

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.129/2016

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 129/2016

Sezione Esecuzioni Immobiliari

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili -</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di</i>	
<i>Treviso-Territorio - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Criteri di stima degli immobili</i>	<i>pag. 34</i>
<i>TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI - OSSERVAZIONE DI</i>	
<i>PARTE ESECUTATA - RISPOSTA</i>	<i>pag. 38</i>
1 LOTTO UNO	<i>pag. 40</i>
2 LOTTO DUE	<i>pag. 47</i>
3 LOTTO TRE	<i>pag. 65</i>
4 LOTTO QUATTRO	<i>pag. 85</i>
5 LOTTO CINQUE	<i>pag. 100</i>
6 LOTTO SEI	<i>pag. 106</i>
7 LOTTO SETTE	<i>pag. 115</i>
8 LOTTO OTTO	<i>pag. 142</i>
RIEPILOGO	<i>pag. 156</i>



Es. Imm. N° 129/2016 R.G.E.

G.E. Torresan Paola

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 129/2016 R.G.E.:

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutati (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa Torresan Paola

Esperto Estimatore: Arch. Lucio Chin

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dall'ill.mo G.E. dott.ssa **BURRA ALESSANDRA**, con decreto in data 07.09.2020 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

Con riferimento certificazione notarile del 16.05.2016, si precisa che i beni di cui ai successivi **LOTTI** sono siti in **Comune di Susegana** e che alcuni beni oggetto di **procedimento esecutivo non sono oggetto di stima in quanto:**

- **la particella 931 del foglio 20**, terreno di ha 0.01.18, è stata soppressa ed unita alla particella 835 del foglio 20 a seguito di Tipo mappale del 18.04.1985 - Pratica n.TV0198178; la particella 835 (ente urbano di ha 0.11.85) non è oggetto di procedura esecutiva;



- la particella 730 del foglio 21, Ente Urbano di ha 0.02.21, inserita erroneamente nella nota di trascrizione del pignoramento, **non risulta in proprietà all'Esecutato 4** dato l'atto di compravendita in data 12.01.1993 rep. n. 44446 del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, trascritto a Treviso in data 10.02.1993 ai nn. 3365/2659.

A seguito del deposito della nuova certificazione notarile, depositata in data 15.03.2022, dette particelle (n.ri 931 e 730) sono state oggetto di rinuncia da parte dell'esecutante, giusto deposito dell'istanza in data 03.05.2022.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

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

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che, **trattandosi di un compendio costituito da n. 4 abitazioni e n. 7 terreni, risulta tale da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 8 LOTTI tutti in comune di Susegana**



(TV), così identificati:

LOTTO 1 - n. 1 reliquato di terreni;

LOTTO 2 - fabbricato residenziale su tre livelli con area scoperta;

LOTTO 3 - fabbricato residenziale su due livelli con area scoperta;

LOTTO 4 - n. 2 reliquati di terreni;

LOTTO 5 - fabbricato residenziale al grezzo su due livelli e area scoperta;

LOTTO 6 - terreno boschivo;

LOTTO 7 - porzione di fabbricato residenziale su cinque livelli sfalsati;

LOTTO 8 - terreni con sovra eretta tettoia.

Per le **visure catastali** relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti lotti, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

Si precisa inoltre che, relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari sviluppando, successivamente, le parti specifiche di ogni singolo lotto.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 15.09.2022** previa consultazione telematica del fascicolo e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre al precedente Esecutante, sono intervenuti:

1. con deposito in data 29/30.09.2016 [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, contro Esecutato
1;
2. con deposito in data 29/30.09.2016 [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, contro Esecutato
3;



3. con deposito in data 29/30.09.2016 [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, contro Esecutato 4;
4. con deposito in data 17.10.2017 [REDACTED] con sede in Milano, e per essa [REDACTED] (già [REDACTED]) con sede in Verona, con avv. Lorenzo Sternini in Treviso, contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4.
5. con deposito in data 21/23.11.2017 [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Tarzo, con avv.ti Antonella Lillo e Paolo Corletto in Treviso, contro Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 3 ed Esecutato 4;
6. deposito [REDACTED] con sede in Venezia-Mestre, con avv. Antonella Lillo in Treviso, contro Esecutato 4;
7. con deposito in data 08.07.2020 [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma, contro Esecutato 1.

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti - visure di aggiornamento al 27/07/2022, allegato B*):

❖ **ISCRIZIONI**

- 1) Iscrizione in data 28.05.2009 ai n.ri 19874/4424: Ipoteca giudiziale per €



250.000,00 di cui capitale € 239.201,96;

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV), C.F. [REDACTED]

per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4;

titolo: Atto giudiziario del 25.06.2009, rep. n. 1983/2009 Tribunale di Treviso Sez. dist. di Montebelluna (TV), Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro Esecutato 1 per la quota di 2/9 della proprietà, Esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, Esecutato 3 per la quota di 2/9 della proprietà, Esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5, Via XVIII Giugno, p. I-T1;
- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25, Via XVIII Giugno, p. Int;
- **particella n. 456 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà, contro esecutato 3

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno, Viale degli Alpini;
- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8, Viale degli Alpini, p. I-T;
- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30, Viale degli Alpini, p. Int;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 730** – terreno ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;



Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14, Via XVIII Giugno n. 105, p. S1R;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22, Via XVIII Giugno n. 105, p. R;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81;
- **particella n. 393** – terreno ha 0.12.81;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138, Via XVIII Giugno, p. T.

Altri beni colpiti: sì.

1.1) Annotazione a iscrizione in data 26.08.2019 ai n.ri 33691/4299:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/2 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 25.05.2017 rep. n. 2407 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.2) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13944/2257:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/1 Proprietà;



contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5736/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.3) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13954/2267:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5738/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.4) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13964/2277:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5740/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.5) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13974/2287:



a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5742/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.6) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13984/2297:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5744/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.7) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13994/2307:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 04.11.2019 rep. n. 5829/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura



esecutiva).

2) Iscrizione in data 28.05.2009 ai n.ri 19875/4425: Ipoteca giudiziale per € 50.000,00 di cui capitale € 26.858,13;

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV), C.F. [REDACTED]

per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4;

titolo: Atto giudiziario del 26.05.2009, rep. n. 1982/2009 Tribunale di Treviso Sez. dist. di Montebelluna (TV), Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro esecutato 1 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 3 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5, Via XVIII Giugno, p. I-T1;

- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25, Via XVIII Giugno, p. Int.;

- **particella n. 456 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 3

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno, Viale degli Alpini;

- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8, Viale degli Alpini, p. I-T;

- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30, Viale degli Alpini, P. Int.;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21



- **particella n. 730** – Ente Urbano ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14, Viale XVIII Giugno civico n. 105, p. S1R;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22, Viale XVIII Giugno civico n. 105, p. R;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81;
- **particella n. 393** – terreno ha 0.12.81;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138, Via XVIII Giugno, p. T.

Altri beni colpiti: sì.

2.1) Annotazione a iscrizione in data 26.08.2019 ai n.ri 33692/4300:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/2 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 25.05.2017 rep. n. 2407 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

2.2) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13945/2258:



a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5736/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

2.3) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13955/2268:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5738/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

2.4) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13965/2278:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5740/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura



esecutiva).

2.5) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13975/2288:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],
per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5742/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

2.6) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13985/2298:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]
per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5744/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

2.7) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13995/2308:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],
per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;



titolo: Atto giudiziario del 04.11.2019 rep. n. 5829/2019 Tribunale di Treviso –
Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura
esecutiva).

3) **Iscrizione in data 03.06.2009 ai n.ri 20599/4613: Ipoteca giudiziale per €
300.000,00 di cui capitale € 210.583,81;**

a favore: [REDACTED], con sede in Pordenone (PN) – C.F.

[REDACTED] - per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4,

titolo: Atto giudiziario del 01.06.2009, rep. n. 3423 Tribunale di Conegliano (TV),
Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro esecutato 1 per la quota di
2/9 della proprietà, esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 3
per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 3

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno;
- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8, Viale degli Alpini;
- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30, Viale degli Alpini;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 730** – Ente Urbano ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20



- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14, Viale XVIII Giugno;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22, Via XVIII Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138, Via XVIII Giugno.

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5, Via XVIII Giugno;
- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25, Via XVIII Giugno;
- **particella n. 456 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno.

Altri beni colpiti: sì.

3.1) Annotazione a iscrizione in data 26.08.2019 ai n.ri 33693/4301:

a favore: [REDACTED] con sede in Pordenone (PN) – C.F.

[REDACTED] per la quota di 1/2 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 25.05.2017 rep. n. 2407 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).



3.2) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13946/2259:

a favore: [REDACTED], con sede in Pordenone (PN) – C.F.

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

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 2/18 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 2/18 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 2/18 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 12/18 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5736/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

3.3) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13956/2269:

a favore: [REDACTED] con sede in Pordenone (PN) – C.F.

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

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5738/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

3.4) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13966/2279:

a favore: [REDACTED] con sede in Pordenone (PN) – C.F.

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

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5740/2019 Tribunale di Treviso –



Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

3.5) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13976/2289:

a favore: [REDACTED], con sede in Pordenone (PN) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5742/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

3.6) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13986/2299:

a favore: [REDACTED] con sede in Pordenone (PN) – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5744/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

3.7) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13996/2309:

a favore: [REDACTED], con sede in Pordenone (PN) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO



4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 04.11.2019 rep. n. 5829/2019 Tribunale di Treviso –
Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura
esecutiva).

4) **Iscrizione in data 12.06.2009 ai n.ri 22403/4909: Ipoteca giudiziale per €
850.000,00 di cui capitale € 850.000,00;**

a favore: [REDACTED] con sede in Verona, C.F.

[REDACTED] per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4;

titolo: Atto giudiziario del 12.06.2009, rep. n. 1564/2009 Tribunale di Conegliano
(TV), Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro esecutato 1 per la quota di
2/9 della proprietà, esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 3
per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5;

- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25;

- **particella n. 456 sub 1** – terreno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 3

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno;

- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8;



- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 730** – Ente Urbano ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 393** – terreno ha 0.12.81;
- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81.

Altri beni colpiti: sì.

4.1) Annotazione a iscrizione in data 26.08.2019 ai n.ri 33694/4302:

a favore: [REDACTED] con sede in Verona – C.F.

[REDACTED], per la quota di 1/2 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1;



titolo: Atto giudiziario del 25.05.2017 rep. n.2407 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

4.2) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13947/2260:

a favore: [REDACTED], con sede in Verona – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n.5736/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

4.3) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13957/2270:

a favore: [REDACTED], con sede in Verona – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n.5738/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

4.4) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13967/2280:

a favore: [REDACTED], con sede in Verona – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO



4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n.5740/2019 Tribunale di Treviso –
Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura
esecutiva).

4.5) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13977/2290:

a favore: [REDACTED], con sede in Verona – C.F.
[REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota
di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO
4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n.5742/2019 Tribunale di Treviso –
Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura
esecutiva).

4.6) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13987/2300:

a favore: [REDACTED], con sede in Verona – C.F.
[REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota
di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO
4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n.5744/2019 Tribunale di Treviso –
Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura
esecutiva).

4.7) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13997/2310:

a favore: [REDACTED] con sede in Verona – C.F.
[REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;



contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 04.11.2019 rep. n.5829/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5) **Iscrizione in data 17.06.2009 ai n.ri 22929/5052: Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 di cui capitale € 67.271,30;**

a favore: [REDACTED], con sede in Tarzo (TV), C.F. [REDACTED]; per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, ALTRO SOGGETTO (vedi allegato A);

titolo: Atto giudiziario del 16.06.2009 rep. n. 976/2009 Tribunale di Conegliano (TV), Decreto Ingiuntivo;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro esecutato 1 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 3 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà
Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà, contro esecutato 3

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno;

- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8, Viale degli Alpini;

- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30, Viale degli Alpini;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4



Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 730** – terreno ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14, Via XVIII (erroneamente indicato XIII) Giugno;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22, Via XVIII (erroneamente indicato XIII) Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138, Viale XVIII (erroneamente indicato XIII) Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5, Via XVIII (erroneamente indicato XIII) Giugno;
- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25, Via XVIII (erroneamente indicato XIII) Giugno;
- **particella n. 456 sub 1** – terreno, Via XVIII (erroneamente indicato XIII) Giugno;



Altri beni colpiti: sì.

5.1) Annotazione a iscrizione in data 04.08.2014 ai n.ri 21476/2415:

a favore: [REDACTED], con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ALTRO SOGGETTO (vedi allegato A);

titolo: Atto giudiziario del 18.06.2014 rep. n. 61/2010 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.2) Annotazione a iscrizione in data 22.07.2015 ai n.ri 20758/2430:

a favore: [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ALTRO SOGGETTO (vedi allegato A);

titolo: Atto giudiziario del 03.07.2015 rep. n. 61/2010 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.3) Annotazione a iscrizione in data 19.02.2016 ai n.ri 5177/766:

a favore: [REDACTED], con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 4;

titolo: Atto giudiziario del 28.01.2016 rep. n. 61/2010 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.4) Annotazione a iscrizione in data 26.08.2019 ai n.ri 33695/4303:

a favore: [REDACTED], con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 Proprietà;



contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 25.05.2014 rep. n. 2407 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.5) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13948/2261:

a favore: [REDACTED], con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n.5736/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.6) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13958/2271:

a favore: [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5738/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.7) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13968/2281:

a favore: [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota



di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 3** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 4** per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5740/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.8) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13978/2291:

a favore: [REDACTED], con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: **ESECUTATO 1** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 2** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 3** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 4** per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5742/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.9) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13988/2301:

a favore: [REDACTED] con sede in Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: **ESECUTATO 1** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 2** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 3** per la quota di 1/9 della proprietà, **ESECUTATO 4** per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5744/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

5.10) Annotazione a iscrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13998/2311:

a favore: [REDACTED] con sede in



Tarzo (TV) – C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 04.11.2019 rep. n. 5829/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

❖ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 10.12.2009 ai n.ri 45998/27903:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F. [REDACTED] - per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4;

titolo: Atto giudiziario del 06.11.2009 rep. n. 5667/2009 Ufficiale giudiziario di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro esecutato 1 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 3 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5, Via XVIII Giugno, p. I-T1;

- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25, Via XVIII Giugno, p. Int.;

- **particella n. 456 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 3



Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno, Viale degli Alpini;
- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8, Viale degli Alpini, p. I-T;
- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30, Viale degli Alpini, P. Int.;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 730** – Ente Urbano ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14, Viale XVIII Giugno civico n. 105, p. S1IR;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22, Viale XVIII Giugno civico n. 105, p. R;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81;
- **particella n. 393** – terreno ha 0.12.81;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138, Via XVIII Giugno, p. T.

Altri beni colpiti: sì.

1.1) Annotazione a trascrizione in data 26.08.2019 ai n.ri 33697/4305:



a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/2 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 25.05.2017 rep. n. 2407 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.2) Annotazione a trascrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13940/2253:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED]

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5736/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.3) Annotazione a trascrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13950/2263:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5738/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.4) Annotazione a trascrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13960/2273:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],



per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5740/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.5) Annotazione a trascrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13970/2283:

a favore: [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],
per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5742/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

1.6) Annotazione a trascrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13980/2293:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],
per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 29.10.2019 rep. n. 5744/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).



1.7) Annotazione a trascrizione in data 15.05.2020 ai n.ri 13990/2303:

a favore: [REDACTED], con sede in Montebelluna (TV) – C.F. [REDACTED],

per la quota di 1/1 Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 2 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 3 per la quota di 1/9 della proprietà, ESECUTATO 4 per la quota di 6/9 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 04.11.2019 rep. n. 5829/2019 Tribunale di Treviso – Restrizione di beni (altri beni colpiti, non oggetto della presente procedura esecutiva).

2) Trascrizione in data 18.12.2009 ai n.ri 47138/28609:

a favore: [REDACTED], nato il [REDACTED] a Susegana (TV) – C.F.

[REDACTED] e [REDACTED], nata il [REDACTED] a Susegana (TV) – C.F. [REDACTED], per diritto servitù;

contro: ESECUTATO 4;

titolo: Domanda giudiziale del 04.12.2009 rep. n. 9524 Tribunale di Treviso,

Domanda giudiziale derivante da azione negatoria;

beni colpiti: per il diritto di servitù di deflusso delle acque

Catasto Terreni - Comune di SUSEGANA – Foglio 21

- **particella n. 382** - Terreno ha 0.03.94;

Altri beni colpiti: no.

3) Trascrizione in data 01.04.2016 ai n.ri 9764/6668:

a favore: [REDACTED] con sede in SIENA (Esecutante) C.F.

[REDACTED] - per la quota di Proprietà;

contro: ESECUTATO 1, ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4;

titolo: Atto giudiziario del 25.02.2016 rep. n. 1425 Ufficiali Giudiziari Tribunale di



Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà; contro esecutato 1 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 2 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 3 per la quota di 2/9 della proprietà, esecutato 4 per la quota di 3/9 della proprietà

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 1062** - Terreno ha 0.01.23;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 2

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 2** – A/7, vani 7,5, Via XVIII Giugno, P. Int.-T-1;
- **particella n. 456 sub 3** – C/6, m² 25, Via XVIII Giugno;
- **particella n. 456 sub 1** – terreno, Via XVIII Giugno;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 3

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – terreno, Via degli Alpini;
- **particella n. 204 sub 2** – A/2, vani 8, Via degli Alpini, P. T-1;
- **particella n. 204 sub 3** – C/6, m² 30, Via degli Alpini, P. Int.;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 730** – Ente Urbano ha 0.02.21;
- **particella n. 382** – terreno ha 0.03.94;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 20

- **particella n. 907** – terreno ha 0.00.22;
- **particella n. 931** – terreno ha 0.01.18;

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 13

- **particella n. 32** – terreno ha 0.49.00;



Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – A/7, vani 14, Viale XVIII Giugno civico n. 105;
- **particella n. 264 sub 4** – C/6, m² 22, Viale XVIII Giugno civico n. 105;

beni colpiti: per la quota di 1/2 della proprietà contro esecutato 4

Catasto Terreni - Comune di Susegana – Foglio 21

- **particella n. 685** – terreno ha 0.49.81;
- **particella n. 393** – terreno ha 0.12.81;

Catasto Fabbricati - Comune di Susegana – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 425 sub 1** – terreno, Viale XVIII Giugno;
- **particella n. 425 sub 2** – C/2, m² 138, Viale XVIII Giugno, p. T.

Altri beni colpiti: no.

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, caratterizzati da destinazioni urbanistiche specifiche che determinano condizioni diverse rispetto al normale valore dei beni, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e dello stato di conservazione dei beni sopra descritti.

Nel caso delle vendite all'asta, si deve indicare il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel



possesso degli immobili;

- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “specificità del bene” (tipicità degli immobili, stato generale e di conservazione, ..).

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

Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

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



del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% circa (immobili normali e/o appetibili) e il 25%-30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse) considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

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

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

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

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

- quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- in base alla potenzialità edificatoria, se prevista dalla strumentazione urbanistica;



- alla loro localizzazione;
- allo stato di conservazione/manutenzione;
- alla presenza o meno di servitù gravanti;
- alla loro destinazione agricola, ovvero al valore agricolo data la zona agraria, il tipo di coltura, la condizione e dimensione dei terreni.

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

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

Abitazione - Superficie principale 1,00

Terrazze e/o lastrici solari 0,30

Balconi e logge

Balcone coperto o loggia 0,40

Patii o porticati 0,40

Locali interrati 0,50

Superfici scoperte esclusive e pertinenziali

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

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

Cantine 0,50

Autorimesse e box 0,50

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



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

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi come precedentemente precisati ("specificità del bene", la "modalità della vendita", le "condizioni di offerta del mercato") giungendo a un valore finale di vendita forzata con i passaggi descritti *ut supra*.

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

TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI

In data **19.09.2022** lo scrivente architetto ha inviato copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e/o intervenuti, ai debitori costituiti e al custode giudiziario assegnando alle parti un termine per far pervenire eventuali note di osservazione alla perizia.

In data **04.10.2022** è pervenuta la nota dell'Esecutato 1 che si allega alla relazione (*v. all. D- Osservazioni parte esegutata*).

OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA E RISPOSTE

L'esecutato ha comunicato il conferimento di incarico al Geom. Rocco Valente, tecnico di sua fiducia, in merito alle osservazioni relative al LOTTO 7. Nella nota allegata alla mail, il **tecnico si riserva di produrre controdeduzioni dopo adeguata**



analisi soprattutto per quanto riguarda le norme tecniche di riferimento, la verifica delle irregolarità riscontrate e la determinazione dei valori.

Il tecnico conclude che “..Alla luce di una pur sommaria valutazione,.....,si evidenzia che il valore attribuito al lotto 7 pari a 154.000,00 non risulta congruo..”.

RISPOSTA

Si prende atto di quanto comunicato.

Sulla non congruità, non è evidenziata la ragione di quanto affermato in quanto non è esplicitato il concetto di incongruità (per difetto? per eccesso?); pertanto, lo scrivente architetto si riserva di rispondere dopo la trasmissione delle precisazioni da parte dell'esecutato.

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE

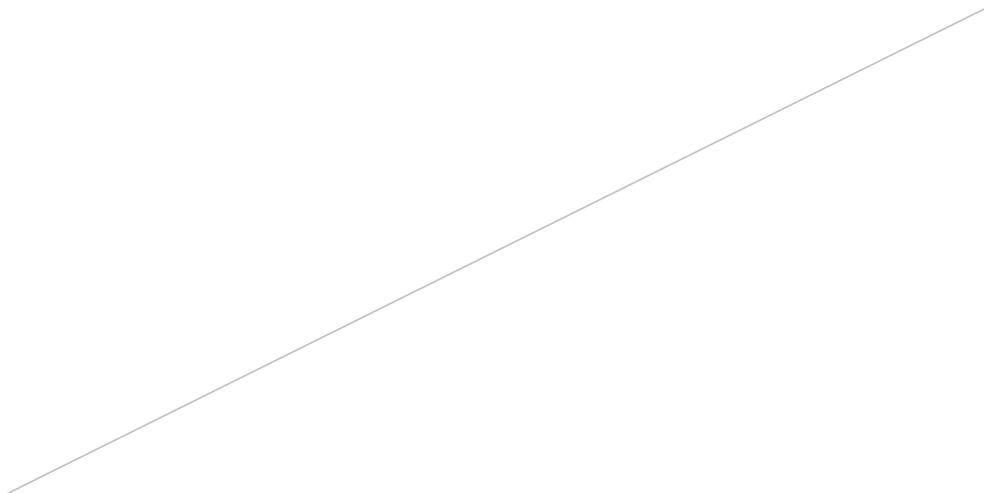
ALLEGATO: INDIVIDUAZIONE LOTTI

Allegato A - Corrispondenze nominative

Allegato B – Visura C.RR.II. aggiornamento

Allegato C – Individuazione LOTTI

Allegato D - Osservazioni parte eseguita



LOTTO UNO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Esecutato 1, l'Esecutato 2, l'Esecutato 3 e l'Esecutato 4 sono pieni proprietari per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 1 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **reliquato di terreno sito in Comune di Susegana.**

1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Susegana** – Foglio 20 (*v.all.1.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 1062** – Prato, Cl. 6, Sup. ha 0.01.23, R.D. € 0,22, R.A. € 0,25.

PRECISAZIONI CATASTALI

Il terreno risulta privo di costruzioni sovra erette e di delimitazione fisica a terra.

1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.1.1-Visura Catasto Terreni*):

- **Esecutato 1** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 2/9;**
- **Esecutato 2** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 2/9;**
- **Esecutato 3** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 2/9;**
- **Esecutato 4** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 3/9.**

1.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord in senso orario, con mm. nn. 1184, 1063 e 1052 (*v.all. 1.2-Estratto di mappa*).

1.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE



Il terreno è privo di manufatti edilizi.

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

1.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO UNO in carico agli ESECUTATI** si è pervenuti in forza del seguente atto

- anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità dei sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota di 2/9 ciascuno e [REDACTED] in ragione della quota di 3/9, in forza di **successione ex lege** in morte di [REDACTED] apertasi in data 20.04.1994, dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 19.10.1994 al n. 101 vol. 403, e trascritta a Treviso in data 20.04.1996 ai nn. 9972/7910.

1.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti **servitù**.

1.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di reliquato di terreno agricolo situato a ovest della frazione Colfosco del Comune di Susegana, in Viale degli Alpini, una zona prettamente agricola (v. *all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma triangolare, si distribuisce con un andamento nord-est/sud-ovest, perpendicolarmente alla strada Viale degli Alpini (v.



all.1.2-Estratto di mappa).

Al momento del sopralluogo (06.10.2021) il terreno pignorato si presentava come la piccola parte iniziale di una capezzagna di accesso all'adiacente terreno tenuto a vigneto. Il lato nord è delimitato da recinzione di altra proprietà realizzata con un basso muretto in blocchi di calcestruzzo e sovrastante rete metallica e paletti; nel lato ovest, fronte strada, è presente una alta siepe.

Il bene oggetto di procedura forzosa ha una superficie catastale di mq 123.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada asfaltata via degli Alpini.

1.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

1.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 1, è emerso quanto di seguito riportato.

1.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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



Successivamente con D.C.C. n° 17 del 07.07.2020 è stata approvata la VARIANTE AL PAT di adeguamento alla Legge Regionale Veneto 06/06/2017 n. 14 recante *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”*.

Con D.C.C. n. 44 del 25.09.2021 è stata approvata la Variante UNESCO al PAT per recepimento contenuti del Disciplinare Tecnico sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

Il bene oggetto di procedura ricade all’interno dell’Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco”, disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.). Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in “Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D-Lgs. N. 42/2004”, disciplinate dall’art. 5 delle N.A. e dall’art.8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 4bis della Variante di adeguamento al P.A.T., il bene in oggetto non rientra in *“Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) – art. 2 L.R. 14/2017”*.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in “Commitment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nella zona “ZTO E – territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria”, disciplinato dall’art. 51 delle



Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato dal passaggio di una “Pista ciclabile”, disciplinato dall’art. 65 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area del bene in oggetto rientra in “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, ed in particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto rientra in “Commintment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.

Per le singole disposizioni normative si rinvia a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l’estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente e C.D.U. (v. *all. 1.3*).

1.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

1.4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.4.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, conferma la natura di



terreno non edificato.

1.5 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima del bene costituente il **LOTTO UNO**, identificato con una porzione di capezzagna, posta a lato di una strada locale, alla data della presente relazione, data la sua natura di particella definita da precise destinazioni urbanistiche priva di potenzialità edificatoria, si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;

Preso atto che il bene costituito da terreno:

- è inserito in un contesto prevalentemente non urbanizzato (zona agricola);
- non è parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- non è coltivato essendo porzione di capezzagna;
- è privo di recinzioni,

si userà quale riferimento la superficie catastale dello stesso.

distinguendo i valori tra le diverse parti dei terreni, al fine di giungere a un valore finale unico. Considerando i valori V.A.M. con riferimento alla Regione Agraria 1, alla quale appartiene il Comune di Susegana (TV), parte dei terreni sono riconosciuti a un prezzo unitario pari a €/mq 6,5 (prato). **Valutando la condizione esistente del terreno, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario di cui al V.A.M. *ut supra*, consapevole che l'immissione di tale compendio nel**



mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Susegana – Regione Agraria1

Comune di Susegana - Catasto Terreni Foglio 20:

- **particella n. 1062** di mq 123 – prato

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	V.A.M. €/mq	€
Prato	1062	123	6,50	799,50

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al **LOTTO UNO**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 799,50=** che si arrotonda a € 800,00= (Euro ottocento/00).

1.6 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO

Allegato 1.1 – Visura Catasto Terreni

Allegato 1.2 – Estratto di mappa

Allegato 1.3 – Estratto PAT – PI e CDU

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO UNO



LOTTO DUE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'**Esecutato 2 è pieno proprietario per la quota di 1/2 di tutte le unità immobiliari pignorate del LOTTO 2**, oggetto della presente relazione.

Trattasi di **fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano interrato, terra e primo, con garage e area scoperta, in Comune di Susegana Via XVIII Giugno al civico n. 118.**

2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

2.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue (v. *all.2.1- Visure Catasto Fabbricati*):

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di SUSEGANA – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 456 sub 1** – Cat. area urbana di mq 484 – Via 18 Giugno;
- **particella n. 456 sub 2** – Cat. A/7, Cl.2, vani 7,5, Sup. Catastale Totale mq 186, Totale escluse aree scoperte mq 183, Rendita € 774,69 – Via 18 Giugno, piano S1-T-1;
- **particella n. 456 sub 3** – Cat. C/6, Cl.2, mq 25, Sup. Catastale Totale mq 25, Rendita € 60,68 – Via 18 Giugno, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da un elaborato planimetrico e da **n. 3 planimetrie** (v. *all.2.2 – Elab. planimetrico e planimetrie*).
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono



parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di SUSEGANA – Foglio 20 (v. *all.2.3 – Visura Catasto Terreni*):

particella n. 456 – Ente Urbano, Ha 0.05.77.

2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

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

- **Esecutato 2** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 1/2 della proprietà**;
- **Altro soggetto**, comproprietario per la quota di 1/2 della proprietà.

2.1.3 - CONFINI

Al Catasto dei Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 456 del Foglio 20**, confina da sud in senso orario con (v. *all.2.4 – Estratto di mappa*):

- particelle n.ri 757, 894, 206 del foglio 21; Via Vecchia Mercatelli, corso d'acqua e particella 639 del foglio 20.

2.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 456 subb 1,2 e 3), come rilevate nel sopralluogo in data 16.07.2021, **non risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 02/07/1986 per:**

- **piano terra:** realizzazione di vano adibito a cucina-pranzo;
- **piano interrato:** realizzazione di una paretina interna tra C.T. e vano scala.

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



TERRITORIO

2.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO DUE in carico all'ESECUTATO 2 per la quota di 1/2** si è pervenuti in forza del seguente atto (v. *all.2.5 – Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 31.12.1987**, rep. n.48105/10288 Notaio Marino Broli in Conegliano (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.01.1988 al n. 2882 del registro generale ed al n. 2375 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutato 2, per conto ed in legale rappresentanza della società [REDACTED] vende alla sig.ra [REDACTED] che accetta ed acquista per l'intero i beni del Lotto 2.

A pag. 10 si legge: "Articolo 8. ...relativamente al nuovo diritto di famiglia: l'acquirente signora [REDACTED] dichiara di essere coniugata con il signor [REDACTED].." (esecutato 2) "...e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale: l'acquisto in oggetto avviene, pertanto, in regime di comunione legale".

2.2.2 – SERVITU'

È presente la seguente servitù:

da Atto di compravendita in data 31.12.1987, rep. n.48105/10288 Notaio Marino Broli in Conegliano (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.01.1988 al n. 2882 del registro generale ed al n. 2375 del registro particolare, si legge:

"Articolo 4. ...si dà atto dalle parti che a carico della rampa di accesso ai garages, posta sul lato ovest del fabbricato per civili abitazioni a schiera contiguo alla proprietà in oggetto, - ... - è stata costituita servitù prediale di passo a piedi e di transito con veicoli e con qualsiasi mezzo, a favore della proprietà oggetto del



presente contratto:

Mn. 456 del N.C.E.U.: nuovo fabbricato ...”

2.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI.

2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di fabbricato residenziale costituito da appartamento su tre livelli, al piano terra, primo e piano interrato con il garage, oltre all'area scoperta pertinenziale (v. *doc. fotografica*), siti in Via XVIII Giugno n. 118, località Colfosco, nel Comune di Susegana.

Il fabbricato è stato oggetto di vari interventi di ristrutturazione e ampliamento e manutenzione straordinaria.

L'accesso all'immobile avviene dalla via pubblica (Via XVIII Giugno).

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed un piano interrato.

Dal sopralluogo effettuato in data 16.07.2021, si è riscontrato che al piano terra si trovano gli spazi giorno, al piano primo si distribuisce la zona notte ed al piano interrato i vani di servizio.

Il fabbricato è parte di un complesso composto da 3 corpi edilizi, separati da opportuni giunti sismici. Il sistema portante è costituito da strutture verticali realizzate quali muri di contenimento, pilastri in c.a. e pareti a setti in c.a. Nelle strutture orizzontali sono state realizzate travi in spessore dei solai e fuori spessore, solai in latero-cemento.

Copertura con muretti in cotto, tavelloni con sovrastante cappa armata e posa della mantellata.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali misti in rame o lamiera, facciate sono finite con grassello di calce,



rivestimento esterno in legno per l'ampliamento cucina, davanzali e soglie lapidee.
Attorno al fabbricato è presente un marciapiede finito superficialmente con piastrelle di grès.

Appartamento (sub 2)

Piano terra (v. all.2.6 – *Piante*)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e altri con funzioni accessorie e di servizio: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, stanza pluriuso, bagno e corpo scala interno.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 118,91 circa oltre a mq 10,08 circa di portico e mq 21 circa di tettoia; altezza interna di mt 2,57/2,60 circa sotto tavolato in pranzo-soggiorno, mt 2,70 in cucina, mt 2,40 nella stanza pluriuso.

Tra l'ingresso ed il soggiorno-pranzo è stata realizzata una parete divisoria in parte aperta.

Piano primo (v. all.2.6 – *Piante*)

Il piano primo è articolato in un insieme di vani notte: corpo scala di arrivo al piano, corridoio distributivo, tre camere da letto, ripostiglio e due bagni.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 93,02 circa; altezze interne variano da mt 2,47 circa a mt 2,75 circa.

Piano interrato (v. all.2.6 – *Piante*)

Il piano interrato si sviluppa con una serie di vani con funzioni accessorie e di servizio: corpo scala di arrivo al piano, cantina, c.t.-lavanderia con accesso al garage.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 32,48 circa; altezza interna di mt 2,39-2,40 circa.

Garage (sub 3) (v. all.2.6 – *Piante*)

La superficie lorda è pari a mq 29,00 circa.



La superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato è pari a mq 244,41 circa oltre a mq 10,08 circa di portico, mq 21 circa di tettoia e mq 29,00 circa di garage. L'accesso carraio al garage avviene attraverso una rampa posta sul mappale adiacente e soggetta a servitù di passaggio.

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

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: al piano terra ed interrato, in piastrelle di grès; al piano primo, in piastrelle di grès nei bagni ed in listelli lignei nei rimanenti locali; la scala è rivestita con listelli lignei tra piano terra e piano primo ed in piastrelle di grès tra piano terra e interrato;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio e grassello di calce tinteggiato, del tipo lavabile nel vano scala; piastrelle di grès in cucina, nei bagni ed in un angolo della centrale termica;
- infissi interni: porte interne in legno, del tipo a soffietto in pvc a chiudere la scala al piano interrato; porta REI 120 tra c.t.- lavanderia e garage;
- infissi esterni: infissi in legno e vetrocamera con oscuri in legno o con inferriata, a eccezione di quelle della cucina; in alluminio e vetro al piano interrato; portoncino di ingresso in legno; porta finestra in pvc e vetro camera nella cucina; basculante motorizzato nel garage;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, radiatori in ghisa o in acciaio lamellare, impianto di condizionamento al piano primo (split), impianto telefonico, elettrico, antenna autonoma con parabola, citofono non funzionante, impianto di allarme (non funzionante). È presente un caminetto nel soggiorno-pranzo.



I bagni sono serviti da sanitari di uso corrente e normale finitura, quali doccia, vasca, lavabi, wc e bidet, rubinetteria con miscelatori e sanitari sospesi in un bagno del piano primo

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla vasca Imhoff con depurazioni interne.

Area scoperta (sub 1)

Trattasi di un'area verde di mq 484 catastali, che si sviluppa attorno al fabbricato.

L'area è tenuta a prato con presenza di alberi anche ad alto fusto e parzialmente pavimentata con piastrelle di gres. Non è dotata di impianto di irrigazione, né di illuminazione.

L'accesso all'area avviene da un ingresso posto sulla strada Via 18 Giugno, a sud del fabbricato. L'area è delimitata da ringhiera metallica posta in parte su zoccolo o muretto in calcestruzzo; sul lato ovest è presente un'alta siepe.

Parte dell'area è esterna alla recinzione, pavimentata con betonelle autobloccanti e utilizzata a parcheggio.

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

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di buona fattura e ben conservato.

Si sono evidenziate alcune cavillature in prossimità del giunto strutturale; segnali di ulteriori cavillature sono stati colti nell'intradosso del solaio di copertura del garage.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile



pignorato si può definire complessivamente buono.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dall'Esecutata 2 con la famiglia.

2.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

2.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 2, è emerso quanto di seguito riportato.

2.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

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



Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco", disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.) e rientra in "Aree di urbanizzazione consolidata", disciplinate dall'art. 15 delle N.A. ed è interessato da "Dorsale urbana" disciplinata dall'art. 16 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in "Corsi d'acqua", disciplinati dall'art. 5 delle N.A.

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

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in "Commitment Zone", disciplinate dall'art. 30 delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nella zona "ZTO C1 – zone residenziali di completamento", disciplinate dagli artt. 38 e 44 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato da "Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua", disciplinato dall'art. 8 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l'area del bene in oggetto rientra in "Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)", ed in



particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto non rientra in zone del sito UNESCO *“le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”*.

Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.
2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.
3. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.
4. L'edificazione nelle ZTO “C1” è regolata dalle seguenti norme:

If = variabile da 0,15 a 0,30 mq/mq di Snp;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno



comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti, prevalgono su quelli generali di zona.

6. Per le ZTO C1/201, C1/25, C1/47, C1/50 e C1/65 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 03, 18, 42, 23 e 45 Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.A. e N.T.O. (v. *all. 2.7 - Estratto P.A.T.-N.A., P.I.-N.T.O.*).

2.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di SUSEGANA risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 180/82 in data 31.05.1983 prot. n. n. 7481**, relativa all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ampliamento e costruzione fabbricato a otto alloggi;



- Certificazione prot.n. 20961 in data 27.02.1984 di costruzione in zona sismica di 2° categoria;
- **Concessione Edilizia n. 128/84 in data 17.10.1984 prot. n. n. 7929**, relativa all'esecuzione dei lavori di variante alla concessione edilizia n. 180/82;
- **Permesso di abitabilità** n. 180/82 variante 128/84 del fabbricato a otto alloggi rilasciato in data 30.10.1984, con decorrenza dal 23.10.1984;
- Certificazione prot.n. 3882 in data 17.04.1986 di costruzione in zona sismica di 2° categoria;
- **Concessione Edilizia n. 115/85 in data 03.06.1986 prot. n. 7450**, relativa all'esecuzione dei lavori di variante alla concessione edilizia n. 180/8-128/84;
- **Certificato di abitabilità** n. 115/85 per ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato uso civile abitazione rilasciato in data 22.07.1986, con decorrenza dal 21.07.1986.
- **Certificato di conformità rilasciato in data 28.01.1993** per lavori di ampliamento: le opere eseguite risultano rispondenti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- **Concessione Edilizia n. 181/90 in data 09.02.1991 prot. n. 2736**, relativa all'esecuzione dei lavori di ampliamento residenziale;
- **Autorizzazione in data 24.07.1990 prot. n. 17980**, per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali, relativa all'esecuzione dei lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione;
- **Concessione Edilizia n. 82/91 in data 21.03.1991 prot. n. 669**, relativa all'esecuzione dei lavori di apertura di finestra;
- **Comunicazione di Attività Edilizia Libera pratica n. 2013/00255 prot. n. 19554 del 18.11.2013** per interventi di manutenzione straordinaria, miglioramento



energetico: sostituzione caldaia con nuova caldaia a condensazione.

(v.all.2.8 – Documentazione pratiche edilizie).

2.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di SUSEGANA, in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato** per:

Piano interrato

- Realizzazione paretina interna;

2.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità riscontrate devono essere verificate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/3001 in quanto **possono ottenere il permesso in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

Le difformità riscontrate sono coerenti con la doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di SUSEGANA (TV) al momento dell'inoltro della domanda (C.I.L.A.) Per le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie, è prevista una **sanzione di € 516,00= per unità immobiliare=.**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di



competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di SUSEGANA (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

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

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di SUSEGANA (TV), si stima una spesa tecnica professionale pari a **€ 1.000,00= circa oneri di legge compresi**.

Per le pratiche da redigere e inoltrare all'Agenzia delle Entrate – Servizio per il Territorio, necessarie per l'aggiornamento catastale (Tipo mappale e DOCFA) con l'inserimento del corpo edilizio relativo alla cucina, si stima una spesa tecnica professionale pari a **€ 2.000,00= circa oneri di legge compresi**.

Complessivamente la spesa relativa alla regolarizzazione delle unità immobiliari pignorate ammonta a € 3.516,00=:

2.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

2.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dalla villa e dagli spazi accessori, il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato.



L'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per il Comune di SUSEGANA-Località Colfosco, all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, riporta le quotazioni seguenti:

Fascia/zona: Suburbana E2

Ville e villini: condizione manutentiva "ottima";

Valore: minimo €/mq 1.050,00= – massimo €/mq 1.350,00=

con valore medio pari a €/mq 1.200,00=.

Nel Comune di SUSEGANA ad agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.185,00= al metro quadro.

Nella zona di Colfosco i prezzi medi per la tipologia di immobili di cui alla presente relazione (casa unifamiliare) in vendita nel periodo di riferimento indicano un valore medio di €/mq 1.104,00=circa.

Considerando prezzi e tipologie analoghe all'immobile per cui si relaziona, all'interno dello stesso contesto, per ville/villini in vendita si riscontrano dei valori unitari variabili da un minimo di €/mq 900,00= circa a un max di €/mq 1.550,00= circa

Per l'unità immobiliare, costituita dall'abitazione unifamiliare con garage e giardino di pertinenza ad uso esclusivo, vista la particolare tipologia e dimensione, per la vendita preso atto che i beni sono:

- posti a circa 4 km dal centro di Susegana;
- in un'area non particolarmente servita dai servizi amministrativi e commerciali;
- hanno una buona condizione conservativa e manutentiva;
- riconoscibili in un'articolata distribuzione sia orizzontale che verticale (tre livelli);
- non necessitano di interventi edilizi di tipo manutentivo ma di sole opere volte a sanare le difformità riscontrate;
- hanno un giardino di pertinenza esclusiva;



- considerando l'ultimo intervento significativo, certificato con conformità nel 1993, l'immobile ha una vetustà di anni 29,

si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.050,00 circa e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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

A-UNITA' IMMOBILIARE: Fabbricato residenziale con garage e area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	mq	118,91	x	1,00	mqe	118,910
Terra	Portico	mq	10,08	x	0,40	mqe	4,032
Terra	Tettoia	mq	21,00	x	0,25	mqe	5,250
Primo	Abitazione	mq	93,02	x	1,00	mqe	93,020
Interrato	Cantina, lavanderia..	mq	32,48	x	0,50	mqe	16,240
Interrato	Garage	mq	29,00	x	0,50	mqe	14,500
Totale		mq	304,49			mqe	251,952
Terra	Area scoperta	mq	484	x	10%-3%	mqe	35,834
						mqe	287,786

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

A Casa unifamiliare con garage e area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.



1	Valore unitario di mercato	€/mqe	1.050,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	287,786
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	302.175,615
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	15.108,781
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	287.066,834
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	14.353,342
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	272.713,493
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x15%) -15%	€	40.907,024
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	231.806,469
10	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione	€	3.516,00
11	TOTALE	€	228.290,469
12	Arrotondamento	€	-290.469
VALORE FINALE DI STIMA		€	228.000,00

VALORE QUOTA PIGNORATA PARI A 1/2 € 114.000,00

Per i beni oggetto di pignoramento riguardanti un **fabbricato residenziale con garage ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo**, per la quota pignorata pari ad **1/2 della proprietà**, il tutto appartenente al **LOTTO DUE**, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 114.000,00,00 (Euro centoquattordicimila/00)**.

2.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE

Allegato 2.1 – Visure Catasto Fabbricati



Allegato 2.2 – Elaborato planimetrico e planimetrie

Allegato 2.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 2.4 – Estratto di mappa

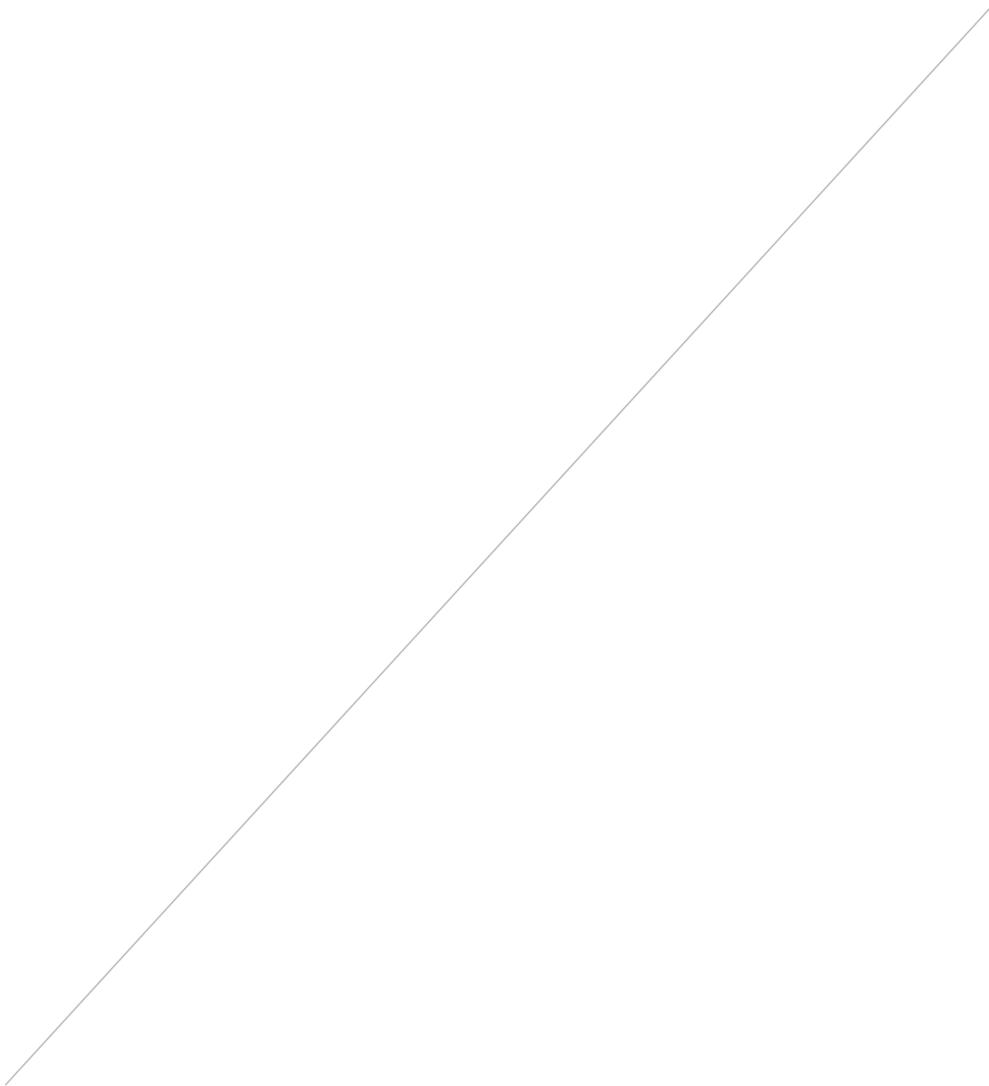
Allegato 2.5 – Atto di compravendita

Allegato 2.6 – Piante

Allegato 2.7 – Estratto P.A.T.- N.A., P.I.- N.T.O.

Allegato 2.8 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografia LOTTO DUE



LOTTO TRE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'**Esecutato 3 è pieno proprietario per la quota di 1/2 di tutte le unità immobiliari pignorate del LOTTO 3**, oggetto della presente relazione.

Trattasi di **porzione di fabbricato bifamiliare costituita da appartamento al piano terra e interrato, con garage e area scoperta, in Comune di Susegana, Viale degli Alpini al civico n. 47.**

3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

3.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue (v. *all.3.1- Visure Catasto Fabbricati*):

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di SUSEGANA – Sezione B Foglio 8:

- **particella n. 204 sub 1** – Cat. area urbana di mq 519 - Viale degli Alpini;
- **particella n. 204 sub 2** – Cat. A/2, Cl.2, vani 8, Sup. Catastale Totale mq 159, Totale escluse aree scoperte mq 152, Rendita € 826,33 – Viale degli Alpini, piano S1-T;
- **particella n. 204 sub 3** – Cat. C/6, Cl.2, mq 30, Sup. Catastale Totale mq 30, Rendita € 72,82 – Viale degli Alpini, piano S1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da **n. 3 planimetrie** (v. *all.3.2 – Planimetrie*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico.
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato



catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di SUSEGANA – Foglio 20 (v. *all.3.3 – Visura Catasto Terreni*):

particella n. 204 – Ente Urbano, Ha 0.07.18.

Parti comuni

Dall'Atto di compravendita in data 24.12.1983, rep. n.37929/8.180 Notaio Marino

Broli in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.01.1984 al n. 2059 del registro generale ed al n. 1779 del registro particolare, si legge:

“1. si rende e si dichiara comune il muro di divisione fra le due porzioni del fabbricato medesimo;

2. si consente la collocazione, se e in quanto avvenuta, nello spessore del muro comune predetto, delle tubazioni di scarico delle fognature e delle acque, quelle di distribuzione dell'acqua, delle linee elettriche di alimentazione, e similari, nonché dei camini;”

3.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati i beni sono intestati a (v. *all.3.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **Esecutato 3** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 1/2 della proprietà**;
- **Altro soggetto**, comproprietario per la quota di 1/2 della proprietà.

3.1.3 - CONFINI

Al Catasto dei Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 204 del Foglio 20**, confina da sud in senso orario con (v. *all.3.4 – Estratto di mappa*):



- corso d'acqua, particelle n.ri 782 e 1152 del Fg. 20.

3.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare particella 204 sub 2 (abitazione), come rilevata nel sopralluogo in data 16.07.2021, **non risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 02.07.1983 per:**

- piano terra: minima variazione di tramezzatura e chiusura tratto di parete zona cucina;
- piano interrato: demolizione di parte di tramezza, realizzazione di gradini, inserimento di una porta nel corridoio, variazioni forometriche lato ovest (spostamento e diversa dimensione di bocca di lupo).

Si precisa che dette variazioni non incidono sulla consistenza dell'immobile.

L'unità immobiliare particella n. 204 sub 3 (garage), come rilevata nel sopralluogo in data 16.07.2021 **risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 02.07.1983.**

3.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

3.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO TRE in carico all'ESECUTATO 3** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all.3.5 – Atto di compravendita*):

- **Atto di compravendita in data 24.12.1983**, rep. n.37.929/8.180 Notaio Marino Broli in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.01.1984 al n. 2059 del registro generale ed al n. 1779 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutato 4 vende all'Esecutato 3 e alla di lui moglie che,



congiuntamente fra loro e per le quote uguali e indivise, accettano e acquistano per l'intero i beni del Lotto 3.

3.2.2 – SERVITU'

Sono presenti le seguenti servitù:

da Atto di compravendita in data 24.12.1983, rep. n.37929/8.180 Notaio Marino Broli in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.01.1984 al n. 2059 del registro generale ed al n. 1779 del registro particolare, si legge:

“... si costituiscono a rispettivo favore e carico delle aree, di cui all'oggetto, nonché delle altre aree facenti parte del complesso residenziale medesimo: le relative servitù prediali sotterranee, di acquedotto, di elettrodotto, telefoniche e di fognature (ivi compresi i cunicoli di scarico delle acque di rifiuto, e i tombini per il raccordo con le fognature stradali): per le erogazioni e per i servizi predetti, ivi compreso quello del gas metano”.

...omissis ...

“3. per quanto concerne le porte e le finestre e i fori in genere, già realizzati ed esistenti nel fabbricato:

= si rinuncia, se e per quanto del caso, alle distanze legali dal confine comune, previste per le luci e le vedute dirette od oblique: in genere;

= si costituiscono, se e per quanto del caso, le relative servitù prediali, reciproche di luci, di vedute, di prospetto e di stillicidio.”

...omissis ...

“Articolo 5.

Si dichiara costituita a rispettivo favore e carico dei neo-formati Mnn.1154, 776, 1153 e 1152 e a solo favore del pure neo-formato Mn.204:



servitù prediale, reciproca, di passo a piedi e di transito con veicoli di ogni sorta e con qualsiasi mezzo:

da esercitarsi lungo l'intero lato nord dei mappali serventi e per una profondità di ml. 5/6 circa, partendo dal lato medesimo, e, comunque, sulla sede stradale già realizzatavi: per accedere e recedere dalla via pubblica: Via degli Alpini.”

3.2.2 – OBBLIGO

È presente il seguente obbligo:

da Atto di compravendita in data 24.12.1983, rep. n.37929/8.180 Notaio Marino Broli in Conegliano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21.01.1984 al n. 2059 del registro generale ed al n. 1779 del registro particolare, si legge:

“Con espresso divieto, per i contraenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, di alterare l'aspetto architettonico del proprio fabbricato, e, così, di aprire porte, finestre, fori in genere, o di ampliamento o modificazione di quelli esistenti.

L'eventuale variazione dei colori degli intonaci esterni e degli arredi fissi dovrà avvenire con il consenso unanime dei condomini. ... È vietato allevare animali da cortile nei giardini di proprietà esclusiva delle singole unità. ... Resta, infine, espressamente convenuto il divieto di recinzione delle aree di proprietà esclusiva, in difformità a quanto posto in essere in loco dal venditore.”

3.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI.

3.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare costituita da appartamento al piano terra e interrato con garage al piano interrato e area scoperta (v. doc. fotografica),



facenti parte del complesso residenziale denominato “Roia 3 e 4” e siti in Viale degli Alpini n. 47, località Colfosco, nel Comune di Susegana, realizzato nei primi anni 80.

L’accesso all’immobile avviene dalla via pubblica (Viale degli Alpini).

Caratteri generali del fabbricato

Il fabbricato si sviluppa in parte su un livello fuori terra (parte residenziale) ed in parte su un piano interrato (servizi e garage).

Dal sopralluogo effettuato in data 16.07.2021 e in base alla documentazione tecnica ritirata presso il Comune di Susegana, si è riscontrato che al piano terra si distribuisce la zona giorno e notte, mentre al piano interrato si trovano gli spazi di servizio ed il garage. Le strutture portanti del fabbricato consistono in:

- al piano interrato, muri di contenimento in c.a.;
- muratura in elevazione in poroton con pilastro di rinforzo in c.a. agli angoli;
- primo solaio, a soffitto dell’interrato, in superfert (struttura in c.a. con interposto polistirolo espanso),
- secondo solaio di copertura in latero-cemento (traliccio tipo Bausta).

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, facciate finite con intonaco civile graffiato, davanzali e soglie lapidee.

Appartamento (sub 2)

Piano terra (v. all. 3.6 – *Piante*)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e notte: ingresso, pranzo, cottura, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, corpo scala interno e portico.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 115,45 circa oltre a mq 23,28 circa di portico. L’altezza interna dei vani è pari a mt 2,60/2,64; il portico ha altezza



massima dall'intradosso della copertura pari a mt 3,50 e altezza minima pari a mt 2,45.

Piano interrato (v. all. 3.6 – Piante)

Il piano interrato si sviluppa con una serie di vani con funzioni accessorie e di servizio: corpo scala di arrivo al piano, ripostiglio, c.t., magazzino, disimpegno, w.c. e cantina. La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 81,15 circa; altezza interna di mt 2,38/2,40.

Garage (sub 3) (v. all. 3.6 – Piante)

La superficie lorda è pari a mq 35,31 circa; altezza interna di m 2,40.

Complessivamente l'unità immobiliare costituente il LOTTO 3, ha un superficie lorda pari a mq 231,91 circa oltre a mq 23,28 circa di portico.

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

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di cotto nel portico, ingresso, pranzo-soggiorno, cottura, nei disimpegni, nel magazzino e nel w.c.; in piastrelle di grès nel ripostiglio, nella c.t. e nel garage; battuto di cemento in cantina; in listelli lignei nelle camere; la scala è rivestita con piastrelle di cotto;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, del tipo lavabile nella zona giorno; in piastrelle di gres nel vano cottura, bagno, w.c. ed in un angolo del magazzino;
- infissi interni: porte interne in legno alcune con riquadro in vetro smerigliato; porta blindata tra corridoio e garage;
- infissi esterni: al piano terra, infissi in legno con vetrocamera, alcuni con oscuri scorrevoli in legno; al piano interrato, in pvc e vetro semplice; portoncino



d'ingresso in legno e riquadro in vetro; n. 2 basculanti in lamiera ad apertura motorizzata non funzionante;

- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, del tipo a pavimento al piano terra e con radiatori in acciaio o ventilconvettori al piano interrato, impianto di condizionamento al piano terra, impianto telefonico, elettrico, citofono, antenna TV autonoma. È presente un caminetto nel portico.

Il bagno ed il w.c. sono serviti da sanitari di uso corrente e normale finitura, quali doccia, lavabi, wc e bidet, rubinetteria con miscelatori.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue è realizzato con vasca di raccolta a svuotamento periodico.

Area scoperta (sub 1)

Trattasi di un'area verde di mq 519 catastali che si sviluppa sui tre lati del fabbricato.

L'area è tenuta a prato con presenza di arbusti e alberi anche ad alto fusto e parzialmente pavimentata con piazzola e percorsi in calcestruzzo o con quadrotti di ghiaino lavato.

L'accesso all'area avviene da ingresso posto sulla strada Viale degli Alpini, sul fronte nord del fabbricato. L'accesso pedonale è dotato di cancello in ferro.

Sul lato sud, l'area è delimitata da un muretto in calcestruzzo lungo il corso d'acqua limitrofo e, sui rimanenti lati, da zoccolo in calcestruzzo e rete plastificata; è presente, inoltre, una siepe su quasi tutti i lati.

La recinzione sul lato sud è interrotta da un cancelletto atto a consentire la manutenzione del canale artificiale confinante. Una parte dell'angolo nord-ovest dell'area scoperta è delimitato da una recinzione interna in rete plastificata dotata di un cancelletto metallico per l'accesso alla casetta lignea, posta all'interno.

Parte dell'area è esterna alla recinzione e si presenta occupata dalla strada asfaltata



Viale degli Alpini e presenta libero accesso carraio al garage tramite una rampa.

Sono presenti due cassette in legno rispettivamente, una sull'angolo nord-ovest dell'area scoperta, la seconda sull'angolo sud-ovest, prossima al corso d'acqua che scorre a sud del giardino.

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

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di normale fattura e discretamente conservato. Sono evidenti segni di deterioramento dati dalle presenze di muffe in due camere da letto e dallo scrostamento della pittura nella zona pranzo. Maggiormente segnato da infiltrazioni e umidità è il piano interrato, anche a causa delle infiltrazioni d'acqua dalle bocche di lupo.

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

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dall'Esecutato 3 con la moglie.

3.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

3.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA



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

3.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

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

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco”, disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.) e rientra in “Aree di urbanizzazione consolidata”, disciplinate dall'art. 15 delle N.A. ed è interessato da “Dorsale urbana” disciplinata dall'art. 16 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in “Corsi d'acqua”, disciplinati dall'art. 5 delle N.A. ed in “Zone di tutela relative all'idrografia principale” disciplinate dall'art. 7 delle N.A.



Secondo la tavola 4bis della Variante di adeguamento al P.A.T., il bene in oggetto rientra in “Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) – art. 2 L.R. 14/2017”.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in “Commitment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nella zona “ZTO C1 – zone residenziali di completamento”, disciplinate dagli artt. 38 e 44 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato da “Fascia di tutela - corsi d’acqua (art. 41 LR 11/2004)” e da “Vincolo paesaggistico - corsi d’acqua”, entrambi disciplinati dall’art. 8 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area del bene in oggetto rientra in “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, ed in particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto non rientra in zone del sito UNESCO “le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per



le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.

3. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.

4. L'edificazione nelle ZTO "C1" è regolata dalle seguenti norme:

If = variabile da 0,15 a 0,30 mq/mq di Snp;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti, prevalgono su quelli generali di zona.



6. Per le ZTO C1/201, C1/25, C1/47, C1/50 e C1/65 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 03, 18, 42, 23 e 45 Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.A. e N.T.O. (v. *all. 3.7 - Estratto P.A.T.-N.A., P.I.-N.T.O.*).

3.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di SUSEGANA risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 99/81 in data 14.12.1981 prot. n. 43**, relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di due fabbricati abbinati ad uso civile abitazione;
- **Concessione edilizia n. 68/83 in data 10.06.1983 prot. n. 2424**, relativa all'esecuzione dei lavori di variante alla concessione edilizia n. 99/81;
- **Permesso di abitabilità n. 99/81 variante n. 68/83 in data 30.06.1983** del fabbricato uso civile abitazione;
- **Concessione edilizia n. 451/96 in data 31.12.1996 prot. n. 19927**, relativa all'esecuzione dei lavori di ridimensionamento di foro finestra.



(v.all.3.8 – Documentazione pratiche edilizie).

3.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

3.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di SUSEGANA in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare particella n. 204 sub 2 (appartamento) oggetto della presente relazione non è conforme al progetto autorizzato per:

Piano terra

- demolizione di piccolo tratto tramezza zona ingresso;

Piano interrato

- demolizione di parte di tramezza;
- realizzazione di gradini;
- inserimento di una porta nel corridoio;
- variazioni forometriche lato ovest (spostamento e diversa dimensione di bocca di lupo);

Area scoperta

- Presenza di n. 2 cassette in legno per giardino.

L'unità immobiliare particella n. 204 sub 3 (garage), come rilevata nel sopralluogo in data 16.07.2021 risulta conforme alla planimetria catastale deposita presso il Catasto Fabbricati in data 02.07.1983.

3.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSTRATE E STIMA DELLE SPESE DI



REGOLARIZZAZIONE

Le difformità riscontrate devono essere verificate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/3001 in quanto **possono ottenere il permesso in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

Le difformità riscontrate sono coerenti con la doppia conformità prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di SUSEGANA (TV). Per le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie, è prevista una **sanzione di € 516,00= per unità immobiliare.**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di SUSEGANA (TV).

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

In merito alla presenza delle due casette in legno, si precisa che il Regolamento Edilizio Comunale, art. 76, disciplina la messa in opera di detti manufatti all'interno delle attività di edilizia libera. Lo stesso articolo ammette la presenza di una casetta in legno per ogni unità abitativa con una superficie massima di mq 6,00, altezza massima di mt 2,50 a una distanza minima di mt 1,50 misurata dal confine in proprietà al perimetro della struttura.

Essendo entrambe le strutture lignee in difetto sulla distanza dai confini, per i motivi suddetti, si indica:



- la casetta in legno presente nell'angolo a sud-ovest quale manufatto da demolire;
- la necessità di ripristinare la distanza minima prevista di mt 1,50 dal confine per l'altro manufatto posto nell'angolo nord-ovest.

Per tali lavori, si stima una spesa di € 1.000,00= circa, oneri di legge compresi.

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di SUSEGANA (TV), si stima una spesa tecnica professionale pari a € 1.500,00= circa oneri di legge compresi.

Per le pratiche da redigere e inoltrare all'Agenzia delle Entrate-Servizi per il Territorio, ai fini dell'aggiornamento catastale (Variazione DOCF), si stima una spesa tecnica professionale pari a € 600,00= circa oneri di legge compresi.

Complessivamente la spesa relativa alla regolarizzazione delle unità immobiliari pignorate ammonta a € 3.616,00= circa.

3.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

3.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dalla villa e dagli spazi accessori, il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di SUSEGANA-Località Colfosco, all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, riporta le quotazioni seguenti:

Fascia/zona: Suburbana E2



Ville e villini: condizione manutentiva “ottima”;

Valore: minimo €/mq 1.050,00= – massimo €/mq 1.350,00=

con valore medio pari a €/mq 1.200,00=.

Nel Comune di SUSEGANA ad agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.185,00= al metro quadro.**

Nella zona di Colfosco i prezzi medi per la tipologia di immobili di cui alla presente relazione (casa unifamiliare) in vendita nel periodo di riferimento indicano un valore medio di €/mq 1.104,00=circa.

Considerando prezzi e tipologie analoghe all’immobile per cui si relaziona, all’interno dello stesso contesto, per ville/villini in vendita si riscontrano dei valori unitari variabili da un minimo di €/mq 850,00= circa a un max di €/mq 1.550,00= circa

Per l’unità immobiliare, costituita dall’abitazione con garage e giardino di pertinenza ad uso esclusivo, vista la particolare tipologia e dimensione, per la vendita preso atto che i beni sono:

- posti a circa 5 km dal centro di Susegana;
- in un’area non particolarmente servita da servizi amministrativi e commerciali;
- hanno una discreta condizione conservativa e manutentiva;
- riconoscibili in un’articolata distribuzione sia orizzontale che verticale (due livelli);
- necessitano di interventi edilizi di tipo manutentivo e opere volte a sanare le difformità riscontrate;
- hanno un giardino di pertinenza esclusiva;
- ha una vetustà di anni 39,

si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 950,00 circa e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità**



dell'immobile", pari al 5%.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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

A-UNITA' IMMOBILIARE: porzione di bifamiliare con garage e giardino di pertinenza ad uso esclusivo.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPER FICIE COMMERCIALE	
	Terra	Abitazione	mq	115,45	x	1,00	mqe
Terra	Portico	mq	23,28	x	0,40	mqe	9,312
Interrato	Taverna, lavanderia,..	mq	81,15	x	0,50	mqe	40,575
Interrato	Garage	mq	35,31	x	0,50	mqe	17,655
Totale		mq	255,19			mqe	182,992
Terra	Area scoperta	mq	519	x	10%-3%	mqe	33,433
						mqe	216,425

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

A Porzione di bifamiliare con garage e area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

	Valore unitario di mercato	€/mqe	950,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	216,425
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	205.604,035
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	10.280,202



5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	195.323,833
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	9.766,192
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	185.557,642
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	37.111,528
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	148.446,113
10	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione	€	3.616,00
11	TOTALE	€	144.830,113
12	Arrotondamento	€	169,887
VALORE FINALE DI STIMA		€	145.000,00
VALORE QUOTA PIGNORATA PARI A 1/2		€	72.500,00

Per i beni **oggetto di pignoramento** riguardanti una **porzione di fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo**, per la quota pignorata **pari ad 1/2 della proprietà**, il tutto appartenente al **LOTTO TRE**, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 72.500,00 (Euro settantaduemilacinquecento/00)**.

3.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO TRE

Allegato 3.1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 3.2 – Planimetrie

Allegato 3.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 3.4 – Estratto di mappa

Allegato 3.5 – Atto di compravendita



Allegato 3.6 – Piante

Allegato 3.7 – Estratto P.A.T.-N.A., P.I.- N.T.O.

Allegato 3.8 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO TRE



LOTTO QUATTRO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'**Esecutato 4 è pieno proprietario per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 4**, oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreno agricolo con sovra eretto fabbricato al grezzo costituito da appartamento al piano terra e primo con garage e area scoperta**, in Comune di Susegana Via XVIII Giugno al civico n. 191.

4.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

4.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Susegana** – Foglio 21 (v.all.4.1-Visura Catasto Terreni)

- **particella n. 382** – Semin. Arbor., Cl. 4, Sup. ha 0.03.94, R.D. € 1,22, R.A. € 1,22.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Terreni, il fabbricato sovra eretto sul mappale sopra identificato non è rappresentato graficamente nell'estratto di mappa, in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione (v.all. 4.2-Estratto di mappa).
- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sovra erette sul mappale sopra identificato non sono rappresentate graficamente da alcun elaborato planimetrico, né da planimetrie catastali, in quanto in corso di costruzione.

4.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (v. all.4.1-Visura Catasto Terreni):

- **Esecutato 4** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 1000/1000 della proprietà**.



4.1.3 - CONFINI

Al Catasto dei Terreni

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord in senso orario, con mm. nn. 310, 563, 136, 273, 688 e 716 (*v.all. 4.2-Estratto di mappa*).

4.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Del fabbricato sopra eretto sul mappale sopra identificato ai fini catastali non è presente alcun elaborato planimetrico né le planimetrie trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione.

4.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

4.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO QUATTRO in carico all'ESECUTATO 4** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all.4.3 – Atto di donazione*):

- Atto di donazione in data 20.10.1977, rep. n. 222.45/4.352 Notaio Marino Broli in Conegliano (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18.11.1977 al n. 21209 del registro generale ed al n. 17929 del registro particolare.

4.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

4.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI.



4.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno con sovra retto fabbricato al grezzo costituito da appartamento al piano terra e primo con garage al piano terra ed area scoperta, siti in Comune di Susegana, in via XVIII Giugno al civico n. 191 (*v. doc. fotografica*).

Fabbricato al grezzo con garage ed area scoperta

Dal sopralluogo effettuato in data 05.11.2021 si è riscontrato che le unità immobiliari rilevate si presentavano con uno stesso stato di avanzamento dei lavori, come di seguito descritto (*v. Piante, all. 4.4*):

- al piano terra, pompeiana, loggia, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, garage (con tramezzatura non presente nel progetto e conseguente realizzazione di un ulteriore vano), vano scala;
- al piano primo, disimpegno, tre camere da letto di cui una con loggia, due bagni e una ulteriore stanza.

Le strutture portanti del fabbricato consistono in c.a. gettato in opera e tamponamento in muratura, solaio interpiano in laterocemento e copertura a due falde con struttura in travi di legno.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate al grezzo, davanzali e soglie lapidee, il parapetto della loggia del piano primo è realizzata in muretto di calcestruzzo armato.

Considerando le singole unità immobiliari si precisano le superfici rilevate nella condizione dell'immobile al grezzo, valutate come superfici lorde in quanto ancora incomplete anche per parte della distribuzione interna.

La superficie lorda del piano terra misura mq 61,05, oltre a mq 5,67 circa di loggia, mq 22,68 circa di garage e mq 17,82 circa di pompeiana.

La superficie lorda del piano primo misura mq 83,73 circa oltre a mq 5,67 circa di



loggia.

La superficie lorda complessiva dell'intero fabbricato è pari a mq 167,46 circa oltre a mq 11,34 circa di logge e mq 17,82 circa di pompeiana.

Le altezze interne, considerate sempre al grezzo, stante il fabbricato *de facto*, misurano m 2,91 al piano terra e m 2,74 nel garage; al piano primo l'altezza è variabile per lo sviluppo a doppia falda, con una altezza massima di mt 4,32 circa e minima di mt 3,01 circa.

L'intero fabbricato si presenta incompleto per le finiture e presenta delle parti impiantistiche da completare.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: finiti con massetto preparato per la successiva posa del materiale pavimentale; piastrelle in grès nella lavanderia-c.t. del piano interrato; la scala che collega il piano interrato con il piano terra è rivestita in marmo e al grezzo nel tratto verso il piano interrato;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio parte tinteggiato; rivestimenti in piastrelle sulla lavanderia-c.t. del piano interrato;
- infissi interni: porte interne assenti; sono presenti i controtelai, alcuni del tipo a scrigno;
- infissi esterni: assenti; sono presenti i controtelai;
- Impianti: predisposta l'impiantistica termoidraulica che deve essere completata.
Predisposizione degli impianti di allarme, climatizzazione ai piani terra e primo.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto.

L'**area scoperta** si sviluppa attorno al fabbricato e, al momento del sopralluogo, si presentava in stato di abbandono; ha una superficie di mq 287 circa, in parte delimitata nel suo perimetro da muretto o recinzione metallica in alcune zone con



presenza di fitta siepe. L'accesso all'area sulla quale insiste il fabbricato avviene dalla strada pubblica via XIII Giugno, percorrendo un tratto di circa mt 70 di strada privata asfaltata.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il fabbricato si presenta con una lavorazione finita al grezzo avanzato; internamente occorre concludere il cantiere con le finiture necessarie verificando la completezza della parte impiantistica. Non sono evidenti segni di deterioramento ad esclusione del deterioramento esterno di alcuni oscuri lignei per i quali è necessario provvedere a una manutenzione ordinaria.

Per quanto sopra detto, visto lo *status quo*, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto ma necessita di interventi volti a garantire la durabilità di quanto già eseguito essendo il fabbricato privo di chiusure.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era libera.

4.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

4.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 4, è emerso quanto di seguito riportato.

4.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA



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

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

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

Il bene oggetto di procedura ricade all’interno dell’Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco”, disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.) e rientra in parte in “Aree di urbanizzazione consolidata” ed in parte in “Linee preferenziali di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale”, disciplinate dall’art. 15 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in “Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004” disciplinate dall’art. 5 delle N.A., in “Corsi d’acqua”, disciplinati dall’art. 5 delle N.A. ed in “Zone di tutela relative all’idrografia principale”, disciplinate dall’art. 7 delle N.A.

Secondo la tavola 4bis della Variante di adeguamento al P.A.T., il bene in oggetto rientra in parte “Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) – art. 2 L.R. 14/2017”.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in “Commitment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.



Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso in parte nella zona “ZTO C1 – zone residenziali di completamento”, ed in parte nella zona “ZTO C2 – zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi”, disciplinate dagli artt. 38, 44 e 45 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre è interessato da “Fascia di tutela - corsi d’acqua (art. 41 LR 11/2004)” e da “Vincolo paesaggistico - corsi d’acqua”, entrambi disciplinati dall’art. 8 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area del bene in oggetto rientra in “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, ed in particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto non rientra in zone del sito UNESCO “le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l’eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.



2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.
3. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.
4. L'edificazione nelle ZTO "C1" è regolata dalle seguenti norme:

If = variabile da 0,15 a 0,30 mq/mq di Snp;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti, prevalgono su quelli generali di zona.
6. Per le ZTO C1/201, C1/25, C1/47, C1/50 e C1/65 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n.



03, 18, 42, 23 e 45 Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

Articolo 45 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani.

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA e, nel caso di aree che per caratteristiche insediative, dimensioni e collocazione territoriale, mediante la formazione di PU. In ogni caso la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA o nel PU deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente art. 26 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C2" valgono le seguenti norme:

It = variabile da 0,10 a 0,35 mq/mq di Snp come puntualmente indicato nel cartiglio di zona;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di St;

DA = 2 alberi/100 mq Snp;

DAr = 2 arbusti/100 mq Snp.



Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

4. Sono classificate ZTO C2 anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di PI con l'acronimo "v/PUA", per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 19. La verifica dei parametri edilizi dovrà rispettare i contenuti dell'art. 5 del Regolamento Edilizio comunale.

5. Per la ZTO C2/11.1, C2/11.2 e C1/11.3 valgono i parametri urbanistici e le prescrizioni di cui alla DCC n. 33 del 24.09.2010.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente nonché gli estratti delle N.A. e N.T.O. Per la normativa specifica richiamata nel C.D.U. si rinvia all'all.1.3 (v. all. 4.5 - Estratto P.A.T.-N.A., P.I.-N.T.O.).

4.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di SUSEGANA risultano le seguenti pratiche edilizie:



- **Permesso di Costruire pratica edilizia n. 2007/0107 in data 20.09.2007**, relativa all'esecuzione dei lavori di nuovo fabbricato residenziale unifamiliare; Autorizzazione paesaggistica in data 22.05.2007;
- **Procedimento per abuso edilizio** prot. n. 21235 del 25.10.2007, Prat. Ed. n. 2007/0016/A. Verbale di sopralluogo in data 02.10.2007. Ordinanza di sospensione dei lavori n. 89/2007 del 23.10.2007. Comunicazione di presa d'atto commissione integrata del 22.01.2008, prot. n. 1301. Verbale di sopralluogo in data 25.03.2008. Determinazione n. 733 del 16.09.2008 di archiviazione del procedimento avviato, senza l'adozione di alcun provvedimento di natura sanzionatoria.

(v.all.4.6 – Documentazione pratiche edilizie).

4.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

4.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di SUSEGANA, in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si ribadisce che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riconoscibile quale immobile realizzato al grezzo avanzato e non ultimato. Per quanto riscontrato in occasione del sopralluogo e, per quanto realizzato, è coerente con il progetto autorizzato ma risulta ancora incompleto.**

Dal punto di vista tecnico-amministrativo, l'eventuale acquirente dei beni in oggetto dovrà procedere alla presentazione di un progetto per il completamento dei lavori sull'edificio, oltre a tutte le necessarie istanze volte al rilascio finale dell'agibilità per il fabbricato residenziale.



4.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)** in quanto immobile in costruzione.

4.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Per l'unità immobiliare, nel caso specifico trattandosi di un terreno con ivi sovraeretto un fabbricato completamente al grezzo, si considera quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Considerando le indicazioni ricevute relativamente ai **valori di mercato per immobili residenziali in condizioni analoghe** aventi lavorazioni al grezzo, i prezzi di offerta per beni simili per il Comune di Colfosco, si individuano delle soglie di valori tali da definire un **valore di mercato pari a €/mq 500,00-750,00 circa**.

Per l'immobile costituente il LOTTO 4, considerando i prezzi di mercato sopra citati e constatato che:

- è stato ricavato in un'area edificabile a costituire un'unità residenziale singola;
- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio posto in località Colfosco, distante circa 5 km dal centro di Susegana (TV);
- ha una apprezzabile dimensione;
- ha specifica natura edilizia e un'articolazione su più livelli;
- è identificabile in una condizione di cantiere con una finitura al grezzo;
- i beni pignorati rappresentano l'intera quota;
- dal punto di vista tecnico un immobile al grezzo è indicato con un valore riconoscibile pari al 60%-65% del valore finale;
- vi è l'esigenza di redigere delle nuove pratiche tecnico-amministrative per il



rilascio dei titoli abilitativi che consentano la fine dei lavori e il rilascio dell'agibilità,

in base alle dimensioni e alle condizioni in cui si trova **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore di riferimento pari a €/mq 750,00=** e, trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 8%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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

A-UNITA' IMMOBILIARE: Fabbricato al grezzo con garage e area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPER FICIE COMMERCIALE	
Terra	Abitazione	mq	61,05	x	1,00	mqe	61,050
Terra	Loggia	mq	5,67	x	0,40	mqe	2,268
Terra	Pompeiana	mq	17,82	x	0,20	mqe	3,564
Terra	Garage	mq	22,68	x	0,50	mqe	11,340
Primo	Abitazione	mq	83,73	x	1,00	mqe	83,73
Primo	Loggia	mq	5,67	x	0,40	mqe	2,268
Totale		mq	196,62			mqe	164,220
Terra	Area scoperta	mq	287	x	10%-3%	mqe	22,373
						mqe	186,593

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A Fabbricato al grezzo con garage e area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.



1	Valore unitario di mercato	€/mqe	750,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	186,593
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	139.945,050
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x8%) -8%	€	11.195,604
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	128.749,446
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	6.437,472
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	122.311,974
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	24.462,395
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	97.849,579
10	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione	€	-----
11	TOTALE	€	97.849,579
12	Arrotondamento	€	150,410
	VALORE FINALE DI STIMA	€	98.000,00

Per i beni oggetto di pignoramento riguardanti un terreno con sovra eretto fabbricato al grezzo costituito con garage al piano terra ed area scoperta, per la quota pignorata pari ad 1/1 della proprietà, il tutto appartenente al LOTTO QUATTRO, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 98.000,00= (Euro novantottomila/00).

4.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO QUATTRO

Allegato 4.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 4.2 – Estratto di mappa



Allegato 4.3 – Atto di donazione

Allegato 4.4 – Piante

Allegato 4.5 – Estratto P.A.T.- N.A., P.I.- N.T.O., C.D.U.

Allegato 4.6 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografia LOTTO QUATTRO



LOTTO CINQUE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Esecutato 4 è pieno proprietario per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 5 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **reliquato di terreno sito in Comune di Susegana.**

5.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

5.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Susegana** – Foglio 20 (*v.all.5.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 907** – Seminativo, Cl. 2, Sup. ha 0.00.22, R.D. € 0,14, R.A. € 0,09.

PRECISAZIONI CATASTALI

Il terreno risulta privo di costruzioni sovra erette.

5.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.5.1-Visura Catasto Terreni*):

- **Esecutato 4** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **proprietario per 1000/1000.**

5.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord in senso orario, con mm. nn. 253, 254 e 248 (*v.all. 5.2-Estratto di mappa*).

5.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Il terreno è privo di manufatti edilizi.

5.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO

5.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA



Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO CINQUE in carico all'ESECUTATO 4** si è pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio (*v. certificato notarile agli atti*).

5.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti **servitù**.

5.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

5.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di reliquato di terreno situato in zona centrale della frazione Colfosco del Comune di Susegana, in Via Francesco Baracca (*v. all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma triangolare, si distribuisce con un andamento nord-ovest/sud-est, appena a sud della chiesa di Colfosco (*v. all.5.2-Estratto di mappa*).

Al momento del sopralluogo (06.10.2021) il terreno pignorato si presentava di **difficile individuazione**, in continuità con il più ampio terreno tenuto a prato a uso pubblico posto a corona della chiesa presente, dove non è separabile essendo privo di delimitazioni fisiche a terra (*v. all.-doc. fot.*).

Il bene oggetto di procedura forzosa ha una superficie catastale di mq 22.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada asfaltata, via F. Baracca.

5.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

5.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA



Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 5, è emerso quanto di seguito riportato.

5.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

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

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco”, disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.) ed in “Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza esistenti (chiese)”, disciplinati dall'art. 15 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in “Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D-Lgs. N. 42/2004”, disciplinate dall'art. 5 delle N.A.

Secondo la tavola 4bis della Variante di adeguamento al P.A.T., il bene in oggetto rientra in “Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) – art. 2 L.R. 14/2017”.



Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in “Commitment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nella zona “ZTO Fc/79-aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport”, disciplinate dall’art. 61 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area del bene in oggetto rientra in “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, ed in particolare in “DM 6 NOVEMBRE 1965”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto non rientra in zone del sito UNESCO “le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

Per le singole disposizioni normative si rinvia a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

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



Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente. Per la normativa specifica richiamata nel C.D.U. si rinvia all'all.1.3 (v. all. 5.3).

5.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

5.4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreno non edificato.

5.5 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima del bene costituente il LOTTO CINQUE, di difficile individuazione e parte del prato ad uso pubblico presso la Chiesa di Colfosco, **si ritiene il valore del bene, ai fini della vendita all'asta, pari a € 0,00=.**

5.6 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO CINQUE

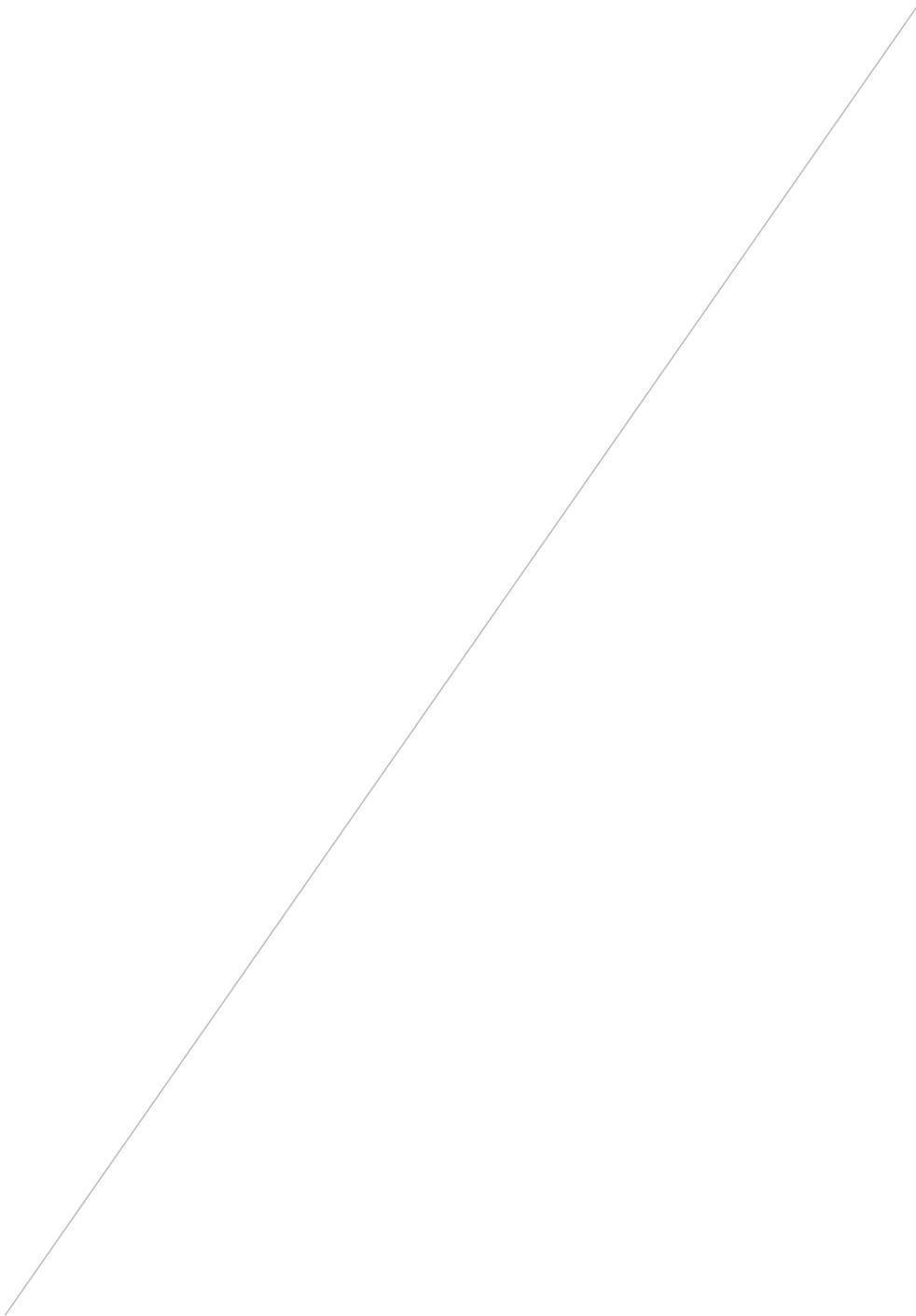
Allegato 5.1 – Visura Catasto Terreni



Allegato 5.2 – Estratto di mappa

Allegato 5.3 – Estratto PAT-PI e CDU

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO CINQUE



LOTTO SEI

alla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Esecutato 4 è pieno proprietario per l'intero dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 6 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreno a bosco sito in Comune di Susegana.**

6.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

6.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di **Susegana** – Foglio 13 (v.all.6.1-Visura Catasto Terreni)

- **particella n. 32** – Bosco misto, Cl. 3, Sup. ha 0.49.00, R.D. € 4,56, R.A. € 0,76.

PRECISAZIONI CATASTALI

Il terreno risulta privo di costruzioni sovra erette.

6.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (v. all.6.1-Visura Catasto Terreni):

- **Esecutato 4** (vedasi dettaglio in allegato A) **proprietario per 1000/1000.**

6.1.3 – CONFINI

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord-ovest in senso orario, con Strada comunale del Castello di S. Salvatore e con mm. nn. 143 e 157 (v.all. 6.2-Estratto di mappa).

6.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Il terreno è privo di manufatti edilizi.

6.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO



6.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità dell'immobile del presente **LOTTO SEI in carico all'ESECUTATO 4** si è pervenuti in forza del seguente atto (*v. all. 6.3 – Atto di compravendita*):

- Atto di compravendita in data 11.02.1980, rep. n. 5756/333 Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11.03.1980 al n. 5858 del registro generale ed al n. 4870 del registro particolare.

Con questo atto l'Esecutato 4, accetta e compera, quale bene personale, il bene costituente il Lotto 6. A pag. 3 si legge: *“fanno altresì presente che il terreno attualmente non è suscettibile ad utilizzazioni edificatorie”*.

6.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti **servitù**.

6.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

6.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno boschivo situato a ovest della frazione Colfosco in Via Strada di Collato, una zona collinare caratterizzata da coltivazioni agricole e boschive (*v. all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma trapezoidale, si distribuisce con un andamento nord-est/sud-ovest, lungo la via Strada di Collalto (*v. all.6.2-Estratto di mappa*).

Dal punto di vista geologico detto terreno rientra nelle aree nate da *“Molassa Sudalpina; conglomerati poligenici: Conglomerato del Montello, C. di M. Piai,*



Miocene sup.” (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all’interno della categoria “Montagna e collina- Terreni derivati o costituiti da rocce” in “Conglomeratiche. Conglomerati, e talora sabbie, del Pontico e del Pliocene” (Comel, 1971).

Secondo la “Carta dei suoli della Provincia di Treviso” il terreno ricade in “*Rilievi collinari posti al piede dei massicci prealpini*” ed in particolare in “*Rilievi collinari ad alta energia del rilievo su conglomerati, con suoli sottili, a bassa differenziazione del profilo*” tra “*Versanti da moderatamente ripidi a ripidi (con pendenza compresa tra 20 e 50 %), prevalentemente boscati e secondariamente vitati o a prato, su substrato eterogeneo composto da conglomerati e secondariamente marne calcaree*”.

Al momento del sopralluogo (06.10.2021) il terreno pignorato si presentava tenuto a bosco misto di robinie, acacie, castagni e gelsi. Il terreno non è recintato e sul lato est è presente una capezzagna chiusa da una sbarra in legno.

Il bene oggetto di procedura forzosa ha una superficie catastale di mq 4.900.

L’accesso al terreno può avvenire liberamente dalla strada adiacente, via Strada di Collalto, finita in terra battuta e fondo in ghiaino.

6.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull’immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

6.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l’immobile del LOTTO 6, è emerso quanto di seguito riportato.

6.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA



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

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

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

Il bene oggetto di procedura ricade all’interno dell’Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 4-Ambito collinare e Collalto”, disciplinato dagli artt. 22 e 26 delle Norme di Attuazione (N.A.) ed in “Aree di connessione naturalistica (Aree di completamento del nucleo)”, disciplinate dall’art. 9 delle N.A..

Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in “Zone boscate”, “Zone sottoposte a vincolo idrogeologico” e “Vincolo di destinazione forestale”, disciplinati dall’art. 5 delle N.A.; ricade, inoltre, in “Zone di attenzione idraulica” di cui all’art. 6 delle N.A.

In parte, l’area rientra in “Viabilità e Fasce di rispetto stradali” ed in “Elettrodotti e Fasce di rispetto degli elettrodotti”, disciplinati dall’art. 7 delle N.A..

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in “Buffer Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A..

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16



del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nella zona “ZTO E – territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria”, disciplinato dall’art. 51 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre rientra in “Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, lett. g)”, disciplinato dagli artt. 8 e 34 delle N.T.O. ed è interessato da “Fascia di rispetto stradale”, disciplinato dall’art 13 delle N.T.O. e “Fascia di rispetto elettrodotta”, disciplinato dall’art 15 delle N.T.O..

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area del bene in oggetto ricade in “Aree di completamento del nucleo”, disciplinate dall’art. 31 delle N.T.O. ed in “Vincolo idrogeologico forestale”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.; inoltre rientra tra “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, in particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto rientra in “Buffer Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A. ed è interessato da “Bosco di antica origine documentato nella ripresa aerea GAI 1954/1955”, disciplinato dall’art. 51 delle N.T.O.

Per le singole disposizioni normative si rinvia a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.



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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente. Per la normativa specifica richiamata nel C.D.U. si rinvia all'all.1.3.

(v. all. 6.4).

6.4.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

6.4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreno non edificato.

6.5 - STIMA DEGLI IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima del bene costituente il **LOTTO SEI**, posto a lato di una strada locale, alla data della presente relazione, data la sua natura di particella definita da precise destinazioni urbanistiche priva di potenzialità edificatoria si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli



strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria;

Preso atto che il bene costituito da terreno:

- è inserito in un contesto non urbanizzato (zona agricola);
- è caratterizzato da una condizione boschiva;
- è interessato dall'attraversamento di un elettrodotto, per il quale vige una fascia di rispetto;
- è privo di recinzioni;

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

Si userà quale riferimento la superficie catastale dello stesso, al fine di giungere a un valore finale unico.

Valutando la condizione esistente del terreno, data la presenza di una disciplina urbanistica di tipo vincolativo che vede la definizione di ambiti agricoli soggetti a particolari tutele, si ritiene opportuno indicare un valore unitario pari a €/mq 3,00 consapevole che l'immissione di tale compendio nel mercato presuppone un'appetibilità per un segmento sostanzialmente limitato.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

– UNITA' IMMOBILIARI:

Comune di Susegana – Regione Agraria 1

Comune di Susegana - Catasto Terreni Foglio 13:

- **particella n. 32** di mq 4.900 – bosco misto



STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A)	Particella n.	mq	VAM €/ha	€
Bosco misto	32	4.900	30.000,00	14.700,00

STIMA – Quota 1/1 della proprietà

A	<u>Terreno agricolo – Bene in Comune di Susegana</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	14.700,00
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	735,00
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	13.965,00
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	698,25
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	13.266,75
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x10%)-10%	€	1.326,68
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	11.940,08
8	Arrotondamento	€	59,92
9	TOTALE	€	12.000,00
	VALORE FINALE DI STIMA	€	12.000,00

Nella sua totalità per il bene oggetto di pignoramento appartenente al LOTTO SEI, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 12.000,00= (Euro dodicimila/00).**

6.6 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO

Allegato 6.1 – Visura Catasto Terreni

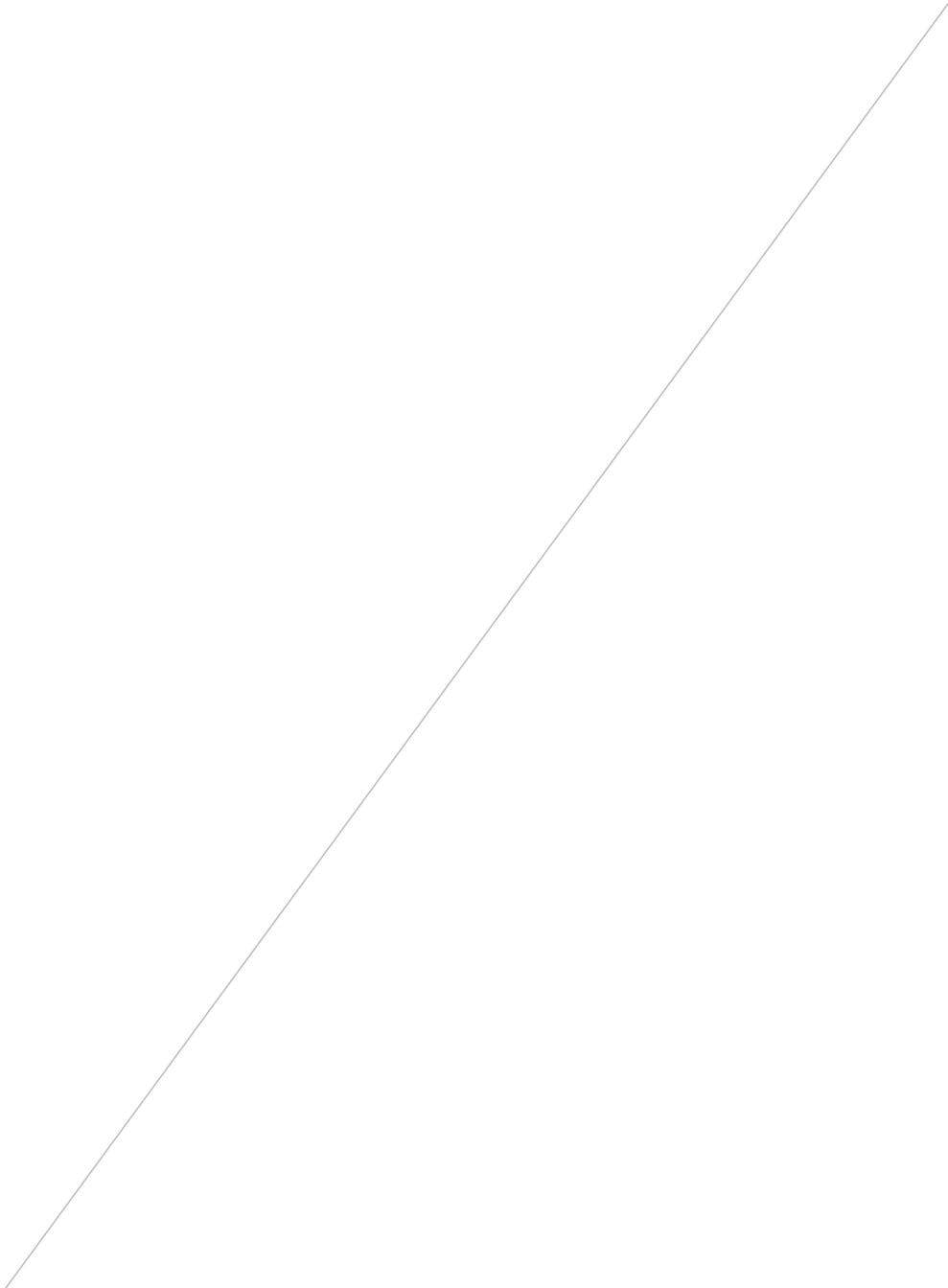


Allegato 6.2 – Estratto di mappa

Allegato 6.3 – Copia atto di compravendita

Allegato 6.4 – Estratto P.AT.-N.T, P.I.-N.T.O., C.D.U.

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO SEI



LOTTO SETTE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'**Esecutato 4 è pieno proprietario di tutte le unità immobiliari pignorate del LOTTO 7**, oggetto della presente relazione.

Trattasi di **porzione di fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano primo, primo ammezzato, secondo, secondo ammezzato, terzo sottotetto (cinque livelli), con garage, in Comune di Susegana, Via XVIII Giugno al civico 105.**

7.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

7.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue (v. *all.7.1- Visure Catasto Fabbricati*):

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di SUSEGANA – Sezione B Foglio 9:

- **particella n. 264 sub 2** – Cat. A/7, Cl.2, vani 14, Sup. Catastale Totale mq 327, Totale escluse aree scoperte mq 321, Rendita € 1.446,08 – Via 18 Giugno n.105, piano T-1;
- **particella n. 264 sub 4** – Cat. C/6, Cl.2, mq 22, Sup. Catastale Totale mq 22, Rendita € 53,40 – Via 18 Giugno n. 105, piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da **n. 2 planimetrie** (v. *all.7.2 – Planimetrie*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico.
- Al Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI



Comune di SUSEGANA – Foglio 21 (v. *all.7.3 – Visura Catasto Terreni*):

particella n. 264 – Ente Urbano, Ha 0.29.70.

Parti comuni

Premesso che l'area scoperta non è oggetto di pignoramento e non essendo presente un elaborato planimetrico che definisca le parti comuni, sono da considerare ad uso comune:

- l'ingresso all'area dalla via pubblica (Via XVIII Giugno);
- parte dell'area scoperta in uso promiscuo, *de facto*.

7.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati i beni sono intestati a (v. *all.7.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **Esecutato 4** (*vedasi dettaglio in allegato A*) per la **quota di 1000/1000 della proprietà**.

7.1.3 - CONFINI

Al Catasto dei Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 264 del Foglio 21** confina da sud in senso orario con (v. *all.7.4 – Estratto di mappa*):

- strada via XVIII Giugno e con particelle n.ri 346, 265, 16 e 263 del Fg. 21.

7.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari (particella 264 subb 2 e 4), come rilevate nel sopralluogo in data 16.07.2021, **non risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso il**

Catasto Fabbricati in data 28/10/1986 per:

- diversa distribuzione interna;



- utilizzo di un ulteriore livello (5^) quale sottotetto abitativo;
- realizzazione di terrazza su prospetto nord;
- variazioni prospettiche.

7.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

7.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO SETTE in carico all'ESECUTATO 4** si è pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio (*v. certificato notarile agli atti*).

7.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti **servitù**.

7.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI.

7.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale costituito da appartamento ai piani primo, primo ammezzato, secondo, secondo ammezzato, terzo sottotetto con garage al piano terra. L'area scoperta presente, non in carico alla proprietà dei beni del LOTTO SETTE, è utilizzata quale area scoperta comune alle unità oggetto di procedimento forzoso e ad altre unità non colpite dal procedimento forzoso (*v. doc. fotografica*).

I beni costituenti il LOTTO SETTE sono siti in Via XVIII Giugno al civico n.193, località Colfosco, nel Comune di Susegana.

L'accesso all'immobile avviene dalla via pubblica (Via XVIII Giugno).



Caratteri generali del fabbricato

L'intero fabbricato si sviluppa su sei livelli fuori terra, di cui cinque sfalsati oltre al piano terra.

Dal sopralluogo effettuato in data 16.07.2021, si è riscontrato che ai piani primo e primo ammezzato, si trovano gli spazi giorno, mentre ai piani secondo, secondo ammezzato e terzo sottotetto si distribuisce la zona notte.

Le strutture portanti del fabbricato consistono in struttura mista in c.a. e muratura in bimattoni, solai e struttura del tetto in laterocemento.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali misti in rame o lamiera, facciate sono finite con intonaco civile con finitura in graffiato, davanzali e soglie in marmo.

La scala esterna che porta alla terrazza del piano terra ha pedata in pietra.

La terrazza del piano terra è pavimentata con piastrelle di grès porcellanato e presenta parapetto in legno su zoccolo di calcestruzzo, in parte chiuso da pannello coibentato.

La terrazza del piano primo è pavimentata con piastrelle di klinker e presenta parapetto in parte in getto di calcestruzzo e parte in ringhiera metallica.

Appartamento (sub 2)

Piano primo – I^A Livello (v. all.7.5 – *Piante*)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e altri con funzioni di servizio: cantina, taverna, corpo scala interno e n. 3 terrazze, di cui una molto ampia.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 52,36 circa oltre a mq 167,22 circa di terrazze; altezza interna di mt 2,24 circa.

Piano primo ammezzato – II^A Livello (v. all.7.5 – *Piante*)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e altri con funzioni



accessorie: veranda, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con terrazzino, disimpegno, corpo scala interno.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 106,87 circa oltre a mq 21,48 circa di veranda e mq 9,71 circa di terrazzino; altezza interna di mt 2,79 circa.

Piano secondo – III^ Livello (v. all.7.5 – *Piante*)

Il piano primo è articolato in un insieme di vani notte: tre camere da letto di cui una con terrazzino, due bagni, stanza camerino e corpo scala interno.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 97,30 circa, oltre a mq 9,02 circa di terrazzino; altezza interna di mt 2,89 circa.

Piano secondo ammezzato – IV^ Livello (v. all.7.5 – *Piante*)

Il piano è articolato in un insieme di vani a giorno e notte: corpo scala di arrivo al piano, cucina, corridoio, anti w.c., w.c., soggiorno, disimpegno, due camere da letto.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 125,99 circa; altezza massima di mt 3,66 sotto tavolato e altezza minima variabile da mt 1,90 a mt 1,96 circa sotto tavolato, altezza di mt 2,00 nella cucina.

Piano terzo sottotetto – V^ Livello (v. all.7.5 – *Piante*)

Nel sottotetto sono stati realizzati ulteriori vani a costituire il piano terzo-sottotetto.

Il piano si sviluppa con una serie di vani notte e altri con funzioni di servizio: corpo scala di arrivo al piano, camera, bagno, c.t.-lavanderia, ampia cabina armadio.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 58,69 circa oltre a mq 23,53 circa di cabina armadio; nella camera, altezza di mt 2,02 nella zona ad altezza costante e altezza minima di mt 0,94 circa; nel disimpegno, altezza di mt 2,11; nel bagno altezza media di mt 2,31; nella c.t.-lavanderia, altezza massima di mt 2,07 sotto tavolato e altezza minima di mt 1,80; nella cabina armadio, altezza massima di mt 2,08 circa e altezza minima di mt 0,95 circa.



Garage (sub 4) - 1^a Livello (v. all.7.5 – Pianta)

È situato al piano primo. La superficie lorda è pari a mq 25,18 circa; altezza interna di mt 2,26. L'accesso carraio al garage avviene attraverso un percorso sul fronte del fabbricato, pavimentato con piastrelle di gres e delimitato da un cancello.

La superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è pari a mq 487,87 circa (di cui mq 23,53 di cabina armadio) oltre a mq 185,95 circa di terrazze e terrazzini.

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

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: al piano terra, in piastrelle di gres nella cantina e nel garage, in piastrelle di cotto in taverna; al piano terra-rialzato, in piastrelle di ritagli di marmo nella veranda, in piastrelle di gres nei rimanenti locali; al piano primo, in parquet ligneo, in piastrelle di gres nei bagni; al piano primo-ammezzato, in laminato prefinito in una camera ed in tavole o parquet lignee nei rimanenti locali; al piano secondo-sottotetto, in laminato prefinito nella camera, in piastrelle di gres nel bagno e nella c.t.-lavanderia, in parquet lignei nella cabina armadio, scala rivestita in laminato prefinito; la scala a chiocciola è realizzata in legno; scala rivestita in marmo tra piano terra e piano-rialzato
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio; piastrelle di gres nelle cucine, nei bagni, nel w.c. e nel garage; perline lignee nella taverna ed in una parete della cucina del piano terra rialzato; nella veranda, pareti rivestite in ritagli di mattoncini e con perline lignee lunghe oppure in pietra lasciata a vista;
- infissi interni: porte interne in legno, alcune con riquadro in vetro semplice e/o sopra-luce, del tipo scorrevole nella cucina del piano terra-rialzato;



- infissi esterni: finestre in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc o in legno, oppure con inferriata, finestra in legno e vetro smerigliato nella cantina, finestra in alluminio e vetro nel vano scala lato sud; nel piano secondo-sottotetto, finestre scorrevoli in pvc e vetro camera e velux in legno e vetro camera, alcune finestre sono dotate di zanzariera. Portoncino di ingresso in legno e riquadro in vetro con telaietto in ferro decorativo; porta finestra in alluminio anodizzato e vetro nella veranda; porta finestra in legno e pannellatura in vetro per l'accesso al terrazzino del piano primo; portone a due ante in legno e riquadri in vetro nel garage. La veranda è chiusa da infissi in alluminio anodizzato e vetro semplice.
- Impianti: riscaldamento con alimentazione a gas metano con caldaia situata al piano seminterrato, radiatori in acciaio (lamellare, tubolare o a cassetta), impianto di condizionamento nel reparto notte (split), impianto telefonico, elettrico, TV semplice, citofono. È presente un caminetto nella taverna ed uno nel soggiorno del piano primo-ammezzato.

Si fa presente che gli impianti sono unici, in comune per l'intero fabbricato (caldaia e quadro elettrico sono situati nella porzione di fabbricato non oggetto di procedura esecutiva).

I bagni sono serviti da sanitari di uso corrente e normale finitura, quali doccia, vasca, lavabi, wc e bidet, rubinetteria con miscelatori, sanitari sospesi nel bagno piano sottotetto

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla Fossa Settica e perdente.

Area scoperta comune (sub 1)

Trattasi di un'area non oggetto di pignoramento che si sviluppa attorno al fabbricato.

L'area è tenuta a prato con presenza di alberi anche ad alto fusto sul fronte del



fabbricato; nelle rimanenti zone si presenta asfaltata e/o pavimentata.

L'accesso all'area avviene da ingressi posti sulla strada via 18 Giugno, a nord del fabbricato. L'accesso pedonale è dotato di cancello e percorso pedonale pavimentato con piastrelle di gres. È inoltre presente un ulteriore ingresso carraio chiuso da cancello carraio a due ante, posto all'angolo nord-est del lotto.

L'area è delimitata da recinzione di diverse tipologie: ringhiera metallica o moduli di rete elettrosaldata posti su zoccolo d calcestruzzo, muretto in calcestruzzo a diverse altezze, blocchi di calcestruzzo, rete plastificata; sul lato est è parzialmente presente una siepe.

Sull'area sono presenti anche altri manufatti non oggetto di procedura esecutiva.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato si presenta privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di normale fattura, seppur datato per alcuni elementi, e discretamente conservato. Non sono evidenti segni di deterioramento.

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

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dall'Esecutato 1 con la famiglia.

7.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

7.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA



Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 7, è emerso quanto di seguito riportato.

7.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

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

Il bene oggetto di procedura ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco”, disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.) e rientra in “Aree di urbanizzazione consolidata”, disciplinate dall'art. 15 delle N.A. ed è interessato da “Dorsale urbana” disciplinata dall'art. 16 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, il bene ricade in “Zone di tutela relative all'idrografia principale”, disciplinate dall'art. 7 delle N.A.

Secondo la tavola 4bis della Variante di adeguamento al P.A.T., il bene in oggetto rientra in “Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.) – art. 2 L.R. 14/2017”.



Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, il bene in oggetto rientra in “Commitment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

Il bene oggetto della presente relazione è compreso nella zona “ZTO C1 – zone residenziali di completamento”, disciplinate dagli artt. 38 e 44 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed è interessato da “Fascia di tutela - corsi d’acqua (art. 41 LR 11/2004)”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, l’area del bene in oggetto rientra in “Vincolo Paesaggistico – aree di notevole interesse (art. 136 D.Lgs. 42/2004)”, ed in particolare in “CR N. 908-PROT. 2317 NELLA 148^ SEDUTA PUBBLICA DEL 11.3.1994”, disciplinato dall’art. 8 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., il bene in oggetto non rientra in zone del sito UNESCO “le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l’eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.



2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.
3. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.
4. L'edificazione nelle ZTO "C1" è regolata dalle seguenti norme:

If = variabile da 0,15 a 0,30 mq/mq di Snp;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti, prevalgono su quelli generali di zona.
6. Per le ZTO C1/201, C1/25, C1/47, C1/50 e C1/65 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n.



03, 18, 42, 23 e 45 Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

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

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente, nonché gli estratti delle N.A. e N.T.O. (v. *all. 7.6 - Estratto P.A.T.-N.A., P.I.-N.T.O.*).

7.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di SUSEGANA risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 8/60** - Nulla Osta in data 29.02.1960 prot. n. 791, relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato urbano ad uso abitazione con annesso magazzino;
- **Autorizzazione di abitabilità di casa** n. 5406 rilasciata in data 20.12.1961, con decorrenza dal 01.11.1961;
- **Pratica n. 273/86/C** – Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentata il 01.04.1986, prot. n. 2783 relativa all'esecuzione dei lavori di ampliamento artigianale/residenziale; raccomandata in data 19.02.1998, prot. n. 2878, per richiesta documentazione; ultimo sollecito, prot. n. 278314220, in data 06.08.1997 per integrazione con documentazione richiesta; integrazione documentazione depositata in data 26.03.2001, prot. n. 5834; scheda riassuntiva conclusione pratica in data 23.06.2005, relativa all'esecuzione dei lavori



di ampliamento artigianale/residenziale;

- **Pratica n. 316/91** – Domanda prot. n. 8232 in data 31.07.1991 relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di un vano per l'installazione di un ascensore. Autorizzazione per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali prot. n. 1099 in data 29.01.1992. **Lavori non realizzati**
- **Pratica n. 446/94** – Autorizzazione Edilizia n. 446/94 per lavori di manutenzione straordinaria art. 31 lett. B L. 457/78, in data 29.11.1994, prot. n. 16633, relativa all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria per ripassatura a buono della copertura e posa di guaina.

(v.all.7.7 – Documentazione pratiche edilizie).

7.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

7.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

La conformità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento si è basata sul confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto denunciato nelle pratiche depositate e ritirate in copia dagli uffici del Comune di SUSEGANA (elaborati 1991/1992/2001/2005), in particolare:

- Pratica n. 8/60 – pratica originaria di costruzione dell'edificio;
- Pratica n. 273/86/C – documentazione depositata per la richiesta di sanatoria ex L. 47/1985;
- Pratica n. 316/91 – documentazione depositata per la richiesta di installazione di un ascensore.

In base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che **l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è conforme alla documentazione depositata e/o autorizzata** presso il Comune di Susegana, per:



Piano primo – I^ Livello (corpo est):

- a) Realizzazione scala esterna (lato sud) in posizione addossata alla parete e non staccata dalla stessa (variazione prospettica);

Piano primo ammezzato – II^ Livello (corpo ovest):

- b) Realizzazione di scala interna a chiocciola, difforme dalla scala a “U” prevista, con pedata avente uno sviluppo di cm 85 (variazione interna);
- c) Mancata realizzazione muretto a lato della scala esterna posta a nord, di ingresso all’unità immobiliare (variazione prospettica);

Piano secondo – III^ Livello (corpo est):

- d) Occlusione scala interna di collegamento tra corpo est e corpo ovest dell’unità immobiliare (variazione interna);
- e) Realizzazione di terrazza sul prospetto nord (variazione prospettica e aumento di superficie);

Piano secondo ammezzato – IV^ Livello (corpo ovest):

- f) Maggiore sviluppo divisori zona cucina, antibagno e bagno (variazione interna);
- g) Apertura su muro per accesso nuova scala di collegamento tra corpo ovest e corpo est (variazione interna);

Piano terzo sottotetto – V^ Livello (corpo est):

- h) Realizzazione nuova scala di collegamento per accesso corpo est del sottotetto (variazione interna);
- i) Ricavo di superficie ex novo nel sottotetto con distribuzione residenziale impropria (camera, bagno, lavanderia e cabina-armadio) (variazione prospettica e aumento di superficie);
- j) Realizzazione di n. 3 lucernari in copertura (variazione prospettica);
- k) Diversa forometria prospetto nord, est e sud (variazione prospettica).



Si precisa, infine, che per l'unità immobiliare in questione è stata rilasciata l'agibilità a far data dal 01.11.1960.

7.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOTRATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate, a seguito del colloquio con il tecnico comunale, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto **possono ottenere il permesso in sanatoria le opere difformi quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

DIFFORMITA' NON SANABILE

Punto b).

La difformità riscontrata al punto b) (Scala a chiocciola interna), contraddice l'art. 35.5 del Regolamento Edilizio Comunale, in quanto nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 1,00. In particolare, rinviando a quanto disposto dalla D.G.R. n.1428/2011, le scale a chiocciola sono ammesse secondo quanto previsto dall'art. 19 dell'Allegato B alla stessa delibera. La larghezza delle scale interne alle unità abitative deve avere una larghezza minima netta di cm 100, garantendo e dimostrando la possibilità di inscrivere, nelle pedate trapezoidali o triangolari, un rettangolo delle dimensioni minime di cm. 100 x 25 per scale interne alle unità



abitative.

Stante le prescrizioni normative, detta difformità non è sanabile e deve essere realizzato un nuovo collegamento verticale.

Ipotizzando la realizzazione di un nuovo corpo scale con struttura in ferro, pedate e alzate lignee, previa rimozione di quanto esistente, si stima un costo pari a € 10.000,00= circa, oneri di legge compresi.

VARIAZIONI INTERNE

Punti d), f), g), h).

Poiché dette opere, riconducibili ai **punti sopra elencati**, eseguite verosimilmente al momento della costruzione in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate di cui ai punti sopra elencati, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare; pertanto, **l'ammontare complessivo della sanzione è pari a € 1.032,00=.**

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

Difformità riscontrate di cui al punto d) – Occlusione scala interna di collegamento



tra corpo est e corpo ovest. Per tale difformità è previsto il ripristino *status quo ante* mediante lievo del materiale parietale occludente la rampa di scale e il foro nel muro.

Ipotizzando la rimozione delle pareti lignee della rampa di scale e gli elementi parietali che occludono anche il foro sul muro divisorio i due corpi scala, il trasporto e il deposito in discarica autorizzata del materiale rimosso, **si stima un costo pari a € 1.500,00= circa, oneri di legge compresi.**

VARIAZIONI PROSPETTICHE

Punti a), c), e), i), j), k).

Poiché dette opere, riconducibili ai **punti sopra elencati**, eseguite verosimilmente al momento della costruzione in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate di cui ai punti sopra elencati, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare; pertanto, **l'ammontare complessivo della sanzione è pari a € 1.032,00=.**

Per le variazioni prospettiche di cui ai punti sopra, considerato che l'immobile rientra all'interno di un'area soggetta al vincolo dei *"Beni Paesaggistici – fiumi, torrenti e corsi d'acqua - D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lett. c"*, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.O.,



preventivamente all'inoltro della **S.C.I.A. in sanatoria, sono oggetto di istanza per l'accertamento di compatibilità paesaggistica.**

VARIAZIONI DATE DALL'AUMENTO DI SUPERFICIE

Punti e), i).

Il riferimento è relativo all'aumento di superficie derivante dalla presenza di una terrazza al piano primo (III^ Livello) realizzata sul prospetto nord, per una superficie di mq 9,02 oltre alla superficie del piano terzo-sottotetto con una superficie complessiva di mq 82,22.

In considerazione degli aumenti di superficie rilevati di cui ai punti sopracitati, conseguenti a interventi e opere realizzati in parziale difformità dai titoli autorizzati per i quali la "*... demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità...*" (art.34 c.2 DPR 380/2001) , è calcolata la sanzione pari al doppio del costo di produzione (destinazione residenziale), stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dai titoli autorizzativi.

Per la determinazione della fiscalizzazione, è stata considerata una superficie convenzionale di mq 68,41. **La sanzione è stimata in € 33.358,64=.**

Il valore ottenuto ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 (c.d. fiscalizzazione) indica l'importo della sanzione amministrativa stimata relativa all'aumento di superficie riscontrato, fatta salva una diversa determinazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Difformità riscontrate di cui al punto g), h), i) – Apertura su muro per collegamento tra corpo ovest e corpo est, realizzazione nuova scala di collegamento per accesso corpo est (sottotetto), nuova distribuzione interna con camera, bagno, lavanderia e



cabina-armadio.

Il riferimento è all'ultimo livello (v[^]) del corpo est, di cui non è presente agli atti del Comune di Susegana nessun elaborato grafico di riferimento. È stato utilizzato quale parte residenziale non avendo le altezze e/o le condizioni di agibilità necessarie. Essendo il soffitto non orizzontale, secondo quanto previsto dal R.E.C. il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione. La condizione del corpo est non presenta le condizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 ai sensi della LR 51/2019 e all'art. 35.8 del R.E.C..

Per tale difformità è previsto il ripristino *status quo ante* mediante:

- Allestimento di cantiere;
- Demolizione pareti divisorie in laterizio;
- Demolizione scala di accesso;
- Tamponamento apertura su muro portante;
- Lievo dei sanitari, lavelli e ogni altro accessorio del bagno e della lavanderia;
- Lievo della parte impiantistica e chiusura dei flussi tecnologici;
- Rimozione arredi cabina armadio,

oltre il trasporto e il deposito in discarica autorizzata del materiale rimosso.

Ipotezzando i lavori necessari per detto ripristino, si stima un costo pari a € 15.462,89= circa, oneri di legge compresi.

Agibilità

Il fabbricato residenziale è stato oggetto di lavori per i quali è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità della casa n. 5406 in data 20.12.1961, con decorrenza dal 01.11.1961. La documentazione depositata ai fini del rilascio dell'abitabilità descrive un immobile avente dimensioni diverse e minori di quanto rilevato. Pertanto, occorre prevedere la predisposizione di una **SCIA per l'Agibilità** relativa alle unità



immobiliari in oggetto, completa di tutta la documentazione necessaria per il rilascio del titolo (accertamento di compatibilità paesaggistica, collaudo statico, documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, attestazione di qualificazione energetica, ..).

Variazioni catastali

L'attuale conformazione e distribuzione delle unità immobiliari risulta diversa da quanto denunciato presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio per cui occorre preveder un aggiornamento con deposito di una variazione DOCFA.

Per le variazioni catastali da apportare si stima un costo pari a € 1.500,00= circa, oneri di legge compresi.

Spese per prestazioni tecniche

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

- Accertamento di compatibilità paesaggistica;
- SCIA in Sanatoria;
- Pratica necessaria volta a ottenere l'autorizzazione allo scarico;
- SCIA per la nuova agibilità delle unità immobiliari;

Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Susegana (TV) si stima una spesa tecnica professionale di **€ 9.000,00= circa**, oneri di legge compresi.

Diritti amministrativi

Per i **procedimenti da inoltrare al Comune di Susegana (TV)** ai fini della regolarizzazione degli immobili, sono calcolati i costi per i diritti in base alle tariffe indicate



dall'amministrazione comunale per l'anno 2021, per un ammontare complessivo di € **354,00=**, fatta salva una diversa determinazione da parte degli uffici comunali al momento dell'inoltro della domanda.

DANNO AMBIENTALE

Essendo gli abusi eseguiti all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico occorre **stabilire la conformità paesaggistica dell'intervento**. La procedura, in genere, attribuisce alla Commissione Edilizia Integrata la facoltà di stabilire, ai sensi degli artt. 4 e 6 della legge 63/94, la sussistenza o meno del danno ambientale ed in particolare, qualora sussista danno, se l'opera possa essere ripristinata. **Prioritariamente occorre stabilire se l'intervento abusivo abbia effettivamente provocato un danno ambientale.**

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

Il procedimento volto all'acquisizione del giudizio di compatibilità paesaggistica stabilisce che, sulla domanda a tal fine presentata dal *"proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi, l'autorità preposta alla gestione del vincolo (l'amministrazione comunale), si pronunci entro il termine perentorio di centottanta giorni" "previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni"*.



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

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167, comma 5, il trasgressore è tenuto al pagamento di una **somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato (Da) e il profitto conseguito (Pc) mediante la trasgressione, la cui determinazione spetta all'autorità preposta alla tutela paesaggistica (Comune di Susegana).**

Il conteggio per la presenza del danno ambientale (Da) arrecato è pari a due volte il costo teorico di realizzazione delle opere e/o dei lavori (su presentazione del computo metrico estimativo). La quantificazione del profitto conseguito (Pc) può essere calcolata in presenza di rendita catastale definitiva o presunta della parte abusiva.

Per la quantificazione del profitto il suddetto Decreto Ministeriale 26.09.1997 rinvia esplicitamente alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n.47, la quale prevede una classificazione delle tipologie di abusi in relazione alla gravità dell'illecito commesso e inoltre prescrive che per le tipologie 4, 5, 6, 7, le amministrazioni competenti applichino il valore minimo riportato.

Le ipotesi in cui il Codice consente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, indicate al comma 4 dell'art. 167 ed al comma 1-ter dell'art. 181, possono essere ricondotte alle tipologie 4, 5, 6, 7 della classificazione degli abusi prevista dalla citata tabella allegata alla Legge 47/1985. La delibera della Giunta Regionale ha



approvato la tabella “**Allegato A**” per il calcolo della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare formanti il LOTTO 7, oggetto della presente relazione, sono valutate in totali € 73.239,53= circa oneri di legge compresi, con esclusione dell'eventuale costo del danno ambientale, la cui determinazione spetta all'Amministrazione Comunale, previa decisione della C.E.C.. **Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva relative alle sanzioni, all'eventuale danno ambientale e agli oneri amministrativi, è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV) al momento dell'inoltro della domanda.**

7.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione **non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

7.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Per l'unità immobiliare, costituita dalla villa e dagli spazi accessori, il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come sopra richiamato.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di SUSEGANA-Località Colfosco, all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, riporta le quotazioni seguenti:

Fascia/zona: Suburbana E2



Ville e villini: condizione manutentiva “normale”;

Valore: minimo €/mq 950,00= – massimo €/mq 1.250,00=

con valore medio pari a €/mq 1.100,00=.

Nel Comune di SUSEGANA ad agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.185,00= al metro quadro.**

Nella zona di Colfosco i prezzi medi per la tipologia di immobili di cui alla presente relazione in vendita nel periodo di riferimento indicano un valore medio di €/mq 998,00=circa.

Considerando prezzi e tipologie analoghe all’immobile per cui si relaziona, all’interno dello stesso contesto, per appartamenti nuovi in vendita si riscontrano dei valori unitari variabili da un minimo di €/mq 1.050,00 circa a un max di €/mq 2.500,00 circa.

Per l’unità immobiliare, costituita dall’appartamento con garage, vista la particolare tipologia e dimensione, per la vendita preso atto che i beni sono:

- posti a circa 5 km dal centro di Susegana;
- in un’area non particolarmente attrezzata di servizi amministrativi e commerciali;
- hanno una discreta condizione conservativa e manutentiva;
- riconoscibili in un’articolata distribuzione sia orizzontale che verticale (cinque livelli);
- necessitano di interventi volti a sanare le difformità riscontrate;
- serviti da un sistema impiantistico le cui centrali sono poste in altra unità non oggetto di procedimento forzoso;
- stati realizzati nel 1961 (agibilità) con vetustà di anni 62 circa (indice 34%),

si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 650,00 circa e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, **si**



ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 8% data la presenza di un sistema impiantistico che ha la propria origine in altra unità immobiliare non oggetto di procedimento forzoso.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

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

A-UNITA' IMMOBILIARE: Fabbricato residenziale con garage e area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

A-UNITA' IMMOBILIARE:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPER FICIE COMMERCIALE	
P.primo-I^Liv.	Abitazione	mq	52,36	x	1,00	mqe	52,36
P.primo-I^Liv.	Garage	mq	25,18	x	0,50	mqe	12,59
P.primo-I^Liv.	Terrazza	mq	167,22	x	0,30	mqe	50,17
P.primo amm. -II^Liv	Abitazione	mq	106,87	x	1,00	mqe	106,87
P.primo amm. -II^Liv	Veranda	mq	21,48	x	0,40	mqe	8,59
P.primo amm. -II^Liv	Terrazza	mq	9,71	x	0,30	mqe	2,91
P.secondo - III^Liv	Abitazione	mq	97,30	x	1,00	mqe	97,30
P.secondo - III^Liv	Terrazza	mq	9,02	x	0,30	mqe	2,71
P.sec. amm. -							



IV^Liv	Abitazione	mq	125,99,	x	1,00	mqe 125,99
P. terzo-V^Liv	Sottotetto	mq	58,69	x	0,50	mqe 29,35
P. terzo-V^Liv	Cabina armadio	mq	25,53	x	0,50	mqe 11,77
Totale		mq	697,35			mqe 500,60

STIMA – Quota 1/1 della proprietà**A Appartamento su cinque livelli con garage.**

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	650,000
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	500,600
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	325.388,050
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x8%) -8%	€	26.031,044
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	299.357,006
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	14.967,850
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	284.389,156
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	56.877,831
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	227.511,325
10	Spese per Sanabilità e Regularizzazione	€	73.239,530
11	TOTALE	€	154.271,795
12	Arrotondamento	€	-271,795

VALORE FINALE DI STIMA € 154.000,00

Per i beni oggetto di pignoramento riguardanti una porzione di fabbricato residenziale con garage, per la quota pignorata pari ad 1/1 della proprietà, il tutto appartenente al LOTTO SETTE, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00).



7.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO SETTE

Allegato 7.1 – Visure Catasto Fabbricati

Allegato 7.2 – Planimetrie

Allegato 7.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 7.4 – Estratto di mappa

Allegato 7.5 – Piante

Allegato 7.6 – Estratto P.A.T.- N.A., P.I.- N.T.O.

Allegato 7.7 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografia LOTTO SETTE



LOTTO OTTO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'**Esecutato 4 è pieno proprietario per la quota di un mezzo delle unità immobiliari pignorate del LOTTO 8** e oggetto della presente relazione.

Trattasi **di una tettoia con area scoperta e due terreni agricoli, in Comune di Susegana, Via XVIII Giugno.**

8.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

8.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di SUSEGANA – Sezione B Foglio 9 (*v.all.8.1-Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 425 sub 1** – Cat. area urbana di mq 1.541– Via 18 Giugno;
- **particella n. 425 sub 2** – Cat. C/2, Cl.1, mq 138, Sup. Catastale Totale mq 136, Rendita € 213,81 – Via 18 Giugno, piano T.

CATASTO TERRENI

Comune di **Susegana** – Foglio 21 (*v.all.8.1-Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 685** – Incolt. Prod., Cl. U, Sup. ha 0.49.81, R.D. € 2,05, R.A. € 0,51;
- **particella n. 393** – Incolt. Prod., Cl. U, Sup. ha 0.12.81, R.D. € 0,53, R.A. € 0,13.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da **n. 2 planimetrie e da un Elaborato Planimetrico**



con relativo elenco subalterni (v. all.8.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico).

- Al **Catasto Terreni** le unità immobiliari oggetto della presente relazione e identificate dalla particella 425 insistono sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di SUSEGANA – Foglio 21 (v. all.8.3 – Visura Catasto Terreni):

particella n. 425 – Ente Urbano, Ha 0.16.79.

8.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati i beni sono intestati a (v. all.8.1-Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati):

- **Esecutato 4** (vedasi dettaglio in allegato A) per la **quota di 1/2 della proprietà** (dicitura non definita nelle visure del Catasto Fabbricati);
- **Altro soggetto**, comproprietario per la quota di 1/2 della proprietà.

8.1.3 - CONFINI

Al Catasto dei Terreni

L'area di pertinenza e di sedime dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 425 del Foglio 21** e i terreni identificati dalle **particelle 685 e 393 del Foglio 21**, formano un **corpo unico confinante**, da nord in senso orario, con mm. nn. 298, 301, 942 del Foglio 21, con Fiume, con m.n. 835 del Foglio 21 e con m.n. 220 del Foglio 19 (v.all. 8.4-Estratto di mappa).

8.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare (particella 425 sub 2), come rilevate nel sopralluogo in data 16.07.2021, risulta non conforme alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 27/110/1987.

La difformità consiste nella mancata realizzazione delle pareti di tamponamento nei



prospetti nord, est e ovest.

8.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

8.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità degli immobili del presente **LOTTO OTTO in carico all'ESECUTATO 4 per la quota di 1/2 della proprietà** si è pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio (*v. certificato notarile agli atti*).

8.2.2 – SERVITU'

Non sono presenti servitù.

8.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI.

8.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una tettoia con area scoperta e due terreni adiacenti, siti in Comune di Susegana, (*v. doc. fotografica*), posti a ridosso dell'argine sinistro del fiume Piave in località Colfosco.

Dal rilievo effettuato in data 16.07.2021 si è riscontrato che i beni sono divisi da una strada situata lungo i mm.nn. 685 e 393 il cui accesso è disciplinato dalla presenza di una sbarra metallica.

A - Tettoia con area scoperta pertinenziale (mappale n. 425 subb1-2)

Trattasi di una tettoia aperta, ad uso deposito e ricovero attrezzi realizzata nell'anno 1969. La tettoia ha struttura portante in ferro e tetto in lamiera, con pavimentazione in calcestruzzo tirato a staggia comprensivo di rete elettrosaldata e rinforzi sugli appoggi delle colonne, manto di copertura in lamiera grecata, colonne e controventi.



La struttura risulta priva di tamponamenti di chiusura perimetrali.

La superficie lorda del fabbricato è pari a mq 137,76 circa (arr. mq 138); l'altezza media misurata sull'intradosso della copertura è pari a mt 3,84 (altezza minima di mt 3,56 e altezza massima di mt 4,11).

L'area scoperta e il terreno adiacente hanno una superficie catastale complessiva di mq 1.541,00.

L'area è attraversata dalla linea dell'alta tensione ed è presente un palo in calcestruzzo dell'Enel.

L'intera area è recintata con paletti in ferro e rete metallica, in alcune parti su zoccolo in calcestruzzo o con pannelli in calcestruzzo e presenza di fitta siepe; è presente un accesso carraio provvisto di cancello scorrevole in ferro.

Al momento del sopralluogo, i beni si trovavano in uno stato di abbandono tanto da presentare, in prossimità dell'ingresso, un uso come discarica, dovuto a pratiche proprie di altri soggetti, come comunicato dalla polizia locale con nota prot. RUU 0004644 del 28.01.2020 al procuratore dell'esecutante.

B - Terreno (mm. nn. 393-685)

I terreni oggetto di pignoramento, aventi forma trapezoidale, si distribuiscono con un andamento nord-est/sud-ovest e risultano privi di recinzione.

Dal punto di vista geologico detti terreni rientrano nelle aree nate da "*Depositi alluvionali ...*" caratterizzate da "*ghiaie e sabbie prevalenti.*" (Carta Geologica del Veneto, 1990). Quanto alla natura pedologica, dal punto di vista agrario, il terreno è all'interno della categoria "*Pianura e slarghi vallivi*" in "*Greto del Piave*" (Comel, 1971). La zona costituisce più propriamente la striscia di terreno percorsa dalle acque fluviali nei periodi di normale piena. Essa per lo più è limitata da argini. È ghiaiosa ove più rapido è il deflusso delle correnti; sabbioso-limosa ai margini o in



corrispondenza delle isole che vengono sommerse solo in periodi di eccezionali colme.

Secondo la “Carta dei suoli della Provincia di Treviso” il terreno ricade in *“Pianura alluvionale del fiume Piave a sedimenti estremamente calcarei”* ed in particolare in *“Alta pianura recente (olocenica) con suoli a iniziale decarbonatazione”* tra *“Conoidi ghiaiosi e superfici terrazzate con evidenti tracce di canali intrecciati, costituiti prevalentemente da ghiaie e sabbie”*.

Al momento del sopralluogo (16.07.2021) i terreni pignorati si presentavano tenuti a prato con presenza, a nord di una canaletta in cemento per l’irrigazione e a sud di una piazzola in calcestruzzo e di alcuni alberi ad alto fusto (pioppi).

I terreni oggetto di procedura forzata hanno una superficie catastale complessiva di mq 6.262.

L’accesso al terreno può avvenire dalla strada asfaltata via XVIII Giugno, percorrendo una strada secondaria chiusa da una sbarra metallica.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, non presentavano costruzioni sovraerette ed erano libere nell’accesso.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La tettoia e l’area a questa pertinenziale si presentavano in uno stato di abbandono. Le strutture in ferro del manufatto non evidenziavano segni di deterioramento. L’area pertinenziale del manufatto ivi eretto necessita di pulizia e manutenzione ovvero la rimozione dei rifiuti depositati da ecovandali.

ad esclusione del deterioramento esterno di alcuni oscuri lignei per i quali è necessario provvedere a una manutenzione ordinaria.

Per quanto sopra detto, visto lo *status quo*, lo stato di manutenzione e conservazione



dell'immobile pignorato si può definire complessivamente scadente.

Al contrario, i terreni agricoli adiacenti mostravano una buona condizione manutentiva.

8.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Gli immobili oggetto di perizia risultano liberi da vincoli contrattuali di tipo locativo.

8.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 8, è emerso quanto di seguito riportato.

8.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

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



I beni oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 2-Ambito Territoriale di Ponte della Priula e Colfosco", disciplinato dagli artt. 22 e 24 delle Norme di Attuazione (N.A.); inoltre i mm.nn. 425 e 685 e rientrano in "Ambiti di riqualificazione e riconversione", disciplinati dall'art. 15 delle N.A., mentre il m.n. 393 rientra in "Aree di connessione naturalistica (Aree di completamento del nucleo" art. 9 delle N.A. ed in "Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse comunale", disciplinati dall'art. 15 delle N.A.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, i beni ricadono in "Aree a rischio idrogeologico in riferimento al PTCP 2010" disciplinate dall'art. 6 delle N.A. ed in "Zone di tutela relative all'idrografia principale", disciplinate dall'art. 7 delle N.A.

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

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al PAT, i beni in oggetto rientrano in "Commitment Zone", disciplinate dall'art. 30 delle N.A.

Il Comune di Susegana si è dotato di **Piano degli Interventi** (P.I.) approvato con D.C.C. n. 6 del 21.03.2017 e successive varianti: Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 16 del 30.04.2018, Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 45 del 14.11.2019, Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 52 del 31.12.2020, Variante UNESCO approvata con D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 53 del 29.11.2021 e la Variante n. 5 adottata con D.C.C. n. 12 del 15.03.2022 (variante puntuale al PI - Pista ciclabile di Crevada).

I beni oggetto della presente relazione sono compresi nella zona "E/qp – territorio agricolo a rischio idrogeologico della Golena del Piave", disciplinato dagli artt. 51 e 53 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre ricadono in "PAI del fiume Piave – area fluviale" disciplinata dall'art. 9.



I mm.nn. 425 e 685 ricadono anche in “Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”, disciplinati dall’art. 39 delle N.T.O., mentre il m.n. 393 ricade anche in “Aree di completamento del nucleo”, disciplinate dall’art. 31 delle N.T.O.

Dalla cartografia relativa ai vincoli, i mm.nn. 425 e 685 in oggetto rientrano in “Ambiti di riqualificazione e riconversione”, disciplinati dall’art. 39 delle N.T.O.

L’area è inoltre interessata dal passaggio di una “Pista ciclabile” e di un “Itinerario ambientale”, entrambi disciplinati dall’art. 65 delle N.T.O.

Secondo la tavola 5 della Variante UNESCO al P.I., i beni in oggetto rientrano in zone del sito UNESCO “le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” in “Commintment Zone”, disciplinate dall’art. 30 delle N.A.

Articolo 53 - E/gp - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO DELLA GOLENA DEL PIAVE

1. Nell’ambito a rischio idrogeologico della Golea del Piave, come individuata nel PI e sottoposta a tutela paesaggistica - è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) del dPR 380/2001, ai soli fini del mantenimento e dell’eventuale adeguamento tecnologico di costruzioni isolate a scopo produttivo addette alla lavorazione o estrazione e/o trattamento dei materiali lapidei, purché non alterino il regime naturale del deflusso delle acque.

2. L’area Piave è soggetta alle prescrizioni e vincoli posti dal Progetto di Piano di Sicurezza Idraulica del Medio e Basso Corso del fiume Piave adottato dalla Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza Piave e Brenta Bacchiglione (Alto Adriatico) e confermati nel Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico adottato dalla stessa Autorità di Bacino su parere favorevole del competente ufficio e autorità.

Per il territorio di Susegana (TV), l’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67



del 3.12.2003, ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale:

Zona sismica 2	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. vigente (v. *all.* 8.5). Per i mappali del presente lotto, con riferimento alla normativa specifica richiamata nel C.D.U., si rinvia all'all.1.3.

8.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di SUSEGANA risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione Edilizia n. 5/2000 in data 29.11.2000**, prot. n. 346, relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di recinzione in rete metallica, rilasciata con condizioni degli esperti in bellezze naturali;
- **Concessione Edilizia in sanatoria Legge n. 47 del 28/02/85 e art. n. 39 Legge 724 del 23/12/94 n. 48/95/C in data 21.11.1996**, prot. n. 3474, relativa all'esecuzione dei lavori di deposito a cielo aperto di attrezzatura di cantiere, rilasciata con condizioni degli esperti in bellezze naturali;
- **Pratica n. 936/1987** - Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentata il 31.03.0987, prot. n. 3290; **Concessione Edilizia in sanatoria Legge n. 47 del 28.02.1985, art. 39 Legge 724 del 23.12.1994 e Legge 662 del 23.12.1996 in data (non è indicata la data nella copia ritirata)**, prat. n. 936/87, relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione magazzino artigianale;
- **Autorizzazione idraulica** rilasciata dal Magistrato alla Acque prot. 1377 del 30.03.1998.



(v.all.8.6 – Documentazione pratiche edilizie).

8.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

8.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici del Comune di SUSEGANA, in base al sopralluogo effettuato, ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare (Tettoia) oggetto della presente relazione è **conforme al progetto autorizzato**. Non è corretta la planimetria catastale.

8.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Per la regolarizzazione occorre solamente aggiornare la planimetria catastale con una variazione DOCFA.

Si stima un costo pari a € 650,00= circa, oneri di legge compresi.

8.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare (Tettoia) oggetto della presente relazione **non richiede** l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8.7 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima dei beni costituenti il **LOTTO OTTO**, si considerano dapprima il terreno con la sovra eretta tettoia metallica (**A**) e, successivamente, le particelle identificate catastalmente quali terreni agricoli (**B**).

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

A – TETTOIA E AREA URBANA DI PERTINENZA



Si considera il manufatto realizzato con profilati metallici e copertura insieme all'area di pertinenza.

Preso atto che i beni:

- sono inseriti in un contesto non urbanizzato (zona agricola);
- sono caratterizzati da una condizione manutentiva scadente dato lo stato di abbandono in cui versano;
- sono interessati dall'attraversamento di un elettrodotto, per il quale vige una fascia di rispetto;
- sono dotati di recinzioni e cancello per l'ingresso;

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

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

A–UNITA' IMMOBILIARE: Tettoia con area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

Particella n. 425 sub 1: Area urbana mq 1.541;

Particella n. 425 sub 2: Tettoia, superficie coperta mq 138.

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Tettoia	mq	138	x	1,00	mqe	138,000
Terra	Area scoperta	mq	1.541	x	10%-3%	mqe	195,707
						mqe	333,707

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

A Tettoia con area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo.

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	100,000
---	----------------------------	-------	---------



2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	333,707
3	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	33.370,700
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	1.668,535
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	31.702,165
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	1.585,108
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	30.117,057
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%) -20%	€	6.023,41
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	24.093,645
10	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione	€	-650,00
	TOTALE	€	23.443,645

B - TERRENI AGRICOLI

Posti arretrati rispetto alla strada locale, data la natura di particelle definita da precise destinazioni urbanistiche prive di potenzialità edificatoria, si ritiene opportuno considerare il valore dei terreni in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici e, quindi, della destinazione prevalentemente agricola.

In particolare, i riferimenti al fine di definire un valore unitario si basano su:

- Tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2021 e per Regione Agraria 1 (Susegana);

Preso atto che i terreni:

- sono inseriti in un contesto non urbanizzato (zona agricola);
- sono caratterizzati da una buona condizione manutentiva;
- sono interessati dall'attraversamento di un elettrodotto, per il quale vige una fascia di rispetto;
- sono privi di recinzioni;

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene**



opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 5%.

Si userà quale riferimento la superficie catastale degli stessi, al fine di giungere a un valore finale unico.

A -Terreni

B)	Particella n.	mq	VAM €/ha	€
Incolt.prod.	393	1.281		
Incolt.prod.	685	4.981		
Totale		6.262	2,20	13.776,40

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

A	<u>Terreno agricolo – Bene in Comune di Susegana</u>		
1	Valore beni senza riduzione/deprezzamenti	€	13.776,400
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) -5%	€	688,820
3	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	13.087,580
4	Deprezzamento per modalità vendita (3x5%) -5%	€	654,38
5	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	12.433,200
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5x10%)-10%	€	1.243,32
7	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	11.189,880
8	TOTALE	€	11.189,880

RIEPILOGO

A – TETTOIA E AREA: Valore stimato	€	23.443,645=
B – TERRENI AGRICOLI: Valore stimato	€	11.189,880=
	TOTALE	€ 34.633,525
	VALORE QUOTA PIGNORATA PARI A 1/2	€ 17.316,762



arr. € -316,762

VALORE FINALE DI STIMA € 17.000,00=

Per i beni oggetto di pignoramento riguardanti una tettoia con area scoperta e due terreni adiacenti, per la quota pignorata pari ad 1/2 della proprietà, il tutto appartenente al LOTTO OTTO, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 17.000,00= (Euro diciassettemila/00).

8.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO OTTO

Allegato 8.1 – Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Allegato 8.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico

Allegato 8.3 – Estratto di mappa

Allegato 8.4 – Piante

Allegato 8.5 – Estratto P.A.T.- N.A., P.I.- N.T.O., C.D.U.

Allegato 8.6 – Documentazione pratiche edilizie

Allegato – Documentazione fotografia LOTTO OTTO.



RIEPILOGO

LOTTO 1	1/1 P.P.	€	800,00=
LOTTO 2	1/2 P.P.	€	114.000,00=
LOTTO 3	1/2 P.P.	€	72.500,00=
LOTTO 4	1/1 P.P.	€	98.000,00=
LOTTO 5	1/1 P.P.	€	0,00=
LOTTO 6	1/1 P.P.	€	12.000,00=
LOTTO 7	1/1 P.P.	€	154.000,00=
LOTTO 8	1/2 P.P.	€	17.000,00=
<hr/>			
TOTALE		€	468.300,00=

Treviso, 10 ottobre 2020

Esperto Estimatore - Arch. Lucio Chin

