Paola Torresan in data 28/06/2024)

I

**Promossa da:**

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED]  
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Corinna Mesirca (C.F.: [REDACTED]) del foro di Treviso,  
con studio in Viale Cesare Battisti n° 1 – C.A.P. 31100 Treviso.  
(creditore esecutante)

**Contro:**

[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), con sede in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il  
[REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e  
residente in [REDACTED]  
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e  
residente in [REDACTED]  
(debitore esecutato)

**Intervenuti:** ricorso per intervento ex art. 499 C.P.C. [REDACTED]  
[REDACTED]

**Creditori precedenti:**

**C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa**

Sede studio: Piazza Onè, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 14/10/2022. Udienza del 21/11/2024

**Custode:** ASTE 33 s.r.l.



## Indice

<i>Dati generali</i> .....	4
1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.....	6
2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.....	6
3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.....	6
4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.....	12
5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.....	18
6) Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.....	26
7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico.....	26
8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati.....	34
9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	34
10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.....	35
11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.....	36
12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.....	36
13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.....	36
14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.....	44
15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.....	44
16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.....	44
17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.....	44
18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.....	44
19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.....	45



**Elenco Allegati:**

**All. n° 00: Documenti fascicolo telematico**

**All. n° 01: Atto di provenienza immobili**

**All. n° 02.a: Esito accesso agli atti Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)**

**All. n° 02.b: Richiesta di Variante al Piano degli Interventi Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) e scheda puntuale**

**All. n° 03: Visure Catastali immobili Comune San Zenone degli Ezzelini (TV)**

**All. n°04: Ispezione Ipotecaria**

**All. n° 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro**

**All. n° 06: Documentazione fotografica**

**All. n° 07: Tavole grafiche del rilievo geometrico**

**All. n° 08: N.T.O. Comune San Zenone degli Ezzelini (TV)**

**All. n° 09: Scheda Sintetica**

**All. n° 10: documentazione prodotta e consultata per la rettifica catastale dei Mapp.li 284-285**

**CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI**

- ✓ Deposito cartaceo e DVD presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo raccomandata A/R o posta elettronica ordinaria/certificata, alle parti.
- ✓ Deposito telematico.



*Dati generali*

**Promossa da:** [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Corinna Mesirca (C.F.: [REDACTED]) del foro di Treviso, con studio in Viale Cesare Battisti n° 1 – C.A.P. 31100 Treviso.

**Contro:** [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), con sede in [REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] e residente in [REDACTED]  
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e  
residente in [REDACTED]  
[REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e  
residente in [REDACTED]

**Beni immobili pignorati - come descritti nell'atto di pignoramento**

Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV),

➤ Immobili di proprietà della Società [REDACTED]:

Catasto Fabbricati:

1. Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9, categoria D/1, Via Ferraro Primo, piano T;
2. Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 10, mq 18.003, Via Ferraro Primo;

Catasto Terreni:

1. Foglio 2, particella 77, qualità classe bosco ceduo U, superficie 11 are 29 centiare, R.D.E. 2,04, R.A.E. 0,35;
2. Foglio 2, particella 112, qualità classe bosco ceduo U, superficie 94 are 80 centiare, R.D.E. 17,14, R.A.E. 2,94;
3. Foglio 2, particella 113, qualità classe bosco ceduo U, superficie 8 are 88 centiare, R.D.E. 1,61, R.A.E. 0,28;
4. Foglio 2, particella 181, qualità classe bosco ceduo U, superficie 15 are 96 centiare, R.D.E. 2,88, R.A.E. 0,49;
5. Foglio 2, particella 184, qualità classe prato 4, superficie 38 are 6 centiare, R.D.E. 9,83, R.A.E. 4,91;
6. Foglio 2, particella 186, qualità classe bosco ceduo U, superficie 24 are 18 centiare, R.D.E. 4,37, R.A.E. 0,75;
7. Foglio 2, particella 187, qualità classe bosco ceduo U, superficie 26 are 61 centiare, R.D.E. 4,81, R.A.E. 0,82;
8. Foglio 2, particella 251, qualità classe bosco ceduo U, superficie 22 are 88 centiare, R.D.E. 4,14, R.A.E. 0,71;
9. Foglio 2, particella 452, qualità classe prato 3, superficie 58 are 20 centiare, R.D.E. 18,03, R.A.E. 10,52;



10. Foglio 2, particella 462, qualità classe prato 3, superficie 45 are 40 centiare, R.D.E. 14,07, R.A.E. 8,21;

11. Foglio 2, particella 805, qualità classe incolto sterile, superficie 07 are 86 centiare;

➤ Immobili di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED]:

Catasto fabbricati:

1. Sez. B, Fg. 5, particella 284, categoria A/2, classe 1, vani 2, indirizzo Via Vallorgana n. 53, piano T-1;

2. Sez. B, Fg. 5, particella 285, categoria A/3, classe 1, vani 5, indirizzo Via Vallorgana, piano T-1-2;

Catasto Terreni:

1. Foglio 9, particella 282, qualità classe prato arboreo 3, superficie 4 are 42 centiare, R.D.E. 1,37, R.A.E. 0,57;

### **Precisazioni**

- **Si segnala, che nell'accertamento di identificazione univoca degli immobili, si è rilevato, che i beni descritti al NCEU Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Sez. B, Fg. 5, Mappali 284 e 285, sono stati erroneamente soppressioni ed erroneamente sostituiti con il Mappale 926 (a cui corrisponde fisicamente ad un altro immobile), l'errore ha generato per quest'ultimo bene la trascrizione del verbale di pignoramento della presente pratica. (All. 04 Ispezione Ipotecaria - cartella "Settembre 2024")**

**Il Mappale 926 non è un bene pignorato, va quindi cancellata la nota di trascrizione del 13/12/2021, con Registro Generale n° 50293 e Registro Particolare n° 34858.**

- **La documentazione prodotta e consultata per la rettifica dei Mappali 284 e 285 si trova in All. 10.**

### **Elenco documenti prelevati dal fascicolo telematico (All. n° 00)**

1. Nomina esperto estimatore e giuramento della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa.
2. **RGE 500/2021 - ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 30/08/2021, a firma dell'Avv Corinna Mesirca con studio in Via Cesare Battisti n° 1 – C.A.P. 31100 Treviso. Trascritto in data 13/12/2021.
3. **RGE 135/2024 - ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 05/03/2024, a firma dell'Avv Corinna Mesirca con studio in Via Cesare Battisti n° 1 – C.A.P. 31100 Treviso. Trascritto in data 15/04/2024.
4. **CERTIFICATO NOTARILE** del 13/12/2021, a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).
5. **NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 13/12/2021, con Registro Generale n° 50293 e Registro Particolare n° 34858, Ufficio provinciale Territoriale di Treviso.
6. **Nell'elenco della visura ipotecaria per "soggetto" si rileva NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 15/04/2024 - Registro Particolare 9682 Registro Generale 13434 Ufficio provinciale Territoriale di Treviso. **(All. 04).**
7. [REDACTED] ricorso per intervento ex art. 499 C.P.C.



La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 18/10/2022 ha prestato giuramento (in modalità telematica), in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti e alle richieste del G.E.

*1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.*

Si è accertato, presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), analizzando i titoli abilitativi, che gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in regime di edilizia privata, pertanto non rientrano in un iter di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

*2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.*

Per i beni del GRUPPO 1, come identificati nella Certificazione Notarile a firma del dott. Vincenzo Calderini, si allega copia dell'Atto di Compravendita del 25/11/1998 Rep. n° 136.436 e Racc. n° 28.569 a firma del Notaio dott. Battista Parolin in Montebelluna (TV), trascritto il 07/12/1998 al n° 3128 in Montebelluna (TV). Per i beni del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Sez. B, Fg. 5, Particella 284-285-282, di proprietà 1/2 di ██████████ si allega copia dell'Atto di Compravendita n° 8794 del 13/05/1988 a firma del notaio Francesco Imparato e trascritto il 9/06/1988 ai nn.16268/12630 e per 1/4 ciascuno proprietà di ██████████ e ██████████, si allega Accettazione Espresa di Eredità 1988 a firma del notaio Francesco Imparato del 24/05/2007 ai nn.118859/33697 trascritta a TV, in data 7/06/2007 ai nn. 27212/15364, pervenuta per certificato di Denuncia Successione, del *de cuius* ██████████, ufficio del Registro di Montebelluna del 28/05/2007, Repertorio n. 409/2007.

*3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.*

➤ Un primo sopralluogo è avvenuto in data 18 luglio 2023, in presenza del custode giudiziario incaricato di *Aste 33 S.r.l.*, dove si è rilevato l'opificio in Via Ferraro n° 14, (N.C.E.U.: San Zenone degli Ezzelini (TV), Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9 - Sub 10) e tutti i terreni descritti in premessa.

Gli immobili oggetto di stima, relativi al primo sopralluogo, sono composti da un edificio di tipo industriale ad uso magazzino, (originariamente il complesso era una fornace), un edificio adibito ad uffici, con spogliatoi/servizi e una serie di terreni coltivati a bosco, seminativo e prato.

L'anno di costruzione dell'opificio "*corpo G+H*", non è certo, non essendo pervenute, dall'accesso atti del Comune, pratiche relative all'impianto originario dei beni; si presume, tuttavia da alcuni documenti prodotti dalla ditta precedente, che possa risalire intorno agli anni '30. Si allega foto aerea risalente al 1967. **All. 02.a.**

Si tratta di una struttura a travi e pilastri in cemento armato con copertura a volta in latero-cemento e tiranti in acciaio con sovrastante copertura in tegole di cotto. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio di tipo industriale. Una parte della struttura verso nord e est risulta fatiscente con parti di copertura e murature di



tamponamento crollati. In una parte dell'edificio a nord sono presenti coperture con pannelli in cemento amianti. Alcuni pannelli di cemento amianto sono stati imballati e accatastati nei locali del fabbricato.

L'edificio "corpo F", si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è composto da un ufficio, spogliatoi, servizi con doccia, al piano primo si trova una sala riunioni e al primo piano interrato un magazzino, un archivio e una C.T. Il piano interrato è grezzo. Il piano terra e il piano primo hanno murature interne intonacate, pavimenti di ceramica e finestre con serramenti metallici a vetro singolo. Le porte interne sono in legno.

I beni comprendono un'ampia area esterna di manovra, in parte finita con manto di asfalto e in parte sterrata.

I confini della proprietà sono, in alcune parti, delimitati da una rete metallica.

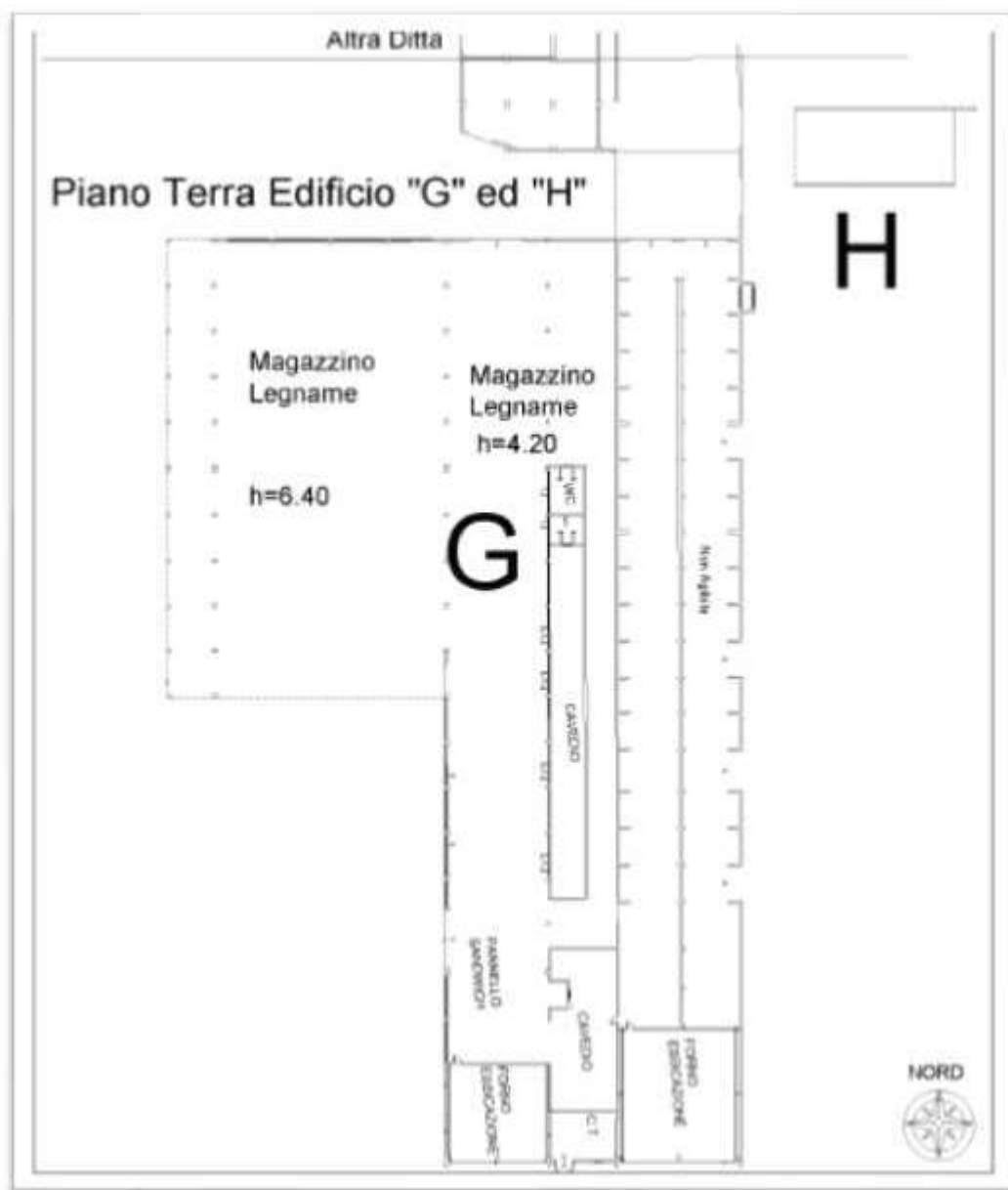


Figura 0.a: planimetria catastale mapp.le 70 sub 9



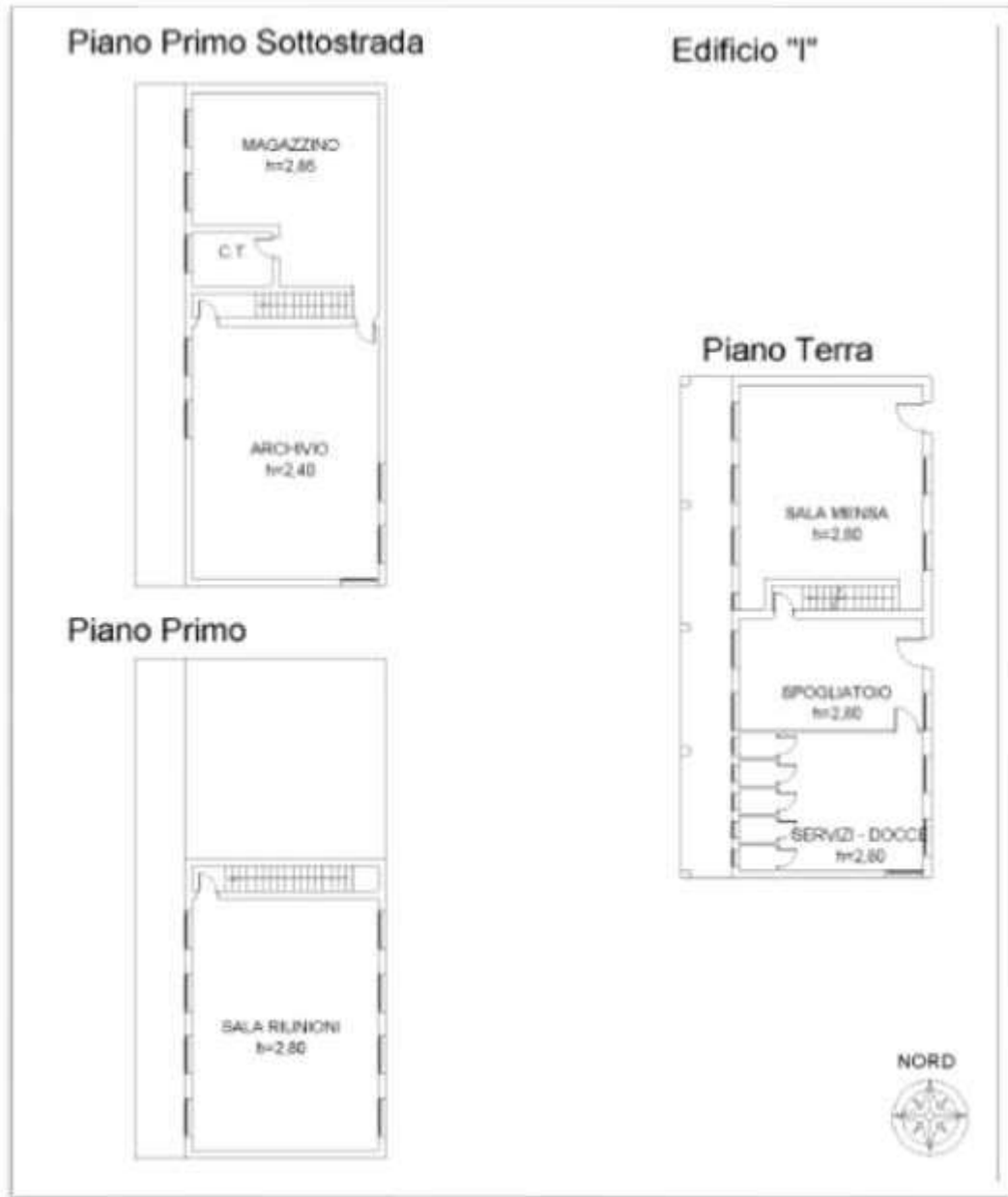


Figura 0.a: planimetria catastale mapp.le 70 sub 9

I terreni circostanti sono tenuti per la maggior parte a bosco, qualcuno a prato, a seminativo o terreno sterile. L'immagine sotto riportata, estratta dal servizio "forMaps", mette in evidenza la cartografia catastale WMS dell'Agenzia delle Entrate, con sovrapposta l'immagine della coltura e della vegetazione, per confrontare, insieme alla documentazione fotografica del sopralluogo, lo stato dei luoghi, rispetto alla qualità descritta dalla visura catastale. In particolare è emerso che i mappali Mappali 184 - 452 - 462 sono in parte tenuti a bosco e solo in parte sono coltivati a "prato", nel Mappale 181 di coltura "bosco", insiste un "laghetto", quindi si è considerato il terreno di tale mappale sterile.





- Un secondo sopralluogo è avvenuto in data 17 settembre 2024, in presenza del custode giudiziario incaricato, di *Aste 33 S.r.l.*, presso i beni in San Zenone degli Ezzelini (TV), con descrizione catastale al N.C.E.U. Sez. B, Fig. 5, Sub. 284 - Sub 285 e al N.C.T. Fig. 9, Sub. 282.

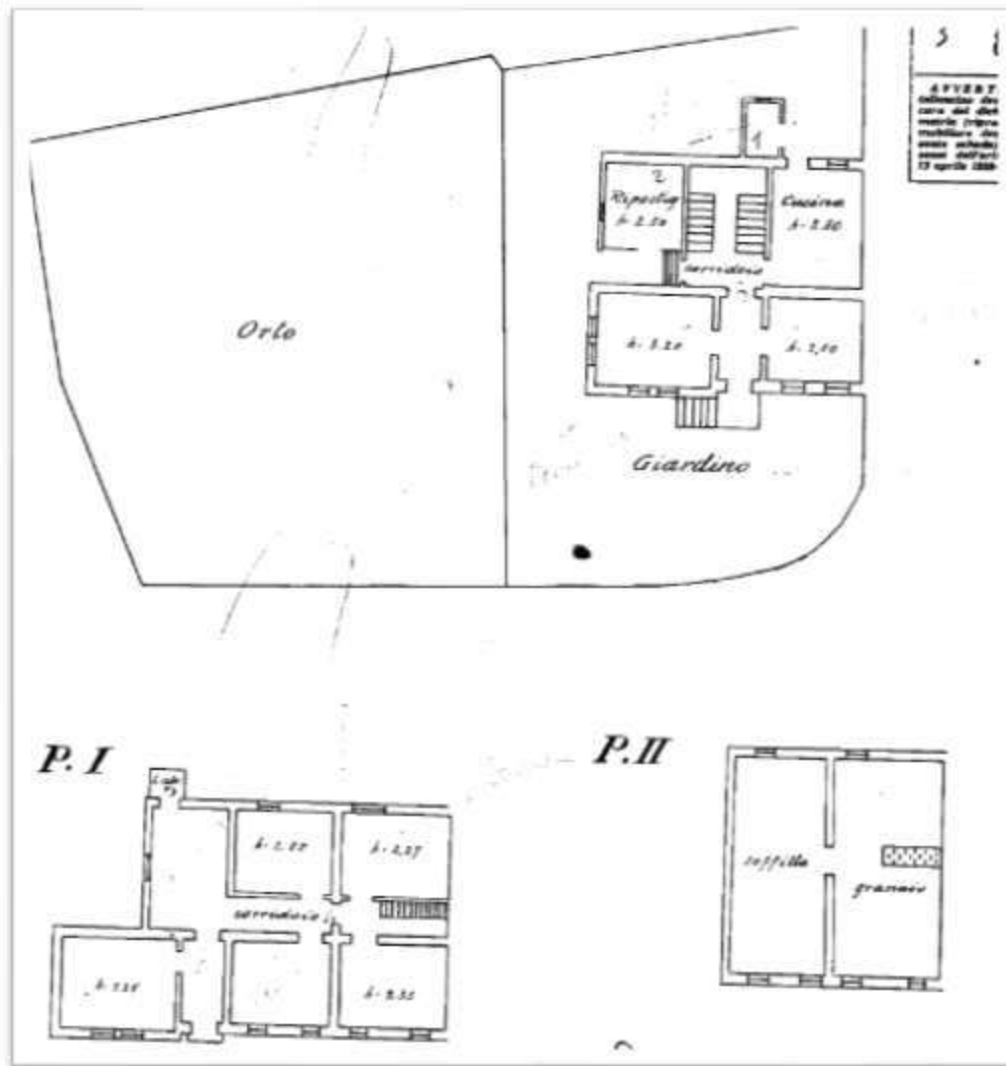


Figura 0.b: planimetria catastale mapp.le 284



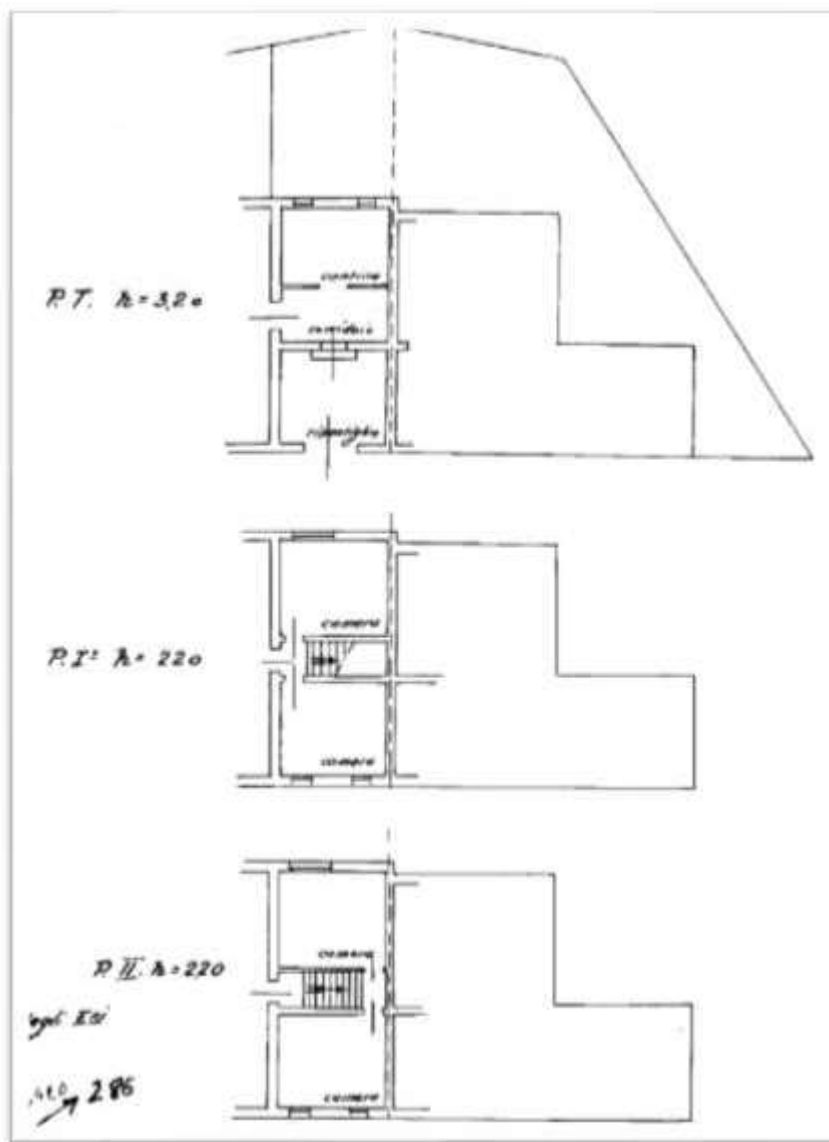


Figura 0.c: planimetria catastale mapp.le 285

L'edificio è stato visionato e rilevato dove possibile per motivi di sicurezza, poiché i solai intermedi e il solaio di copertura presentano pesanti crolli.

Il corpo di fabbrica principale si sviluppa su tre piani fuori terra e risale dai materiali costruttivi e dalle dichiarazioni del proprietario attuale ai primi anni del 1900. Al piano terra si trovano una cucina, due ripostigli, una cantina, un corridoio, le scale di collegamento con i piani superiori e due stanze non meglio descritte. Al piano primo si trovano le camere e al piano secondo una soffitta al mapp.le 284, due camere al mapp.le 285. Le strutture verticali fuori terra sono misto sasso/mattoni, hanno uno spessore che varia dai 30 ai 40 cm, senza pannelli di isolamento termo-acustico. I solai intermedi sono in legno, i solai di copertura in legno con tavole e manto di copertura in coppi. I solai intermedi e di copertura presentano punti diffusi di crollo e sono pericolanti. Alcune pareti interne sono state abbattute. Le chiusure trasparenti non sono presenti. I fori finestra



e porta sono chiusi con scuri in legno in condizioni degradate. Gli impianti di luce e termo-idraulico non sono funzionanti.

Nella parte ovest e nord dell'edificio si sviluppano una serie di accessori a un piano fuori terra in muratura, con solaio di copertura piano, in latero-cemento e lamiera. L'epoca costruttiva di questi manufatti appare in prima analisi visiva più recente rispetto al corpo abitativo principale, per tipologia e materiali costruttivi utilizzati.

L'edificio non è abitabile.

I beni che insistono sui mappali 284-285 sono ad uso residenziale, con scoperto al mappale 282.

**Dotazione impianto autonomo opificio (in planimetria catastale corpo "G+H"):**

- Impianto elettrico di tipo industriale con potenza contatore di 5 kW, funzionante.
- Impianto idraulico: presente e funzionante
- Fonti rinnovabili: assenti.
- Impianto antincendio: assente.

**Dotazione impianto autonomo uffici e accessori (in planimetria catastale corpo "I"):**

- Impianto elettrico di tipo industriale con potenza contatore di 3 kW, funzionante.
- Impianto termo-idraulico per l'ACS con Boiller elettrico.
- Impianto di riscaldamento con caldaia è assente. Sono installate delle stufe di riscaldamento a legna/pellet.
- Fonti rinnovabili: assenti.
- Impianto antincendio con segnaletica: presente.

**Dotazione impianto autonomo edificio ad uso residenziale (mappali 284-285)**

- Impianto elettrico: presente non funzionante
- Impianto termoidraulico: non presente
- Fonti rinnovabili: assenti.
- Impianto antincendio: assente.

**Considerazioni energetiche:**

- ✓ *Beni che insistono sul mappale 70.*
- Opificio "corpo G": si tratta di un magazzino coperto in parte non tamponato. La destinazione d'uso non contempla caratteristiche di tipo energetico.
- *corpo H*: ricovero inagibile in fase di crollo.
- Uffici e servizi "corpo I": le strutture verticali fuori terra sono in mattoni, hanno uno spessore di 30 cm, senza pannelli di isolamento termo-acustico. Le chiusure trasparenti sono di tipo vetro singolo su struttura metallica e non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile. L'edificio rientra in una classe energetica bassa.
- ✓ *"Beni che insistono sui mappali 284-285 ad uso residenziale"*



Le strutture verticali fuori terra sono misto sasso/mattoni, hanno uno spessore che varia dai 30 ai 40 cm, senza pannelli di isolamento termo-acustico. Le chiusure trasparenti non sono presenti e non sono installate fonti energetiche di tipo rinnovabile. L'edificio rientra in una classe energetica molto bassa.

Successivamente all'aggiudicazione dei beni sarà possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetiche (APE). Si segnala che con l'entrata in vigore il 01/10/2015 delle Linee Guida per l'APE è obbligatorio registrare l'impianto termo sanitario al Registro del Catasto degli Impianti Termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E." al fine di generare il codice e codice chiave dell'impianto necessari per generare e trasmettere l'APE nella piattaforma della Regione Veneto.

### **Criticità e stato di conservazione e manutenzione**

✓ *Beni che insistono sul mappale 70.*

Opificio "corpo G": parte delle strutture sono crollate o inagibili. Per i particolari si rimanda alle tavole grafiche del rilievo geometrico. **All. 07.** Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile in parte normale rispetto alla sua vetustà, in parte fatiscente e in fase di crollo.

Si segnala la presenza di cemento amianto imballato a terra negli spazi dell'immobile da bonificare e smaltire. Uffici e servizi "corpo I": i serramenti esterni delle finestre, delle porte finestre hanno la verniciatura ammalorata e scrostata; la tinteggiatura interna è da rinfrescare. Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile normale rispetto alla sua vetustà.

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, e la necessità di una manutenzione ordinaria, per risolvere le criticità evidenziate, si calcola una percentuale di penalità sul valore potenziale dell'immobile. (Tabella 5).

✓ *Beni che insistono sui mappali 284-285 ad uso residenziale.*

La struttura è vetusta e presenta la necessità di una ristrutturazione pesante.

Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile pessimo e fatiscente.

4) *Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.*

### **Conformità (All. 02)**

#### **Atti Autorizzativi**

✓ *Beni che insistono sul mappale 70.*

- Concessione Edilizia n° 164/81, Protocollo n° 4077 "Demolizione e successiva ricostruzione, fabbricati industriali", del 09/08/1982.

✓ *Beni che insistono sui mappali 284-285.*

- Permesso di Costruire in Variante Pratica n° 03/178, Protocollo n° 8955, del 22/03/2004 "Ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale". (Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2024 si rileva che l'intervento in progetto non è stato realizzato e non sono pervenuti precedenti titoli abilitativi).



- Concessione Edilizia n° 98/004, Protocollo n° 194 del 09/01/1998, “Apertura di un nuovo accesso carraio su fondo di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] - Mapp 282”.

#### **Abitabilità/Agibilità**

- ✓ Beni che insistono sul mappale 70: non pervenuta
- ✓ Beni che insistono sui mappali 284-285: non pervenuta.

#### **Difformità**

Secondo l'Art. 36 (1) è previsto l'Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*
4. Si rimanda per le successive modifiche al “Decreto Salva Casa”.

\* Si ricorda inoltre che l'attuale ordinamento nazionale del DPR 380/01 prevede, e dispone, un limite di tolleranza entro il quale non si concretizza alcun illecito edilizio. Il limite del 2% delle tolleranze nelle costruzioni, da rapportare in riferimento alle misure progettuali, è stabilito dall'art. 34 bis comma 1, “tolleranze costruttive”, articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020, e si riferisce ai quattro parametri di volume, superficie coperta, altezza e distacchi.

In particolare con il “Decreto Salva Casa” 'art. 34 bis comma 1 bis, le **tolleranze costruttive** per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- del 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;



- del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Le **tolleranze esecutive** secondo il “*Decreto Salva Casa*” ’art. 34 bis comma 2 bis, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024; costituiscono tolleranze esecutive:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

✓ *Fabbricati che insistono sul mappale 70.*

Nel caso in esame non si sono rilevate difformità di volumetriche o di sagoma.

Per i dettagli e una migliore visione dell’insieme si rimanda alle tavole grafiche di rilievo (**All. n° 07**).

✓ *Fabbricati che insistono sui mappali 284-285.*

Nel caso in esame, per il corpo di fabbrica principale non è stata reperita documentazione relativa a titoli abilitativi, quindi si è confrontato lo stato dei luoghi con la documentazione catastale, rispetto alla quale non si rilevano sostanziali differenze.

Si rileva tuttavia una difformità prospettica: due finestre al piano primo lungo il lato ovest che non sono presenti nella planimetria catastale.

L’atto di compravendita del 1988, a firma del notaio Francesco Imparato, dichiara l’immobile ante ’67 e fino al 1988 dichiara che non risultano titoli abilitativi. Le planimetrie catastali risalgono al 1940 e 1959.

Da un confronto della planimetria catastale del mapp.le 284 (data 1940) con il mapp.le 285 (data 1959), si rileva che la pianta del piano primo e la pianta del piano secondo del mapp.le 284 contengono la pianta del piano primo e secondo del mapp.le 285. Si tratta di una incogruenza.

Gli accessori, lungo il lato ovest e nord del corpo di fabbrica principale, non sono accatastati e sono stati costruiti senza titolo abilitativo quindi la loro datazione non è certa.

Per una riorganizzazione possibile dei volumi si rimanda al progetto proposto e non realizzato con il

Permesso di Costruire in Variante Pratica n° 03/178, Protocollo n° 8955, del 22//03/2004 “*Ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale*”.

Per i dettagli e una migliore visione dell’insieme si rimanda alle tavole grafiche di rilievo (**All. n° 07**).

Rilevate le incongruenze delle planimetrie catastali al mapp.le 284 e al mapp.le 285, si segnala la necessità di un aggiornamento delle stesse. Per il percorso di regolarizzazione delle due planimetrie si prevede un costo orientativo di € 2.600,00.



Vista la non abitabilità dell'edificio e la conseguente necessità di una ristrutturazione, il costo delle pratiche edilizie dell'intervento sono state contabilizzate nella penalità del 70% che contempla la vetustà e le pessime condizioni del bene. (Tabella 6.c)

Di seguito la Tabella n° 1.a delle superfici dei beni rilevati.

1. Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9, categoria D/1, indirizzo Via Ferraro Primo, piano S1-T-1;
2. Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 10, graffato al Sub. 9, Rendita € 9420,00

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda rilevata [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	Opificio (CORPO G) in parte crollato e/o inagibile	4654,92		Hmin 4,20 Hmax=6,40
Piano Terra	Opificio (CORPO H) crollato	128,00 (non rilevabile per crollo totale)	-	-
Piano Interrato	Magazzino/Archivio/c.t. (CORPO I)	-	152,00	2,40 e 2,85
Piano Terra	Uffici e Servizi (CORPO I)	152,00	-	2,80
Piano Primo	Sala riunioni (CORPO I)	90,44	-	2,80
-	Area scoperta		18.003,00	-
<b>TOTALE</b>		<b>5025,36</b>	<b>18155,00</b>	-

Tabella 1.a: Superfici rilevate

Di seguito la Tabella n° 1.b delle superfici dal Catasto Terreni:

	CATASTO TERRENI con qualità catastale	Qualità rilevata allo stato dei luoghi	SUPERFICIE [mq]
1	Foglio 2, particella 77, qualità classe <b>seminativo 03</b> , superficie 5 are 62 centiare, R.D.E. 2,04, R.A.E. 0,35		562,00
	Foglio 2, particella 77, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 5 are 67 centiare, R.D.E. 2,04, R.A.E. 0,35		567,00
2	Foglio 2, particella 112, qualità classe <b>seminativo 03</b> , superficie 62 are 21		6221,00



	centiare, R.D.E. 17,14, R.A.E. 2,94		
	Foglio 2, particella 112, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 32 are 39 centiare, R.D.E. 17,14, R.A.E. 2,94		3239,00
3	Foglio 2, particella 113, qualità classe <b>seminativo 03</b> , superficie 2 are 67 centiare, R.D.E. 1,61, R.A.E. 0,28		267,00
	Foglio 2, particella 113, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 6 are 21 centiare, R.D.E. 1,61, R.A.E. 0,28		621,00
4	Foglio 2, particella 181, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 15 are 96 centiare, R.D.E. 2,88, R.A.E. 0,49	in parte occupata da un laghetto	1596,00
5	Foglio 2, particella 184, qualità classe <b>prato 4</b> , superficie 38 are 6 centiare, R.D.E. 9,83, R.A.E. 4,91	Solo in parte prato: in parte bosco	3806,00
6	Foglio 2, particella 186, qualità classe <b>seminativo 03</b> , superficie 9 are 62 centiare, R.D.E. 4,37, R.A.E. 0,75		962,00
	Foglio 2, particella 186, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 14 are 56 centiare, R.D.E. 4,37, R.A.E. 0,75		1456,00
7	Foglio 2, particella 187, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 26 are 61 centiare, R.D.E. 4,81, R.A.E. 0,82		2661,00
8	Foglio 2, particella 251, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 22 are 88 centiare, R.D.E. 4,14, R.A.E. 0,71		2288,00





9	Foglio 2, particella 452, qualità classe <b>prato 3</b> , superficie 58 are 20 centiare, R.D.E. 18,03, R.A.E. 10,52	Solo in parte prato: in parte bosco	5820,00
10	Foglio 2, particella 462, qualità classe <b>prato 3</b> , superficie 45 are 40 centiare, R.D.E. 14,07, R.A.E. 8,21	Solo in parte prato: in parte bosco	4540,00
11	Foglio 2, particella 805, qualità classe <b>incolto sterile</b> , superficie 07 are 86 centiare		786,00
<b>TOTALI</b>			<b>35392,00</b>

Tabella 1.b: Superfici da visura catastale e qualità rilevata allo stato dei luoghi

Di seguito la Tabella n° 1.c delle superfici dei beni rilevati.

Comune di San Zenone degli Ezzelini, Sez. B, Fg. 5 Mappali 284-285 ad uso residenziale, con scoperto al Fg. 9, Mappale 282.

PIANO	DESCRIZIONE Mappale 284	Sup. lorda rilevata [mq]	Sup. Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	cucina	106,78 +abuso		2,80
	ripostiglio			2,50
	corridoio			2,50
	stanza sx			3,20
	stanza dx			2,80
	accessorio esterno			4,00
Piano Primo	stanza	140,86		2,35
	stanza			2,35
	stanza			2,35
	stanza			2,35
	stanza			2,85
	stanza			2,27
Piano Secondo	soffitta		91,17	
	granaio			
-	<b>Area scoperta di pertinenza mapp. 284</b>		213,47	-
-	<b>DESCRIZIONE Mappale 285</b>	<b>Sup. lorda rilevata [mq]</b>	<b>Sup. Accessoria [mq]</b>	<b>H [m]</b>
Piano Terra	ripostiglio	46,58		3,20
	corridoio/scala			
	cantina			
Piano Primo	camera	43,87		2,20-
	camera			
Piano Secondo	camera	43,87		2,20
	camera			



-	Area scoperta di pertinenza mapp. 285		29,66	-
-	Area scoperta mappale 282		442,00	-
<b>TOTALE</b>		<b>381,96</b>	<b>780,30</b>	-

Tabella 1.c: Superfici rilevate

5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

La **descrizione attuale** dei beni pignorati, secondo la visura catastale eseguita in data 31/10/2022, è la seguente:

Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV),

➤ Immobili di proprietà della Società [REDACTED]:

Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9, categoria D/1, indirizzo Via Ferraro Primo, piano S1-T-1;
- Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 10, graffato al Sub. 9, Rendita € 9420,00.

Catasto Terreni:

- Foglio 2, particella 77, qualità/classe seminativo 03, superficie 5 are 62 centiare e qualità/classe bosco ceduo U, superficie 5 are 67 centiare, R.D.E. 2,04, R.A.E. 0,35;
- Foglio 2, particella 112, qualità/classe seminativo 03, superficie 62 are 21 centiare e qualità/classe bosco ceduo U, superficie 32 are 39 centiare, R.D.E. 17,14, R.A.E. 2,94;
- Foglio 2, particella 113, qualità/classe seminativo 03, superficie 2 are 67 centiare e qualità/classe bosco ceduo U, superficie 6 are 21 centiare, R.D.E. 1,61, R.A.E. 0,28;
- Foglio 2, particella 181, qualità classe bosco ceduo U, superficie 15 are 96 centiare, R.D.E. 2,88, R.A.E. 0,49;
- Foglio 2, particella 184, qualità classe prato 4, superficie 38 are 6 centiare, R.D.E. 9,83, R.A.E. 4,91;
- Foglio 2, particella 186, qualità classe seminativo 03, superficie 9 are 62 centiare e classe bosco ceduo U, superficie 14 are 56 centiare, R.D.E. 4,37, R.A.E. 0,75;
- Foglio 2, particella 187, qualità classe bosco ceduo U, superficie 26 are 61 centiare, R.D.E. 4,81, R.A.E. 0,82;
- Foglio 2, particella 251, qualità classe bosco ceduo U, superficie 22 are 88 centiare, R.D.E. 4,14, R.A.E. 0,71;
- Foglio 2, particella 452, qualità classe prato 3, superficie 58 are 20 centiare, R.D.E. 18,03, R.A.E. 10,52;
- Foglio 2, particella 462, qualità classe prato 3, superficie 45 are 40 centiare, R.D.E. 14,07, R.A.E. 8,21;
- Foglio 2, particella 805, qualità classe incolto sterile, superficie 07 are 86 centiare;

➤ Immobili di proprietà dei Signori [REDACTED] (ora [REDACTED] e [REDACTED]) e [REDACTED]:

Catasto fabbricati:

- Sez. B, Fg. 5, particella 284, categoria A/2, classe 1, vani 2, Via Vallorgana n. 53, piano T-1;



- Sez. B, Fg. 5, particella 285, categoria A/3, classe 1, vani 5, Via Vallorgana, piano T-1-2.

La verifica in merito alla conformità tra l'identificazione dei beni pignorati e l'identificazione catastale relativa ai mappali 284-285 ha fatto emergere la soppressione dei suddetti mappali e la loro sostituzione con il mappale 926 a cui corrisponde fisicamente un altro fabbricato. Il mappale 926 deriva infatti dalla soppressione dei mappali 270-, 345, 367, 783.

Con istanza del 30/03/2023 la sottoscritta CTU ha chiesto al G.E. di poter procedere alla rettifica dell'identificazione catastale. Con provvedimento del 20/04/2023 il G.E. ha autorizzato l'avvio della pratica di rettifica catastale.

Con istanza del 03/08/2023 la sottoscritta CTU ha dato atto dell'evasione della pratica di rettifica e dell'avvenuto ripristino dei mappali presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Sez. B, Fg. 5, particella 284, 285. **(All. 10).**

Catasto Terreni:

- Foglio 9, particella 282, qualità classe prato arboreo 3, superficie 4 are 42 centiare, R.D.E. 1,37, R.A.E. 0,57.



*Figura 1: Localizzazione dei beni pignorati– Estratto di Mappa – Comune di San Zenone degli E. (TV), Foglio 2, Mappale 70*





*Figura 2.a: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa – Comune di San Zenone degli E. (TV), Foglio 2, Mappali 77 – 112 – 113 – 181 – 184 – 186 – 187 – 251 – 452 – 462 – 805*



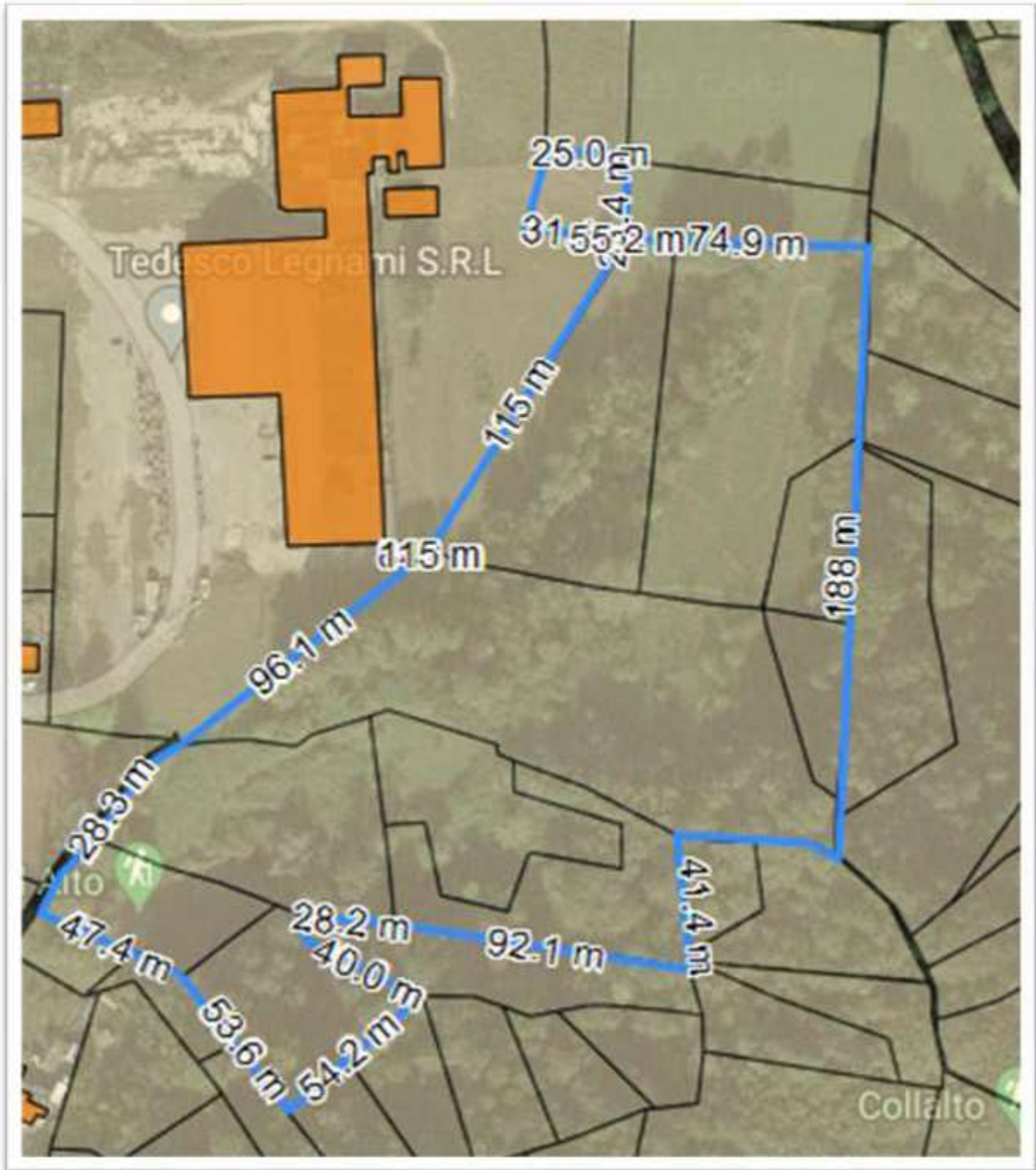


Figura 2.b: Comune di San Zenone degli E. (TV),  
Foglio 2, Mappali 77 – 112 – 113 – 181 – 184 – 186 – 187 – 251 – 452 – 462 – 805







Figura 3: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa – Comune di San Zenone degli E. (TV), NCT Foglio 9, Mappale 282, NCEU Sez B, Foglio 5, Mappali 284-285

### Confini

Al Catasto Terreni, Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Foglio 2, il Mappale 70 confina da Nord in senso orario, con il Mappale 70 stesso di altra proprietà e i Mappali 805-462-112- strada vicinale -197-700-631-108-794, salvo altri variati e/o più precisi confini.

Al Catasto Terreni, Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Foglio 2, i Mappali 77 – 112 – 113 – 181 – 184 – 186 – 187 – 251 – 452 – 462 – 805, della proprietà, confinano con i Mappali 804-75-568-189-188-182-594-593-521-180-179 strada vicinale -70, salvo altri variati e/o più precisi confini.

Al Catasto, Terreni Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Foglio 9:  
il Mappale 282 confina con i Mappali 890-284-287 e con strada vicinale.

Il Mappale 284 confina con i Mappali 282-890-285-287.

Il Mappale 285 confina con i Mappali 284-890-621-287, salvo altri variati e/o più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati con le seguenti visure catastali **(All. 03)**:

**Estratti di mappa**

**Elaborati planimetrici**

**Planimetrie catastali**

**Elenco subalterni**

**Visure per soggetto**

**Visure storiche**

Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite in data 18/09/2024 e in data 14/10/2024, **(All. 04)**.

In particolare si riporta di seguito:



- ✓ l'elenco delle note per soggetto ██████████ e in Allegato 04 le note dalla n° 2 alla n° 8.
- ✓ La nota n° 2 riporta:

VENNE COSTITUITA SERVITU DI PASSAGGIO PER PEDONI, MEZZI ED AUTOMEZZI NONCHE PER CONDUITTURE TECNOLOGICHE IN SOTTO E SOPRASSUOLO A FAVORE DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE DI PROPRIETA DELLA ██████████ ED A CARICO DELLO SCOPERTO MN.70 SUB 7 (MONTEBELLUNA SEZ.A FOGLIO 2) DI PROPRIETA DELLA SOCIETA ██████████ DA ESERCITARSI SUL TRACCIATO EVIDENZIATO IN TRATTEGGIO NELLA PIANTA ALLEGATA SUB "B" AL TITOLO. LE SPESE PER LA SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DI TALE PASSAGGIO SARANNO A CARICO DELLE DUE PARTI CONTRAENTI IN PARTI EGUALI.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
Ordina per tipo nota	Ordina per data
<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1998 - Registro Particolare 24685 Registro Generale 36546                      Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Repertorio 136436 del 25/11/1998                      ATTO TRA VIVI - COMPRA/ENDITA                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico</p>
<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1998 - Registro Particolare 24686 Registro Generale 36546                      Pubblico ufficiale PAROLIN BATTISTA Repertorio 136436 del 25/11/1998                      ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2004 - Registro Particolare 7273 Registro Generale 29720                      Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 103851/27592 del 06/07/2004                      IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico                      Documenti successivi correlati:                      1 - Annotazione n. 2145 del 02/04/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007)                      2 - Iscrizione n. 3376 del 21/06/2024</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2007 - Registro Particolare 10912 Registro Generale 36687                      Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 119571/34092 del 03/08/2007                      IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico                      Documenti successivi correlati:                      1 - Annotazione n. 2439 del 19/04/2009 (PROROGA DI DURATA)                      2 - Annotazione n. 5638 del 12/10/2010 (PROROGA DI DURATA)</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2009 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 6348                      Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 9597/5414 del 03/02/2009                      IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2009 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 6349                      Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 9598/5415 del 03/02/2009                      IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico                      Documenti successivi correlati:                      1 - Annotazione n. 5637 del 12/10/2010 (PROROGA DI DURATA)</p>
<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2021 - Registro Particolare 34858 Registro Generale 50293                      Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5601 del 26/10/2021                      ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico</p>
<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2024 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 23060                      Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 103851/27582 del 06/07/2004                      IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO                      Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV)                      Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale                      Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7273 del 2004</p>



## ✓ l'elenco delle note per soggetto [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/1989 - Registro Particolare 8505 Registro Generale 11558  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 13223 del 06/04/1989  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1991 - Registro Particolare 23430 Registro Generale 31414  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 27150 del 15/11/1991  
  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/1997 - Registro Particolare 10673 Registro Generale 14487  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 60216 del 24/04/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 11282 del 21/05/1997
4. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/1997 - Registro Particolare 11282 Registro Generale 11282  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 60216 del 24/04/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
Nota disponibile in formato immagine  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10673 del 1997
5. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1997 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 28029  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 62186 del 18/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2007 - Registro Particolare 15364 Registro Generale 27212  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 118859/33697 del 24/05/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  
Immobili siti in FONTE(TV), SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2007 - Registro Particolare 23979 Registro Generale 43362  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 409/2007 del 28/05/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in FONTE(TV), SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2021 - Registro Particolare 34858 Registro Generale 90293  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5601 del 26/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2024 - Registro Particolare 9682 Registro Generale 13434  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2584 del 28/03/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2024 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 23060  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 103851/27592 del 08/07/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in SAN ZENONE DEGLI EZZELINI(TV)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7273 del 2004





- ✓ La nota n° 9 del “Verbale di pignoramento immobili” relativa all’esecuzione R.G.E. 135/2024.
- ✓ L’elenco delle formalità per l’immobile Sez. B Foglio 5 M 284.

### Elenco immobili

Comune di SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana B Foglio 0005 Particella 00284 Subalterno -

---

### Elenco sintetico delle formalità

---

1. ISCRIZIONE del 20/09/1997 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 28029  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 62186 del 18/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 15/07/2004 - Registro Particolare 7273 Registro Generale 29720  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 103851/27592 del 08/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 2145 del 02/04/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007)
    2. Iscrizione n. 3376 del 21/06/2024
  3. TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 15364 Registro Generale 27212  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 118859/33697 del 24/05/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 06/09/2007 - Registro Particolare 23979 Registro Generale 43362  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 409/2007 del 28/05/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
  5. TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 9682 Registro Generale 13434  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2584 del 28/03/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  6. ISCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 23060  
Pubblico ufficiale IMPARATO FRANCESCO Repertorio 103851/27592 del 08/07/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7273 del 2004
- ✓ L’elenco delle formalità per l’immobile Sez. B Foglio 5 M 926 (bene non pignorato)



**Elenco immobili**

Comune di SAN ZENONE DEGLI EZZELINI (TV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana B Foglio 0005 Particella 00926 Subalterno 0003

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2021 - Registro Particolare 34858 Registro Generale 50293  
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5601 del 26/10/2021  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico

**Si segnala che l'errore di soppressione dei mappali 284 e 285 ora ripristinati, ha generato la trascrizione del verbale di pignoramento R.G. 50293 e R.P. 34858 del 13/12/2021, al mapp. 926 che non è un bene pignorato, la trascrizione va quindi cancellata. (Vedi Visura Ipotecaria Mapp.le 926 in All. 04 eseguita in data settembre 2024).**

6) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*

A seguito dell'Istanza del 09/12/22 e successive, a firma della sottoscritta CTU, autorizzate dal G.E., per i beni in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Sez. B, al foglio n. 5, particelle n. 284 e 285 erroneamente sopresse, è stata eseguita una rettifica catastale.

Il creditore precedente con Nota Autorizzata del 14 settembre 2023, a firma dell'Avv. Corinna Mesirca, all'esito dell'eseguita rettifica catastale, provvede a riformulare l'identificazione catastale di tutti i beni oggetto di pignoramento. La pratica procede con un nuovo Atto di Pignoramento datato 5 marzo 2024, a firma dell'Avv. Corinna Mesirca e la riunione della procedura R.G.E. 135/2024, con la presente R.G.E. 500/2021, come disposto dal G.E. dott.ssa Paola Torresan, in data 28/06/2024.

7) *Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico*

- Gli immobili, descritti al N.C.E.U.: Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9-10 e i terreni Fg. 2 Mapp. 184-181-251 "Ambito di laghetto" ricadono nell'area interessata dalla Scheda Puntuale del PAT/PI "Ambito di ricostruzione ex fornaci Serena di Liedolo nella sottozona Z.T.O. D3/1 e A/19", (la sottozona Z.T.O. D3/1 e una porzione della sottozona Z.T.O. A/19 verso nord sono di altra proprietà). *Figura 3.c.*

La variante urbanistica attuale di rizonizzazione determina la necessità di mantenere l'area originale di elevato valore paesaggistico in quanto la ditta proponente [REDACTED] chiede di modificare l'attuale planimetria grafica del PI (art. 68 vigente) mantenendo il valore urbanistico e ambientale.

Al fine di cogliere le potenzialità dell'area oggetto di stima, si evidenzia che la ditta [REDACTED], in data 03/01/2023, ha depositato una Richiesta di Variante al Piano degli Interventi.

In particolare la ditta proponente chiede che siano previsti due ambiti – AMBITO 1 (zona nord di altra proprietà) e AMBITO 2 (zona sud-est di proprietà della ditta [REDACTED]) interessati da distinti Piani Urbanistici Attuativi (art. 6 della LR 11/2004), coordinati da specifica scheda normativa con elencati i principali interventi di trasformazione territoriale.



Per entrambe le ditte, al fine di mantenere un intervento qualificato, come richiesto fin dal 2008 dalla Amministrazione Comunale, dovrà essere previsto quanto segue:

- la possibilità di attuare gli AMBITI separati (con stralci funzionali ma in armonia paesaggistica);
- la riclassificazione della parte della proprietà [REDACTED] (AMBITO 2) costituita dalla Zto A/19

(sud-est) e di una porzione della Zto D3/1 (zona centrale) mantenendo la cubatura max già quantificata in precedenza in 21.712 mc ed indice di copertura del 25% (portici esclusi), della superficie territoriale di 22823 mq (cioè pari a 5703 mq copribili oltre ai portici – per circa 20 edifici e 145 abitanti insediabili), con obbligo per entrambi gli AMBITI (n. 1 e n. 2) di garage fuori terra sotto portici, e di una architettura tipica dei luoghi privilegiando rivestimenti in sasso e l'uso del legno. Vanno esclusi gli edifici condominiali.

Si evidenzia che per l'AMBITO 2 sono previsti contributi di perequazione e per entrambi gli ambiti, prescrizioni puntuali.

I parametri urbanistici previsti sono: volume massimo di 50.884,00 mc, altezza massima 6,50 m, distanza dai confini 5,00 m e distanza dai fabbricati 10,00 m.

Per ulteriori particolari e vincoli si rimanda alla richiesta di Variante al Piano e alla Scheda Puntuale dal PAT/PI in **(All.02.b)**. Estratto in *Figura 3.a -Figura 3.b*.





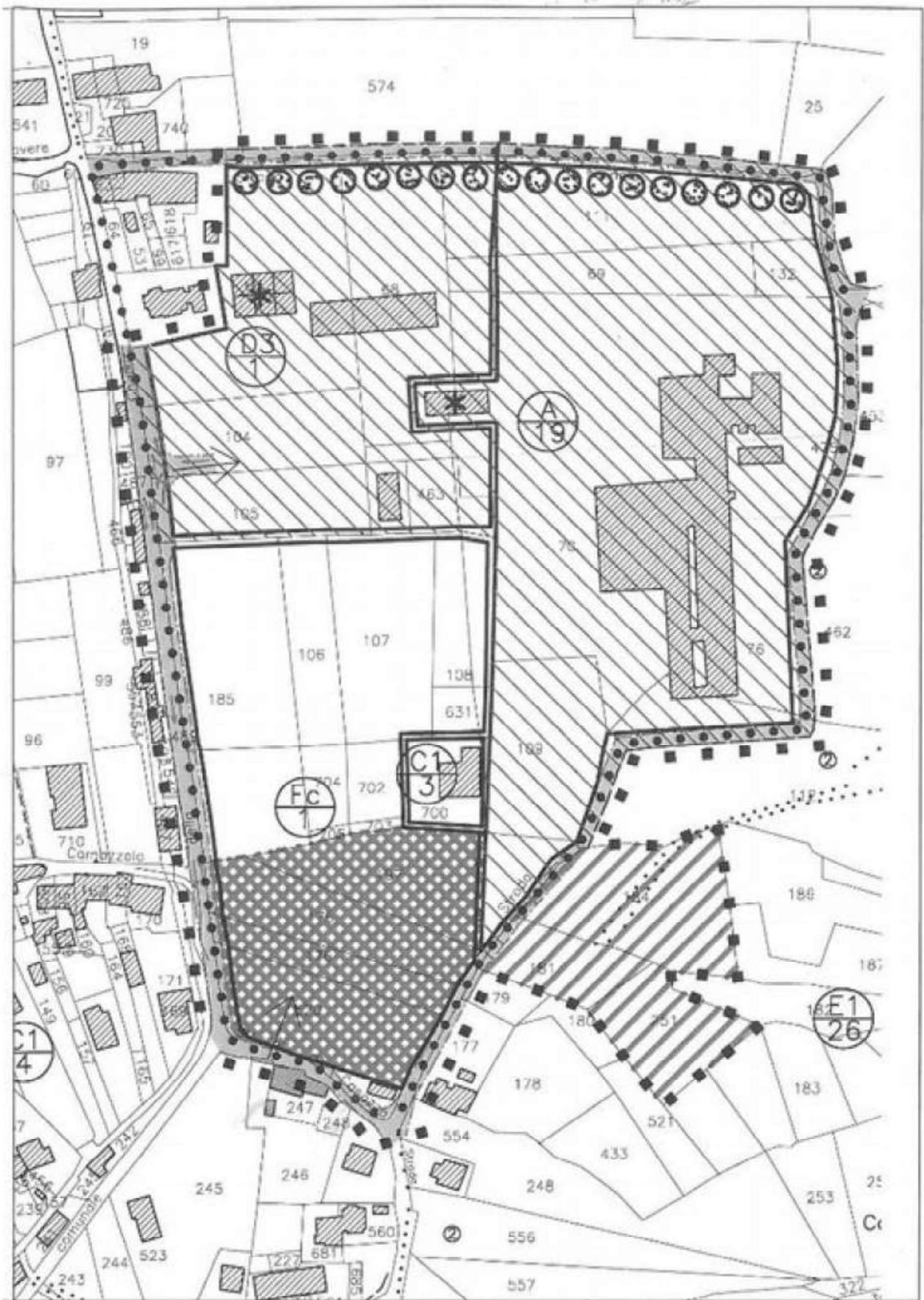


Figura 3.a: Estratto Scheda Puntuale PAT/PI - Z.T.O.  
Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)



SCHEDA PUNTUALE DELLA NORMATIVA "AMBITO DI RICOSTRUZIONE EX FORNACI SERENA DI LIEDOLO NELLE SOTTOZONE Z.T.O. D3/1 E A/19" (scala 1:2000)

Legenda

	Ambito d'intervento scheda		Direzione di marcia
	Perimetro P.U.A. e ambito di degrado		Percorso ciclabile e pedonale di progetto
	Zona A		Filari alberi - mascherature
	Zona D3		Opere di urbanizzazione secondaria
	Zona Fc		Ambito di laghetto
	Viabilità indicativa		Edifici da conservare
	Accesso viario		

Parametri urbanistici

Volume massimo realizzabile residenziale = mc. 50.884

Distanza dai confini = 5 m.

H max. = 6.50 m.

Distanza tra i fabbricati = 10 m.

Prescrizioni puntuali

- nei due ambiti, tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare la tipologia unifamiliare o bifamiliare con destinazione d'uso residenziale;
- nella Z.T.O. D3/1 e nel fabbricato contraddistinto con "asterisco", il 20% della volumetria realizzabile potrà essere destinato ad uso commerciale e direzionale;
- non è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti con esclusione del fabbricato indicato con "asterisco";
- opere di urbanizzazione primaria con costituzione di servitù di uso pubblico;
- opere di urbanizzazione secondaria della superficie di mq. 10.461 mediante cessione di parte dell'ambito Fc/1, da individuarsi prioritariamente all'interno dell'ambito indicato catastalmente al foglio n. 2 mappali 175, 176, 520 e parte del m.n. 197 o, in alternativa, di altra area da individuarsi comunque all'interno della medesima Z.T.O.;
- scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione delle opere;
- cessione gratuita al comune di n. 2 lotti della superficie complessiva di mq. 2000, con capacità edificatoria di mc. 2.000, urbanizzati, con destinazione residenziale;
- cessione gratuita al comune di un'area agricola destinata a laghetto di mq. 7.690, indicata catastalmente al foglio n. 2, mappali 181, 184, e 521;
- allargamento dell'attuale strada comunale via Ferraro Primo nell'ambito del P.U.A.;
- realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale che colleghi via Colderosa con via Ferraro Primo sul lato est dell'area anche mediante cessione dell'attuale percorso esistente;
- gestione e manutenzione del verde, della viabilità e dell'illuminazione a carico dei proprietari;
- lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere eventuali mascherature nei confronti degli elementi detrattori anche da nord della "strada panoramica" ed evidenziare gli aspetti architettonici e storici più significativi;
- la nuova viabilità verso est va ridimensionata con una larghezza non superiore a mt. 6;
- l'accesso per entrambe le zone dovrà avvenire dalla strada principale in posizione baricentrica la zona D3/1;
- le opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno prevedere la realizzazione di una terza corsia in prossimità dell'accesso stesso.

Figura 3.b: Estratto Scheda Puntuale PAT/PI: parametri urbanistici e prescrizioni Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV)



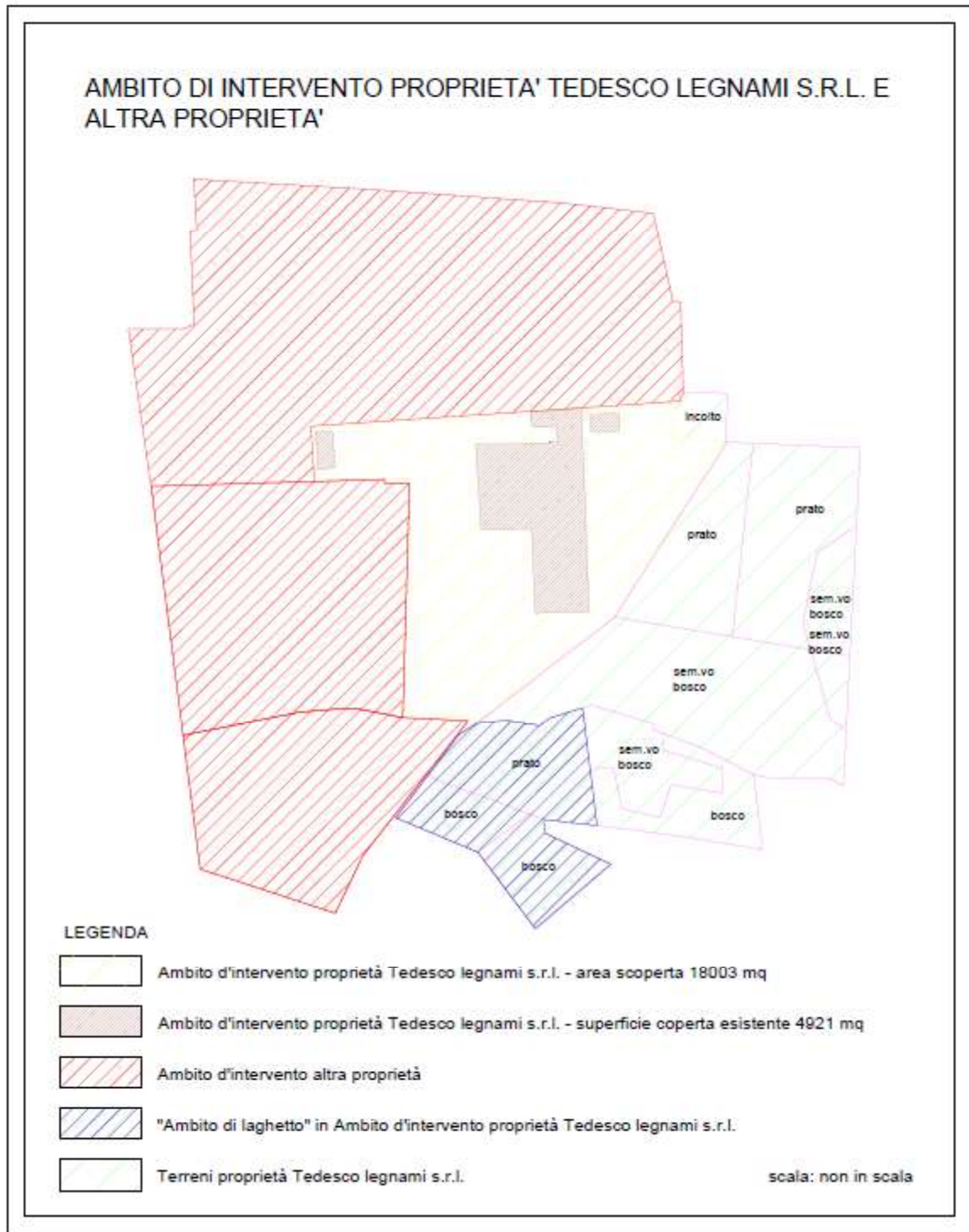
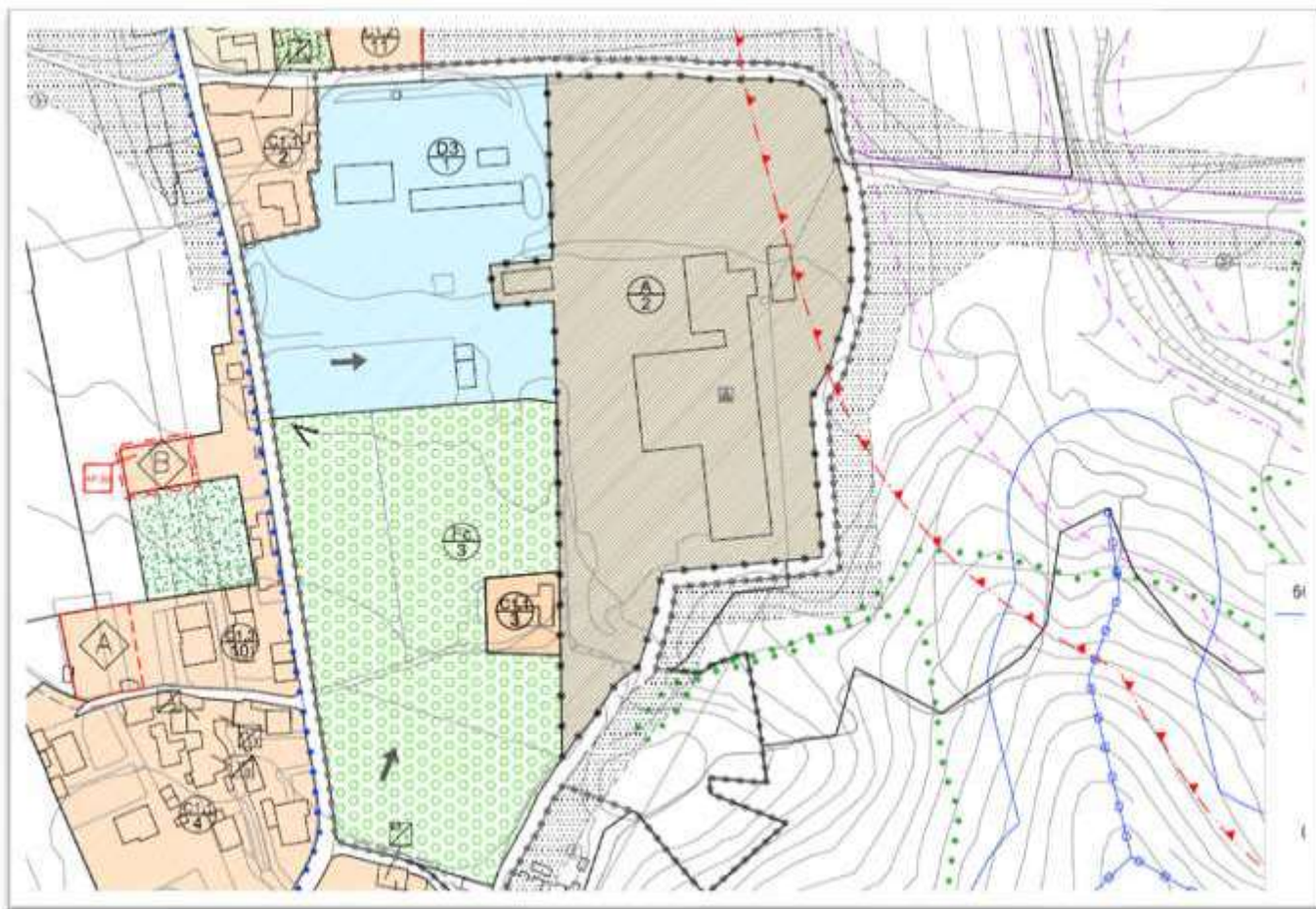


Figura 3.c: rappresentazione grafica dell'Ambito di intervento proprietà Tedesco Legnami srl, Terreni proprietà Tedesco Legnami srl e altra proprietà.





LEGENDA		NTO
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>		
	Zona storica o di identificazione culturale 'A'	Art. 61
<b>AMBITI DI INTERVENTO</b>		
	Zona di degrado	Art. 61
	Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	Art. 9

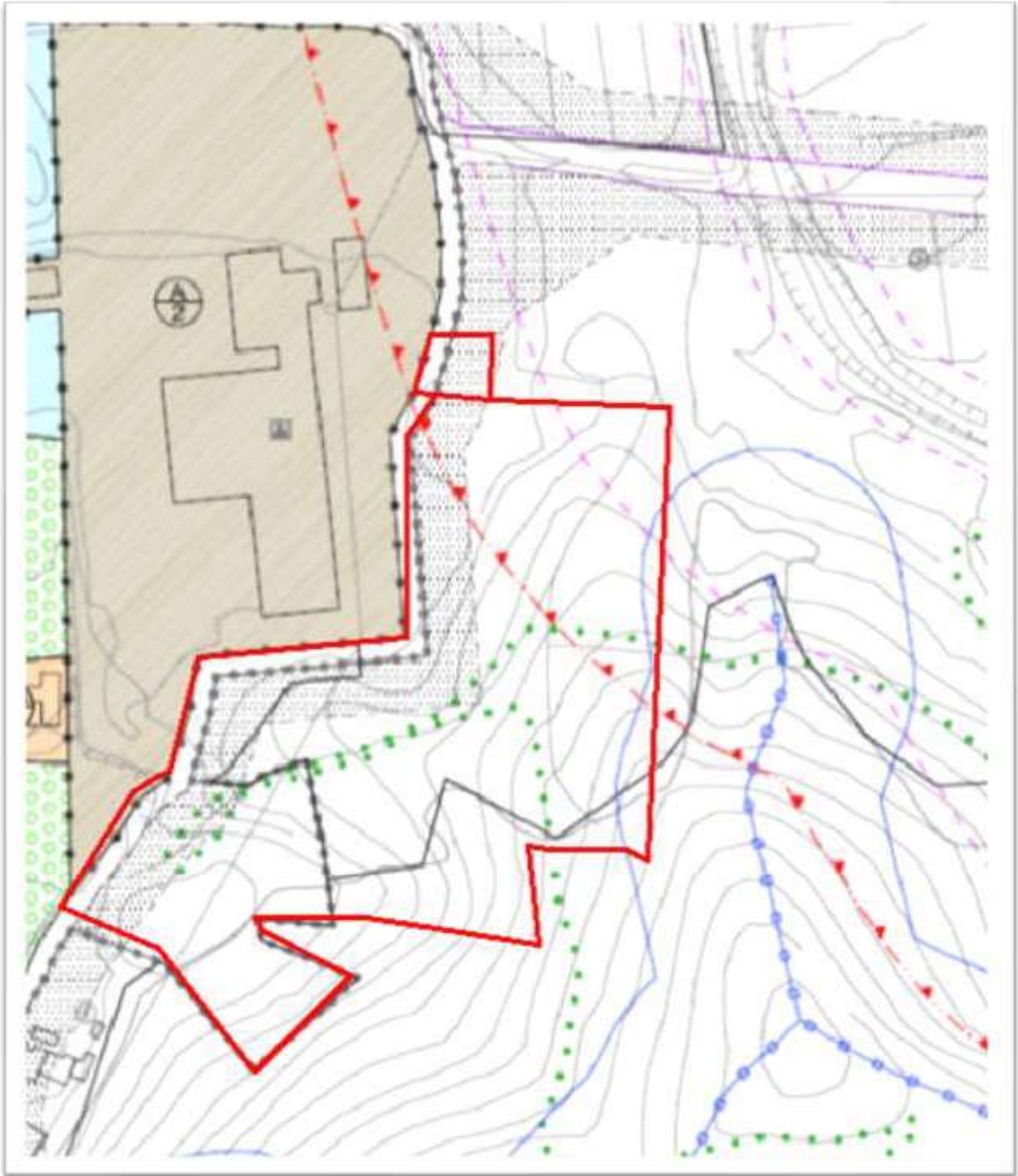
Figura 3.b: Estratto Tavola 2.a P.I. - Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) – scala 1:2000

Secondo la Tavola 2.a di zonizzazione del Piano degli Interventi gli immobili sopra descritti, ricadono in “Zona storica o di identificazione culturale A/2”, ambito di intervento “Zona di degrado” con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), rispettivamente secondo art. 61 e art. 9 delle N.T.O. del Comune di San Zenone degli E. (TV). (All. n. 08).

Gli immobili identificati al Catasto Terreni: Fg. 2 Mapp.li 805-77-112-113-186-187-452-462 ricadono in area agricola E (art. 43 N.T.O.) e parzialmente in: fasce di rispetto stradale (art. 15 N.T.O.), ambiti di tutela di crinale (art. 24ter N.T.O.), vincolo paesaggistico secondo D.Lgs. 42/2004 (art. 26 N.T.O.) e sono attraversati da sentieri natura (art. 79 N.T.O.). (All. n. 08).







**LEGENDA** **NTO**



Zona agricola 'E'

Art. 43

























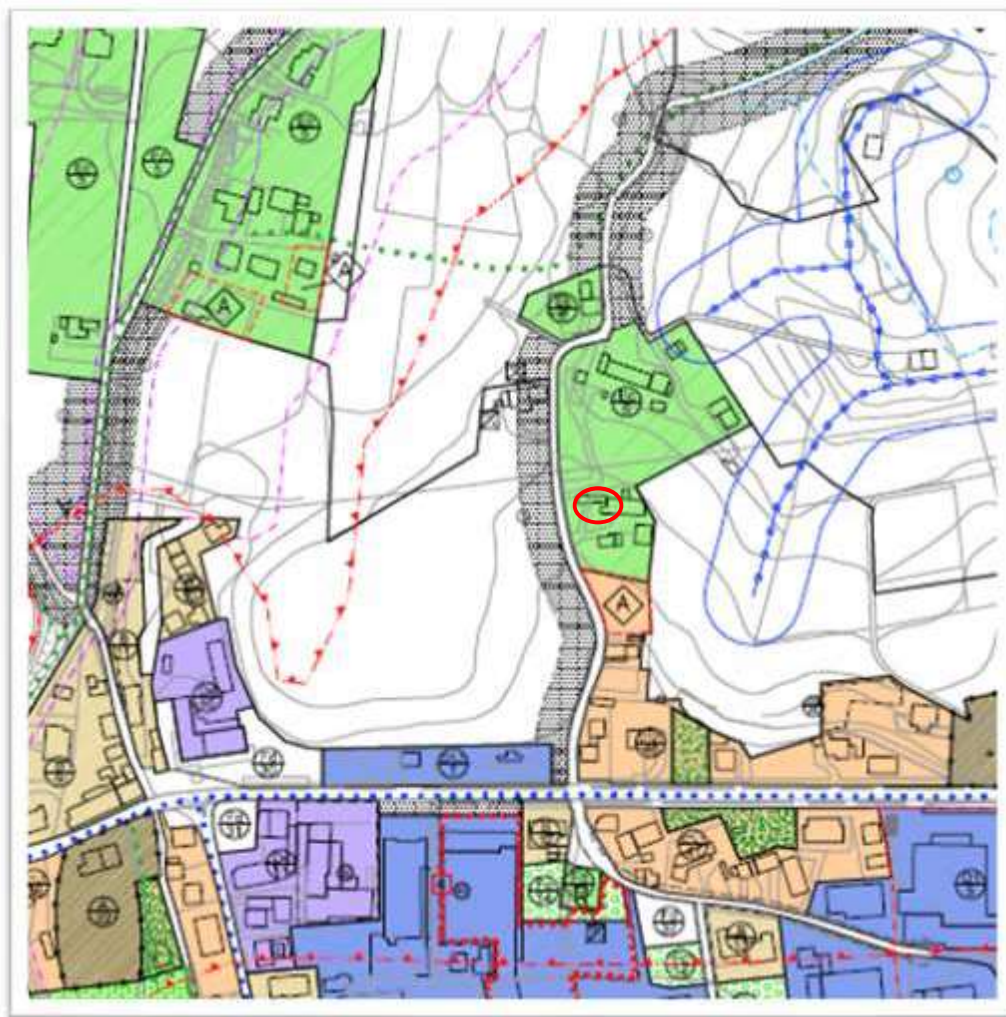
VINCOLI E RISPETTI																				
	Fasce o zone di rispetto:	<table border="0"> <tr><td>①</td><td>vincolo cimiteriale</td><td>Art. 14</td></tr> <tr><td>②</td><td>rispetto stradale</td><td>Art. 15</td></tr> <tr><td>③</td><td>rispetto depuratori</td><td>Art. 22</td></tr> <tr><td>④</td><td>rispetto pozzi</td><td>Art. 23</td></tr> <tr><td>⑤</td><td>rispetto elettrodotti</td><td>Art. 16</td></tr> <tr><td>⑥</td><td>rispetto allevamenti intensivi</td><td></td></tr> </table>	①	vincolo cimiteriale	Art. 14	②	rispetto stradale	Art. 15	③	rispetto depuratori	Art. 22	④	rispetto pozzi	Art. 23	⑤	rispetto elettrodotti	Art. 16	⑥	rispetto allevamenti intensivi	
①	vincolo cimiteriale	Art. 14																		
②	rispetto stradale	Art. 15																		
③	rispetto depuratori	Art. 22																		
④	rispetto pozzi	Art. 23																		
⑤	rispetto elettrodotti	Art. 16																		
⑥	rispetto allevamenti intensivi																			
	Intervento puntuale in fascia di rispetto	Art. 15																		
	Area a rischio di incidente rilevante (RIR)	Art. 39																		
	Limite zona di sicuro impatto (RIR)	Art. 39																		
	Limite zona di danno irreversibile (RIR)	Art. 39																		
	Limite zona di attenzione di danno reversibile (RIR)	Art. 39																		
	Limite zona esterna dislocazione risorse umane strumentali (RIR)	Art. 39																		
	Linea cernale	Art. 24ter																		
	Tutela cernale (30 o 50 metri)	Art. 24ter																		
	Verde privato	Art. 24																		
	Vincolo idraulico	Art. 18																		
	Vincolo art. 41, L.R. 11/2004	Art. 18																		
	Vincoli D.Lgs. 42/2004	<table border="0"> <tr><td>1</td><td>vincolo archeologico</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>vincolo monumentale</td><td>Art. 26</td></tr> <tr><td>3</td><td>vincolo paesaggistico</td><td></td></tr> </table>	1	vincolo archeologico		2	vincolo monumentale	Art. 26	3	vincolo paesaggistico										
1	vincolo archeologico																			
2	vincolo monumentale	Art. 26																		
3	vincolo paesaggistico																			
	Coni visuali	Art. 31																		
	Edificio di rilevante Interesse storico (numero scheda e grado di protezione)	Art. 27																		
	Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo	Art. 49																		
	Edificio di cui si prevede l'abbattimento	Art. 5																		
VIABILITA'																				
	Piste ciclabili esistenti	Art. 77, 78																		
	Piste ciclabili di progetto	Art. 77, 78																		
	Sentieri natura	Art. 79																		

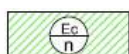
Figura 3.c: Estratto Tavola 2.a P.I. - Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) – scala 1:2000

- Gli immobili, descritti al N.C.E.U.: Comune di San Zenone degli E. (TV), Sez. B, Fg. 5, Mappali 284-285 e al Catasto Terreni, Fg. 9, Mappale 282, secondo la *Tavola 2.d* di zonizzazione del Piano degli Interventi, ricadono in zona “Ec/6”, “Zona agricola di identificazione diffusa” definita dall’art. 45 delle N.T.O., all’interno dell’ambito soggetto a vincolo Paesaggistico, secondo *D.Lgs 42/2004* definito dall’art. 26 delle N.T.O. (All. n. 08).





LEGENDA NTO



Zona agricola di edificazione diffusa 'Ec'

Art. 45

Figura 3.d: Estratto Tavola 2.d P.I. - Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) – scala 1:2000

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati.

I beni sono vendibili.

9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

I beni nel Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. A, Fig. 2, particella 70, Sub. 9-10 e al Catasto Terreni: Fig. 2 Mapp. 77-112-113-181-184-186-187-251-452-462, sono pignorati nella loro totalità e appartengono per la **quota di 1/1** alla ditta Tedesco Legnami s.r.l., (c.f.: 031158260269).

I beni nel Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. B, Fig. 5, Mappali 284, 285 e al catasto Terreni, Fig. 9, Mappale 282, sono pignorati nella loro totalità e appartengono per la **quota di 1/2** alla sig.ra [REDACTED] e per la **quota di 1/4 ciascuno** ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

I beni sono divisibili in natura, e si individuano i seguenti **LOTTI** di vendita:

**LOTTO 1:** Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9-10.

**LOTTO 2:** Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), al Catasto Terreni: Fg. 2 Mapp. 77-112-113-181-184-186-187-251-452-462-805.

**LOTTO 3:** Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Mappali 284, 285 e al Catasto Terreni, Fg. 9, Mappale 282.

*10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

Gli immobili descritti al N.C.E.U.

Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9, categoria D/1, piano T,

Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 10, mq 18.003, Piano T - 1,

alla data del sopralluogo 18/07/2023 sono risultati occupati dalla ditta [REDACTED], in particolare il sub 9 è utilizzato come deposito legname e il sub 10 come uffici e spogliatoi della ditta.

I titoli legittimanti il possesso degli immobili della ditta [REDACTED], (c.f.: [REDACTED]) hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: 13/12/2021.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di atti privati di locazione/comodato, ha dato esito positivo: è stato stipulato un contratto di affitto in data 18/06/2021 per il periodo dall'11/11/2020 all'10/11/2025, per un valore del periodo di € 250,00 (€ 50,00 annui), che riguarda i seguenti terreni: Fg. 2 Mapp.li 77-112-113-184-186-452-462 per un totale di 2,8081 Ha; il contratto è stato registrato in data 21/06/2021.

Visti i valori esigui del contratto rispetto al valore dei beni oggetto di pignoramento, non si evidenzia nelle penalità il valore dell'eventuale opponibilità del contratto di affitto.

Gli immobili descritti al N.C.E.U. Sez. B, Fg. 5, Mappali 284, 285 e al catasto Terreni, Fg. 9, Mappale 282 alla data del sopralluogo avvenuto in data 17/09/2024 sono risultati liberi.

I titoli legittimanti il possesso degli immobili della sig.ra [REDACTED] e dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: 13/12/2021.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di atti privati di locazione/comodato, ha dato esito negativo.



*11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Nei beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici nè diritti demaniali.

Viene costituita una servitù di passaggio a favore dell'intero complesso industriale (Sez. A, Fg. 2, Mapp.le 70) di proprietà della ditta "██████████" ed a carico dello scoperto Sez. A, Fg. 2, Mapp.le 70, Sub. 7, di proprietà della società "██████████".

*12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.*

Si tratta di un edificio unifamiliare, pertanto non ci sono oneri di natura condominiale.

*13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.*

**METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO**

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche), oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Inoltre la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.





 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
 Provincia: **TREVISO**  
 Comune: **8 ZENONE DEGLI EZZELINI**  
 Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**  
 Codice zona: **R1**  
 Microzona: **0**  
 Tipologia prevalente:  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	270	310	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	Ottimo	220	270	L	1,2	1,6	L
Laboratori	Ottimo	300	340	L	1,6	2,1	L

Tabella 3.a: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
 Provincia: **TREVISO**  
 Comune: **8 ZENONE DEGLI EZZELINI**  
 Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE**  
 Codice zona: **R1**  
 Microzona: **0**  
 Tipologia prevalente:  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	670	970	L	3,4	4,1	L
Autorimesse	Normale	390	495	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Ottimo	670	970	L	3,6	4,4	L

Tabella 3.b: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.

Per gli immobili in oggetto di stima si è calcolata una superficie commerciale per:

**LOTTO 1:** di 5.478,62 mq. (Tabella 5.a)

**LOTTO 2:** di 35.392,00 mq (Tabella 5.b)

**LOTTO 3:** di 425,45 mq (Tabella 5.c).



Analizzato lo stato conservativo degli immobili, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, il contesto, le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si sono effettuate una serie di riduzioni % rispetto al valore di mercato sopra considerato.

La ricerca del valore di mercato del lotto 2 di vendita, oltre ai dati OMI e ai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, si sono considerati come riferimento anche i valori agricoli medi per tipo di coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2023, per la determinazione dell'indennità di espropriazione per i Comuni della provincia di Treviso, secondo l'art 41 D.P.R. 08/06/2001 n° 327. Secondo tale documento, il Comune di San Zenone degli Ezzelini appartiene alla Regione Agraria n° 4 con i valori agrari medi in €/ha a seconda del tipo di coltura. Si riportano di seguito in *Tabella 4* i dati di interesse:

<b>Tipo di coltura</b>	<b>Comune San Zenone degli Ezzelini (TV) Regione Agraria n° 4</b>
Seminativo	80.0000,00 €/ha
Prato	65.000,00 €/ha
Bosco ceduo	30.000,00 €/ha
Incolto produttivo	22.000,00 €/ha

*Tabella 4: estratto Tabella valori agrari medi [€/ha] Regioni Agrarie provincia di TV – anno 2023*

<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Sup. lorda da rilievo geometrico [mq]</b>	<b>Coeff. di ragguglio destinazione</b>	<b>Superfici raggugliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]</b>
<b>Piano Terra</b>	Opificio (CORPO G) in parte crollato e/o inagibile	4654,92	1,00	4654,92
<b>Piano Terra</b>	Opificio (CORPO H) crollato	128,00	1,00	128,00
<b>Totale parziale corpo G+H</b>				<b>4782,92</b>
<b>Piano Interrato</b>	Magazzino/Archivio/c.t. (CORPO I)	152,00	0,60	91,20
<b>Piano Terra</b>	Uffici e Servizi (CORPO I)	152,00	1,00	152,00
<b>Piano Primo</b>	Sala riunioni (CORPO I)	90,44	1,00	90,44
<b>Totale parziale corpo I</b>				<b>333,64</b>
-	Area scoperta	18003	0,10-0,02*	<b>362,06</b>
<b>TOTALE</b>				<b>5478,62</b>

*Tabella 5.a: superfici da rilievo geometrico raggugliate (superfici commerciali) – LOTTO 1*



	<b>CATASTO TERRENI con qualità catastale</b>	<b>SUPERFICIE [mq]</b>
<b>1</b>	Foglio 2, particella 77, qualità classe <b><u>seminativo 03</u></b> , superficie 5 are 62 centiare, R.D.E. 2,04, R.A.E. 0,35	562,00
	Foglio 2, particella 77, qualità classe <b><u>bosco ceduo U</u></b> , superficie 5 are 67 centiare, R.D.E. 2,04, R.A.E. 0,35	567,00
<b>2</b>	Foglio 2, particella 112, qualità classe <b><u>seminativo 03</u></b> , superficie 62 are 21 centiare, R.D.E. 17,14, R.A.E. 2,94	6221,00
	Foglio 2, particella 112, qualità classe <b><u>bosco ceduo U</u></b> , superficie 32 are 39 centiare, R.D.E. 17,14, R.A.E. 2,94	3239,00
<b>3</b>	Foglio 2, particella 113, qualità classe <b><u>seminativo 03</u></b> , superficie 2 are 67 centiare, R.D.E. 1,61, R.A.E. 0,28	267,00
	Foglio 2, particella 113, qualità classe <b><u>bosco ceduo U</u></b> , superficie 6 are 21 centiare, R.D.E. 1,61, R.A.E. 0,28	621,00
<b>4</b>	Foglio 2, particella 181, qualità classe <b><u>bosco ceduo U</u></b> , superficie 15 are 96 centiare, R.D.E. 2,88, R.A.E. 0,49	1596,00
<b>5</b>	Foglio 2, particella 184, qualità classe <b><u>prato 4</u></b> , superficie 38 are 6 centiare, R.D.E. 9,83, R.A.E. 4,91	3806,00
<b>6</b>	Foglio 2, particella 186, qualità classe <b><u>seminativo 03</u></b> , superficie 9 are 62	962,00



	centiare, R.D.E. 4,37, R.A.E. 0,75	
	Foglio 2, particella 186, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 14 are 56 centiare, R.D.E. 4,37, R.A.E. 0,75	1456,00
7	Foglio 2, particella 187, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 26 are 61 centiare, R.D.E. 4,81, R.A.E. 0,82	2661,00
8	Foglio 2, particella 251, qualità classe <b>bosco ceduo U</b> , superficie 22 are 88 centiare, R.D.E. 4,14, R.A.E. 0,71	2288,00
9	Foglio 2, particella 452, qualità classe <b>prato 3</b> , superficie 58 are 20 centiare, R.D.E. 18,03, R.A.E. 10,52	5820,00
10	Foglio 2, particella 462, qualità classe <b>prato 3</b> , superficie 45 are 40 centiare, R.D.E. 14,07, R.A.E. 8,21	4540,00
11	Foglio 2, particella 805, qualità classe <b>incolto sterile</b> , superficie 07 are 86 centiare	786,00
<b>TOTALI</b>		<b>35392,00</b>

Tabella 5.b: superfici – LOTTO 2





PIANO	DESCRIZIONE Mappale 284	Sup. lorda da rilievo geometrico [mq]	Coeff. di ragguaglio destinazione	Superfici ragguagliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	cucina	106,78	1,00	106,78
	ripostiglio			
	corridoio			
	stanza sx			
	stanza dx	4,00	0,25	1,00
Piano Primo	accessorio	140,86	1,00	140,86
	stanza			
	stanza			
	stanza			
	stanza			
Piano Secondo	soffitto	91,17	0,25	22,79
	granaio			
-	Area scoperta di pertinenza Mapp. 284	213,47	0,10-0,25*	6,27
<b>DESCRIZIONE Mappale 285</b>				
Piano Terra	ripostiglio	46,58	1,00	46,58
	corridoio/scala			
	cantina			
Piano Primo	camera	43,87	1,00	43,87
	camera			
Piano Secondo	camera	43,87	1,00	43,87
	camera			
-	Area scoperta di pertinenza Mapp. 285	29,66	0,10-0,02*	2,59
-	<b>Area scoperta Mapp.282</b>	442,00	0,10-0,02*	10,84
<b>TOTALE</b>		<b>1162,26</b>	<b>-</b>	<b>425,45</b>

Tabella 5.c: superfici da rilievo geometrico ragguagliate (superfici commerciali) – LOTTO 3

\* Calcolati al 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

\*\*Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). I coefficienti di ragguaglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.



Si riporta di seguito la *tabella 6* riassuntiva delle penalità considerate.

<b>1</b>	<b>DESCRIZIONE LOTTO 1</b>	<b>Metri quadri ragguagliati (commerciali) e %</b>	<b>[€/mq commerciale]</b>	<b>€</b>
	Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9, categoria D/1, piano T e Sub. 10, mq 18.003 area scoperta.  <i>Opificio (CORPO G+H con scoperto)</i> + <i>Opificio (CORPO I)</i>	<b>4782,92</b> + <b>333,64</b>	<b>310,00</b>  <b>600,00</b>	€ 1.594.943,80  € 200.184,00
<b>PENALITA'</b>	Stato di conservazione e manutenzione	<b>- 10%</b>	-	-€ 159.494,38 -€ 20.018,40
	Crolli/bonifica amianto <i>CORPO G+H</i>	<b>-30%</b>		-€ 478.483,14
<b>TOTALE</b>				<b>€ 956.966,28</b> <b>€ 180.165,60</b>  Arrotondato a <b>€ 957.000,00 +</b> <b>€ 181.000,00=</b>  <b>€ 1.138.000,00</b>

*Tabella 6.a: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità - LOTTO 1*

<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE LOTTO 2</b>	<b>Metri quadri</b>	<b>[€/mq]</b>	<b>€</b>
	Comune di San Zenone degli E. (TV), Catasto Terreni, Foglio 2, Mappali 77 – 112 – 113 – 181 – 184 – 186 – 187 – 251 – 452 – 462 – 805			
<b>Qualità terreno/penalità</b>	Mappali 77 – 112 – 113 - 186: seminativo	8012,00	7,00	€ 56351,00
	Mappali 77 – 112 – 113 -186 – 187 - 251: bosco	14638,00	3,00	€ 43.914,00
	Mappali 184 - 452 – 462: solo in parte prato, in parte bosco	10360,00	5,00	€ 51.800,00
	Mappale 805: incolto	786,00	2,20	€ 1.729,20
	Mappale 181: occupata da laghetto (=incolto), solo in parte bosco	1596,00	2,20	€ 3.511,20
<b>TOTALE</b>		<b>35392,00</b>		<b>€ 157.305,40</b> Arrotondato a <b>€ 157.000,00</b>

*Tabella 6.b: valore di mercato €/mq commerciale con le penalità-LOTTO 2*



<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE LOTTO 3</b>	<b>Metri quadri ragguagliati (commerciali) e %</b>	<b>[€/mq commerciale]</b>	<b>€</b>
	Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Mappali 284, 285 e al Catasto Terreni, Fg. 9, Mappale 282.	<b>425,46 [mq commerciali]</b>	<b>970,00</b>	€ 412.691,45
<b>PENALITA'</b>	Vetustà oltre 100 anni/con stato di conservazione e manutenzione ordinaria/straordinaria pessimo (necessità di ristrutturazione pesante)	<b>- 70 %</b>	-	-€ 288.884,01
	Regolarizzazione planimetrie catastali	-	-	- € 2.600,00
<b>TOTALE</b>				€ 121.207,43 Arrotondato a <b>€ 120.000,00</b>

Tabella 6.c: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità-LOTTO 3

**LOTTO 1:** In conclusione si è formulato per tali immobili un valore di mercato di **€ 1.138.000,00** (Tabella 6.a).

**LOTTO 2:** In conclusione si è formulato per tale immobile un valore di mercato di **€ 157.000,00** (Tabella 6.b).

**LOTTO 3:** In conclusione si è formulato per tale immobile un valore di mercato di **€ 120.000,00** (Tabella 6.c).

Si riportano di seguito in *Tabella 7.a*, *Tabella 7.b* e *Tabella 7.c* i valori dei lotti di vendita e i valori a base d'asta.

<b>LOTTO 1</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>[mq commerciali]</b>	<b>[€]</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 2, particella 70, Sub. 9 e Sub.10	<b>4782,92 + 333,64=5116,56</b>	<b>€ 1.138.000,00</b>
<b>VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato</b>			<b>€1.024.200,00</b>

Tabella 7.a: valore di mercato e base d'asta – LOTTO 1

<b>LOTTO 2</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>[mq commerciali]</b>	<b>[€]</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	Comune di San Zenone degli E. (TV), Catasto Terreni, Foglio 2, Mappali 77 – 112 – 113 – 181 – 184 – 186 – 187 – 251 – 452 – 462 – 805	<b>35392,00</b>	<b>€ 157.000,00</b>
<b>VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato</b>			<b>€ 141.300,00</b>

Tabella 7.b: valore di mercato e base d'asta – LOTTO 2



LOTTO 3	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) al Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Mappali 284, 285 e al Catasto Terreni, Fg. 9, Mappale 282.	425,45	€ 120.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 108.000,00

Tabella 7.c: valore di mercato e base d'asta – LOTTO 3

14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.

Si è provveduto ad inviare:

- a mezzo raccomandata A/R, alla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
- a mezzo raccomandata A/R, alla sig.ra [REDACTED], in [REDACTED], [REDACTED]
- a mezzo raccomandata A/R, al sig. [REDACTED], in [REDACTED], [REDACTED]
- a mezzo raccomandata A/R, al sig. [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED]
- a mezzo PEC ([aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it)) al custode incaricato di Aste33;
- a mezzo PEC ([corinnamesirca@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:corinnamesirca@pec.ordineavvocatitreviso.it)) all'Avv. Corinna Mesirca che rappresenta [REDACTED]

15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.

Documentazione fotografica immobili pignorati (All. 06).

17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

Scheda di sintesi immobili pignorati (All. 09).

18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.

Non necessario.



*19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Si provvederà se necessario e richiesto ad ottenere e trasmettere il Certificato di Destinazione Urbanistica. quando il bene sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 15/10/2024

Ing. Laura Sgarbossa

*(firmato digitalmente)*

