

## TRIBUNALE DI TREVISO

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 476/2019**

**G.E. Dott.ssa Francesca VORTALI**

Creditrice procedente: **EAGLE SPV SRL**

Rappresentata e difesa da Avv. Fabio Del TORCHIO del Foro di Milano

Avv. Bertone BISCARETTI DI RUFFIA del Foro di Milano

Creditrice intervenuta: **INTRUM ITALY SPA (PER PENELOPE SPV S.R.L.)**

Rappresentata e difesa da Avv. Gianni SOLINAS del Foro di Venezia

contro

Debitrice esecutata: **"ESECUTATO"**

Rappresentata e difesa da Avv. Franco FABIANI del Foro di Como

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – PLURILOTTO

- Esperto incaricato **Arch. Marco Gianni**
- Nomina in data 13/08/2020
- Accettazione incarico e giuramento telematico / Tribunale di Treviso in data 14/09/2020
- **Udienza** prorogata al **13/10/2021**
- Deposito telematico effettuato nei termini 29/09/2021



## INDICE

1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018).....	5
2. CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI.....	7
3. RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA (quesito 1) .....	10
4. PREMESSA .....	10
5. DOCUMENTAZIONE (quesito 2).....	10
5.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c. (Parte quesito 2) .....	10
5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Parte Quesito 2).....	11
5.2.1. Porzioni del fabbricato sito in Comune di Preganziol (TV), Via Tagliamento .....	11
5.2.2. Porzioni del fabbricato sito in Comune di San Biagio Di Callalta (TV), Via Postumia Ovest n. 228 e 226.....	12
5.2.3. Porzioni del fabbricato sito in Comune di Silea (TV), Via Treviso n. 56.....	12
5.2.4. Porzioni del fabbricato sito in Comune di Silea (TV), Via Ca' Memo .....	13
5.3. Acquisizione mappe censuarie (Parte Quesito 2) .....	14
5.4. Allegazione copia dell'atto d'acquisto (Parte Quesito 2).....	15
5.5. Aggiornamenti ispezioni ipotecarie (Parte Quesito 2).....	15
6. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "A" - UBICATE NEL COMUNE DI PREGANZIOL VIA TAGLIAMENTO N. 2/c 2/d (quesito 3).....	16
6.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3).....	16
6.2. Ubicazione.....	18
6.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3).....	19
6.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3) .....	20
6.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3).....	21
7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "B" - UBICATE NEL COMUNE DI SILEA VIA TREVISO N. 56 (quesito 3).....	24
7.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3).....	24
7.2. Ubicazione.....	25
7.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3).....	26
7.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3) .....	27
7.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3).....	30
8. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "C" - UBICATE NEL COMUNE DI SILEA VIA CA' MEMO N. 30 (quesito 3) .....	33
8.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3).....	33
8.2. Ubicazione.....	34
8.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3).....	34



8.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3) .....	35
8.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3).....	35
9. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "D" - UBICATE NEL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA VIA POSTUMIA OVEST N.226-228 (quesito 3).....	36
9.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3).....	36
9.2. Ubicazione.....	37
9.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3).....	38
9.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3) .....	38
9.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3).....	39
10. VERIFICA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO (quesito 4).....	42
11. ESECUZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE (quesito 5).....	45
12.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO "A" – UBICATE NEL COMUNE DI PREGANZIOL – VIA TAGLIAMENTO (quesiti 6-7-8) .....	45
12.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6) .....	45
12.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8) BLOCCO "A" COMUNE DI PREGANZIOL .....	46
12.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato .....	47
13.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO "B" – UBICATE NEL COMUNE DI SILEA – VIA TREVISO (quesiti 6-7-8) .....	48
13.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6) .....	48
13.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8).....	50
13.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato .....	51
14.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO "C" – UBICATE NEL COMUNE DI SILEA – VIA CA' MEMO (quesiti 6-7-8) .....	53
14.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6) .....	53
14.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8).....	55
14.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato .....	56
15.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO "D" – UBICATE NEL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA – VIA POSTUMIA OVEST (quesiti 6-7-8).....	57
15.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6) .....	57
15.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8).....	58
15.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato .....	61
16. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI (quesito 9) .....	62
17. DIVISIONE IN NATURA DELL'IMMOBILE (quesito 10).....	65
18. STATO DI POSSESSO E LIBERTÀ DEGLI IMMOBILI (Quesito 11) .....	65



18.1. Accertare se l'immobile è libero o occupato (Parte quesito 11) .....	65
18.2. Titolo legittimante il possesso (parte quesito 11).....	68
18.3. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (parte quesito 11) .....	69
19. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito 12) ....	69
19.1 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.....	69
19.2 Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici .....	70
19.3 Servitù .....	70
20. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito 13).....	71
20.1 Cespite "BLOCCO A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5.....	71
20.2 Cespite "BLOCCO B" Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4, B4 .....	71
20.3 Cespite "BLOCCO C" Comune di Silea Via Ca' Memo – LOTTO C.....	72
20.4 Cespite "BLOCCO D" Comune di San Biagio di Callalta – LOTTO D .....	72
21. STIMA IMMOBILIARE DEL COMPENDIO (Quesito 14).....	72
21.1 Criteri di stima .....	72
21.2 Fonti di informazione .....	73
21.3 Valore al mq delle consistenze .....	73
21.3.1 Cespite "BLOCCO A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5.....	73
21.3.2 Cespite "BLOCCO B" Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4, B4 .....	74
21.3.3 Cespite "BLOCCO C" Comune di Silea Via Ca' Memo – LOTTO C.....	75
21.3.4 Cespite "BLOCCO D" Comune di San Biagio di Callalta – LOTTO D .....	76
21.4 Determinazione del valore dell'immobile/lotti.....	77
22. ELENCO ALLEGATI.....	88
23. OSSERVAZIONI DELLE PARTI .....	89



## 1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018)

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 2) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 c.p.c – e l'attualità;
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/li pignorato/ti, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **procedere**, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;
- 9) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;



- 10) *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;*
- 11) ***accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 12) ***indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
- 13) ***accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
- 14) ***STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.*
- 15) ***inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) ***depositare telematicamente** (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad esempio. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione,*
- 17) ***allegare** alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);*
- 18) ***segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo*



*all'accesso;*

- 19) **dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà a carico della procedura.**

*L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.*

## 2. CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

- In data 01/12/2020 e in date successive per integrazione procedevo al reperimento della documentazione catastale ritenuta necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: visure, gli estratti di mappa e le planimetrie. **(allegato n°3)**
- In data 28/12/2020, lo scrivente otteneva per posta ordinaria copia conforme all'originale degli atti di provenienza presso l'Archivio Notarile di Treviso (richiesta del 11/12/2020). **(allegato n°1).**
- In data 06/05/2020 lo scrivente provvedeva a fare richiesta di accesso agli atti presso: il Comune di Preganziol (TV), Comune di Silea (TV), Comune di San Biagio di Callalta con comunicazione a mezzo pec.
- In data 10/02/2021, lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di San Biagio di Callalta (TV) e ottenuto copia cartacea della documentazione urbanistico/edilizia presso gli Uffici predetti in data 15/02/2021. **(allegato n°4/D).**
- In data 11/02/2021, lo scrivente ha ricevuto dal Comune di Preganziol (TV) copia digitale della documentazione urbanistico/edilizia a mezzo e-mail in data. **(allegato n°4/A).**
- In data 05/03/2021, lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di San Biagio di Callalta (TV) per integrazione di documentazione e ottenuto copia digitale della documentazione urbanistico/edilizia inviata a mezzo e-mail in data 12/03/2021. **(allegato n°4/D).**
- In data 12/03/2021, lo scrivente ha ricevuto dal Comune di Silea (TV) copia digitale della documentazione urbanistico/edilizia a mezzo e-mail in data. **(allegato n°4/B).**
- Dopo vari tentativi, in data 22/02/2021 il sottoscritto CTU e il Custode Giudiziario nominato concordavano con l' "ESECUTATO" e i locatari il sopralluogo presso il compendio sito a San Biagio di Callalta in oggetto per il giorno 05/03/2021.
- In data **05/03/2021**, alle ore 09. 30 alla presenza del Custode Giudiziario, e del "SOGGETTO 9" inquilino/conducente che ha consentito l'accesso ai locali, veniva effettuato il **sopralluogo** presso il compendio oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°226 e 228 di **Via Postumia Ovest in San Biagio di Callalta (TV)** località Olmi. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico. **(allegato n°6/D).** Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione **(allegato n°7** verbale di sopralluogo n°01).
- In data 09/03/2021 il sottoscritto CTU e il Custode Giudiziario nominato concordavano con l' "ESECUTATO" e i locatari delle cinque unità immobiliari occupate, il sopralluogo congiunto presso il compendio sito a Preganziol, da effettuarsi in data 26/03/2021.
- In data 16/03/2021 a seguito dell'entrata in zona rossa, come da nuovo decreto-legge del 13 marzo 2021 n. 30 e DPCM del 02 marzo 2021, richiamata anche la circolare del 16/11/2020 del Tribunale di Treviso, il sopralluogo previsto per venerdì 26/03/2021 veniva posticipato al giorno: 09/04/2021.



- In data **21/03/2021**, dalle ore 10.15 alla presenza del Custode Giudiziario, e dei **"SOGGETTI 1-2-3-4-5"** inquilini/conduttori che hanno consentito l'accesso ai locali, venivano effettuati i **sopralluoghi** presso il compendio oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°2/C e 2/D di **Via Tagliamento a Preganziol (TV)**. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico. (**allegato n°6**). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (**allegato n°7** verbali di sopralluogo n°02-03-04-05-06).
- In data 19/03/2021, lo scrivente ha ricevuto dallo Studio Notarile Baravelli-Bianconi-Talice copia digitale di ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO a rogito del Notaio Dott. Francesco Candido Baravelli Atto/Rogito: Treviso 23/01/1998 Rep. 421511, richiesto dallo scrivente in data 18/03/2021.
- In data 06/04/2021, lo scrivente ha ricevuto a mezzo pec, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per Beni ubicati nel Comune di Preganziol – Catasto Terreni Foglio 12 Mappale n. 533, 530, (richiesta del 24/03/2021).
- In data 15/04/2021 il sottoscritto CTU e il Custode Giudiziario nominato concordavano con l'"ESECUTATO" il sopralluogo congiunto presso il compendio in sito a Silea in Via Treviso n. 56 da effettuarsi in data 23/04/2021.
- In data 16/04/2021 lo scrivente, inviava a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, richiesta di verifica locazioni registrate, ricevendo risposta a mezzo pec in data 12/05/2021.
- In data 21/04/2021, il sottoscritto inviava a mezzo e-mail all'Amministratore del Condominio Residence al Parco ubicato San Biagio di Callalta e immobile ubicato a Silea in via Treviso **"SOGGETTO 14"** richiesta di documentazione condominiale con riscontro in data 04/05/2021 (**allegato n. 9/A e 9/B**).
- In data **23/04/2021** dalle ore 9.00 alla presenza del Custode Giudiziario, e dell'"ESECUTATO" e del **"SOGGETTO 13"** che hanno consentito l'accesso ai locali, venivano effettuati i **sopralluoghi** presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°56/b di **Via Treviso a Silea (TV)**, e successivamente alle ore 10.15 presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°30 di **Via Ca' Memo a Silea località Cendon (TV)**. Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico. (**allegato n°6**). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (**allegato n°7** verbali di sopralluogo n°7-8).
- In data 22/04/2021 il sottoscritto CTU riceveva conferma dal Custode Giudiziario per il sopralluogo congiunto presso gli immobili in oggetto da effettuarsi in data 29/04/2021 concordato con l'"ESECUTATO" e i locatari.
- In data **29/04/2021** dalle ore 9.00 alla presenza del Custode Giudiziario, del **"SOGGETTO 13"** per conto dell'Esecutato e dei **"SOGGETTI 6-7-8"** inquilini/conduttori che hanno consentito l'accesso ai locali, venivano effettuati i **sopralluoghi** presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°56 di **Via Treviso a Silea (TV)**. Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico. (**allegato n°6/B**). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (**allegato n°7** verbali di sopralluogo n°9-10-11).





- In data 26/08/2021, il sottoscritto inviava a mezzo e-mail all'Amministratore del *Condominio Residence ai Salici "SOGGETTO 15"* richiesta di documentazione catastale, con riscontro in data 30/08/2021. **(allegato n. 9/C)**
- 
- In data 10/05/2021 lo scrivente, inviava a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, richiesta di informazioni sullo stato di lavorazione della pratica.
- In data 10/05/2021 il sottoscritto effettua integrazione dell'accesso agli atti presso l'U.T. di Silea con reperimento di documentazione suppletiva relativa al cespite sito nel medesimo Comune in Via Treviso.
- In data 19/05/2021 lo scrivente, inviava a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, richiesta di supplemento mirato di ricerca per verifica locazioni registrate, ricevendo risposta in data 27/05/2021.
- In data 17/05/2021, lo scrivente ha ricevuto a mezzo pec, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per Beni ubicati nel Comune di Silea – Catasto Terreni Foglio 11 Mappale n. 853, 860,726 (richiesta del 29/03/2021).
- In data 24/05/21 il sottoscritto inviava al G.E. osservazioni in merito a mappali non pignorati, ricevendo risposta dal G.E. in data 25/05/2021.
- In data 04/06/2021 il sottoscritto effettua incontro presso l'U.T. di San Biagio di Callalta per accertamenti sulla conformità edilizia del cespite sito nel medesimo Comune in Via Postumia Ovest.
- In data 04/06/2021 lo scrivente, inviava a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, richiesta di supplemento mirato di ricerca per verifica locazioni registrate, ricevendo risposta a mezzo pec in data 15/06/2021.
- In data 07/06/21 il sottoscritto inviava al G.E. istanza di proroga/rimessione dei termini.
- In data 17/06 /2021 il sottoscritto riceve replica alle osservazioni del 24/05/2021 da parte del creditore precedente.
- In data 26/08/2021, il sottoscritto inviava a mezzo e-mail all'Amministratore del Condominio Residence al Parco ubicato San Biagio di Callalta e immobile ubicato a Silea in via Treviso *"SOGGETTO 14"* richiesta di aggiornamento di eventuali pendenze a debito, con riscontro nello stesso giorno. **(allegato n. 9/A e 9/B)**
- In data 26/08/2021, il sottoscritto inviava a mezzo e-mail all'Amministratore del *Condominio Residence ai Salici "SOGGETTO 15"* richiesta di aggiornamento di eventuali pendenze a debito, con riscontro in data 30/08/2021. **(allegato n. 9/C)**
- In data 31/08/2021, il sottoscritto riceveva dall'"ESECUTATO" a mezzo e-mail documentazione relativa a contratti di comodato d'uso gratuito in essere, relative a unità ubicate in Silea Via Treviso. **(allegato n° 8/B).**
- In data 07/09/2021 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare. **(allegato n°2).**

Inoltre è stata verificata la libertà delle unità che formano il compendio immobiliare pignorato, e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione. Ultime tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha



potuto redigere il seguente rapporto di stima, che nelle pagine successive, dotato dei documenti allegati e puntualmente elencati in calce alla presente, si articola nei successivi paragrafi.

### 3. RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA (quesito 1)

#### 1) Ritirare la documentazione in cancelleria

La documentazione è stata acquisita dal fascicolo telematico mediante accesso al Portale servizi telematici del Ministero della Giustizia.

### 4. PREMESSA

Il compendio pignorato è costituito da diverse unità immobiliari distinte con destinazione d'uso differente e poste all'interno di fabbricati ubicati in tre diversi Comuni. Per comodità di esposizione viene suddiviso in n.4 blocchi, le cui unità immobiliari sono meglio descritte e identificate catastalmente nei paragrafi successivi.

La suddivisione in blocchi desunta dall'atto di pignoramento è la seguente:

**BLOCCO "A" Unità Immobiliari in COMUNE DI PREGANZIOL (TV)**, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (TV), Via Tagliamento n. 2/C e n. 2/D. – **n.5 unità (residenziali) con garage e magazzino pertinenziale**. Più quote in comproprietà di mappali meglio definiti successivamente ai paragrafi 6 e 10.

**BLOCCO "B" Unità Immobiliari in COMUNE DI SILEA (TV)**, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (TV), Via Treviso n.56 – **n. 5 unità (negozi) e n. 1 unità (magazzino)**.

**BLOCCO "C" Unità Immobiliari in COMUNE DI SILEA (TV)**, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (TV), Via Ca' Memo n.30 – **n. 1 unità (magazzino) e n. 1 unità (garage)**. Più quote in comproprietà di mappali meglio definiti successivamente ai paragrafi 6 e 10.

**BLOCCO "D" Unità Immobiliari in SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (TV), Via Postumia Ovest n. 228 e 226– **n. 4 unità (magazzino) e n. 1 unità (garage)**.

L'intero compendio immobiliare sarà oggetto di successiva suddivisione in LOTTI meglio individuati e descritti al paragrafo 16.

### 5. DOCUMENTAZIONE (quesito 2)

#### 5.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c. (Parte quesito 2)

*Parte quesito 2: [...]verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei[...].*

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I., (Chiarimenti relativi All'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C. Modello Marzo 2018), lo scrivente ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., la quale risultava completa di Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 24/12/2019 dal Dott. Filippo GOLINELLI notaio in Bologna, (BO). Si procedeva dunque con lo svolgimento dell'incarico come di seguito sviluppato.



## 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Parte Quesito 2)

*Parte Quesito 2: [..]predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento). [..]*

Dall'esame della documentazione depositata agli atti: Certificazione Notarile di cui sopra, detto compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli di seguito trascritte nei paragrafi successivi:

### 5.2.1. Porzioni del fabbricato sito in Comune di Preganziol (TV), Via Tagliamento

Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Preganziol, alla **Sezione B, foglio 8 con i mappali 535, sub 14-17-18-26-27-36-39-45-46-48-55-56-57-66-67.**

La quota di comproprietà indivisa in ragione di 5/20 su: strada distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune alla **Sezione B, Foglio 8 con il mappale 535 sub 69**; strada privata di accesso distinta al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 12, con il mappale 533.**

Nonché la quota di comproprietà indivisa in ragione di 3.268,60/20.000 su strada privata di accesso distinta Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 12, con il mappale 530.**

(Come al parag. n.6 meglio descritti).

- 1. IPOTECA VOLONTARIA** di € 3.750.000,00 iscritta a Treviso in data 2/07/2015 all'art. 3065 con atto di rogito del Notaio Domenico Curione di Treviso in data 29/06/2015 rep. n. 161400/30131 a GARANZIA DI UN MUTUO di originari € 2.500.000,00 a FAVORE di: BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI con sede in Pordenone C.F.: 01369030935, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Preganziol, alla **Sezione B, foglio 8 con i mappali 535, sub 14-17-18-26-27-36-39-45-46-48-55-56-57-66-67, sul mappale 535 sub 69, per la quota di 5/20**  
e sugli immobili distinti al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 12, con il mappale 533, per la quota di 5/20, mappale 530, per la quota di 3.268,60/20.000.**
- 2. IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 20/06/2016 all'art. 3492, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 16/06/2016, R.G. 2406 per € 500,00, a FAVORE di: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede in Padova (PD), C.F. 02089931204, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Preganziol, alla **Sezione B, foglio 8 con i mappali 535, sub 14-17-18-26-27-36-39-45-46-48-55-56-57-66-67, sul mappale 535 sub 69, per la quota di 9/20**  
e sugli immobili distinti al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 12, con il mappale 533, per la quota di 9/20, mappale 530, per la quota di 145.971/500.000.**
- 3. IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 08/02/2017 all'art. 714, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 30/01/2017, R.G. 475 per € 1.500,00, a FAVORE di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Preganziol, alla **Sezione B, foglio 8 con i mappali 535, sub 14-17-18-26-27-36-39-45-46-48-55-56-57-66-67, sul mappale 535 sub 69, per la quota di 5/20.**
- 4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Treviso in data 12/11/2019 all'art. 30903 in forza di atto degli Ufficiali Giudiziari di Treviso, in data 10/10/2019, R.G. 8763, a FAVORE di EAGLE SPV SRL con sede in Tavagnacco (UD), C.F. 09883850969, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Preganziol, alla **Sezione B, foglio 8**



con i mappali 535, sub 14-17-18-26-27-36-39-45-46-48-55-56-57-66-67,

sul mappale 535 sub 69, per la quota di 5/20

e sugli immobili distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 12, con il mappale 533, per la quota di 5/20, mappale 530, per la quota di 3.268,60/20.000.

### 5.2.2. Porzioni del fabbricato sito in Comune di San Biagio Di Callalta (TV), Via Postumia Ovest n. 228 e 226

Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Biagio di Callalta alla **Sezione F, foglio 2** con i **mappali 111, sub 11, sub 12, sub 13, sub 5, sub 6** (come al parag. n.6 meglio descritti).

1. **IPOTECA VOLONTARIA** di € 3.750.000,00 iscritta a Treviso in data 2/07/2015 all'art. 3065 con atto di rogito del Notaio Domenico Curione di Treviso in data 29/06/2015 rep. n. 161400/30131 a GARANZIA DI UN MUTUO di originari € 2.500.000,00 a FAVORE di: BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI con sede in Pordenone C.F.: 01369030935, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati alla sezione **F, foglio 2, mappali 111, sub 8, sub 11, sub 12, sub 13, sub 5, sub 6.**
2. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 20/06/2016 all'art. 3492, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 16/06/2016, R.G. 2406 per € 500,00, a FAVORE di: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede in Padova (PD), C.F. 02089931204, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati alla **sezione F, foglio 2, mappali 111, sub 8, sub 11, sub 12, sub 13, sub 5, sub 6.**
3. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 08/02/2017 all'art. 714, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 30/01/2017, R.G. 475 per € 1.500,00, a FAVORE di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati alla **sezione F, foglio 2, mappali 111, sub 8, sub 11, sub 12, sub 13, sub 5, sub 6.**
4. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Treviso in data 12/11/2019 all'art. 30903 in forza di atto degli Ufficiali Giudiziari di Treviso, in data 10/10/2019, R.G. 8763, a FAVORE di EAGLE SPV SRL con sede in Tavagnacco (UD), C.F. 09883850969, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati alla **sezione F, foglio 2, mappali 111, sub 8, sub 11, sub 12, sub 13, sub 5, sub 6.**

### 5.2.3. Porzioni del fabbricato sito in Comune di Silea (TV), Via Treviso n. 56

Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione A, foglio 4** con i **mappali 700, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15.** (come al parag. n.6 meglio descritti).

1. **IPOTECA VOLONTARIA** di € 6.000.000,00 iscritta a Treviso in data 26/03/2009 all'art. 2292 con atto di rogito del Notaio Ada Stiz di Treviso in data 25/03/2009 rep. n. 89609/25454 a GARANZIA DI UN'APERTURA DI CREDITO di originari € 4.000.000,00 a FAVORE di: BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI con sede in Pordenone C.F.: 01369030935, GRAVANTE sui seguenti immobili:  
Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione A, Foglio 4, con i mappali 700, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15,** (già mappale 700, sub 3 e sub 6 e mappale 697 sub 1, sub 3 e sub 4).
2. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 20/06/2016 all'art. 3492, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 16/06/2016, R.G. 2406 per € 500,00, a FAVORE di: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede in Padova (PD), C.F. 02089931204, GRAVANTE sui



seguenti immobili:

Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione A, Foglio 4, con i mappali 700, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15**, (già mappale 700, sub 3 e sub 6 e mappale 697 sub 1, sub 3 e sub 4).

3. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 08/02/2017 all'art. 714, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 30/01/2017, R.G. 475 per € 1.500,00, a FAVORE di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, GRAVANTE sui seguenti immobili:

Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione A, Foglio 4, con i mappali 700, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15**, (già mappale 700, sub 3 e sub 6 e mappale 697 sub 1, sub 3 e sub 4).

4. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Treviso in data 12/11/2019 all'art. 30903 in forza di atto degli Ufficiali Giudiziari di Treviso, in data 10/10/2019, R.G. 8763, a FAVORE di EAGLE SPV SRL con sede in Tavagnacco (UD), C.F. 09883850969, GRAVANTE sui seguenti immobili:

Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione A, Foglio 4, con i mappali 700, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15**, (già mappale 700, sub 3 e sub 6 e mappale 697 sub 1, sub 3 e sub 4).

#### 5.2.4. Porzioni del fabbricato sito in Comune di Silea (TV), Via Ca' Memo

Immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione B, foglio 2 con i mappali 869, sub 46, sub, 55**.

Quota di comproprietà indivisa in ragione di 966,856/1000 di terreni siti nel Comune di Silea distinti al **Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, con i mappali 853, 860, 726**.

1. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 20/06/2016 all'art. 3492, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 16/06/2016, R.G. 2406 per € 500,00, a FAVORE di: CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA, con sede in Padova (PD), C.F. 02089931204, GRAVANTE sui seguenti immobili:

Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione B, Foglio 2, con i mappali 869, sub 46, sub 55**,

e gli immobili distinti al **Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, con i mappali 853, 860, 726**.

2. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso in data 08/02/2017 all'art. 714, in forza di DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Treviso, in data 30/01/2017, R.G. 475 per € 1.500,00, a FAVORE di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, GRAVANTE sui seguenti immobili:

Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione B, Foglio 2, con i mappali 869, sub 46, sub 55**.

3. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Treviso in data 12/11/2019 all'art. 30903 in forza di atto degli Ufficiali Giudiziari di Treviso, in data 10/10/2019, R.G. 8763, a FAVORE di EAGLE SPV SRL con sede in Tavagnacco (UD), C.F. 09883850969, GRAVANTE sui seguenti immobili:

Tutti gli immobili così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Silea alla **Sezione B, Foglio 2, con i mappali 869, sub 46, sub 55**,

e gli immobili distinti al **Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, con i mappali 853, 860, 726**.



### 5.3. Acquisizione mappe censuarie (Parte Quesito 2)

**Parte Quesito 2:** *[..] acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale ritenuta necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: visure, estratti di mappa e planimetrie ed elaborati planimetrici ove presenti. **(allegati n°3/A-3/B, 3/C, 3/D)**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i seguenti certificati di destinazione urbanistica (CDU):

**1. Certificato di destinazione Urbanistica – Beni ubicati ne Comune di Silea - Catasto Terreni Foglio 11 Mappale n. 853, 860, 726, di seguito si riporta un estratto: (allegato n. 10/B)**

*"[..] certifica che i terreni descritti in premessa sono classificati dal Piano di Assetto del Territorio in:*

*- Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 14/2017: Foglio 11, Mn. 726 -853 - 860, disciplinate dall'art. 3 delle NT della Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017;*

*- Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (art. 142 lett. c): Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinato dall'articolo 9 delle NTA;*

*Aree idonee a condizione di tipo "a": Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinate dall'articolo 20 delle NTA;*

*- Zone di tutela - art. 41 L.R. 11/2004: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinate dall'articolo 21 delle NTA;*

*- ATO I.4 "Cendon est": Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinata dall'art. 40 delle NTA;*

*- Aree di Urbanizzazione Consolidata: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinate dall'articolo n. 25 delle NTA;*

*- Vincolo sismico - Zona 3 intero territorio comunale O.P.C.M. 3519/2006 D.M. 14.01.2008: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinato dall'art. 10 delle NTA.*

*Che il terreno descritto in premessa è classificato dal Piano degli Interventi in:*

*- Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 (art. 142 lett. c) - Corsi d'acqua: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinato dall'articolo n. 48 delle NTO;*

*- Fascia di rispetto cimiteriale: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860 parte, disciplinata dall'articolo 51 delle NTO;*

*- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 14 P. di L. "Al Molino Zamuner-Bandiera" approvato con DCC n. 37 del 06/07/1994: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinato dall'articolo n. 8 delle NTO, dagli elaborati costituenti il PUA e dalla Convenzione rep. 89.055 del 22/01/1996;*

*- Standard a parcheggio PUA: Foglio 11, Mn. 726 - 853 - 860, disciplinati dall'articolo n. 45 delle NTO."*

**2. Certificato di Destinazione Urbanistica – Beni ubicati nel Comune di Preganziol – Catasto Terreni Foglio 12 Mappale n. 533, 530, di seguito si riporta un estratto: (allegato n. 10/A)**

*"[..] certifica che gli immobili siti nel Comune di Preganziol, come sotto identificati ed individuati nella planimetria catastale allegata alla richiesta, risultano così classificati dai seguenti strumenti urbanistici comunali:*



*PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) E SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)  
C.T. Fg. 12 mapp.530 e 533: l'area risulta inserita nell'ambito ATO n. 3 e destinata a  
ZTO del sistema residenziale C1; secondo le direttive, prescrizioni urbanistiche ed  
edilizie contenute nei seguenti atti:*

- *Norme Tecniche Operative del secondo PI: artt. 24;  
e secondo le prescrizioni e/o direttive impartite dagli altri elaborati ed atti costituenti  
il Piano di Assetto del Territorio e il secondo Piano degli Interventi (comprensivi della  
documentazione costituente la valutazione di compatibilità idraulica VCI) che per  
brevità si omettono.*

- *Criteria delle aree per i distributori dei carburanti (approvati con deliberazione  
di Consiglio Comunale n. 41  
dell'08/06/2000 e s.m.i.);*

- *Piano Comunale per la Localizzazione degli Impianti di Telefonia Mobile  
(approvato con deliberazione di  
Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2012 e successive varianti);  
Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale (approvato con deliberazione  
di Consiglio Comunale n. 72 del 12/12/2011);*

**CERTIFICA ALTRESÌ**

*che le aree sopradescritte NON sono interessate da alcuna lottizzazione abusiva;  
che gli immobili di cui sopra non risultano interessati da ulteriori vincoli di natura  
urbanistica.*

*Sono fatte salve le previsioni (direttive e prescrizioni) di strumenti urbanistici di livello  
superiore (P.T.R.C. -P.T.C.P., etc.) adottati o in vigore che non dovessero essere già state  
oggetto di recepimento negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Comunale.”*

#### **5.4. Allegazione copia dell'atto d'acquisto (Parte Quesito 2)**

**Parte Quesito 2:** *[..] L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Il sottoscritto ha provveduto ad allegare al presente rapporto di stima gli atti notarili di vendita meglio descritti al paragrafo 18.2. **(allegato n°1, 1/A, 1/B, 1/C, 1/D)**

#### **5.5. Aggiornamenti ispezioni ipotecarie (Parte Quesito 2)**

**Parte Quesito 2:** *[..] E acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 c.p.c – e l'attualità;*

Dalle successive ispezioni esperite dallo scrivente in data 07/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare **non risultano** ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo alla Parte eseguita comprese nel periodo che va da dal 25/12/2019 al 07/09/2021, relative al compendio pignorato. Si riscontra altresì:

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2020 Rg n. 19018 e Rp n. 12774, in forza di atto degli Ufficiali Giudiziari di Treviso **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** promosso da PENELOPE SPV SRL (creditrice intervenuta) con procedura iscritta al ruolo con il numero di R.G.E. 125/2020. Gravante anche sugli immobili così distinti al Catasto Fabbricati Di San Biagio di Callalta alla sezione urbana F Foglio 2 particella **1423**, e al Catasto Terreni foglio 46 particella **146** in Via Postumia Ovest. Tali unità non fanno parte del presente pignoramento, ma oggetto di riunione nella stessa procedura come spiegato nella **nota al paragrafo 15.2.**



## 6. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "A" - UBICATE NEL COMUNE DI PREGANZIOL VIA TAGLIAMENTO N. 2/c 2/d (quesito 3)

*Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/li pignorato/ti, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

In seguito ai sopralluoghi effettuati con la presenza del custode nominato si è potuto accertare quanto di seguito descritto nei successivi paragrafi.

### 6.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3)

*Parte Quesito 3 descrivere, [...]confini catastali e dati catastali attuali, [...]*

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così attualmente censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, di Preganziol (TV) Visura catastale - situazione degli atti informatizzati al 01/12/2020 (allegato n°3/A):

**Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI PREGANZIOL, (TV), Via Tagliamento, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
B	8	535	14	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	17	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	18	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	26	C/6	4	18 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	32,54	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	27	C/6	4	18 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	32,54	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	36	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	39	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	45	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	43,38	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	46	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	43,38	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	48	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	43,38	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	55	A/2	2	3 vani	55 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento n. 2/c Piano P1





B	8	535	56	A/2	2	3 vani	54 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento n. 2/c Piano P1
B	8	535	57	A/2	2	3 vani	55 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento n. 2/c Piano P1
B	8	535	66	A/2	2	3 vani	54 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento n. 2/d Piano P1
B	8	535	67	A/2	2	3 vani	55 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento n. 2/d Piano P1

Con diritti di proprietà sulle parti comuni

**Per la quota di proprietà di 8/20 COMUNE DI PREGANZIOL (TV), strada distinta al Catasto Urbano di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
B	8	535	69	Area urbana	/	139 m <sup>2</sup>	/	/	P.T.

**- Per la quota di proprietà 9/20 COMUNE DI PREGANZIOL Strada privata di accesso distinta al Catasto**

**Terreni di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Reddito €		Indirizzo
/	12	533	/	SEMINAT IVO	1	/	Ettari 00, are 00, centiare 03	R.D. 0,03	R.A. 0,02	/

**Per la quota proprietà di 145971/500000, in COMUNE DI PREGANZIOL Strada privata distinta al Catasto Terreni di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Reddito €		Indirizzo
/	12	530	/	SEMINAT IVO	1	/	Ettari 00, are 01, centiare 39	R.D. 1,47	R.A. 0,79	/

**Confini catastali:** Dall'esame degli elaborati agli atti e da quelli catastali acquisiti emerge che, la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra descritti è delimitata dai seguenti confini:

**Unità immobiliari in COMUNE DI PREGANZIOL, (TV), Via Tagliamento, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune Sezione Urbana B, Foglio 8, particella 535:**

**Appartamento al piano primo (sub 55)** confina con sub 54, vano scale comune, sub 56, muri perimetrali; garage piano interrato (sub 45) confina con area di manovra comune, muro perimetrale e sub 46; magazzino piano interrato (sub 17) confina con sub 17, sub 12, disimpegno comune muri perimetrali e sub 16.

**Appartamento al piano primo (sub 56)** confina con sub 55, sub 57, vano scale comune e muri perimetrali; garage piano interrato (sub 26) confina con area di manovra comune, muro perimetrale e sub 25; magazzino piano interrato (sub 14) confina con sub 13, sub 15, disimpegno comune e muri perimetrali.

**Appartamento al piano primo (sub 57)** confina con sub 56, vano scale comune e muri perimetrali; garage piano interrato (sub 46) confina con sub 45, sub 48, area di manovra comune e muro perimetrale; magazzino piano interrato (sub 18) confina con sub 19, sub 23, disimpegno comune e muri perimetrali.

**Appartamento al piano primo (sub 66)** confina con sub 67, sub 65, vano scale comune e muri perimetrali; garage piano interrato (sub 27) confina con sub 28, area di manovra comune e muro perimetrale; magazzino



piano interato (**sub 39**) confina con sub 38, sub 40, sub 41, disimpegno comune e muri perimetrali.

**Appartamento al piano primo (sub 67)** confina con sub 66, sub 68, vano scale comune e muri perimetrali; garage piano interrato (**sub 48**) confina con sub 46, sub 47, area di manovra comune e muro perimetrale; magazzino piano interato (**sub 36**) confina con sub 37, sub 41, disimpegno comune e muri perimetrali.

## 6.2. Ubicazione.

**Parte quesito 3) Descrivere, [...] dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, piano, interno; [...]eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni [...]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono poste in un lotto residenziale nel Comune di Preganziol (TV) località Borgo Verde, accessibile principalmente da Via Tagliamento. La toponomastica del Comune di Preganziol (TV) individua l'unità, con il numero civico n°2/C e 2/D della stessa via Tagliamento.

Si tratta di n°5 unità abitative di modeste dimensioni, inserite all'interno di due fabbricati condominiali edificati nel 2003, denominati "RESIDENCE AL PARCO". I fabbricati condominiali si sviluppano entrambi su 2 piani fuori terra più sottotetto ed un unico piano interrato dove trovano posto l'autorimessa comune e i magazzini pertinenziali. I Fabbricati fanno parte di una lottizzazione più ampia comprendente anche altri due lotti non oggetto della presente procedura. Nello specifico i fabbricati ove sono ubicate le unità oggetto di pignoramento appartengono ai lotti 3 e 4 della suddetta lottizzazione. Dal punto di vista condominiale i due fabbricati sono denominati Fabbricato "A" e Fabbricato "B" del predetto Condominio.

Le cinque unità immobiliari oggetto di pignoramento così definite catastalmente al CATASTO FABBRICATI di Preganziol - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 e relativi sub sono:

### **UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 55-17-45 – abitazione + garage + magazzino**

ABITAZIONE **sub 55**, è collocata al PIANO PRIMO con affacci a ovest (camera e zona giorno) e a sud (bagno). Completano il compendio un MAGAZZINO al piano interrato **sub 17** e il GARAGE **sub 45** ubicati al piano interrato e accessibili direttamente dai vani comuni e dalla rampa di accesso all'autorimessa comune.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 56-14-26 - abitazione + garage + magazzino**

ABITAZIONE **sub 56**, è collocata al PIANO PRIMO con affacci a ovest (camera e zona giorno e bagno). Completano il compendio un MAGAZZINO al piano interrato **sub 14** e il GARAGE **sub 26** ubicati al piano interrato e accessibili direttamente dai vani comuni e dalla rampa di accesso all'autorimessa comune.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 57-18-46 - abitazione + garage + magazzino**

ABITAZIONE **sub 57**, è collocata al PIANO PRIMO con affacci a ovest (camera e zona giorno) e a nord (bagno). Completano il compendio un MAGAZZINO al piano interrato **sub 18** e il GARAGE **sub 46** ubicati al piano interrato e accessibili direttamente dai vani comuni e dalla rampa di accesso all'autorimessa comune.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N.4) SUB 66-39-27 - abitazione + garage + magazzino**

ABITAZIONE **sub 66**, è collocata al PIANO PRIMO con affacci a est (camera, zona giorno e bagno). Completano



il compendio un MAGAZZINO al piano interrato **sub 39** e il GARAGE **sub 27** ubicati al piano interrato e accessibili direttamente dai vani comuni e dalla rampa di accesso all'autorimessa comune.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.5) SUB 66-39-27 - abitazione + garage + magazzino**

ABITAZIONE **sub 67**, è collocata al PIANO PRIMO con affacci a ovest (camera e zona giorno) e a sud (bagno). Completano il compendio un magazzino al piano interrato **sub 36** e il garage **sub 48** ubicati al piano interrato e accessibili direttamente dai vani comuni e dalla rampa di accesso all'autorimessa comune.

Le unità 1-2-3 fanno parte del fabbricato "A", mentre le unità 4-5 fanno parte del fabbricato "B" del suddetto Condominio.

**sub 1** B.C.N.C. (rampa e corsie di manovra interrate) comune ai sub 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48

**sub 2** B.C.N.C. (vano scale e contatori) comune ai sub 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-45-46-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58

**sub 3** B.C.N.C. (corridoio) comune ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22

**sub 4** B.C.N.C. (vano scale e contatori) comune ai sub 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-47-48-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68

**sub 5** B.C.N.C. (corridoio) comune ai sub 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40

**sub 6** B.C.N.C. (area scoperta di mq 33) comune ai sub 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-45-46-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58

**sub 7** B.C.N.C. (percorso ciclo-pedonale e contatori) comune ai sub 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69

**sub 8** B.C.N.C. (area scoperta di mq 21) comune ai sub 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-47-48-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68

Per la suddivisione in millesimi si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore Condominiale (**Allegato n.9/A**)

**6.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3) [..] indicando dettagliatamente [..] caratteristiche esterne**

L'accesso carraio e pedonale al complesso condominiale avviene direttamente da Via Tagliamento mediante strada privata di accesso (Catasto Terreni mappali 530 e 533) a cui si collega anche la rampa di entrata e uscita ai garage interrati nell'autorimessa comune, posta al piano interrato. Un percorso ciclo pedonale (mapp. 535 sub 7) B.C.N.C. a tutti i sub consente l'accesso alle corti d'ingresso dei due fabbricati condominiali corpo "A" e "B" ed i relativi alloggiamenti dei contatori. Una strada pedonale costituita da marciapiede, esterna alla recinzione condominiale (mapp. 535 sub 69), collega via Schiavonia, mediante un cancello pedonale, ai due



fabbricati corpo "A" e "B". L'area in cui sono ubicati i due fabbricati è in parte di tipo residenziale, con fabbricati di tipologia simile e in parte di tipo agricolo.

Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore rosso mentre le logge sono di colore bianco e appaiono in buone condizioni. La copertura è a falde con manto di coppi.

#### **6.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3)** [...] *indicando dettagliatamente [...] caratteristiche interne*

**UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 55-17-45** La configurazione distributiva dell'appartamento è la seguente: varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno/cucina. Un piccolo disimpegno distribuisce alla camera e al bagno dotato di wc, bidet, vasca e lavabo. Completano l'appartamento una loggia accessibile dal soggiorno e una terrazza accessibile dalla camera.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 56-14-26** La configurazione distributiva dell'appartamento è la seguente: varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno/cucina. Un piccolo disimpegno distribuisce alla camera e al bagno dotato di wc, bidet, vasca e lavabo. Completano l'appartamento due logge accessibili una dal soggiorno e una accessibile dalla camera.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 57-18-46** La configurazione distributiva dell'appartamento è la seguente: varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno/cucina. Un piccolo disimpegno distribuisce alla camera e al bagno dotato di wc, bidet, vasca e lavabo. Completano l'appartamento una loggia accessibile dal soggiorno e una terrazza accessibile dalla camera.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.4) SUB 66-39-27** La configurazione distributiva dell'appartamento è la seguente: varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno/cucina. Un piccolo disimpegno distribuisce alla camera e al bagno dotato di wc, bidet, vasca e lavabo. Completano l'appartamento due logge accessibili una dal soggiorno e una accessibile dalla camera.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.5) SUB 67-48-36** La configurazione distributiva dell'appartamento è la seguente: varcata la porta d'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno/cucina. Un piccolo disimpegno distribuisce alla camera e al bagno dotato di wc, bidet, vasca e lavabo. Completano l'appartamento una loggia accessibile dal soggiorno e una terrazza accessibile dalla camera.

Le FINITURE INTERNE risultano le medesime per tutte le unità e per comodità vengono descritte un'unica volta.

Le finiture sono di livello medio e sono dell'epoca di costruzione. I pavimenti sono in piastrelle di gres

---



porcellanato cm 20x20, in tutti i locali, mentre nella camera il pavimento è in listoni di legno. Nel bagno troviamo rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato effetto mosaico altezza cm 240, mentre nel locale soggiorno/cucina lo stesso rivestimento lo troviamo nella fascia di parete destinata all'angolo cottura. Le pareti di tutte le stanze risultano intonacate e tinteggiate.

PORTE E SERRAMENTI: Il portoncino d'ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in tamburato color legno noce chiaro. Le finestre e le porte finestre sono in legno con vetrocamera con oscuri in legno, i davanzali delle finestre e le piane delle portefinestre sono in marmo.

TERRAZZINI E LOGGE: la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato con bordatura in marmo, le balaustre sono in ferro verniciato color quarzo.

IMPIANTI: In generale sono dell'epoca di costruzione, ogni unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con terminali a termosifoni a piastra e generatore a caldaia a gas metano, quest'ultima installata esternamente nella loggia e alloggiata in apposita nicchia entro muro perimetrale con sportello di protezione in metallo. La tipologia di caldaia è la stessa per ogni unità abitativa: fabbricante ARCA modello PIXEL IN 25 F. Esternamente nella loggia troviamo anche il gruppo esterno dell'impianto di aria condizionata con terminali a split, fabbricante FER. L'impianto elettrico è dell'epoca di costruzione, il quadro elettrico si trova vicino alla porta d'ingresso. È presente l'impianto video citofono e antenna tv.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante i sopralluoghi, le condizioni manutentive in generale sono buone, sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti in genere, ad esclusione di quanto dichiarato e riscontrato durante i sopralluoghi effettuati per le seguenti unità:

UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 55-17-45 Durante il sopralluogo il locatario riferisce che nella parete perimetrale della camera da letto e in bagno affiora la muffa. Tale fenomeno è stato riscontrato dal sottoscritto in un angolo sul soffitto nel bagno con estensione molto ridotta e localizzata.

UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 57-18-46 Durante il sopralluogo il locatario riferisce che nella parete perimetrale della camera da letto esposta a nord affiora la muffa.

UNITÀ IMMOBILIARE N.5) SUB 67-36-48 Durante il sopralluogo il locatario riferisce di una infiltrazione dalla vasca da bagno, riscontrata nel battiscopa della camera da letto adiacente al bagno, infiltrazione risolta dal locatario mediante una nuova sigillatura in silicone alla vasca nel punto di contatto con la parete.

### **6.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3) [...] superficie lorda commerciale**

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del *MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI ALLEGATO 5 – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca dati Quotazioni OMI*. Realizzato dall'Osservatorio Immobiliare e Servizi Estimativi – Agenzia delle Entrate.

Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: *fabbricati – Superficie commerciale (superficie*

---



convenzionale vendibile

**UNITÀ IMMOBILIARE N.1)** adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: PREGANZIOL (TV) - Via Tagliamento 2/c interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 55-45-17

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 55) P 1	lorda	51,37	100%	51,37
TERAZZA/LOGGIA (sub 55) P 1	lorda	10,79	30%	3,23
MAGAZZINO (SUB 17) P S1	lorda	4,31	25%	1,07
GARAGE (sub 45) P S1	lorda	26,76	25%	6,69
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>62,36</b>

**UNITÀ IMMOBILIARE N.2)** Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 56-26-14

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 56) P 1	lorda	51,14	100%	51,14
TERAZZA/LOGGIA (sub 56) P 1	lorda	8,24	30%	2,47
MAGAZZINO (SUB 14) P S1	lorda	3,73	25%	0,93
GARAGE (sub 26) P S1	lorda	21,23	25%	5,30
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>59,84</b>

**UNITÀ IMMOBILIARE N.3)** Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 57-46-18

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 57) P 1	lorda	51,37	100%	51,37
TERAZZA/LOGGIA (sub 57) P 1	lorda	10,79	30%	3,23
MAGAZZINO (SUB 18) P S1	lorda	4,43	25%	1,10



GARAGE (sub 46) P S1	lorda	25,28	25%	6,32
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>62,02</b>

**UNITÀ IMMOBILIARE N.4) Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.**  
 Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/d interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – **SUB 66-27-39**

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 66) P 1	lorda	51,14	100%	51,14
TERAZZA/LOGGIA (sub 66) P 1	lorda	8,24	30%	2,47
MAGAZZINO (SUB 39) P S1	lorda	3,72	25%	0,93
GARAGE (sub 27) P S1	lorda	21,21	25%	5,30
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>59,84</b>

**UNITÀ IMMOBILIARE N.5) Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.**  
 Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/d interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – **SUB 67-48-36**

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 67) P 1	lorda	51,37	100%	51,37
TERAZZA/LOGGIA (sub 67) P 1	lorda	10,79	30%	3,23
MAGAZZINO (SUB 36) P S1	lorda	4,28	25%	1,07
GARAGE (sub 48) P S1	lorda	25,35	25%	6,33
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>62,00</b>



## 7. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "B" - UBICATE NEL COMUNE DI SILEA VIA TREVISO N. 56 (quesito 3)

*Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/li pignorato/ti, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

In seguito ai sopralluoghi effettuati con la presenza del custode nominato si è potuto accertare quanto di seguito descritto nei successivi paragrafi.

### 7.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3)

*Parte Quesito 3 descrivere, [...]confini catastali e dati catastali attuali, [...]*

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita attualmente all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, di SILEA (TV) Visura catastale - situazione degli atti informatizzati al 01/12/2020 (allegato n°3/B):

**Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI SILEA, (TV), Via Treviso n. 56, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
A	4	700	10	C/2	4	79 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	163,20	Via Treviso n.56 PT
A	4	700	11	C/1	4	225 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	5.229,13	Via Treviso n.56 S1-T
A	4	700	12	C/1	4	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	4.067,10	Via Treviso n.56 P1
A	4	700	13	C/1	4	238 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	5.531,25	Via Treviso n.56 P2
A	4	700	14	C/1	4	179 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	4.462,19	Via Treviso n. 56 PT
A	4	700	15	C/1	4	192 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	4.462,19	Via Treviso n.56 T-1

**Confini catastali:** Dall'esame degli elaborati agli atti e da quelli catastali acquisiti emerge che, la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra descritti è delimitata dai seguenti confini:

**Unità immobiliari in COMUNE DI SILEA, (TV), Via Treviso n. 56, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune Sezione Urbana A, foglio 4, particella 700:**

**Unità n°1 Magazzino al piano interrato (sub 10),** confina con sub 11, muri perimetrali.

**Unità n°2 Negozio al piano terra + magazzino al piano interrato (sub 11),** confina al piano terra con sub 9, sub, 14, sub 15 e muri perimetrali.

**Unità n°3 Negozio al piano primo (sub 12),** confina con sub 15, sub 9 (vano scale comune) e muri perimetrali.

**Unità n°4 Negozio al piano primo (sub 13),** confina con sub 9 (vano scale comune) e muri perimetrali.

**Unità n°5 Negozio al piano terra (sub 14),** confina con sub 11, sub 15, sub 9 (vano scale comune) e muri





perimetrali.

**Unità n°6 Negozio al piano primo (sub 15)**, confina al piano terra con sub 14, sub 9 (vano scale comune) e muri perimetrali, al piano primo con sub 9 (vano scale comune), sub 12 e muri perimetrali.

## 7.2. Ubicazione.

**Parte quesito 3) Descrivere, [..] dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, piano, interno; [..]eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni [..]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono poste in un fabbricato a destinazione d'uso commerciale dove sono presenti più attività, ubicato nel Comune di SILEA (TV) e accessibile da Via Treviso. La toponomastica del Comune di Silea (TV) individua il fabbricato, con il numero civico n°56 della stessa via Treviso.

Si tratta di n°5 unità destinate a uso commerciale e n° 1 unità ad uso magazzino, inserite all'interno di un fabbricato ristrutturato e ampliato in fasi diverse. Dalla documentazione reperita mediante accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici Comunali si evince che l'attuale fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento mediante P.C. n. C08/29 del 22/02/2008 e successiva variante del 06/08/2009, a cui ha fatto seguito il relativo Certificato di Agibilità del 23/11/2009 a nome di "ESECUTATO".

Dalla relazione tecnica illustrativa del P.C. n. C08/29 del 22/02/2008 (a cui si rimanda **allegato n. 4/B**) si evince che l'area d'intervento deriva dall'unione di due lotti dove sorgevano un ed un fabbricato ad uso commerciale (part 700) e un fabbricato ad uso residenziale (part. 697 soppressa per fusione con la part. 700). Dall'atto notarile di compravendita (Notaio Francesco Giopato Rep. 51304 del 25/07/1997) si evince che: [..] *"le opere di costruzione del fabbricato in contratto sono state eseguite anteriormente al 1° settembre 1967 e per le opere eseguite abusivamente è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria in data 29 settembre 1993 n. 333"*.

L'unione dei due corpi di fabbrica esistenti è stata attuata attraverso la suddetta ristrutturazione e ampliamento P.C. n. C08/29 del 22/02/2008 e successiva variante del 06/08/2009, ha portato alla configurazione attuale del fabbricato in un unico compendio immobiliare ad uso commerciale. Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra più un unico piano interrato dove trovano posto 2 magazzini. Successivamente ai lavori di cui al predetto Permesso di Costruire sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria interna alle unità date in locazione per i quali sono stati rilasciati i relativi permessi edilizi meglio specificati al paragrafo 13.2.

Le 6 unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così definite al **CATASTO FABBRICATI di SILEA - SEZ URB A - FG 4 - PART 700:**

**UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 10 - MAGAZZINO:** è collocata al PIANO INTERRATO, è accessibile esclusivamente dalla scala esterna adiacente al fabbricato sul lato nord.



**UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 11 – NEGOZIO + MAGAZZINO:** è collocata al PIANO TERRA, è accessibile direttamente dall'area scoperta comune. Con 2 affacci a nord ovest e a sud ovest, completano l'unità il locale magazzino al piano e accessibile direttamente dal negozio.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 12 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO PRIMO, è accessibile dal vano scala comune (sub 9), raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune. Con affacci a sud ovest e a nord ovest.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.4) SUB 13 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO SECONDO, è accessibile dal vano scala comune (sub 9), raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune. Con affacci su tutti e quattro i lati.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.5) SUB 14 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO TERRA, è accessibile direttamente dall'area scoperta comune. Con affacci a est sud.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.6) SUB 15 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO PRIMO, è accessibile dal vano scala ad uso esclusivo dell'unità, raggiungibile direttamente dall'area scoperta. Con affacci a est e a sud.

Le PARTI COMUNI alle varie unità dei fabbricati sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del C.C. Si riporta di seguito quanto esplicitato all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni a cui si rimanda per una completezza di informazioni (**allegato n°3/B**):

**sub 7 B.C.N.C. (area di manovra)** comune al mappale 700 sub 10-11-12-13-14-15.

**sub 8 B.C.N.C. (porticato)** comune al mappale 700 sub 10-11-12-13-14-15.

**sub 9 B.C.N.C. (vano scale-vano ascensore-locale tecnico)** comune al mappale 700 sub 10-11-12-13.

### **7.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3) [..] indicando dettagliatamente [..] caratteristiche esterne**

L'accesso carraio e pedonale al lotto e al fabbricato dove sono situate le suddette unità avviene direttamente da Via Treviso attraverso due accessi carrabili distinti uno per l'ingresso e uno per l'uscita, in relazione al senso unico di marcia creato lungo il perimetro del lotto. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta comune a tutte le unità (sub 10-11-12-13-14-15) destinata a parcheggio e area di manovra, ed è pavimentata con betonelle effetto porfido (area di manovra) mentre la fascia perimetrale che porta agli ingressi delle unità e dei vani scala è in piastrelle in gres. Il fabbricato è libero sui quattro lati ad eccezione del lato a nord dove al piano primo una porzione di edificio è costruita in aderenza ad un fabbricato residenziale preesistente.

L'area esterna comune è delimitata da una recinzione con muretto in cls e rete metallica romboidale plastificata colore verde su tre lati, mentre sul fronte strada è realizzata con cordolo in cls su cui monta una recinzione con bacchette in ferro a tubolari verticali in sezione quadrata colore bianco e 2 cancelli carrabili della stessa tipologia e colore.

Il fabbricato è libero sui quattro lati ad eccezione del lato a nord dove al piano primo una porzione di edificio è costruita in aderenza con un fabbricato residenziale preesistente. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di bianco e appaiono in buone condizioni. I prospetti del secondo piano sono caratterizzati da



pareti vetrate continue e dalla balaustra in acciaio di protezione della terrazza perimetrale in uso esclusivo all'unità posta al piano. La struttura dell'edificio è in pilastri e setti in cls, solai in laterocemento con muri di tamponamento e facciata continua vetrata. La struttura della copertura è visibile al secondo piano ed è costituita da un sistema di travatura in legno e travi in acciaio. Sulla copertura piana trovano spazio le componenti esterne degli impianti di riscaldamento e raffrescamento.

#### **7.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3) [..] indicando dettagliatamente [..] caratteristiche interne**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 10 – MAGAZZINO PIANO INTERRATO**

L'unità è accessibile esclusivamente mediante una scala esterna adiacente al fabbricato ubicata sul lato nord dall'area scoperta comune. Il magazzino è composto da due locali. I locali presentano ingombri.

FINITURE: Sono di livello medio. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato cm 60x60, in tutti i locali. Le pareti perimetrali sono rivestite da contro pareti in cartongesso e tinteggiate.

PORTE E SERRAMENTI: Il portoncino d'ingresso è blindato, così come la porta che divide i due locali. Le finestre che danno sulle bocche di lupo sono in pvc effetto legno.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante il sopralluogo le condizioni manutentive in generale sono buone.

##### **UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 11 – NEGOZIO/COMMERCIALE + MAGAZZINO PIANO TERRA**

Si accede all'unità commerciale direttamente dall'area scoperta comune mediante porta-vetrina. Il negozio è caratterizzato da due locali open space, un locale al piano terra dotato di due bagni con wc lavabo e anti bagno e un locale magazzino al piano interrato collegati da una scala e un montacarichi.

FINITURE: Le finiture nel complesso sono di livello MEDIO. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato cm 60x60, in tutti i locali, mentre i gradini della scala interna sono rivestiti in marmo. Le pareti perimetrali sono rivestite da contro pareti in cartongesso e tinteggiate. Il rivestimento in bagno è in piastrelle in gres altezza cm 210.

PORTE E SERRAMENTI: Al piano terra le finestre e la vetrina e la porta d'ingresso sono in pvc effetto legno con vetrocamera. Al piano interrato le finestre delle bocche di lupo sono in pvc colore bianco con vetrocamera, il davanzale è in marmo. Le porte dei bagni sono in pvc bianco.

IMPIANTI: L'unità è dotata di impianto elettrico e sistema di riscaldamento e raffrescamento ad aria con generatore di calore e unità esterna installata in copertura.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante il sopralluogo le condizioni manutentive dell'unità in generale sono buone, sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda gli impianti.

##### **UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 12 – NEGOZIO/COMMERCIALE PIANO PRIMO**

---



L'accesso avviene dal vano scala comune (sub 9), raggiungibile direttamente dall'area scoperta. Il sistema distributivo realizzato e autorizzato nel 2009 prevedeva un unico locale con due terrazzini e i servizi igienici: due locali wc con antibagno realizzati vicino alla porta d'ingresso. Dal sopralluogo si rileva una nuova partizione interna, realizzata con un sistema di pareti divisorie di spessore cm 10 con struttura in alluminio, con parti cieche in melaminica finitura legno, spessore mm 18 e parti vetrate con vetro doppio satinato. Tale nuova distribuzione risulta autorizzata mediante S.C.I.A. n.58 prot. n. 10854 del 05/07/2013 a nome di "SOGGETTO 11" inquilino/conduttore per opere di manutenzione straordinaria con l'installazione di pareti prefabbricate e interne atte a suddividere in locali l'unità immobiliare e riguardanti parti non strutturali dell'edificio, senza aumento del numero delle unità immobiliari e senza incremento dei parametri urbanistici.

FINITURE: Le finiture nel complesso sono di livello medio. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato cm 60x60, in tutti i locali. Le pareti perimetrali sono rivestite da contro pareti in cartongesso e tinteggiate. Il rivestimento in bagno è in piastrelle in gres altezza cm 210. Nelle terrazze il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato.

PORTE E SERRAMENTI: Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte dei bagni sono in pvc, quella dell'antibagno è scorrevole entro muro in cartongesso. Le altre porte fanno parte del suddetto sistema di pareti divisorie e sono in vetro satinato e/o tamburate con rivestimento con pannello melaminico. Alcune finestre e porte finestre sono in pvc effetto legno con vetrocamera, altre sono realizzate in alluminio e sono parte integrante del sistema di facciata continua in vetro.

IMPIANTI: L'unità è dotata di sistema di riscaldamento e raffrescamento ad aria con generatore di calore e unità esterna installata in copertura. Inoltre è dotata di impianto elettrico.

Nel 2013 a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria legittimate dalla S.C.I.A n. 58, (connesse all'attività commerciale in attuale locazione) vengono installati in aggiunta, all'impianto esistente un nuovo impianto di climatizzazione con split, e modificato l'impianto idrosanitario. Viene altresì realizzato un nuovo impianto elettrico in aggiunta a quello esistente.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante il sopralluogo le condizioni manutentive dell'unità in generale sono buone, sia per quanto riguarda le finiture e gli impianti.

#### **UNITÀ IMMOBILIARE N.4) SUB 13 – NEGOZIO/COMMERCIALE PIANO SECONDO**

L'unità è accessibile dal vano scala comune (sub 9), raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune. Il sistema distributivo realizzato e autorizzato nel 2009 prevedeva la realizzazione di un unico locale con una terrazza perimetrale ad uso esclusivo e i servizi igienici: un locale wc con antibagno realizzato vicino alla porta d'ingresso. Dal sopralluogo si rileva una nuova partizione interna, realizzata con un sistema di pareti divisorie in cartongesso di spessore cm 10 e pareti in vetro con struttura metallica.

Tale nuova distribuzione risulta autorizzata mediante D.I.A. n.74 prot. n. 1417 del 03/08/2010 a nome di

---



“SOGGETTO 8” inquilino/conduuttore per opere di manutenzione straordinaria con opere interne.

FINITURE: Le finiture nel complesso sono di livello medio. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato cm 60x60, in tutti i locali. Le pareti perimetrali sono rivestite da contro pareti in cartongesso e tinteggiate. Il rivestimento nei bagni è in piastrelle in gres altezza cm 210, mentre nelle docce è in piastrelle di ceramica bianca. Il soffitto è caratterizzato dalle travi strutturali in legno lamellare che sostengono la copertura.

PORTE E SERRAMENTI: Il portoncino d’ingresso è blindato, le porte sono tamburate con pannello laccato bianco. Le finestre sono realizzate in alluminio con vetrocamera e sono parte integrante del sistema di facciata continua in vetro.

IMPIANTI: L’unità è dotata di sistema di riscaldamento e raffrescamento ad aria con generatore di calore e unità esterna installata in copertura. Inoltre è dotata di impianto elettrico.

Nel 2010 a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria legittimate dalla D.I.A. n.74 prot. n. 1417 del 03/08/2010, (connesse all’attività commerciale in attuale locazione) vengono installati in aggiunta, all’impianto esistente un nuovo impianto condizionatore della AERMEC con unità esterna posizionata nella terrazza ad uso esclusivo dell’unità e con terminale a split interno. Viene modificato l’impianto idricosanitario con la realizzazione di un altro bagno con 2 locali wc e antibagno, e due spogliatoi con quattro docce. Viene altresì realizzato un nuovo impianto elettrico in aggiunta a quello esistente.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante il sopralluogo le condizioni manutentive dell’unità in generale sono buone, sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.

#### **UNITÀ IMMOBILIARE N.5) SUB 14 – NEGOZIO/COMMERCIALE PIANO TERRA**

L’accesso all’unità commerciale avviene direttamente dall’area scoperta comune mediante porta vetrina. Si tratta di un unico locale open space con locale wc e antibagno. Dal sopralluogo si rileva nuova partizione interna, realizzata con pareti divisorie in cartongesso di spessore cm 10. Dalle verifiche effettuate lo stato dei luoghi risulta in difformità rispetto all’ultimo progetto autorizzato P.C. n. C08/29 del 22/02/2008 e successiva variante del 06/08/2009 (Si rimanda al paragrafo 12.2.)

FINITURE: Le finiture nel complesso sono di livello medio. La pavimentazione interna è realizzata con pavimento laminato effetto legno, colore chiaro, montato sopra una preesistente pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato cm 40x40 a quadri di colore rosso e bianco effetto marmo riscontrabile nella zona del retro banco suddivisa dalle predette opere in cartongesso. In bagno il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato così come lo stesso rivestimento a parete fino ad altezza cm 210.

PORTE E SERRAMENTI: L’unità è dotata di vetrine in pvc effetto legno con vetrocamera. La porta-vetrina sul fronte strada è in alluminio color argento con vetrocamera ed è scorrevole con apertura e chiusura automatica. Le porte del bagno e anti bagno sono tamburate con pannello in legno color noce, mentre le altre porte sono tamburate con pannello laccato bianco.

IMPIANTI: L’unità commerciale è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con



impianto a pompa di calore inverter e con terminali a ventilconvettori marca ELECTRA e VENTILCLIMA a soffitto. Inoltre l'unità è dotata di impianto elettrico. Il "SOGGETTO 6" inquilino/conducente, riferisce che l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas (risalente alla ristrutturazione del 2000) non è in uso da anni. Nella stagione invernale viene usato il sistema a ventilconvettori ad aria calda.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante il sopralluogo le condizioni manutentive dell'unità in generale sono buone.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.6) SUB 15 – NEGOZIO/COMMERCIALE:** PIANO PRIMO, accessibile dal vano scala anticipato da un portico ad uso esclusivo dell'unità, raggiungibile direttamente dall'area scoperta. L'unità è suddivisa in più locali (6) con pareti divisorie in cartongesso. L'"ESECUTATO" riferisce che sono montate sopra il pavimento in legno. È dotata di un locale wc con anti bagno.

FINITURE: Nel complesso sono di livello MEDIO-ALTO e sono dell'epoca della ristrutturazione del 2000. Il vano scala è caratterizzato da pavimentazione e gradini della scala in marmo con ringhiera di aste in metallo, corrimano e telaio in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con finitura a spatolato effetto marmorino. I pavimenti dell'unità al piano primo sono in listoni di legno essenza Doussiè. Nel locale wc e anti bagno il pavimento e il rivestimento parietale è in piastrelle di gres porcellanato altezza cm 210. Negli altri locali le pareti e soffitti risultano intonacate e tinteggiate con il soffitto con finitura a spatolato effetto marmorino. La pavimentazione dei terrazzini è in piastrelle di gres porcellanato.

PORTE E SERRAMENTI: L'ingresso al vano scala è caratterizzato da una porta in vetrocamera unica anta apribile con due ante fisse, a tutta altezza con telaio in pvc effetto legno sopra luce sempre vetrato. L'accesso all'unità al piano primo è costituito da una porta a due ante scorrevoli in vetro con apertura automatica. Le porte di accesso ai vari locali sono in legno di noce chiaro. Le finestre e porte finestre sono in pvc effetto legno con vetrocamera.

IMPIANTI: L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con generatore a gas fabbricante IMMERGAS con termostato di zona o ambiente. Inoltre l'unità è dotata di impianto elettrico, citofono, impianto di climatizzazione con macchine esterne installate in facciata con split interni.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Nel complesso sono molto buone. Si rileva nei serramenti in PVC un deterioramento della pellicola applicata ad effetto legno, con distacco della stessa in alcuni punti.

Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo, gli impianti risultano funzionanti.

### **7.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3)**

#### ***Parte quesito 3) [...] superficie lorda commerciale***

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del *MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI ALLEGATO 5 – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca dati Quotazioni OMI*. Realizzato dall'Osservatorio Immobiliare e Servizi Estimativi – Agenzia delle Entrate.

---



Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: *fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile*

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.1)</b> adibita a magazzino sviluppata su: piano interrato in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SILEA (TV) - Via TREVISO n. 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700– SUB 10				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
MAGAZZINO (sub 10) S1	lorda	113	100%	113
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>113,00</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.2)</b> adibita a commerciale sviluppata su: piano terra e piano interrato in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SILEA (TV) - Via TREVISO n. 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700– SUB 11				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO (sub 11) PT	lorda	155,92	100%	155,92
MAGAZZINO (sub 11) S1	lorda	235,05	50%	117,52
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>273,44</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.3)</b> adibita a commerciale sviluppata su: piano PRIMO in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SILEA (TV) - Via TREVISO n. 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700– SUB 12				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO (sub 12) P1	lorda	208,32	100%	208,32
TERRAZZE (sub 12) P1	lorda	7,12	10%	0,71
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>209,03</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.4)</b> adibita a commerciale sviluppata su: piano SECONDO in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SILEA (TV) - Via TREVISO n. 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700– SUB 13				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO (sub 13) P2	lorda	252,16	100%	252,16
TERRAZZA (sub 13) P2	lorda	179,78	10%	17,98



<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>270,14</b>
--------------------------------------	---------------

**UNITÀ IMMOBILIARE N.5)** adibita a commerciale sviluppata su: piano TERRA in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SILEA (TV) - Via TREVISO n. 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700- SUB 14

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO (sub 14) PT	lorda	199,92	100%	199,92
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>199,92</b>

**UNITÀ IMMOBILIARE N.6)** adibita a commerciale sviluppata su: piano TERRA e piano PRIMO in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SILEA (TV) - Via TREVISO n. 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700- SUB 15

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
PORTICO (sub 15) PT	lorda	7,97	10%	0,70
INGRESSO (sub 15) PT	lorda	21,25	100%	21,25
NEGOZIO (sub 15) P1	lorda	209,96	100%	209,96
TERRAZZE (sub 15) P1	lorda	7,14	10%	0,71
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>232,62</b>





## 8. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "C" - UBICATE NEL COMUNE DI SILEA VIA CA' MEMO N. 30 (quesito 3)

*Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/li pignorato/ti, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

In seguito ai sopralluoghi effettuati con la presenza del custode nominato si è potuto accertare quanto di seguito descritto nei successivi paragrafi.

### 8.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3)

*Parte Quesito 3 descrivere, [...]confini catastali e dati catastali attuali, [...]*

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita attualmente all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, di SILEA (TV) Visura catastale - situazione degli atti informatizzati al 01/12/2020 (allegato n°03):

**Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI SILEA, (TV), Via Ca' Memo, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
B	2	869	46	C/6	1	17 m <sup>2</sup>	/	26,34	Via Ca' memo S1
B	2	869	55	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	/	4,96	Via Ca' memo S1

**Per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 966856/1000000, in COMUNE SILEA, al Catasto Terreni di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Reddito €		Indirizzo
/	11	726	/	SEMIN ARBOR	1		Ettari 00, are 02, centiare 85	R.D. /	R.A. 1,55	/
/	11	853	/	SEMIN ARBOR	1		Ettari 00, are 00, centiare 87	R.D. /	R.A. 0,47	/
/	11	860	/	SEMIN ARBOR	1		Ettari 00, are 00, centiare 96	R.D. /	R.A. 0,52	/

**Confini catastali:** Dall'esame degli elaborati agli atti e da quelli catastali acquisiti emerge che, la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra descritta delimitata dai seguenti confini:

**Unità immobiliari in COMUNE DI SILEA, (TV), Via Ca' Memo, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune Sezione Urbana B, foglio 2, particella 869:**

**Garage al piano interrato (sub 46)** confina con sub 45, sub 2 (area di manovra comune) e muro perimetrale.

**Magazzino al piano interrato (sub 55)** con sub 5, sub 56, sub 4 (corridoio comune), sub 3 (vano scale).



## 8.2. Ubicazione.

**Parte quesito 3) Descrivere, [...] dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, piano, interno; [...]eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni [...]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono poste in un lotto residenziale nel Comune di Silea (TV) località Cendon, accessibile principalmente da via Ca' Memo. La toponomastica del Comune di Preganziol (TV) individua l'unità, con il numero civico n°30 della stessa via Ca' Memo.

Si tratta di n°1 GARAGE e n°1 MAGAZZINO, inserite all'interno di un fabbricato condominiale edificato nel 1999, denominato "CONDOMINIO RESIDENCE AI SALICI". Il fabbricato condominiale si sviluppa su 3 piani fuori terra (PT-P1-P2) ed un unico piano interrato dove trovano posto l'autorimessa comune e i magazzini pertinenziali alle unità residenziali che non sono oggetto di pignoramento. Il Fabbricato fa parte di una lottizzazione più ampia comprendente anche altri 3 fabbricati. Nello specifico il fabbricato ove sono ubicate le suddette unità oggetto di pignoramento corrisponde al fabbricato "D" della suddetta lottizzazione.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento così definite al CATASTO FABBRICATI del Comune di Silea - **SEZ URB B - FG 2 - PART 869** e relativi sub sono:

**UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 46 – GARAGE:** è collocata al PIANO INTERRATO

**UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 55 – MAGAZZINO/CANTINA:** è collocata al PIANO INTERRATO

Fanno parte del compendio pignorato per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 966856/1000000, in COMUNE SILEA, al Catasto Terreni di detto Comune: Fg 11, Part. 726-853-860. Si tratta di area esterna di proprietà comune destinata a parcheggio pubblico come da convenzione a rogito del Notaio Dott. Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 23 gennaio 1998 rep. n. 42151.

Le PARTI COMUNI alle varie unità del fabbricato sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del C.C. Si riporta di seguito quanto esplicitato all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni a cui si rimanda per una completezza di informazioni (**allegato n°3/C**):

**sub 2** B.C.N.C. corsia rampa comune, **sub 3** B.C.N.C. ingresso, vano scale, ascensore sala macchina comune, **sub 4** B.C.N.C. corridoio comune, **sub 5** B.C.N.C. sala contatori comune.

## 8.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3)

**Parte quesito 3) [...] indicando dettagliatamente [...] caratteristiche esterne**

L'accesso carraio e pedonale al complesso condominiale avviene direttamente da Via Ca' Memo che si connette con l'area esterna destinata a parcheggio, mediante una rampa che collega i garage posti al piano interrato. L'area in cui è inserito il condominio è di tipo residenziale, con altri edifici similari e confina nell'immediato con un'area agricola, separata dalla stessa Via Ca' Memo. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di bianco e appaiono in buone condizioni. La copertura è a padiglione con manto di coppi.



#### 8.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3)

**Parte quesito 3)** [...] indicando dettagliatamente [...] caratteristiche interne

**UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 46** Il GARAGE presenta una pianta rettangolare con pavimento in cemento liscio. Le pareti sono in cemento tinteggiate di bianco, è presente l'impianto elettrico per l'illuminazione ed è dotato di portone basculante metallico.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 55** Il MAGAZZINO/CANTINA presenta una pianta rettangolare con pavimento in cemento liscio. Le pareti non risultano visibili in quanto il magazzino ingombro di oggetti, ma si ritiene che presumibilmente siano in cemento. È presente l'impianto elettrico per l'illuminazione, la porta è in metallo.

**CONDIZIONI MANUTENTIVE:** Per quanto riscontrato a vista durante i sopralluoghi le condizioni manutentive del garage e del magazzino sono buone.

#### 8.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3)

**Parte quesito 3)** [...] superficie lorda commerciale

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del *MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI ALLEGATO 5 – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca dati Quotazioni OMI*. Realizzato dall'Osservatorio Immobiliare e Servizi Estimativi – Agenzia delle Entrate.

Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: *fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.1) GARAGE piano interrato in fabbricato condominiale con</b> Ubicazione: SILEA (TV) - Via Ca' Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 869 – SUB 46				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
GARAGE (sub 46) P S1	lorda	19,81	100%	19,81
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>19,81</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.2) GARAGE piano interrato in fabbricato condominiale con</b> Ubicazione: SILEA (TV) - Via Ca' Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 869 – SUB 55				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
MAGAZZINO (sub 55) P S1	lorda	4,67	100%	4,67
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>24,48</b>



## 9. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE - BLOCCO "D" - UBICATE NEL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA VIA POSTUMIA OVEST N.226-228 (quesito 3)

*Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/li pignorato/ti, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

In seguito ai sopralluoghi effettuati con la presenza del custode nominato si è potuto accertare quanto di seguito descritto nei successivi paragrafi.

### 9.1. Identificazione catastale attuale e confini (Parte quesito 3)

*Parte Quesito 3 descrivere, [...]confini catastali e dati catastali attuali,[...]*

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita attualmente all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, di San Biagio di Callalta (TV) Visura catastale - situazione degli atti informatizzati al 01/12/2020 (**allegato n°3/D**):

**Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA, (TV), Via Postumia Ovest n. 228 e 226, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
F	2	111	8	C/1	4	96 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	1.660,93	Via Postumia Ovest n. 228 Piano T
F	2	111	11	C/1	4	62 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	1.072,68	Via Postumia Ovest n. 226 Piano T
F	2	111	12	C/1	4	91 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	1,574,42	Via Postumia Ovest n. 226 Piano T
F	2	111	13	C/1	4	71 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	1.228,39	Via Postumia Ovest n. 226 Piano T
F	2	111	5	B.C.N.C.	Area scop comune ai soli subb 8,11,12 e 13				
F	2	111	6	B.C.N.C.	Vano scale comune ai soli subb 12 e13				

**Confini catastali:** Dall'esame degli elaborati agli atti e da quelli catastali acquisiti emerge che, la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra descritta delimitata dai seguenti confini:

**Unità immobiliari in COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV), Via Postumia Ovest, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune Sezione Urbana F, foglio 2, particella 111:**

**Unità al piano terra (sub 8)** confina con sub 11 (altra unità), sub 6 (B.C.N.C vano scale comune ai sub 12-13) e muri perimetrali su tre lati, sub 5 (B.C.N.C. area scoperta comune ai sub 8-11-12-13.

**Unità al piano terra (sub 11)** confina con sub 8 (altra unità), muri perimetrali su due lati, sub 5 (B.C.N.C. area scoperta comune ai sub 8-11-12-13.

**Unità al piano primo (sub 12)** confina con sub 13 (altra unità), muri perimetrali su tre lati.



**Unità al piano primo (sub 13)** confina con sub 12 (altra unità), muri perimetrali su tre lati.

Il fabbricato confina con i mappali: 146, 1434, 1423, 1424, pista ciclabile comunale.

Si precisa che in riferimento ai mappali 146 e 1423, dalle verifiche effettuate si è constatato che all'interno dell'atto di pignoramento agli atti, promosso da EAGLE SPV non è stato inserito il mappale 146 dove sono posizionati gli standard urbanistici (parcheggi) del complesso immobiliare e il mappale 1423 (area urbana).

Si rimanda alla nota al paragrafo 15.2.

## 9.2. Ubicazione.

**Parte quesito 3) Descrivere, [...] dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, piano, interno; [...]eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni [...]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono poste in un fabbricato a destinazione d'uso commerciale nel Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) località Olmi, accessibile da Via Postumia Ovest. La toponomastica del Comune di San Biagio di Callalta (TV) individua le unità, con il numero civico n°226/a, 226/b e 228 della stessa via Postumia Ovest. Si tratta di n°4 unità, catastalmente definite a uso commerciale, ubicate all'interno di un fabbricato edificato anteriormente al 1°settembre 1967 come si evince dall'atto di compravendita. Dalla documentazione reperita mediante accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici Comunali si evince che il fabbricato dal 2002 è stato oggetto di ristrutturazione e trasformazione per mezzo di titoli edilizi meglio specificati paragrafo 15.2 a nome dello stesso "ESECUTATO". Tali modifiche hanno portato alla configurazione attuale del fabbricato sviluppato su 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) suddiviso in quattro unità commerciali. Il sistema strutturale consente la trasformazione del piano terra e piano primo in open space.

Le 4 unità immobiliari oggetto di pignoramento che costituiscono il compendio sono così definite al **CATASTO FABBRICATI** di **SAN BIAGIO DI CALALTA - SEZ URB F - FG 2 - PART 111** con i relativi sub:

**UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 8 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO TERRA, è accessibile direttamente dall'area scoperta comune (sub 5). Con tre affacci a est, a sud e a ovest.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 11 – NEGOZIO:** è collocata al PIANO TERRA, è accessibile direttamente dall'area scoperta comune (sub 5). Con 2 affacci a nord e a est.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 12 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO PRIMO, è accessibile dal vano scala comune (sub 6), raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune. Con affacci a sud, a ovest e a nord.

**UNITÀ IMMOBILIARE N.5) SUB 13 - NEGOZIO:** è collocata al PIANO PRIMO, è accessibile dal vano scala comune (sub 6), raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune. Con affacci a est e a sud.

Le PARTI COMUNI alle varie unità del fabbricato sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del C.C. Si riporta di seguito quanto esplicitato all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni a cui si rimanda per una



completezza di informazioni (**allegato n°3/D**):

**sub 5 B.C.N.C.** area scoperta comune ai sub 8-11-12-13, **sub 6** vano scala comune ai sub 12 e 13.

### **9.3. Caratteristiche esterne (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3) [..] indicando dettagliatamente [..] caratteristiche esterne**

L'accesso carraio e pedonale al lotto e al fabbricato dove sono situate le suddette unità avviene direttamente da Via Postumia Ovest attraverso un accesso carrabile. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta comune (sub 5) a tutte le unità (sub 8-11-12-13) destinata a parcheggio e area di manovra, ed è pavimentata con betonelle effetto porfido (area di manovra) mentre la fascia perimetrale che porta agli ingressi delle unità e del vano scala è in piastrelle in gres. Il fabbricato è libero sui quattro lati.

L'area esterna comune è delimitata da una recinzione con muretto in cls e rete metallica romboidale plastificata colore verde su tre lati, mentre sul fronte strada è realizzata con cordolo in cls su cui monta una recinzione con bacchette in ferro a tubolari verticali in sezione quadrata colore grigio, un cancello carrabile automatizzato della stessa tipologia e colore. Sul fronte strada è presente anche un cancello pedonale.

Il fabbricato è libero sui quattro lati. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate, bianche tipo bugnato il piano terra e di rosso il primo piano e appaiono in buone condizioni. Da quanto desunto dal sopralluogo e dalla documentazione tecnica acquisita, la struttura dell'edificio è in setti e pilastri in cls, e mattoni in laterizio, solai in legno. Il tetto è a padiglione con manto di copertura in coppi di laterizio.

### **9.4. Caratteristiche interne unità (parte quesito 3)**

**Parte quesito 3) [..] indicando dettagliatamente [..] caratteristiche interne**

#### **UNITÀ IMMOBILIARE N.1) SUB 8 - NEGOZIO PIANO TERRA**

La configurazione distributiva dell'unità è la seguente: locale unico open space suddiviso da una parete divisoria in vetro con telaio in alluminio e porta a battente in vetro, con antibagno e bagno con wc e lavabo. L'unità è dotata oltre ad ampie vetrine su tre lati anche di due porte vetrate sul lato strada e una sul lato est che ne permettono l'accesso direttamente dall'area scoperta comune. L'unità risulta comunicante con l'adiacente sub 11, mediante una porta scorrevole a vetro, e con l'ingresso/vano scala comune ai sub 11 e 12 per mezzo di una porta tamburata con pannello in legno chiaro.

#### **UNITÀ IMMOBILIARE N.2) SUB 11 - NEGOZIO PIANO TERRA**

La configurazione distributiva dell'unità è la seguente: locale unico open space, con antibagno e bagno dotato di wc e lavabo e ripostiglio. L'unità è dotata di una porta vetrata sul lato ovest che ne permette l'accesso direttamente dall'area scoperta comune. L'unità risulta comunicante con l'adiacente sub 8 mediante una porta scorrevole a vetro.

#### **UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 12 - NEGOZIO PIANO PRIMO**

L'accesso avviene dal vano scala comune anche al sub 13. L'unità risulta suddivisa in due locali mediante una



parete in cartongesso. Completano l'unità l'antibagno e bagno con wc e lavabo. L'unità è dotata di finestre su tutti e tre i lati.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N.3) SUB 13 - NEGOZIO PIANO PRIMO**

L'accesso avviene dal vano scala comune anche al sub 12. L'unità è un locale unico open space, con antibagno e bagno dotato di wc e lavabo. L'unità è dotata di finestre su due lati.

Le FINITURE INTERNE risultano le medesime per tutte le unità e per comodità vengono descritte un'unica volta.

Le finiture sono di livello medio alto e risalgono all'epoca della ristrutturazione avvenuta nel 2003. In tutti i locali i pavimenti sono in piastrelle di gres effetto marmo cm 20x20. Nel bagno troviamo rivestimenti in marmo altezza cm 150. La scala ha i gradini e battiscopa in marmo. Le pareti di tutti locali sono intonacate e tinteggiate. Le partizioni sono in muratura e in cartongesso

PORTE E SERRAMENTI: Le finestre e le vetrine sono in pvc colore bianco, mentre le porte interne sono in tamburato color legno noce chiaro. I davanzali delle finestre e le pianie delle finestre sono in marmo.

IMPIANTI: Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo e dagli elaborati di progetto degli impianti allegati alla Denuncia di Inizio Attività del 17/03/2003, risulta che ogni unità commerciale è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, il tipo di distribuzione è orizzontale a zone e ogni unità è dotata di un proprio circuito separato collegabile a un generatore di calore con alloggiamento in apposita nicchia entro muro perimetrale lato nord con sportello di protezione in metallo. Dal sopralluogo risulta che attualmente sono installate n.2 caldaie a gas che servono le quattro unità commerciali fabbricante ARCA con termosifoni a piastra. Dalle informazioni reperite durante le OO.PP. e durante il sopralluogo, è emerso che una caldaia serve l'unità al p. primo catastalmente definita con il sub 13, mentre una caldaia serve le unità p. terra e p. primo catastalmente definite con i sub 8-11-12.

Le unità commerciali inoltre sono dotate di impianto elettrico, impianto di allarme, impianto di sorveglianza dall'esterno con telecamere, impianto di climatizzazione con split interni e macchine esterne alloggiato sulla parete esterna nella stessa zona ove sono posizionate le caldaie.

CONDIZIONI MANUTENTIVE: Per quanto riscontrato a vista durante i sopralluoghi, per tutte le unità visionate, le condizioni manutentive in generale sono buone, sia per quanto riguarda le finiture e gli impianti in genere. Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo, gli impianti risultano funzionanti.

### **9.5. misurazione delle consistenze (parte quesito 3)**

#### ***Parte quesito 3) [...] superficie lorda commerciale***

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del *MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI ALLEGATO 5 – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca dati Quotazioni OMI*. Realizzato dall'Osservatorio Immobiliare e Servizi Estimativi – Agenzia delle Entrate.

Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: *fabbricati – Superficie commerciale (superficie*

---



convenzionale vendibile

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.1)</b> adibita a commerciale sviluppata su unico piano: <b>PIANO TERRA</b> in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia n. 228 e 226 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111- <b>SUB 8</b>				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO PT	lorda	109,03	100%	109,03
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>109,03</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.2)</b> adibita a commerciale sviluppata su unico piano: <b>PIANO TERRA</b> in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia n. 228 e 226 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111- <b>SUB 11</b>				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO PT	lorda	73,62	100%	73,62
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>73,62</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.3)</b> adibita a commerciale sviluppata su unico piano: <b>PIANO PRIMO</b> in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia n. 228 e 226 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111- <b>SUB 12</b>				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO P1	lorda	103,25	100%	103,25
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>103,25</b>

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.4)</b> adibita a commerciale sviluppata su unico piano: <b>PIANO PRIMO</b> in fabbricato commerciale con posti auto in area scoperta comune. Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia n. 228 e 226 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111- <b>SUB 13</b>				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
NEGOZIO P1	lorda	82,33	100%	82,33
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>82,33</b>

<b>Area scoperta comune B.C.N.C. ai sub 8-11-12-13</b> Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia n. 228 e 226 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111- <b>SUB 5</b>				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq





AREA SCOPERTA COMUNE (SUB 5)	lorda	253	20%	50,60
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>50,60</b>



## 10. VERIFICA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO (quesito 4)

**Quesito 3) Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio - Provinciale di Treviso – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 12/11/2019 ai nn. 44050/3043 – atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV) n. 8763 del 10/10/2019.

A FAVORE di EAGLE SPV SRL con sede in TAVAGNACCO (UD) P.I. 09883850969, a CARICO di "ESECUTATO", sui seguenti beni immobili, loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge, così catastalmente identificati: (si riporta di seguito dall'atto di pignoramento).

**1) Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA, (TV), Via Postumia Ovest n. 228 e 226, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
F	2	111	8	C/1	4	96 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	1.660,93	Via Postumia Ovest Piano T
F	2	111	11	C/1	4	62 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	1.072,68	Via Postumia Ovest Piano T
F	2	111	12	C/1	4	91 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	1,574,42	Via Postumia Ovest Piano 1
F	2	111	13	C/1	4	71 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	1.228,39	Via Postumia Ovest Piano 1
F	2	111	5	B.C.N.C.	Area scop comune ai soli subb 8,11,12 e 13				
F	2	111	6	B.C.N.C.	Vano scale comune ai soli subb 12 e13				

**2) Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI PREGANZIOL, (TV), Via Tagliamento, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
B	8	535	14	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	17	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	18	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	26	C/6	4	18 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	32,54	Via Tagliamento Piano S1



B	8	535	27	C/6	4	18 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	32,54	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	36	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	39	C/2	3	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,87	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	45	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	43,38	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	46	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	43,38	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	48	C/6	4	24 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	43,38	Via Tagliamento Piano S1
B	8	535	55	A/2	2	3 vani	55 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento Piano P1
B	8	535	56	A/2	2	3 vani	54 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento Piano P1
B	8	535	57	A/2	2	3 vani	55 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento Piano P1
B	8	535	66	A/2	2	3 vani	54 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento Piano P1
B	8	535	67	A/2	2	3 vani	55 m <sup>2</sup>	268,82	Via Tagliamento Piano P1

Con diritti di proprietà sulle parti comuni

### 3) Per la quota di proprietà indivisa in ragione di 5/20 COMUNE DI PREGANZIOL (TV),

strada distinta al Catasto Urbano di detto Comune:

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
B	8	535	69	Area urbana	/	139 m <sup>2</sup>	/	/	P.T.

**NOTA:** Per quanto riscontrato da visura catastale aggiornata del 01/12/2020 la quota di comproprietà dei suddetti beni risulta variata e corrisponde a: **quota di proprietà per 8/20** (- dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/09/2019 Repertorio n.: 89665 Rogante TALICE PAOLO Sede: TREVISO Registrazione: sede: Compravendita n. 24586.2/2019).

- Strada privata di accesso distinta al **Catasto Terreni** di detto Comune:

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Reddito €		Indirizzo
/	12	533	/	SEMINATIVO	1	/	Ettari 00, are 00, centiare 03	R.D. 0,03	R.A. 0,02	/

**NOTA:** Per quanto riscontrato da visura catastale aggiornata del 01/12/2020 la quota di comproprietà dei suddetti beni risulta variata e corrisponde a: **quota di proprietà per 9/20** (- dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/09/2019 Repertorio n.: 89665 Rogante TALICE PAOLO Sede: TREVISO Registrazione: sede: Compravendita n. 24586.2/2019).

### 4) Per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 3.268,60/20.000, in COMUNE DI PREGANZIOL. Strada privata distinta al Catasto Terreni di detto Comune:



SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Reddito €		Indirizzo
/	12	530	/	SEMINAT IVO	1	/	Ettari 00, are 01, centiare 39	R.D. 1,47	R.A. 0,79	/

**NOTA:** Per quanto riscontrato da visura catastale aggiornata del 01/12/2020 la quota di comproprietà dei suddetti beni risulta variata e corrisponde a: **quota di proprietà per 14.5971/500.000** (– dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/09/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/09/2019 Repertorio n.: 89665 Rogante TALICE PAOLO Sede: TREVISO Registrazione: sede: Compravendita n. 24586.3/2019).

**5) Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI SILEA, (TV), Via Treviso n. 56, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
A	4	700	10	C/2	4	79 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	163,20	Via Treviso PT
A	4	700	11	C/1	4	225 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	5.229,13	Via Treviso S1-T
A	4	700	12	C/1	4	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	4.067,10	Via Treviso P1
A	4	700	13	C/1	4	238 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	5.531,25	Via Treviso P2
A	4	700	14	C/1	4	179 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>	4.462,19	Via Treviso PT
A	4	700	15	C/1	4	192 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	4.462,19	Via Treviso T-1

**6) Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in COMUNE DI SILEA, (TV), Via Ca' Memo, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita €	Indirizzo
B	2	869	46	C/6	1	17 m <sup>2</sup>	/	26,34	Via Ca' memo S1
B	2	869	55	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	/	4,96	Via Ca' memo S1

**7) Per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 966.856/1000000, in COMUNE SILEA, al Catasto Terreni di detto Comune:**

SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Reddito €		Indirizzo
/	11	726	/	SEMIN ARBOR	1		Ettari 00, are 02, centiare 85	R.D. /	R.A. 1,55	/
/	11	853	/	SEMIN ARBOR	1		Ettari 00, are 00, centiare 87	R.D. /	R.A. 0,47	/
/	11	860	/	SEMIN ARBOR	1		Ettari 00, are 00, centiare 96	R.D. /	R.A. 0,52	/

**NOTA:** Per quanto riscontrato da visura catastale aggiornata del 01/12/2020 la quota di comproprietà dei suddetti beni risulta variata e corrisponde a: **quota di proprietà per 914.596/100 0000** (– dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/09/2019 Repertorio n.: 4088 Rogante MANGANIELLO LUIGI Sede: SILEA Registrazione: sede: Compravendita n. 15841.2/2019).

Per quanto riscontrato si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione di alcune variazioni di diritti e oneri reali riscontrati sulla visura catastale aggiornata, nello specifico sulla quota di comproprietà come sopra esposto.



## 11. ESECUZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE (quesito 5)

*Quesito 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Lo scrivente, per quanto riscontrato non ha proceduto a regolarizzazioni catastali. Si rimanda ai paragrafi 12.3, 13.3, 14.3, 15.3.

## 12. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO “A” – UBICATE NEL COMUNE DI PREGANZIOL – VIA TAGLIAMENTO (quesiti 6-7-8)

### 12.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6)

*Quesito 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Preganziol, lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono in “**ZTO C1** “. Di seguito vengono riportati gli elaborati grafici che ne definiscono la destinazione d'uso (zonizzazione) del PAT – PIANO DEGLI INTERVENTI adottato:

- SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI – Marzo 2019 Seconda variante. TAV. 1.S 2° P.I. ZONIZZAZIONE E VINCOLI: BORGOVERDE “**ZTO C1**” - Zona C1 – Art. 24 N.T.O. (**allegato n°5/A**)
- SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI – Marzo 2019 Seconda variante. TAV. 2.6 2° P.I. ZONE SIGNIFICATIVE: BORGOVERDE “**ZTO C1**” - Zona C1 – Art. 24 N.T.O. (**allegato n°5/A**)

#### Estratto NTO Art. 24:

*1. Nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti*

*parametri: - Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav.1 e Tav. 2)*

*- Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)*

*- Superficie coperta (Sc) massima: 40%*

*- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m*

*- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968*

*- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D*

*Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.*

*2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:*

*- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R*



- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2  
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4  
Funzione ricettiva: uso H
- Sono consentiti gli usi COM2-1 e COM2-2 dove già esistenti.  
Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale usi COM2-1, COM2-2, COM3  
- Funzione direzionale: uso DIR3  
- Funzione produttiva uso P2  
- Funzione agricola: usi A1, A2
4. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti senza limitazioni di incremento del volume  
calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e individuate dall'apposita simbologia è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum fino al 15% del volume residenziale dell'edificio, a prescindere dalle unità immobiliari, utilizzando l'incremento premiale di tipo b) e c) di cui all'art. 10 delle presenti norme oltre l'indice previsto per la zona anche qualora in deroga agli altri parametri.
6. È ammesso per le singole unità abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di approvazione del P.A.T., l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc oltre l'indice previsto per la zona.

Per quanto riguarda le consistenze relative ai terreni al Fg 12 mappali n, 530- e 533 si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica e riportato in estratto al paragrafo 5.3 (**allegato n°10/A**).

## **12.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8) BLOCCO "A" COMUNE DI PREGANZIOL**

**Quesito 7) verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; **Quesito 8) verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi: (**allegato n°4/A**)

- **PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA - N°67 del 08/11/2003 – PROT. N. 5103-** a nome di "OMISSIS". Per opere: COSTRUZIONE DI QUATTRO FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE PER COMPLESSIVI 24 ALLOGGI – INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R N. 21/1996 DA ESEGUIRSI IN Via Tagliamento su terreno così censito in Catasto: Comune di Preganziol – Foglio 12, mappale 40-41.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA - N°276 del 26/10/2004 – PROT. N. 5103-** a nome di "OMISSIS". Per opere: COSTRUZIONE DI QUATTRO FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE PER COMPLESSIVI 24 ALLOGGI – INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R N. 21/1996 da eseguirsi in Via Tagliamento su terreno così censito in Catasto: Comune di Preganziol – Foglio 12, mappale 40-41.
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – PROT. N°29751 DEL 29/12/2005** a nome di "ESECUTATO" Per opere **DI VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 67 DEL 08/11/2003**. Su immobile censito in



Catasto Terreni: Comune di Preganziol, foglio 12, mappale 515 e ubicato in via Tagliamento.

- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PARZIALE N.67 DEL 28/04/2006** a nome di "ESECUTATO". AGIBILITÀ PER DUE FABBRICATI PLURIFAMILIARI INDIVIDUATI QUALI "LOTTO3 E "LOTTO 4", PER COMPLESSIVI N. 20 ALLOGGI, N. 20 GARAGES E N. 20 MAGAZZINI, edificati in forza del Permesso di Costruire n. 67 del 08/11/2003 e successiva variante in sanatoria, denuncia di inizio attività prot. 29751 del 29/12/2005.

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati gli elaborati grafici della pratica edilizia ultima agli atti si dichiara la conformità urbanistico – edilizia di tutte le unità immobiliari che compongono il Blocco "A".

### **12.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato**

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati gli elaborati catastali ultimi agli atti, si dichiara la conformità di tutte le unità immobiliari che compongono il Blocco "A".



## 13.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO “B” – UBICATE NEL COMUNE DI SILEA – VIA TREVISO (quesiti 6-7-8)

### 13.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6)

**Quesito 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Silea, lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono in “ZTO D5 “. Di seguito vengono riportati gli elaborati grafici che ne definiscono la destinazione d'uso del PAT – P.I. vigenti:

- PIANO DEGLI INTERVENTI –variante N. 4. TAV. 8 SCALA 1:2000 P.I. 2019 - Adeguamento del P.R.G. al PAT Piano Regolatore Comunale LR 11/2004 – ZONE SIGNIFICATIVE SILEA OVEST: “ZTO D5” **Produttiva di riconversione** - Artt. 9 E 29 N.T.O. (allegato n°5/B)

Estratto NTO Art. 9:

#### ART. 9 – PROGETTO UNITARIO (PU)

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Zone significative. LANZAGO scala 1:2.000
- Tav. 4.2 Zone significative. NERBON scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST scala 1:2.000
- Tav. 4.5 Zone significative. CENDON scala 1:2.000
- Tav. 4.6 Zone significative. SANT'ELENA scala 1:2.000
- Tav. 4.7 Zone significative. CANTON scala 1:2.000
- Tav. 4.8 Zone significative. CLAUDIA AUGUSTA scala 1:2.000
- Tav. 4.9 Zone significative. MONTIRON scala 1:2.000
- Tav. 4.10 Zone significative. POZZETTO scala 1:2.000

##### DEFINIZIONE

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario (PU), esteso a tutto e solo l'ambito, unitamente ad uno schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di perequazione, e le parti nelle quali è confermato un PU approvato e convenzionato, richiamato nell'Allegato B alle presenti NTO “Repertorio dei PUA/PU confermati”.

##### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. Il Progetto Unitario (PU):

- a) è finalizzato a definire le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate;
- b) consiste nella progettazione di massima degli edifici previsti nei lotti di nuova edificazione e dovrà sviluppare le tematiche e le tipologie ammesse, con particolare riguardo ai caratteri dell'edificazione, agli elementi costruttivi degli edifici, ai percorsi, alle sistemazioni delle aree a verde e parcheggio, il tutto atto a conferire identità ed omogeneità all'ambito stesso.





Estratto NTO Art. 29:

*ART. 29 – ZTO D5 PRODUTTIVA DI RICONVERSIONE  
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA*

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Zone significative. LANZAGO scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST scala 1:2.000

*DEFINIZIONE*

1. *Comprendono le parti del territorio caratterizzate dall'esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali in atto e dall'esistenza di insediamenti residenziali, per i quali il PI prevede una graduale sostituzione con attività di tipo commerciale o del terziario avanzato.*

*DESTINAZIONI D'USO*

2. *Sono ammesse le seguenti destinazioni:*

- commerciali;
- direzionali;
- terziario avanzato;
- abitazioni, nella misura necessaria ad assicurare la custodia e la sorveglianza.

*MODALITÀ DI INTERVENTO*

3. *In queste zone il PI si attua attraverso:*

- *Accordo Pubblico Privato (APP), esteso ad una superficie minima di intervento di 0,5 ha, per interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso per attività commerciali e del terziario avanzato;*
- *IED.*

4. *Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.*

5. *In assenza di PUA sono ammessi i seguenti interventi:*

- *per le residenze esistenti alla data di adozione del PRG (21/8/1989) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché aumenti di volume fino al 20% del volume residenziale esistente e fino ad un massimo di 200 mc fuori terra, nel rispetto dei parametri edilizi di zona. I limiti di distanza sono pari a quelli delle ZTO B;*
- *per le attività produttive in atto o in concessione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;*
- *cambio di attività produttiva o cambio di processo produttivo, previa autorizzazione del Comune che si esprime in relazione alla compatibilità con le aree contermini e con l'obiettivo di riconversione graduale della zona.*

*PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

6. *Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:*

- *It 0,80 mq di Su / mq;*
- *Ic non superiore al 40%;*

*non superiore al 50% per le sottozone D5/1 e D5/2;*

- *Su 80% di Sf;*



- H ml 10,50;
- Dc H, con un minimo di ml 5,00;
- è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
- Df minimo di ml 10,00;
- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;
- Ds minimo di ml 6,00 per strade comunali o vicinali;
- minimo di ml 10,00 per altre strade.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Gli Accordi Pubblico Privato (APP) e i PUA dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 152/2006 e smi.

### 13.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8)

**Quesito 7) verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; **Quesito 8) verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi: **(allegato n°4/B)**

- **PERMESSO A COSTRUIRE - N°C08/0029 del 22/02/2008 – PROT. N. 9457-** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE da realizzarsi in Via Treviso 56/b, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione U – Foglio 4, mappale 697-700.
- **PERMESSO A COSTRUIRE n. B.09/C073 DEL 06/08/2009** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione di **VARIANTE AL P.C. N. N°C08/0029 del 22/02/2008** PER RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE da realizzarsi in Via Treviso 56/b, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione U – Foglio 4, mappale 697-700.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. N. 18105 del 23/11/2009** - a nome di "ESECUTATO", per fabbricato sito in questo Comune in Via Treviso 56/b, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione U – Foglio 4, mappale 697-700. Autorizzato con Permesso di Costruire n. B09/C073 del 06/08/2009, n. C08/0029 del 22/02/2008. Inizio lavori il 05/05/2008, fine lavori il 28/09/2009.
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N.74 prot. n. 1417 del 3/08/2010** a nome di "SOGGETTO 12" inquilino/conducente e "ESECUTATO". da eseguirsi nell'immobile ubicato in Via Treviso n. 56 piano secondo con destinazione d'uso direzionale-commerciale, così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione Urbana A – Foglio 4, mappale 700 sub 13. PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICHE INTERNE.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. n. 21081 del 14/01/2011** a nome di "SOGGETTO 12" inquilino/conducente e "ESECUTATO". per fabbricato sito Via Treviso 56/b su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione Urbana U – Foglio 4, mappale 700 sub 13. Autorizzato con Denuncia di Inizio di Attività n. B10/C074 del 03/08/2010.
- **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) prot. N.1519 del 18/02/2019** - a nome di "SOGGETTO 6" inquilino/conducente e "ESECUTATO" da realizzarsi in immobile sito in Via Treviso 58, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione Urbana A – Foglio 4, mappale 700 **sub 14** - PER L'INSTALLAZIONE DI MINI MONTACARICHI (VANO 0,82 MT X 0,82 MT X H1,18 MT) PER LO SPOSTAMENTO DI MATERIALE E MINUTERIA TRA IL PIANO TERRA E IL PIANO INTERRATO (MAGAZZINO) DELLA STESSA UNITÀ SU FORO DEL SOLAIO GIÀ PREDISPOSTO IN FASE



DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO QUINDI NON GRAVANTE SULLA STRUTTURA.

- **SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) prot. n. 10854 del 05/07/2013** - a nome di "SOGGETTO 11" inquilino/conduuttore, da realizzarsi in immobile sito in Via Treviso 58, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione Urbana A – Foglio 4, mappale 700 **sub 12** PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RIGUARDANTI PARTI NON STRUTTURALI DELL'EDIFICIO, SENZA AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E SENZA INCREMENTO DEI PARAMETRI URBANISTICI.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. n. 26311 del 07/11/2013** a nome di "SOGGETTO 11" inquilino/conduuttore per fabbricato sito in Via Treviso 58, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione Urbana A – Foglio 4, mappale 700 **sub 12** AUTORIZZA L'AGIBILITÀ PER USO ARTIGIANALE.

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati gli elaborati grafici della pratica edilizia ultima agli atti è emerso che:

1. DIFFORMITA' INTERNE al PIANO TERRA unità sub 14: lo stato dei luoghi risulta in difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato **P.C. n. B.09/C/073 del 06/08/2009 VARIANTE** al P.C. n. N°C08/0029 del 22/02/2008;  
Si riscontra la suddivisione di una porzione del locale autorizzato come open space (bagno e antibagno), in locali di servizio non destinati alla vendita (retro banco) mediante realizzazione di pareti divisorie in cartongesso.

Per quanto sopra esposto i costi relativi alla sanatoria edilizia vengono così di seguito definiti:  
COSTI:

OBLAZIONE: Al momento il costo è di € 1000,00 salvo variazioni;

DIRITTI DI SEGRETERIA: Euro 100,00

SPESE TECNICHE: inerenti alla pratica per la redazione della C.I.L.A. per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo viene quantificato in circa € 1.700,00 (IVA e accessori inclusi)

TOTALE COSTI PER SANATORIA stimati in Euro 1.800,00 che saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

### 13.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Silea: Sez. Urbana A, Foglio 4, Particella 111, Sub 10-11-12-13-14-15, e per quanto già esposto al par. 13.2 viene rilevato:

1. DIFFORMITÀ GRAFICA PIANO TERRA unità sub 14: della planimetria catastale dell'unità predetta in quanto non rappresenta correttamente lo stato reale dell'immobile. A seguito della CILA sarà necessaria una pratica di aggiornamento catastale (modello Docfa) i cui costi vengono di seguito definiti:  
COSTI:  
DIRITTI CATASTALI: € 50,00 per unità.  
SPESE TECNICHE: inerenti alla pratica per il nuovo accatastamento viene quantificato in circa Euro 550,00 (IVA e accessori inclusi) che saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.  
TOTALE COSTI PER VARIAZIONE CATASTALE stimati in Euro 600,00 che saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.



2. DIFFORMITÀ GRAFICA unità sub 11: la planimetria catastale dell'unità predette in quanto non riporta il montacarichi realizzato con C.I.L.A prot. N.1519 del 18/02/2019. Tale difformità è meramente di tipo grafico rispetto allo stato dei luoghi, per la quale la normativa non obbliga l'aggiornamento catastale come da Circolare Agenzia delle Entrate n°2/2010 - 9 luglio 2010.

NOTA: In relazione **alle verifiche di sanabilità delle difformità** registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, **è da precisarsi** che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi **in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale**; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali e pertanto **tali assunzioni possono essere soggette a possibili modificazioni.**



## **14.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO “C” – UBICATE NEL COMUNE DI SILEA – VIA CA’ MEMO (quesiti 6-7-8)**

### **14.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6)**

**Quesito 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Silea, lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono in “ZTO C1 “. Di seguito vengono riportati gli elaborati grafici che ne definiscono la destinazione d'uso PAT – P.I. vigenti:

- PIANO DEGLI INTERVENTI –variante N. 4. TAV. 10 SCALA 1:2000 - P.I. 2019 - Adeguamento del P.R.G. al PAT Piano Regolatore Comunale LR 11/2004 – ZONE SIGNIFICATIVE CENDON:

**“ZTO C1” Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate - Art. 21 N.T.O. (allegato n°5/C);**

**Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 – Corsi d'acqua (art.142 lett.c) – Art. 48 N.T.O. (allegato n°5/C);**

Estratto NTO Art. 21:

*ART. 21 – ZTO C1 PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE*

*INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA*

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Zone significative. LANZAGO scala 1:2.000
- Tav. 4.2 Zone significative. NERBON scala 1:2.000
- Tav. 4.3 Zone significative. SILEA OVEST scala 1:2.000
- Tav. 4.4 Zone significative. SILEA EST scala 1:2.000
- Tav. 4.5 Zone significative. CENDON scala 1:2.000
- Tav. 4.6 Zone significative. SANT'ELENA scala 1:2.000
- Tav. 4.7 Zone significative. CANTON scala 1:2.000
- Tav. 4.10 Zone significative. POZZETTO scala 1:2.000

*DEFINIZIONE*

1. *Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.*

*DESTINAZIONI D'USO*

2. *Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 18 delle presenti NTO.*

*CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI*

3. *È consentita la tipologia edilizia isolata, in linea, a schiera e a blocco.*

*MODALITÀ DI INTERVENTO*

4. *In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.*

5. *Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato*



*un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o un Progetto Unitario (PU) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA/PU e/o richiamate nelle singole convenzioni.*

*6. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici legittimi e/o legittimati esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.*

#### *PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI*

*7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:*

*- If 1,20 mc/mq fuori terra;*

*1,50 mc/mq fuori terra, nel caso di gruppi di edifici o lotti liberi che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche di superficie minima pari a 0,50 ha;*

*- Ic non superiore al 30%;*

*- H ml 7,50*

*- Dc Hf/2, con un minimo di ml 5,00;*

*è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;*

*- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;*

*è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;*

*- Ds minimo di ml 5,00 per le strade di larghezza fino a ml 7,00;*

*minimo di ml 7,50 per le strade di larghezza fino a ml 15,00*

*minimo di ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.*

*8. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma (Dc, Df, Ds) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.*

#### *DISPOSIZIONI PARTICOLARI*

*9. Sottozona C1/16 (Lanzago, Via Massolini)*

*Piano degli Interventi (PI) Comune di Silea (TV) Norme Tecniche Operative (NTO) approvazione con DCC n. 11 del 12/05/2020*

*I:\Clie-TV\SILE18029-*

*U\Produzione\Word\2020\_05\_12\_APPROVAZIONE\Elab\_22\_NTO.doc Pagina 36 di 120*

*Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché aumenti di volume fino al 10% del volume residenziale esistente e fino ad un massimo di 150 mc fuori terra.*

*10. Sottozona C1/50 (Lanzago, Via Ponticelli)*

*Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché aumenti di volume fino al 10% del volume residenziale esistente e fino ad un massimo di 150 mc fuori terra.*

*11. Sottozona C1/51 (Silea, Via Ponticelli)*

*La volumetria massima è pari a 867 mc fuori terra. L'intervento è finalizzato alla realizzazione della pista ciclabile individuata nelle Tavv. di progetto del PI.*



12. Sottozona C1/115 e C1/116 (Cendon, Via Pantiera)

La volumetria derivante dai lotti edificabili di cui al PUA convenzionato in data 23/03/1983, oggetto di Accordo Pubblico Privato approvato con DCC n. 25 del 30/07/2018, è libera. L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area ricompresa nella suddetta ZTO, finalizzata alla realizzazione della strada di collegamento tra Via Molino e Via Pantiera. L'indice di edificabilità fondiaria massimo è pari a 1,20 mc/mq fuori terra.

Secondo quanto riportato nella DCC n. 35 del 18/11/2019, la lottizzazione Pianon ex LC9 viene di fatto riclassificata in zona C1, e quindi assoggettata al versamento degli oneri di urbanizzazione nella loro interezza al fine di finanziare la realizzazione della strada di collegamento tra Via Pantiera e Via Molino.

13. Sottozona C1/140 (Sant'Elena, Via Sant'Elena)

L'indice di edificabilità fondiario massimo è pari a 0,60 mc/mq fuori terra.

14. Sottozona C1/144 (Sant'Elena, Via Sant'Elena)

Gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione sono assoggettati a PU con  $I_t = 1,20$  mc/mq fuori terra e  $H = 10,50$  ml.

15. Sottozona C1/145 (Pozzetto, Via Pozzetto)

L'area è priva di potenzialità edificatoria.

Per quanto riguarda le consistenze relative ai terreni al Fg 11 mappali n, 726-853-860 si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica e riportato in estratto al paragrafo 5.3 (allegato n°10/B).

**14.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8)**

**Quesito 7) verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; **Quesito 8) verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi: (allegato n°4/C)

- **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORNTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI FINI ABITATIVI - N°33//98 del 10/04/1998 – PROT. N. 5722-** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione di COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE DI N. 19 ALLOGGI – (FABBRICATO "D") – Lottizzazione "Al Molino", da realizzare in Via Ca' Memo, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione U – Foglio 11, mappale 726-727-858-23-860-853-855.
- **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORNTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI FINI ABITATIVI - N°147//98 del 18/12/1998 – PROT. N. 5545-** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione di **VARIANTE PLANIMIMETRICA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 33/98 del 10/04/98**, da realizzare in Via San Pietro, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea Sezione U – Foglio 11, mappale 726-727-858-23-860-853-855.
- **AUTORIZZAZIONE GRATUITA PER L'ESECUZIONE DI COSTRUZIONE DI RECINZIONE SU FABBRICATO SU FABBRICATO "D" 19 ALLOGGI - N. 103/98 DEL 19/12/1998 – PROT. N. 5544 – A NOME DI "ESECUTATO".** Per l'esecuzione di costruzione di recinzione su fabbricato su fabbricato "d" 19 alloggi, da realizzare in Via San Pietro, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea



Sezione U – Foglio 11, mappale 726-727-858-23-860-853-855.

- **CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORNTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA AI FINI ABITATIVI - N°87//99 del 13/07/1999 – PROT. N. 4181-** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione **DI VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.33/98 DEL 10/04/98** per COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE DI N. 19 ALLOGGI – (FABBRICATO "D") – Lottizzazione "Al Molino", da realizzare in Via Ca' Memo, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea – SEZIONE U Foglio 11, mappale 23-726-853-855-858-860.
- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PROVVISORIO PRATICA N. 33/98 DEL 22/07/1999** a nome di "ESECUTATO", CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PER IL FABBRICATO SITO IN QUESTO COMUNE in Via Ca' Memo, su terreno così censito in Catasto: Comune di Silea – SEZIONE U Foglio 11, mappale 869, autorizzato con Concessione edilizia n. 33/98 del 10/04/1998, e variante n. 147/98 del 18/12/1998, n. 87/99 del 13/07/1999. Inizio lavori il 16/04/1998, fine lavori il 19/07/1999.

Dalla Certificazione notarile agli atti, sui terreni oggetto di pignoramento distinti al Catasto Terreni al foglio 11 con i mappali 853, 860, 726 risulta trascritto ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO – CESSIONE DI AREE IN ATTUAZIONE A CONVENZIONE a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 23 gennaio 1998, rep. n. 42151, trascritto a Treviso il 16 febbraio 1998 all'art. 3418. I suddetti mappali vengono vincolati a parcheggio ad uso pubblico.

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati gli elaborati grafici della pratica edilizia ultima agli atti si dichiara la **conformità urbanistico – edilizia** di tutte le unità immobiliari che compongono il Blocco "C".

#### **14.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato**

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati gli elaborati catastali ultimi agli atti, si dichiara la **conformità catastale** di tutte le unità immobiliari che compongono il Blocco "C".





## 15.GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – BLOCCO “D” – UBICATE NEL COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA – VIA POSTUMIA OVEST (quesiti 6-7-8)

### 15.1. Destinazione urbanistica ove ricade il bene pignorato (quesito 6)

**Quesito 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di San Biagio di Callalta, lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono in “ZTO A “. Di seguito vengono riportati gli elaborati grafici che ne definiscono la destinazione d’uso del PAT – PI vigenti:

- PIANO DEGLI INTERVENTI – variante N.2 NOV. 2018 - TAV. 1.2 A SCALA 1:5000 - CARTA DELLA ZONIZZAZIONE: “ZTO C1” - Centri residenziali di espansione - Art. 28 N.T.O. (allegato n°5/D)
- PIANO DEGLI INTERVENTI – variante N.2 NOV. 2018 - TAV. 2 A SCALA 1:2000 – ZONE SIGNIFICATIVE OLMI - SAN FLORIANO: “ZTO C1/1” - Centri residenziali di espansione - Art. 28 N.T.O. (allegato n°5/D)

Estratto NTO Art. 28:

*Art. 28. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE*

*La ZTO C1 comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti.*

*Le zone C1/LC sono destinate a complessi insediativi di tipo residenziale a regime convenzionato. In tali Z.T.O. valgono le ulteriori prescrizioni derivanti dagli strumenti attuativi vigenti, come approvati dall'organo comunale competente.*

*Destinazioni d’uso:*

*In tali zone per le destinazioni d’uso ammesse vale quanto previsto dall’art. Art. 25 con la specificazione che le attività complementari possono essere ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume assentibile.*

*Modalità di intervento:*

*Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo di Intervento Edilizio Diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.*

*In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell’art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.*

*La nuova edificazione deve essere del tipo isolato, in linea o a schiera, dovrà avvenire in allineamento lungo le strade, in particolare entro 10 ml dalle strade e dovrà essere allineata con l’edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa. In caso di allineamenti indicati nelle tavole di P.I. è comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.*

*Nel caso di nuova edificazione in lotto intercluso il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla presentazione di elaborati grafici ed eventuali atti di servitù, rogati da notaio, comprovanti la reale possibilità di accesso e recesso dalla viabilità pubblica. Gli spazi di manovra o di piazzola di giro, purché funzionali, possono anche essere reperiti all’interno dell’area fondiaria privata.*

*Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del P.I., è ammesso anche l’ampliamento in deroga agli indici di zona, qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale per edificio, tramite ricorso all’istituto del credito edilizio.*

*Sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti che insistono su un lotto inferiore di 500 mq. nel rispetto degli altri parametri di zona.*



*Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, in conformità comunque al Codice Civile e previo accordo tra confinanti, solo per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria dell'altezza dei piani esistenti.*

*Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.*

*Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.*

*Parametri urbanistici ed edilizi:*

*Per gli Interventi Edilizi Diretti valgono i seguenti parametri:*

*If = 1,2 mc/mq*

*% Sc = 30*

*Sf min = 500 mq*

*H max = 7,50 ml*

*Df = 10,00 ml*

*De = H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 10,00)*

*Per gli Strumenti Urbanistici Attutivi valgono i seguenti parametri:*

*St (min) = 5.000 mq*

*It = 1,5 mc/mq*

*Sc = 40%*

*H max = 7,50 ml*

*L'ambito da assoggettare a S.U.A. è soggetto all'approvazione dell'organo comunale competente. Gli strumenti Urbanistici Attutivi devono prevedere la tipologia edilizia e tutti i parametri urbanistici non fissati dal presente articolo.*

*All'interno dell'ambito devono essere reperiti gli spazi pubblici, da destinare a standard primari, e deve essere prevista la demolizione degli edifici non compatibili con il carattere residenziale della zona.*

## **15.2. Accertamento della conformità urbanistico edilizia del bene pignorato (quesito 7-8)**

**Quesito 7) verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; **Quesito 8) verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;

Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del San Biagio di Callalta (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi: **(allegato n°4/D)**

- **CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA - N°2001/207-41 del 15/03/2002 – PROT. N. 4520-** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON RICAPO DI TRE ALLOGGI E PARZIALE CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA PER RICAPO DI NEGOZIO COMMERCIALE da realizzarsi in Via Postumia Ovest, frazione OLM I sull'area distinto al Catasto: Comune di Silea Foglio 46, mappale 111-146.
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ del 17/03/2003 PROT. N. 012460** a nome di "ESECUTATO". Per l'esecuzione di **VARIANTE ALLA C.E. N°2001/207-41 del 15/03/2002. LAVORI IN PROGETTO:** 1) AMPLIAMENTO DI CM 50 CORNICE DEL TETTO; 2) APERTURA DI DUE FORI ESISTENTI (MURATI) PROSPETTO NORD; 3) INGROSSAMENTO STATICO DEI MURI PERIMETRALI IN CLS AL PIANO TERRA E IN COTTO PARIZZATO AL PIANO PRIMO CAUSA PRECARE CONDIZIONI STATICHE DEL MANUFATTO; 4) INGROSSAMENTO DEI MURI PERIMETRALI CON TERMOINTONACO DI CM 5 AL PIANO TERRA PER H DI ML 3,00 SU TUTTA LA PARETE NORD NEL RISPETTO DELLA L. 10/91 E



SECONDO L.R. 21/96 NON COMPUTABILE A I FINI VOLUMETRICI; 5) NUOVA RECINZIONE SU NUOVO CONFINE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO N°1036DEL 05/02/2003 – APERTURA DI PASSAGGIO PEDONALE LUNGO PISTA CICLABILE VIA POSTUMIA OVEST; 6) DEMOLIZIONE PARETE INTERNA A FORMARE UN SOGGIORNO UNICO. da realizzarsi in Via Postumia Ovest, frazione OLM I sull'area distinto al Catasto: Comune di Silea Foglio 46, mappale 111-146-1423.

- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 2001/2007 del 23/09/2006** - a nome di "ESECUTATO", PER IL FABBRICATO RESIDENZIALE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE PER V RICAVO DI TRE ALLOGGI E PARZIALE CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA PER RICAVO DI NEGOZIO COMMERCIALE - ubicato in Via Postumia Ovest, frazione OLM I - identificato al N.C.E.U. alla sez. F – Foglio 2 mappale 111 sub 7, sub 8, sub 9 e sub 10.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N°217 del 07/09/2006 prot. n°19660-** a nome di "ESECUTATO", PER IL PERMESSO IN SANATORIA PER L'ABUSO EDILIZIO CONSISTENTE IN CAMBIO D'USO SENZA OPERE DI UNITÀ RESIDENZIALE IN COMMERCIALE in questo Comune in Via Postumia Ovest, frazione OLM I - Foglio 46 mappale 111 sub 11.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 04COND094 del 07/09/2006** - a nome di "ESECUTATO", PER IL PERMESSO IN SANATORIA PER L'ABUSO EDILIZIO CONSISTENTE IN CAMBIO D'USO SENZA OPERE DI UNITÀ RESIDENZIALE IN COMMERCIALE in questo Comune in Via Postumia Ovest, n.226/b frazione OLM I Identificato al N.C.E.U. alla sez. F- Foglio 46 mappale 111 sub 11.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N°218 del 07/09/2006 prot. n°19657-** a nome di "ESECUTATO", PER IL PERMESSO IN SANATORIA PER L'ABUSO EDILIZIO CONSISTENTE IN CAMBIO D'USO CON OPERE DI UNITÀ RESIDENZIALE IN COMMERCIALE in questo Comune in Via Postumia Ovest, frazione OLM I - Foglio 46 mappale 111 sub 13.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 04COND094 del 07/09/2006** - a nome di "ESECUTATO", PER IL PERMESSO IN SANATORIA PER L'ABUSO EDILIZIO CONSISTENTE IN CAMBIO D'USO CON OPERE DI UNITÀ RESIDENZIALE IN COMMERCIALE in questo Comune in Via Postumia Ovest n.226/a, frazione OLM I Identificato al N.C.E.U. alla sez. F- Foglio 46 mappale 111 sub 13.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N°219 del 07/09/2006 prot. n°19658-** a nome di "ESECUTATO", PER IL PERMESSO IN SANATORIA PER L'ABUSO EDILIZIO CONSISTENTE IN CAMBIO D'USO CON OPERE DI UNITÀ RESIDENZIALE IN COMMERCIALE in questo Comune in Via Postumia Ovest, frazione OLM I - Foglio 46 mappale 111 sub 12.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° 04COND094 del 07/09/2006** - a nome di "ESECUTATO", PER IL PERMESSO IN SANATORIA PER L'ABUSO EDILIZIO CONSISTENTE IN CAMBIO D'USO CON OPERE DI UNITÀ RESIDENZIALE IN COMMERCIALE in questo Comune in Via Postumia Ovest n.226/a, frazione OLM I Identificato al N.C.E.U. alla sez. F- Foglio 46 mappale 111 sub 12.

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati gli elaborati grafici della pratica edilizia ultima agli atti è emerso che:

1. **DIFFORMITA' INTERNE** al PIANO TERRA: lo stato dei luoghi risulta in difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato D.I.A. del 17/03/2003 VARIANTE ALLA C.E. N°2001/207-41 del 15/03/2002 e **P.C. IN SANATORIA N°217** del 07/09/2006 per l'abuso edilizio consistente in cambio d'uso senza opere di unità residenziale in commerciale sub 11;  
Si rileva che le due unità **sub 8** e **sub 11** sono comunicanti. Risulta infatti realizzata una porta a vetri scorrevole e solo un tratto di parete divisoria in cartongesso posizionata centralmente rispetto alle due unità, una porta scorrevole in vetro e una armadiatura a completare la suddivisione. Lo stato autorizzato prevedeva una parete divisoria tra le due unità senza soluzione di continuità.



Nell'unità **sub 11** Si rileva inoltre: una suddivisione della stessa, realizzata con parete vetrata fissa e con porta a battente in vetro con telaio in alluminio e la stessa unità è comunicante con l'ingresso e vano scala (sub 6) comune ai sub 12 e 13 per mezzo di una porta.

2. DIFFORMITA' INTERNE al PIANO PRIMO: lo stato dei luoghi risulta in difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato (**P.C. IN SANATORIA N°219** del 07/09/2006 per l'abuso edilizio consistente in cambio d'uso con opere di unità residenziale in commerciale sub 12); Nell'unità **sub 11** si riscontra la suddivisione del locale autorizzato come open space più bagno e antibagno, in due locali mediante realizzazione di pareti divisorie in cartongesso.
3. DIFFORMITA' GRAFICHE: Rispetto all'ultimo progetto autorizzato, si rilevano al piano terra e piano primo tre pilastri a base circolare di diametro 60/65 cm posizionati in mezzeria del fabbricato.
4. DIFFORMITA' PROSPETTICHE: Rispetto all'ultimo progetto autorizzato si rilevano delle difformità forometriche alle finestre e portefinestre con aumento della larghezza di 9/15 cm.

Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici della pratica edilizia ultima agli atti le difformità sono superiori alla tolleranza del 2% ammessa dal Comma 2-ter dell'art. 34 e 34bis DPR 380/2001. Viste le N.T.O. e dopo confronto con il personale dell'U.T. di San Biagio di Callalta le suddette difformità potrebbero essere sanabili salvo diversa determinazione del Responsabile del Procedimento, attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria (P.C.) così da comprendere sia le difformità prospettiche (per le quali è prevista tale P.C.) e le difformità interne.

Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo secondo quanto determinato all' art. 36 D.P.R.380/2001.

Per quanto sopra esposto i costi relativi alla sanatoria edilizia vengono così di seguito definiti:

COSTI:

OBLAZIONE: Al momento il costo è di € 516,00 salvo variazioni;

DIRITTI DI SEGRETERIA: Euro 52,00 più 2 marche da bollo da Euro 16,00

SPESE TECNICHE: inerenti alla pratica per la redazione del P.d.C. in Sanatoria viene quantificato in circa € 3.200,00 (IVA e accessori inclusi)

TOTALE COSTI PER SANATORIA sono stimati in **Euro 3.800,00** che saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

**NOTA:** Dalle verifiche effettuate si è constatato che all'interno dell'atto di pignoramento agli atti, promosso da EAGLE SPV **non è stato inserito il mappale 146 dove sono posizionati gli standard urbanistici (parcheggi)** del complesso immobiliare e il mappale 1423 (area urbana).

Dalla documentazione reperita presso U.T. di San Biagio di Callalta (variante del 17/07/2003 alla C.E. n. 41 del 15/03/2002 e successivo agibilità n. 20011/2007) è risultato che trattasi di pertinenza a destinata soddisfare gli standard urbanistici previsti per parcheggio privato.

I predetti mappali risultano quindi essere una pertinenza del fabbricato e delle unità immobiliari che lo costituiscono ed insistono sul mappale 111. Tale carenza nel pignoramento è **condizionante al valore della stima del bene e ne pregiudica il futuro utilizzo degli eventuali aggiudicatari.**

Da verifiche effettuate dal sottoscritto i mappali 146 e 1423 risultano essere attualmente in capo all'Esecutato e colpito da pignoramento del 22/05/2020 trascritto il 26/06/2020 Rg n. 19018 e Rp n. 12774 promosso da PENELOPE SPV SRL (creditrice intervenuta) con procedura iscritta al ruolo con il numero di R.G.E. 125/2020.



Di quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a comunicare al G.E. in data 24/05/2020.

Viste le Comunicazioni del G.E. e vista la nota di osservazione del Creditore precedente si rimane in attesa di una auspicata riunione delle procedure, per una maggior appetibilità dei beni pignorati in sede d'asta e nell'interesse delle Parti.

Per quanto espresso, si ritiene di sospendere al momento la determinazione del valore del cespite in ragione di quanto sopra.

### **15.3. Accertamento della conformità catastale del bene pignorato**

Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di San Biagio di Callalta: Sez. Urbana F, Foglio 2, Particella 111, Sub 11-12-13-14, e per quanto già esposto al par. 15.2 viene rilevato:

3. DIFFORMITÀ GRAFICA delle planimetrie catastali delle unità predette in quanto non rappresentano correttamente lo stato reale dell'immobile.

A seguito del P.C. in Sanatoria sarà necessaria una pratica di variazione catastale (modello Docfa) i cui costi vengono di seguito definiti.

COSTI:

DIRITTI CATASTALI: € 50,00 per unità totale 200,00 Euro.

SPESE TECNICHE: inerenti alla pratica per il nuovo accatastamento viene quantificato in circa Euro 1.800,00 (IVA e accessori inclusi) che saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

TOTALE COSTI PER VARIAZIONE CATASTALE stimati in circa **Euro 2.000,00** che saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NOTA: In relazione **alle verifiche di sanabilità delle difformità** registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, **è da precisarsi** che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi **in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale**; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali e pertanto **tali assunzioni possono essere soggette a possibili modificazioni.**



## 16. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI (quesito 9)

**Quesito 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;**

In esito di un attento studio degli atti in causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I.; considerato altresì che il compendio pignorato è costituito da diverse unità immobiliari distinte e con destinazione d'uso differente poste all'interno di diversi fabbricati ubicati in tre Comuni diversi, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita del compendio pignorato suddiviso in **più lotti**.

Una prima suddivisione viene effettuata tenendo conto della diversa ubicazione delle unità come descritte ai paragrafi 6-7-8-9:

**1) BLOCCO "A":** Fabbricato sito in Comune di Preganziol (TV), Via Tagliamento n. 2/C e n. 2/D

**2) BLOCCO "B":** Fabbricato sito in Comune di Silea (TV), Via Treviso n. 56

**3) BLOCCO "C":** Fabbricato sito in Comune di Silea (TV), Via Ca' Memo n. 30

**4) BLOCCO "D":** fabbricato sito in Comune di San Biagio di Callalta (TV), Via Postumia Ovest n. 30

Si ritiene che la suddivisione in lotti, di seguito proposta possa raggiungere l'obiettivo di massimizzare la commerciabilità dei cespiti evitando al contempo un eccessivo frazionamento dell'intero compendio:

**1) BLOCCO "A" COMUNE DI PREGANZIOL – suddivisione in n° 5 lotti: (A1, A2, A3, A4, A5) - nascono quindi, per la netta distinzione di n°5 unità residenziali.**

**NOTA:** Per tutti i lotti A1, A2, A3, A4, A5 le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Urbano 535 sub 69 (area urbana-strada marciapiede) e dei mappali così definite al Catasto Terreni mappali 530, 533 (strada privata di accesso) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.

### LOTTO A1 - ABITAZIONE

- Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 55-45-17. L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 1"

### LOTTO A2 - ABITAZIONE

- Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 56-26-14. L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 2"

### LOTTO A3 - ABITAZIONE

- Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol



(TV) - Via Tagliamento 2/c - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – **SUB 57-46-18.**  
L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 3"

**LOTTO A4 - ABITAZIONE**

- **Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.** Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/d interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – **SUB 66-27-39.**  
L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 4"

**LOTTO A5 – ABITAZIONE**

**Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.** Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/d interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – **SUB 67-48-36.**  
L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 5"

**2) BLOCCO "B" – COMUNE DI SILEA Via Treviso, suddivisione in n° 4 lotti: (B1, B2, B3, B4) - nascono per la netta distinzione di n°5 unità ad uso commerciale più n°1 unità ad uso magazzino.**

**LOTTO B1 – deriva dalla somma di MAGAZZINO + UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso magazzino sviluppata su unico piano interrato di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – **SUB 10**  
L'unità è OCCUPATA dall'"ESECUTATO", come sede per i propri uffici. Si presta anche ad uso uffici e studi privati.

+

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo con vano scala ad uso esclusivo in fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – **SUB 15.**

L'unità è OCCUPATA dall'"ESECUTATO".

Porzioni dell'immobile del sub 15 il sub 10 risultano occupati mediante comodato d'uso gratuito ai "SOGGETTI 17-18-19-20". Quattro contratti distinti registrati entrambi in data 31/10/2016. **(allegato n°8/B).**

**LOTTO B2 - deriva dalla somma di: N. 2 UNITÀ COMMERCIALI**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano terra e con magazzino al piano interrato in fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – **SUB 11**

L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 6" attività commerciale

+

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano terra di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – **SUB 14**

L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 6" attività commerciale

Considerato anche che le unità sono entrambe occupate dal "SOGGETTO 6" con unico contratto di locazione registrato (successivamente meglio specificato, di ritiene corretta la formazione di un **lotto unico**

**LOTTO B3 - UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – **SUB 12**

L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 7" attività commerciale



**LOTTO B4 - UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano secondo di fabbricato commerciale.**

Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 13

L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 8" attività commerciale

**3) BLOCCO "C" LOTTO "C": COMUNE DI SILEA, Via Ca' Memo**

**NOTA:** Per il lotto C le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Terreni 853, 860, 726 (area vincolata a parcheggio ad uso pubblico) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.

**LOTTO C - deriva dalla somma di GARAGE + MAGAZZINO:**

**Unità immobiliare ad uso garage sviluppata al piano interrato di fabbricato condominiale.** Ubicazione:

SILEA (TV) - Via Ca' Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 SUB 46

L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 13".

+

**Unità immobiliare ad uso magazzino/cantina sviluppata al piano interrato di fabbricato condominiale.**

Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 SUB 55

L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 13".

**3) BLOCCO "D" COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA - LOTTO UNICO "D"**

**LOTTO D - (fabbricato intero) deriva dalla somma di N. 4 UNITA' COMMERCIALI stesso fabbricato:**

**N. 3 Unità immobiliari ad uso commerciale sviluppata al piano terra e piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia Ovest n.228 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111 SUB 8-11-12

L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 9" attività commerciale

+

**N. 1 Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo di fabbricato commerciale.**

Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia Ovest n.228 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111 SUB 13

L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 10" attività commerciale

Visto che:

1. le due unità al piano terra sub 8-11 sono comunicanti per mezzo di una porta scorrevole a vetro e che la stessa unità sub 11 è comunicante con l'ingresso e vano scala comune ai sub 12 e 13 per mezzo di una porta;
  2. le 4 unità sono occupate da due soggetti con contratti di locazione registrati. (successivamente meglio specificati);
  3. esiste la possibilità di modificare la configurazione distributiva attuale a seconda delle esigenze, visto il sistema strutturale che consente la trasformazione del piano terra e piano primo in open space;
- Lo scrivente ritiene sia appropriata la formazione di un **lotto unico**.

Inoltre, le unità usufruiscono di un'area esterna ad uso comune destinata da standard urbanistici a parcheggio, quest'area è costituita principalmente da due mappali: il mappale 111 su cui insiste il fabbricato, il mappale 146 e in residua parte dal mappale 1423.





Si sottolinea che il mappale n° 146 e 1423 non risultano oggetto del presente pignoramento (vedi nota al paragrafo 15.2).

## 17. DIVISIONE IN NATURA DELL'IMMOBILE (quesito 10)

*Quesito 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;*

Il compendio è pignorato per l'intera proprietà, ad eccezione delle aree (mappali) destinate ad uso strade e parcheggi con quote in comproprietà, come si evince dalla documentazione in atti e specificato in relazione.

## 18. STATO DI POSSESSO E LIBERTÀ DEGLI IMMOBILI (Quesito 11)

*Quesito 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore Esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

### 18.1. Accertare se l'immobile è libero o occupato (Parte quesito 11)

*Parte quesito 11) [...] accertare se l'immobile è libero o occupato; [...] verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

A seguito dei sopralluoghi e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso si è riscontrato quanto segue: (allegati n°8/A, 8/B, 8/D).

### **BLOCCO "A" Unità Immobiliari in COMUNE DI PREGANZIOL (TV)**

#### **LOTTO A1 - ABITAZIONE**

- Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 55-45-17.

#### **CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3660 SERIE 3T

stipulato il 01/04/2018 e registrato il 14/04/2018

durata dal 01/04/2018 al 31/02/2022

corrispettivo annuo Euro 4.800,00

Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 1"

#### **LOTTO A2 - ABITAZIONE**

- Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 56-26-14

#### **CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4749 SERIE 3T

stipulato il 01/05/2018 e registrato il 19/05/2018

durata dal 01/05/2018 al 30/04/2022



corrispettivo annuo Euro 4.800,00  
Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 2"

#### **LOTTO A3 - ABITAZIONE**

- **Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.** Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 57-46-18

#### **CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 493 SERIE 3T  
stipulato il 01/01/2018 e registrato il 18/01/2018  
durata dal 01/01/2018 al 30/12/2021

corrispettivo annuo Euro 4.800,00  
Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 3"

#### **LOTTO A4 - ABITAZIONE**

- **Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.** Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/d interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 66-27-39

#### **CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 10954 SERIE 3T  
stipulato il 01/12/2019 e registrato il 16/12/2019  
durata dal 01/12/2019 al 30/11/2023. Data di registrazione successiva al pignoramento (10/10/2019)

corrispettivo annuo Euro 4.800,00  
Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 4"

#### **LOTTO A5 – ABITAZIONE**

**Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.** Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/d interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 67-48-36

#### **CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1721 SERIE 3T  
stipulato il 01/02/2018 e registrato il 19/02/2018  
durata dal 01/02/2018 al 31/01/2022

corrispettivo annuo Euro 4.800,00  
Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 5"

#### **BLOCCO "B" Unità Immobiliari in COMUNE DI SILEA (TV)**

#### **LOTTO B1 – deriva dalla somma di MAGAZZINO + UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso magazzino sviluppata su unico piano interrato di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 10

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo con vano scala ad uso esclusivo in fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 15.

#### **CESPITE OCCUPATO (SUB 10-15) da "ESECUTATO"**

Dalle verifiche effettuate non risultano contratti di locazione registrati  
Porzioni dell'immobile del sub 15 il sub 10 risultano occupati mediante comodato d'uso gratuito ai "SOGGETTI 17-18-19-20". Quattro contratti distinti registrati entrambi in data 31/10/2016. (allegato n°8/B)

#### **LOTTO B2 - UNITÀ COMMERCIALE:**



**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano terra e con magazzino al piano interrato in fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 11

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano terra di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 14

**CESPITE OCCUPATO** (SUB 11-14)

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2846 SERIE 3T

stipulato il 01/03/2019 e registrato il 11/03/2019

durata dal 01/03/2019 al 28/02/2025

corrispettivo annuo Euro 26.400,00

Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 6"

DATI CATASTALI: SILEA SEZ. URB. A, FOGLIO 4, PARTICELLA 700, SUB 11-14

#### **LOTTO B3 - UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 12

**CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 913 SERIE 3T

stipulato il 01/06/2013 e registrato il 18/06/2013

durata dal 01/06/2013 al 31/05/2019 CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/05/2025

corrispettivo annuo Euro 12.000,00

Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 7"

DATI CATASTALI: SILEA SEZ. URB. A, FOGLIO 4, PARTICELLA 700, SUB 12

#### **LOTTO B4 - UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano secondo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 13

**CESPITE OCCUPATO**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 240 SERIE 3T

stipulato il 01/07/2010 e registrato il 14/09/2010

durata dal 01/07/2010 al 30/06/2022

corrispettivo annuo Euro 18.000,00

Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 8"

DATI CATASTALI: SILEA SEZ. URB. A, FOGLIO 4, PARTICELLA 700, SUB 13

#### **BLOCCO "C" Unità Immobiliari in COMUNE DI SILEA (TV)**

##### **LOTTO C - GARAGE + MAGAZZINO:**

**Unità immobiliare ad uso garage sviluppata al piano interrato di fabbricato condominiale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Ca' Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 SUB 46

**Unità immobiliare ad uso magazzino/cantina sviluppata al piano interrato di fabbricato condominiale.**

Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 SUB 55

**CESPITE OCCUPATO** (SUB 46-55) da "ESECUTATO".

Dalle verifiche effettuate non risultano contratti di locazione registrati

#### **BLOCCO "D" Unità Immobiliari in SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**

##### **LOTTO D - N. 4 UNITA' COMMERCIALI stesso fabbricato:**

**N. 3 Unità immobiliari ad uso commerciale sviluppata al piano terra e piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia Ovest n.228 - CATASTO FABBRICATI -



SEZ URB F - FG 2 - PART 111 SUB 8-11-12

**N. 1 Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo di fabbricato commerciale.**

Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) - Via Postumia Ovest n.228 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111 SUB 13.

**CESPITE OCCUPATO** (SUB 8-11-12) da "SOGGETTO 9 e (sub 13) da "SOGGETTO 10".

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 10155 SERIE 3T

stipulato il 01/10/2017 e registrato il 07/11/2017

durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023

corrispettivo annuo Euro 21.600,00

Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 9"

DATI CATASTALI: SAN BIAGIO DI CALLALTA SEZ. URB. F, FOGLIO 2, PARTICELLA 111, SUB 8-11-12

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 10146 SERIE 3T

stipulato il 01/10/2017 e registrato il 07/11/2017

durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023

corrispettivo annuo Euro 4.900,00

Locatore "ESECUTATO", Conduttore: "SOGGETTO 10"

DATI CATASTALI: SAN BIAGIO DI CALLALTA SEZ. URB. F, FOGLIO 2, PARTICELLA 111, SUB 13

Nota: nei predetti contratti compare lo stesso rappresentante legale per le due società.

## 18.2. Titolo legittimante il possesso (parte quesito 11)

**Parte quesito 11) [..]acquire, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento[.];**

Dalla storia ipotecaria riportata nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del Dott. Filippo GOLINELLI, Notaio in Bologna (BO), iscritto al Collegio Notarile di Bologna e dall'acquisizione degli atti notarili da parte del sottoscritto CTU, la provenienza del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è in capo all'"ESECUTATO" dai seguenti titoli (**allegato n.1, 1/A, 1/B, 1/C, 1/D**):

- **BLOCCO A – BENI UBICATI NEL COMUNE DI PREGANZIOL (TV) Via Tagliamento** (quali risultanti dal pignoramento):  
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del **notaio Francesco GIOPATO** Notaio in Treviso del 22/12/2003 **rep.65710 (allegato n°1/A)** trascritto a Treviso il 15/01/2004 all'art. 1257 le consistenze: **Porzioni del fabbricato** sito in Comune di Preganziol (TV) – via Tagliamento, consistenza immobiliare distinta al **Catasto Fabbricati** di detto Comune alla Sezione **B**, Foglio **8**, con i mappali: **535** (già 515) per la quota di 1/1 e **strada privata** di accesso distinta al **Catasto Terreni** di detto Comune al foglio **12**, con il mappale **530** (già 511) per la quota di comproprietà di 653,72/1000;  
  
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del **notaio Francesco GIOPATO** Notaio in Treviso del 10/01/2006 **rep.70499 (allegato n°1/A)** trascritto a Treviso il 25/01/2006 all'art. 2157 le consistenze: **Strada privata di accesso** consistenza immobiliare distinta al **Catasto Terreni** di detto Comune al foglio **12** con il mappale **533**.
- **BLOCCO B - BENI UBICATI NEL COMUNE DI SILEA (TV)** (quali risultanti dal pignoramento):  
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del **notaio Francesco GIOPATO** Notaio in Treviso del 25/07/1997 **rep.51304 (allegato n°1/B)** trascritto a Treviso il 21/08/1997 all'art. 19747 le consistenze: **Porzioni del fabbricato** sito in Comune di Silea (TV), Via Treviso n. 56, consistenza immobiliare distinta al **Catasto Fabbricati** di detto Comune alla Sezione **A**, foglio **4**, con i mappali: **700 sub 10-11-12-13-14-15**;  
Inoltre come riportato da certificazione notarile, in forza di ATTO DI PERMUTA a rogito del **notaio**



**Francesco GIOPATO** Notaio in Treviso del 28/09/2006 rep.72200 (allegato n°1/B) trascritto a Treviso il 16/10/2006 all'art. 29021 le consistenze:  
mappale **697** (successivamente fusi con gli immobili al predetto mappale 700 e sub 1-2-3-4).

- **BLOCCO - C - BENI UBICATI NEL COMUNE DI SILEA (TV)** (quali risultanti dal pignoramento):  
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del **notaio Francesco GIOPATO** Notaio in Treviso del 25/09/1997 rep. n. **51613** (allegato n°1/C) trascritto a Treviso il 14/10/1997 all'art. 21576 le consistenze:  
**Porzioni del fabbricato** sito in Comune di Silea (TV), via Ca' Memo n. 30, la consistenza immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sezione **B**, Foglio **2** con i mappali **869 sub 46-55**;  
**Quota di comproprietà indivisa** in ragione di 966,856/1000 sito in Comune di Silea (TV), via Ca' Memo n. 30, la consistenza immobiliare distinta al **Catasto Terreni** di detto Comune al foglio 11 con i mappali **853, 860,726**.
- **BLOCCO - D BENI UBICATI NEL COMUNE DI in San Biagio di Callalta (TV)** (quali risultanti dal pignoramento):  
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del **notaio Luigi DI FRANCIA** notaio in Treviso in data 27/01/1989 rep. n. **200565**, (allegato n° 1/D) trascritto a Treviso il 24/02/1989 le consistenze:  
**Porzioni del fabbricato** sito in via Postumia Ovest n. 228-226, la consistenza immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sezione **F**, Foglio **2** con i mappali **111**, sub **8-11-12-13**.

Inoltre, il compendio immobiliare pignorato è legittimato il possesso anche in forza di:

- **VERBALE DI TRASFERIMENTO** di sede sociale con scrittura privata autenticata a firma del **notaio Francesco GIOPATO** Notaio in Treviso del 10/05/2000, rep. n. 57845, trascritto a Treviso il 29/05/2000 all'art. n. 14450. (allegato n.01)

Per quanto sopra, visto il pignoramento trascritto in data 12/11/2019 si evince che i predetti titoli legittimanti il possesso hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### 18.3. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (parte quesito 11)

**Parte quesito 11) [..] ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche fino ad oggi effettuate non risultano immobili occupati da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

## 19. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito 12)

**Quesito 12): indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;**

### 19.1 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Si sono riscontrati altresì i seguenti vincoli:



- **BLOCCO "C") Lotti "C"** Unità Immobiliari in **COMUNE DI SILEA Ca' Memo (TV)**

ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO - CESSIONE DI AREE IN ATTUAZIONE A CONVENZIONE a rogito del Notaio Francesco Candido BARAVELLI di Treviso (TV) in data 23 gennaio 1998, rep. n. 42151, trascritto a Treviso il 16 febbraio 1998, all'art. 3418. Si riporta un estratto: **(allegato n°4/C)**

*"[...] PREMESSO che in data 3 aprile 1995 Rep. n. 86538 notaio A. Manavello al n. 1964 Pubblici, è stata sottoscritta una **convenzione di lottizzazione** con il Comune di Silea avente per oggetto beni immobili siti in Comune di Silea facenti parte di un piano di lottizzazione denominato "AL MOLINO". Che tra l'altro, detta convenzione prevedeva che a lottizzazione ultimata fossero ceduti al Comune di Silea le aree da destinarsi a strade, marciapiedi, verde attrezzato, e area ponte e che fosse vincolata a uso pubblico l'area destinata a parcheggio. Che è stata ultimata e collaudata l'intera lottizzazione come risulta dalla delibera di Giunta Comunale n. 484 del 24 novembre 1997 citata. Tutto ciò premesso e che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i Componenti convengono e stipulano quanto segue: [...] ARTICOLO 2 [...] Sempre in attuazione alla citata convenzione di cui in premessa le Società OMISSIS e "ESECUTATO" ed i Signori OMISSIS, **vincolano a parcheggio ad uso pubblico** le seguenti aree di loro proprietà e precisamente: [...] B) In ditta a "ESECUTATO" Comune di Silea N.C.T. foglio 11 (undici) – **mapp. 860** (ottocento sessanta). di Ha 0.00.96 (centiare novantasei; **mapp 726** (sette centoventisei) (ex 589/c) di Ha 0.02.85 (are due e centiare ottantacinque; **mapp. 853** (ottocentocinquantatre) di Ha 0.00.87 (centiare ottantasette); di totali Ha 0.04.68.[...]"*

## 19.2 Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione prodotta non si sono riscontrati diritti demaniali e per usi civici.

## 19.3 Servitù

Di seguito si quanto riportato negli atti notarili

- **BLOCCO "A" Lotti A1-A2-A3-A4-A5** Unità Immobiliari in **COMUNE DI PREGANZIOL (TV)**

ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – SERVITÙ DI PASSAGGIO E TECNOLOGICHE a rogito del Notaio Francesco GIOPATO Notaio in Treviso del 22/12/2003 rep.65710, si riporta un estratto:

*"[...] Art. 8 Viene costituita SERVITÙ. DI PASSAGGIO per pedoni e veicoli di qualsiasi tipo, esclusa la sosta, nonché SERVITÙ' per l'installazione in interrato di cavi e condutture per servizi tecnologici in genere (gas, acqua luce, telefono, fognature etc.), sull'area destinata strada di accesso al mappale 511 [...]. Le servitù sono costituite a carico del mappale 511 ed a favore degli immobili ai mappali 510 [...] e 513 [...], 515, [...] 512-514 [...]"*

- **BLOCCO "B" Lotti B1 -B2-B3-B4** Unità Immobiliari in **COMUNE DI SILEA Via Treviso (TV)**

ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITÙ DI DISTANZA. a rogito del Notaio Francesco GIOPATO Notaio in Treviso del 25/07/1997 rep.51304, si riporta un estratto:

*"Art.8 [...] La nuova costruzione dovrà mantenere la stessa DISTANZA dal confine che presenta il fabbricato oggi esistente. Consente inoltre alla Parte acquirente, costituendo*



*la relativa SERVITÙ, il DIRITTO DI PASSAGGIO sul mappale 697, affinché l'immobile oggi compravenduto abbia ad avere un accesso temporaneo da via Treviso. Tale servitù andrà a decadere automaticamente nel momento in cui sarà stato possibile creare un autonomo accesso pedonale e carraio per il mappale 700 da via Treviso. [...]*

Detta servitù è da ritenersi decaduta, in quanto come già descritto, il fabbricato attualmente dispone di un accesso pedonale e carraio autonomo.

- **BLOCCO "D" Lotto D** Unità Immobiliari in **COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA Via Postumia Ovest (TV)** Dall'atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Luigi Di Francia, notaio in Treviso del 27/01/1989 rep. 200.565 si riporta un estratto:

*"Art. 2 [...] Avviene la cessione con riguardo allo stato e grado attuali degli immobili ceduti considerati a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso, e pertinenza, azione, ragione e servitù inerente e con l'immediata trasfusione nella parte acquirente del possesso con ogni utile e peso relativo.*

## **20. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito 13)**

**Quesito 13): accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;**

### **20.1 Cespite "BLOCCO A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5**

Dalle interlocuzioni e documentazione (allegato n.00) pervenuta dall'Amministratore del "Condominio Residence Al Parco" "SOGGETTO 14" di cui fa parte il compendio pignorato si evince la seguente situazione:

1. Tutte le unità oggetto di pignoramento alla data del 26/08/2020 **non risultano** avere pendenze a debito per la gestione contabile Es. ordinaria 01/12/2020 - 30/11/2021 e precedente.

2. Risulta non ancora pagata l'ultima rata in scadenza il 10/09/2021 per le seguenti unità:

Unità (sub 55-45-17) Lotto A/1 = € 60,00 a carico di "SOGGETTO 1"

Unità (sub 56-26-14) Lotto A/2 = € 80,00 a carico di "ESECUTATO" e **€ 65,00** a carico di "SOGGETTO 2"  
**Tot. € 145,00**

Unità (47-48-36) Lotto A/5 = € 85,00 a carico di "SOGGETTO 5"

Le suddette cifre saranno detratte dal valore del rispettivo lotto a cui fanno riferimento.

3. Non risultano deliberate spese di gestione straordinaria.

### **20.2 Cespite "BLOCCO B" Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4, B4**

Il cespite non è costituito in condominio, tuttavia esiste una gestione delle spese gestita dallo stesso Amministratore del Condominio Residence al Parco "SOGGETTO 14" per gestire i rapporti con i conduttori. La ripartizione dei consumi viene effettuata in base alle letture (contabilizzatore eseguita da ISTA Italia) e spese



ascensore – manutenzione cancelli – energia elettrica. Non esistendo tabelle millesimali vengono utilizzate in accordo con “ESECUTATO” e conduttori le Rendite catastali. Dalle interlocuzioni e documentazione (allegato n.00) pervenuta dall'amministratore si evince la seguente situazione:

1. Da e-mail pervenuta dall'amministratore il 26/08/2021 tutte le unità oggetto di pignoramento **non risultano** avere pendenze a debito.

### 20.3 Cespite “BLOCCO C” Comune di Silea Via Ca' Memo – LOTTO C

Dalla documentazione (allegato n.00) pervenuta dall'amministratore del “Condominio Residence Ai Salici” “SOGGETTO 15” di cui fa parte il compendio pignorato si evince la seguente situazione:

1. Le unità oggetto di pignoramento sub 46 (garage) e sub 45 (magazzino) **non risultano** avere pendenze a debito per la gestione contabile Es. ordinaria e straordinaria 01/04/2020 - 21/03/2021. Come da e-mail dell'Amministratore del condominio in data 30/08/2021 la gestione ordinaria deve essere ancora chiusa. Deve essere versato da parte dell'“ESECUTATO” € 26,26 quale contributo per l'attività di sanatoria e ripristino legittimità urbanistica. Tale attività è stata deliberata come propedeutica il 110% che molto probabilmente verrà approvato con la prossima assemblea.
2. Si riporta la modifica all'art. 12 del regolamento di condominio apportata a seguito delibera assembleare del 21/09/2011: [...] “*Gli utilizzatori dei garage posti al piano interrato e privi di unità abitative nel condominio Residence I Salici, potranno utilizzare tutti gli spazi condominiali. Saranno tenuti al pagamento delle spese condominiali per la conservazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi in base alle tabelle millesimali attualmente in vigore (dalla tabella A alla F)*”.

### 20.4 Cespite “BLOCCO D” Comune di San Biagio di Callalta – LOTTO D

Il cespite non è costituito in condominio.

## 21. STIMA IMMOBILIARE DEL COMPENDIO (Quesito 14)

**Quesito 14): STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.**

### 21.1 Criteri di stima

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di

---





mercato lo scrivente adotta il metodo **sintetico-comparativo**, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione: dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di San Biagio di Callalta (TV), Comune di Preganziol (TV) Comune di Silea (Tv) ed infine il contesto circondante i cespiti.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

## 21.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI);

Borsino Immobiliare Provincia di Treviso.

## 21.3 Valore al mq delle consistenze

In riferimento all'individuazione del valore al mq degli immobili oggetto della presente perizia, il sottoscritto riporta nei seguenti paragrafi seguenti valori attuali di riferimento.

### 21.3.1 Cespite "BLOCCO A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5

Ubicazione: Preganziol (TV) - Via Tagliamento 2/c e 2/d - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 e relativi sub.

VALORI BORSINO IMMOBILIARE (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) ZONA RURALE/NON URBANIZZATA. - aggiornate a agosto 2021:

ABITAZIONI IN STABILI 1°FASCIA € 1.136,00 / 1.331,89 Euro/mq.

ABITAZIONI IN STABILI FASCIA MEDIA € 925,04 / 1.084,56 Euro/mq.

VALORI OMI (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) ZONA R1/EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA CASE SPARSE. aggiornate a secondo semestre 2020

ABITAZIONI CIVILI IN CONDIZIONI NORMALI 1.050,00 / 1.250,00 Euro/mq.

ABITAZIONI CIVILI IN CONDIZIONI OTTIME 1.250,00 / 1.350,00 Euro/mq.



Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari per quanto riguarda il compendio immobiliare nello specifico:

**LOTTO N. A/1 – unità residenziale**

**Unità immobiliare** adibita ad **abitazione (appartamento)** sviluppata su unico piano: **piano primo** in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. **SUB 55-45-17;**

**LOTTO N. A/2 – unità residenziale**

**Unità immobiliare** adibita ad **abitazione (appartamento)** sviluppata su unico piano: **piano primo** in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. **SUB 56-26-14;**

**LOTTO N. A/3 – unità residenziale**

**Unità immobiliare** adibita ad **abitazione (appartamento)** sviluppata su unico piano: **piano primo** in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. **SUB 57-46-18;**

**LOTTO N. A/4 – unità residenziale**

**Unità immobiliare** adibita ad **abitazione (appartamento)** sviluppata su unico piano: **piano primo** in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. **SUB 66-27-39;**

**LOTTO N. A/5 – unità residenziale**

**Unità immobiliare** adibita ad **abitazione (appartamento)** sviluppata su unico piano: **piano primo** in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. **SUB 67-48-36.**

con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata per tutti i suddetti lotti:

**Valore unitario = € 1.400,00/mq (millequattrocento/00) /metro quadrato di superficie commerciale lorda.**

**21.3.2 Cespite “BLOCCO B” Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4, B4**

Compendio immobiliare ubicato: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – e relativi sub.

VALORI BORSINO IMMOBILIARE (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) ZONA CENTRALE - aggiornate a agosto 2021:

NEGOZI € 1.039,28 / 1.301,30 Euro/mq.

MAGAZZINI € 249,66 / 351,58 Euro/mq.

VALORI OMI (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) ZONA CENTRALE. aggiornate a secondo semestre 2020

NEGOZI IN CONDIZIONI OTTIME 1250,00 / 1.550,00 Euro/mq.

MAGAZZINI CONDIZIONI OTTIME 380,00/420,00 Euro/mq.

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari per quanto riguarda il compendio immobiliare ubicato, nello specifico, con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata:



#### **LOTTO N. B1 – unità commerciale**

**Unità immobiliare** ad uso **magazzino** sviluppata su unico **piano interrato** di fabbricato commerciale **SUB 10**:  
Valore unitario = € **300,00/mq** Euro trecento/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

**Unità immobiliare** ad uso **commerciale** sviluppata al piano primo con vano scala ad uso esclusivo in fabbricato commerciale **SUB 11**. Valore unitario = € **1.100,00/mq** Euro millecento/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

#### **LOTTO N. B2 – n° 2 unità commerciali**

**Unità immobiliare** ad uso **commerciale** sviluppata **al piano terra e con magazzino al piano interrato** in fabbricato commerciale. **SUB 11**.

Valore unitario = € **1.000,00/mq** Euro mille/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

**Unità immobiliare ad uso commerciale** sviluppata **al piano terra** di fabbricato commerciale. **SUB 14**.

Valore unitario = € **1.000,00/mq** Euro mille/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

#### **LOTTO B3 - unità commerciale:**

**Unità immobiliare** ad uso **commerciale** sviluppata **al piano primo** di fabbricato commerciale. **SUB 12**.

Valore unitario = € **1.100,00/mq** Euro millecento/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

#### **LOTTO B4 - unità commerciale:**

**Unità immobiliare** ad uso **commerciale sviluppata al piano secondo** di fabbricato commerciale. **SUB 13**.

Valore unitario = € **1.100,00/mq** Euro millecento/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

### **2.1.3.3 Cespite “BLOCCO C” Comune di Silea Via Ca’ Memo – LOTTO C**

Compendio immobiliare ubicato: SILEA (TV) località Cendon - Via Ca’ Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 e relativi sub.

VALORI BORSINO IMMOBILIARE (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) ZONA PERIFERIA - aggiornate a agosto 2021:

BOX AUTO € 529,66 / 775,60 Euro/mq.

MAGAZZINI € 216,91 / 320,61 Euro/mq.

VALORI OMI (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) ZONA SUBURBANA/FRAZIONE DI CENDON. aggiornate a secondo semestre 2020

BOX AUTO IN CONDIZIONI NORMALE 640,00 / 920,00 Euro/mq.

MAGAZZINI CONDIZIONI OTTIME 325,00 / 380,00 Euro/mq.

#### **LOTTO C - deriva dalla somma di GARAGE + MAGAZZINO:**

**Unità immobiliare** ad uso **garage** sviluppata **al piano interrato** di fabbricato condominiale. **SUB 46**.

Valore unitario = € **800,00/mq** Euro ottocento/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.

**Unità immobiliare** ad uso **magazzino/cantina** sviluppata al **piano interrato** di fabbricato condominiale. **SUB 55**. Valore unitario = € **300,00/mq** Euro trecento/00 metro quadrato di superficie commerciale lorda.



### **21.3.4 Cespite "BLOCCO D" Comune di San Biagio di Callalta – LOTTO D**

Compendio immobiliare ubicato: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) località Olmi- Via Postumia Ovest n.228 -  
CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111.

VALORI BORSINO IMMOBILIARE (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) ZONA PERIFERIA - aggiornate a  
agosto 2021:  
NEGOZI € 831,74 / 1.063,94 Euro/mq.

VALORI OMI (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) ZONA SUBURBANA/FRAZIONE DI  
OLMI. aggiornate a secondo semestre 2020  
NEGOZI CONDIZIONI OTTIME 1050,00 / 1300,00 Euro/mq.

con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata:

#### **LOTTO D – n. 4 UNITA' COMMERCIALI – fabbricato intero:**

**N. 4 Unità immobiliari ad uso commerciale sviluppata al piano terra e piano primo di fabbricato  
commerciale. SUB 8-11-12-13. Valore unitario = € 0000,00/mq Euro 0000/00 metro quadrato di superficie  
commerciale lorda.**

Per quanto espresso, al paragrafo 15.3 si ritiene di sospendere al momento la determinazione del valore del  
cespite corrispondente al lotto D in ragione di quanto espresso. Il sottoscritto si rimette a quanto verrà di-  
sposto dal G.E.



## 21.4 Determinazione del valore dell'immobile/lotti

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

**LOTTO N. A1 - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato.** Ubicazione: Preganziol (TV) loc. Borgo Verde - Via Tagliamento 2/c interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 55-45-17. L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 1"

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 55) P 1	51,37		
TERAZZA/LOGGIA (sub 55) P 1	3,23		
MAGAZZINO (SUB 17) P S1	1,07		
GARAGE (sub 45) P S1	6.69		
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>62,36</b>	<b>1.400,00</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 87.304,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura. TERMINI CONTRATTO n. 3660 serie 3T: stipulato il 01/04/2018 e registrato il <b>14/04/2018</b> durata dal 01/04/2018 al <b>31/02/2022</b> . <u>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</u>	20%	€ 17.460,80
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 60,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 17.520,8</b>

<b>LOTTO N. A1</b>	Euro Sessantanovemilaottocentoquarantatre/2	<b>€ 69.843, 2</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>		

**NOTA:** Per il lotto A1, le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Urbano 535 sub 69 (area urbana-strada marciapiede) e dei mappali così definite al Catasto Terreni mappali 530, 533 (strada privata di accesso) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.



**LOTTO N.A2 - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) loc. Borgo Verde - Via Tagliamento 2/c interno7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 56-26-14. L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 2"**

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 56) P 1	51,14	€ 1300,00	
TERAZZA/LOGGIA (sub 56) P 1	2,47	€ 1300,00	
MAGAZZINO (SUB 14) P S1	0,93	€ 1300,00	
GARAGE (sub 26) P S1	5,30	€ 1300,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>59,84</b>	<b>€ 1400,00</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 83.776,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura. TERMINI CONTRATTO n. 4749 serie 3T: stipulato il 01/05/2018 e registrato il <b>19/05/2018</b> durata dal 01/05/2018 al <b>30/04/2022</b> . <b>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</b>	20%	€ 16.755,2
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 145,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 16.900,00</b>

<b>LOTTO N. A2</b>	Euro Sessantaseimilaottocentosettantasei/00	<b>€ 66.876,00</b>
<b>Totale Valore di al netto delle detrazioni</b>		

**NOTA:** Per il lotto A2, le quote in proprietà dei mappali così definiti al Catasto Urbano 535 sub 69 (area urbana-strada marciapiede) e dei mappali così definite al Catasto Terreni mappali 530, 533 (strada privata di accesso) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.



**LOTTO N.A3 - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) loc. Borgo Verde - Via Tagliamento 2/c CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 57-46-18. Unità occupata dal "SOGGETTO 3"**

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 57) P 1	51,37	€ 1300,00	
TERAZZA/LOGGIA (sub 57) P 1	3,23	€ 1300,00	
MAGAZZINO (SUB 18) P S1	1,10	€ 1300,00	
GARAGE (sub 46) P S1	6,32	€ 1300,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>62,02</b>	<b>€ 1400,00</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 86.828,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura. TERMINI CONTRATTO n. 493 serie 3T: stipulato il 01/01/2018 e registrato il <b>18/01/2018</b> durata dal 01/01/2018 al <b>30/12/2021</b> . <b>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</b>	20%	€ 17.365,6
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 85,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 17.450,6</b>

<b>LOTTO N. A3</b>	Euro	<b>€ 69.377,00</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	Sessantanovemilatrecentosettantasette/00	

**NOTA:** Per il lotto A3, le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Urbano 535 sub 69 (area urbana-strada marciapiede) e dei mappali così definite al Catasto Terreni mappali 530, 533 (strada privata di accesso) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.



**LOTTO N.A4 - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) loc. Borgo Verde - Via Tagliamento 2/d interno 7 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 66-27-39. Unità occupata dal "SOGGETTO 4"**

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 66) P 1	51,14	€ 1300,00	
TERAZZA/LOGGIA (sub 66) P 1	2,47	€ 1300,00	
MAGAZZINO (SUB 39) P S1	0,93	€ 1300,00	
GARAGE (sub 27) P S1	5,30	€ 1300,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>59,84</b>	<b>€ 1400,00</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 83.776,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura. TERMINI CONTRATTO n. 10954 SERIE 3T: stipulato il 01/12/2019 e registrato il <b>16/12/2019</b> durata dal 01/12/2019 al <b>30/11/2023</b> . <b>Data di registrazione successiva al pignoramento (10/10/2019)</b>	0%	€ 000.000,00
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 000.000,00</b>

<b>LOTTO N. A4</b>	Euro	<b>€ 83.776,6</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	Ottantatremilasettecentosettantasei/6	

**NOTA:** Per il lotto A4, le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Urbano 535 sub 69 (area urbana-strada marciapiede) e dei mappali così definite al Catasto Terreni mappali 530, 533 (strada privata di accesso) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.





**LOTTO N.A5 - Unità immobiliare adibita ad abitazione (appartamento) sviluppata su unico piano: piano primo in fabbricato condominiale con garage pertinenziale e cantina posti al piano interrato. Ubicazione: Preganziol (TV) loc. Borgo Verde - Via Tagliamento 2/d interno 8 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 8 - PART 535 – SUB 67-48-36. Unità occupata dal "SOGGETTO 5"**

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
ABITAZIONE APPARTAMENTO (sub 67) P 1	51,37	€ 1300,00	
TERAZZA/LOGGIA (sub 67) P 1	3,23	€ 1300,00	
MAGAZZINO (SUB 36) P S1	1,07	€ 1300,00	
GARAGE (sub 48) P S1	6,33	€ 1300,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>62,00</b>	<b>€ 1400,00</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 86.800,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura TERMINI CONTRATTO n. 1721 serie 3T: stipulato il 01/02/2018 e registrato il <b>19/02/2018</b> durata dal 01/02/2018 al <b>31/01/2022</b> . <b>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</b>	20%	€ 17.360,00
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 17.360,00</b>

<b>LOTTO N. A5</b>	Euro	<b>€ 69.440,00</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	Sessantanovemilaquattrocentoquaranta/00	

**NOTA:** Per il lotto A5, le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Urbano 535 sub 69 (area urbana-strada marciapiede) e dei mappali così definite al Catasto Terreni mappali 530, 533 (strada privata di accesso) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.



**LOTTO B1** – deriva dalla somma di **MAGAZZINO + UNITÀ COMMERCIALE**:  
**Unità immobiliare ad uso magazzino sviluppata su unico piano interrato di fabbricato commerciale.**  
 Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 10  
 L'unità è OCCUPATA dall' "ESECUTATO"

+

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo con vano scala ad uso esclusivo in fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 15. L'unità è OCCUPATA dall' "ESECUTATO"

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
MAGAZZINO (sub 10) S1	113,00	300	€ 33.900,00
PORTICO (sub 15) PT	0,70	1.100	€ 770,00
INGRESSO (sub 15) PT	21,25	1.100	€ 23.375,00
NEGOZIO (sub 15) P1	209,96	1.100	€ 230.956,00
TERRAZZE (sub 15) P1	0,71	1.100	€ 781,00
<b>Totale superficie commerciale Lotto B1</b>	<b>345,62</b>		
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 289.782,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura: nessuno	0	€ 000,00
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 000,00</b>

<b>LOTTO N. B1</b>	Euro	<b>€ 289.782,00</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	Duecentottantanovemilasettecentottantadue/00	



**LOTTO B2 - UNITÀ COMMERCIALE** deriva dalla somma di 2 unità commerciali:

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano terra e con magazzino al piano interrato in fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 11 L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 6" (attività commerciale)

+

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano terra di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 14

L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 6" attività commerciale

Le unità sono entrambe occupate dal "SOGGETTO 6" con unico contratto di locazione registrato.

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
NEGOZIO (sub 11) PT	155,92		
MAGAZZINO (sub 11) S1	117,52		
NEGOZIO (sub 14) PT	199,92		
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>473,36</b>		
<b>Totale valore di stima del compendio</b>		<b>€ 1.000,00</b>	<b>€ 473.360,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura TERMINI CONTRATTO n. 2846 serie 3T: stipulato il 01/03/2019 e registrato il <b>11/03/2019</b> durata dal 01/03/2019 al <b>28/02/2025</b> . <b>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</b>	20%	€ 94.672,00
Regolarizzazione catastale		€ 600,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 1.800,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 97.072,00</b>

<b>LOTTO N. B2</b>	Euro	<b>€ 376.288,00</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	Trecentosettantaseimiladuecentottantotto/00	



**LOTTO B3 - UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione:  
 SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 12  
 L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 7" (attività commerciale)

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
NEGOZIO (sub 12) P1	208,32		
TERRAZZE (sub 12) P1	0,71		
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>209,03</b>	<b>€ 1.100,0</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 229.933,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura TERMINI CONTRATTO n. 913 serie 3T: stipulato il 01/06/2013 e registrato il <b>18/06/2013</b> durata dal 01/06/2013 al <b>31/05/2019 in proroga fino al 31/05/2025.</b> <b>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</b>	20%	€ 45.986,6
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 45.986,6</b>

<b>LOTTO N. B3</b>	Euro Centottantatremilanovecentoquarantasei/00	<b>€ 183.946,00</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>		



**LOTTO B4 - UNITÀ COMMERCIALE:**

**Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano secondo di fabbricato commerciale.**

Ubicazione: SILEA (TV) - Via Treviso 56 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB A - FG 4 - PART 700 – SUB 13

L'unità è OCCUPATA dal "SOGGETTO 8" (attività commerciale)

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
NEGOZIO (sub 13) P2	252,16		
TERRAZZA (sub 13) P2	17,98		
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>270,14</b>	<b>€ 1.100,00</b>	
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 297.154,00</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura TERMINI CONTRATTO n. 240 serie 3T: stipulato il 01/07/2010 e registrato il <b>14/09/2010</b> durata dal 01/07/2010 al 30/06/2016. <b>Contratto oggetto di proroga al 30/06/2022.</b> <b>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</b>	20%	€ 59.430,8
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 59.430,8</b>

<b>LOTTO N. B4</b>	Euro Duecentotrentasettemilasettecentoventitre/2	<b>€ 237.723,2</b>
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>		



**LOTTO C - deriva dalla somma di GARAGE + MAGAZZINO:**

**Unità immobiliare ad uso garage sviluppata al piano interrato di fabbricato condominiale.** Ubicazione: SILEA (TV) loc. Cendon - Via Ca' Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 SUB 46  
L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 13".

+

**Unità immobiliare ad uso magazzino/cantina sviluppata al piano interrato di fabbricato condominiale.** Ubicazione: SILEA (TV) loc. Cendon - Via Ca' Memo n.30 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB B - FG 2 - PART 689 SUB 55. L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 13".

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
GARAGE (sub 46) P S1	19,81	800	€ 15.848,50
MAGAZZINO (sub 55) P S1	4,67	300	€ 1.401,00
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>24,48</b>		
<b>Totale valore di stima del compendio</b>			<b>€ 17.249,50</b>

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	€ 000,00
Regolarizzazione catastale		€ 000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 000,00
Situazione contabile condominiale		€ 26,26
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 26,26</b>

<b>LOTTO N. C</b> <b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	Euro Diciassettemiladuecentoventitre/24	<b>€ 17.223,24</b>
--	---	--------------------

**NOTA:** Per il lotto C le quote in comproprietà dei mappali così definiti al Catasto Terreni 853, 860, 726 (area vincolata a parcheggio ad uso pubblico) a seguito di eventuale aggiudicatario, dovranno essere calcolate e ripartite in voltura in sede di atto notarile.



**LOTTO D - deriva dalla somma di N. 4 UNITA' COMMERCIALI – fabbricato intero:**  
**N. 3 Unità immobiliari ad uso commerciale sviluppata al piano terra e piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) loc. Olmi- Via Postumia Ovest n.228 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111 SUB 8-11-12  
 L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 9" (attività commerciale)  
**N. 1 Unità immobiliare ad uso commerciale sviluppata al piano primo di fabbricato commerciale.** Ubicazione: SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV) loc. Olmi- Via Postumia Ovest n.228 - CATASTO FABBRICATI - SEZ URB F - FG 2 - PART 111 SUB 13  
 L'unità è OCCUPATA da "SOGGETTO 10" (attività commerciale)  
 Il "SOGGETTO 9" e "SOGGETTO 10" sono rappresentati dal "SOGGETTO 16"

Destinazione d'uso	Superficie parametrata mq	Valore €/mq	Valore
NEGOZIO PT (SUB 8)	109,03		
NEGOZIO PT (SUB 11)	73,62		
NEGOZIO P1 (SUB 12)	103,25		
NEGOZIO P1 (SUB 13)	82,33		
AREA SCOPERTA COMUNE (SUB 5)	50,60		
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>418,83</b>		
<b>Totale valore di stima del compendio</b>		€ .____,____	€ .____,____

Detrazioni	%	importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura Per i sub <b>8-11-12</b> TERMINI CONTRATTO: <u>N. 10155 SERIE 3T.</u> stipulato il 01/10/2017 e <u>registrato il 07/11/2017</u> <u>durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023</u> 10146 SERIE 3T stipulato il 01/10/2017 e <u>registrato il 07/11/2017</u> <u>durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023.</u>  Per il sub <b>13</b> TERMINI CONTRATTO: <u>N. 10146 SERIE 3T.</u> stipulato il 01/10/2017 e <u>registrato il 07/11/2017</u> <u>durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023</u> 10146 SERIE 3T stipulato il 01/10/2017 e <u>registrato il 07/11/2017</u> <u>durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023.</u> <u>Data di registrazione antecedente al pignoramento (10/10/2019)</u>	20%	€ 000,00
Regolarizzazione catastale		€ 2.000,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia		€ 3.800,00
Situazione contabile condominiale		€ 000,00
<b>Totale detrazioni</b>		€ _____

<b>LOTTO N. D</b>	Euro	€ _____
<b>Totale Valore di stima al netto delle detrazioni</b>	_____/00	€ _____



Per quanto espresso, al paragrafo 15.3 si ritiene di sospendere al momento la determinazione del valore del cespite corrispondente al lotto D in ragione di quanto espresso. Il sottoscritto si rimette a quanto verrà disposto dal G.E.

## **22. ELENCO ALLEGATI**

*Quesito 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);*

### **1. TITOLO DI PROVENIENZA**

**1)** Trasferimento di sede sociale - Rep. n. 57845

**1/A)** Cespite BLOCCO "A" Comune di Preganziol - Rep. n. 65710 - Rep n. 70499

**1/B)** Cespite BLOCCO "B" Comune di Silea Via Treviso - Rep. n. 51304 – Rep. 72200

**1/C)** Cespite BLOCCO "C" Comune di Silea Via Ca' Memo – Rep. n. 51613

**1/D)** Cespite BLOCCO "D" Comune di San Biagio di Callalta – Rep. n. 200565

### **2. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO**

### **3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

### **4. TITOLI ABILITATIVI, ESTRATTO DI PROGETTO E AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

**4/A)** Cespite BLOCCO "A" Comune di Preganziol

**4/B)** Cespite BLOCCO "B" Comune di Silea Via Treviso

**4/C)** Cespite BLOCCO "C" Comune di Silea Via Ca' Memo

**4/D)** Cespite BLOCCO "D" Comune di San Biagio di Callalta

### **5. DESTINAZIONE URBANISTICA**

**5/A)** Cespite BLOCCO "A" Comune di Preganziol

**5/B)** Cespite BLOCCO "B" Comune di Silea Via Treviso

**5/C)** Cespite BLOCCO "C" Comune di Silea Via Ca' Memo

**5/D)** Cespite BLOCCO "D" Comune di San Biagio di Callalta

### **6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**6/A)** Cespite BLOCCO "A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5

**6/B)** Cespite BLOCCO "B" Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4

**6/C)** Cespite BLOCCO "C" Comune di Silea Via Ca' Memo – LOTTO C

**6/D)** Cespite BLOCCO "D" Comune di San Biagio di Callalta – LOTTO D

### **7. VERBALI DI SOPRALLUOGO**

### **8. VERIFICA LOCAZIONI REGISTRATE**





- 8/A)** Cespitate BLOCCO "A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5
- 8/B)** Cespitate BLOCCO "B" Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4 e contratti di comodato d'uso gratuito Lotto B2
- 8/D)** Cespitate BLOCCO "D" Comune di San Biagio di Callalta – LOTTO D
- 9. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**
- 9/A)** Cespitate BLOCCO "A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5
- 9/B)** Cespitate BLOCCO "B" Comune di Silea Via Treviso – LOTTI B1, B2, B3, B4
- 9/C)** Cespitate BLOCCO "C" Comune di Silea Via Ca' Memo – LOTTO C
- 10. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**
- 10/A)** Cespitate BLOCCO "A" Comune di Preganziol – LOTTI A1, A2, A3, A4, A5
- 10/B)** Cespitate BLOCCO "C" Comune di Silea Via Treviso – LOTTO C
- 11. SCHEDE SINTETICHE**
- 12. CORRISPONDENZE NOMINATIVI (pagina a parte non rilegata)**

Treviso, 09/09/2021

L'Esperto stimatore

Arch. Marco Gianni

## **23. OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

In data 09/09/2021 il sottoscritto, inviava a mezzo PEC il presente rapporto di stima e allegati alle Parti:

Avv.ti Fabio Del Turchio e Bertone Biscaretti di Ruffia per la Parte creditrice procedente,

Avvocato Gianni Solinas per il Creditore iscritto intervenuto,

Custode Giudiziario nominato

Avv. Franco Fabiani per la Parte esecutata.

Assegnando il termine per l'invio delle eventuali note entro il giorno 24/09/2021.

In data 29/09/2021 al sottoscritto non perveniva alcuna nota di osservazione procedeva al deposito telematico.

*Certo per aver completamente espletato l'incarico conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.*

Treviso, 29/09/2021

L'Esperto stimatore

Arch. Marco Gianni

