

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 476/2018

Promossa da:



Rappresentata e difesa da:
Avv. Lorenzo Sternini di Treviso

Giudice dell'esecuzione:
dott. Francesca Vortali

esperto stimatore:
dott. Giulia di Thiene

data giuramento esperto:
21.01.2022

data prossima udienza:
20.07.2022

ELABORATO PERITALE

dott. agr. Giulia di Thiene



Treviso, 18 giugno 2022



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
3.1. Identificazione catastale	4
3.2. Identificazione dei diritti reali	5
4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	9
4.1. LOTTO 1– Terreno agricolo fronte strada Via Mangesa in Conegliano (TV)	9
4.2. LOTTO 2– Terreni agricoli e area boscata in Conegliano (TV)	14
4.3. LOTTO 3 – Ente Urbano con insistente fabbricato al grezzo in Via Marcorà in Conegliano (TV)	18
5. STIMA DEL VALORE DELLA VENDITA FORZATA	24
6. CONCLUSIONI	24



ELABORATO PERITALE

1 PREMESSA

La sottoscritta in data 19.01.2022 ha ricevuto la nomina quale esperto stimatore del Tribunale di Treviso. Il giuramento telematico è stato effettuato in data 21.01.2022. Per prendere visione ed esaminare i beni pignorati sono stati necessari due sopralluoghi in quanto durante il primo, svoltosi il 26.05.2022, non è stato possibile completare le operazioni peritali. Il secondo sopralluogo si è svolto il 07.06.2022 con verifica del fabbricato al grezzo insistente sulla particella Fg. 9 n. 1029 e presa visione dei limiti delle particelle Fg. 8 n. 492 e 488 non percorribili in precedenza. Durante i sopralluoghi, in base alla buona disponibilità offerta dagli esecutati Esecutato 1 (primo nominativo citato nell'Atto di pignoramento) ed Esecutato 2 (secondo nominativo citato nel pignoramento), è stato possibile accedere ed esaminare i beni immobili oggetto di pignoramento alla data attuale. Il Procuratore del Custode Giudiziario ha presenziato ad entrambi i sopralluoghi. Ai sopralluoghi è seguito un carteggio e scambio comunicazioni via posta elettronica tra la Scrivente e gli Uffici Tecnici del Comune di Conegliano e con Piave Servizi al fine di determinare l'effettiva realizzazione delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per stabilire gli importi dovuti per portare l'edificio a compimento.

2 OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha provveduto ad acquisire informative, documentazione catastale, oltre a dati, documenti, contratti ed elaborati grafici presso Agenzia delle Entrate, AVEPA, Archivio Notarile, Comune di Conegliano e Piave Servizi.

Sopralluogo del 26.05.2022. Durante il sopralluogo, fissato dal Custode in base alla disponibilità degli Esecutati, si è proceduto a esaminare, in presenza degli stessi e del Custode, i terreni siti a Conegliano risultanti oggetto di pignoramento alla data attuale.

Durante il sopralluogo sulla particella di cui al Fg. 9 n. 1029 è emersa la presenza di un fabbricato al grezzo inaccessibile a causa di infestanti arbustive che ne occludevano ogni accesso. Si è quindi chiesta la disponibilità degli Esecutati ad una nuova visita la cui data è stata fissata concordemente anche con il Custode Giudiziario.

Per le altre particelle è stato possibile procedere con l'esame di parte dei terreni oggetto di pignoramento lasciando in sospeso la verifica del confine nord della particella Fg. 8 mapp. 492 in attesa dell'imminente sfalcio della superficie a prato. Tale confine sarà oggetto di verifica insieme al fabbricato nel successivo sopralluogo.

Sopralluogo del 07.06.2022. Durante il sopralluogo, avvenuto in presenza degli Esecutati e del Custode Giudiziario, è stato possibile esaminare le parti interne del fabbricato di cui alla particella 1029. Non è stato invece possibile esaminare gli spazi esterni invasi dal rovo. Il sopralluogo ha comunque fornito elementi sufficienti per procedere con le operazioni peritali a parte la definizione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione poi verificate, nei giorni successivi, con Uffici Tecnici comunali, in collaborazione di Piave Servizi (pratiche risalenti al 1994-2000 che hanno necessitato video-ispezioni e ulteriori accertamenti svoltosi nel giugno 2022).



La sottoscritta, durante i sopralluoghi, assistita dalla collaboratrice geom. Silvia Lignana Bellandi, ha provveduto ad effettuare una verifica dello stato dei luoghi. È stata inoltre verificata l'accessibilità e la sussistenza e verifica di servitù citate negli atti acquisiti. Durante il sopralluogo gli Esecutati hanno confermato l'esistenza di servitù insistenti e in favore dei beni pignorati. I beni visionati risultano liberi e non inseriti in alcun fascicolo aziendale (cfr. Allegato 15 - dichiarazione AVEPA), tale aspetto viene dettagliato in fase di descrizione dello stato di possesso dei singoli beni esegutati.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

All'atto di pignoramento immobiliare del 02.07.2018, che individuava numerosi beni distribuiti nei Comuni di Conegliano, San Pietro di Feletto e Sarmede, il Tribunale di Treviso ha successivamente disposto tre stralci nelle date 29.03.2019, 18.06.2021 e 19.01.2022.

Oggetto della presente stima sono i beni residuati dopo gli stralci che risultano tutti siti in Comune di Conegliano.

Considerate le caratteristiche dei beni esegutati, costituiti da immobili con differenti destinazioni d'uso (terreni agricoli, superficie stradale, area scoperta e ente urbano con insistente fabbricato al grezzo) la sottoscritta definisce una suddivisione in **tre lotti** che di seguito vengono identificati catastalmente e successivamente descritti e valutati.

3.1 Identificazione catastale

Durante la verifica dei singoli immobili pignorati si è proceduto pertanto all'esame della relazione notarile, con aggiornamento delle visure per soggetto e visure. Tali verifiche sono state eseguite al fine di determinare la corretta rispondenza tra beni pignorati e l'attuale identificazione catastale e consistenza.

Gli immobili sono attualmente identificati come di seguito indicato:

LOTTO 1 – Terreni agricoli fronte strada Via Mangesa in Conegliano (TV)

Comune di Conegliano – *Codice catastale C957*

NCT

FOGLIO	PART. PIGNOR.	QUALITA'	SUP. (MQ)	RD	RA
8	319	seminat. arb. Cl 5	214	0,44 €	0,50 €
8	322	area rurale	92	--	--
8	326	seminat. arb. Cl 5	18	0,04 €	0,04 €

In proprietà dell'Esecutato 2 per 375/1000.

FOGLIO	PART. PIGNOR.	QUALITA'	SUP. (MQ)	RD	RA
8	455	seminat. arb. Cl 5	2507	5,18 €	5,83 €

In proprietà dell'Esecutato 2 per 1000/1000.



LOTTO 2 – Terreni agricoli e area boscata in Conegliano (TV)Comune di Conegliano – *Codice catastale C957*

NCT

FOGLIO	PART. PIGNOR.	QUALITA'	SUP. (MQ)	RD	RA
8	488	Prato Cl 6	10.861	19,63 €	22,44 €
8	490	seminat. arb. Cl 5	164	0,34 €	0,38 €
8	492	seminat. arb. Cl 5	1.078	2.23 €	2.51 €

In proprietà dell'Esecutato 2 per 1000/1000.

LOTTO 3 – Ente Urbano con insistente fabbricato al grezzo in Via Marcorà in Conegliano (TV)Comune di Conegliano – *Codice catastale C957*

NCT

FOGLIO	PART. PIGNOR.	QUALITA'	SUP. (MQ)	RD	RA
9	1029	Ente urbano	1.478	--	--

In proprietà dell'Esecutato 1 per la quota di 1000/1000.

Di tutti i lotti sono state reperite le visure storiche e per soggetto aggiornate a maggio 2022.

3.2 Identificazione dei diritti reali

Vengono di seguito elencate tutte le trascrizioni a carico e a favore degli Esecutati derivanti dalle ispezioni aggiornate a maggio 2022 ordinate per numero progressivo.

Ai paragrafi "Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie" di ciascun lotto sono indicati i n. delle specifiche voci interessanti il Lotto in esame.

Le quote di possesso degli immobili pignorati sono riportate nel precedente capitolo.

Le servitù sono indicate nel paragrafo dedicato nella singola descrizione dei beni pignorati al capitolo successivo.

Entrambi gli Esecutati

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/2002 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33509 Pubblico ufficiale GIUSEPPE DALL'ANTONIA Repertorio 88451 del 19/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SARMEDE(TV) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2007 - Registro Particolare 31786 Registro Generale 57953 Pubblico ufficiale DALL'ANTONIA GIUSEPPE Repertorio 99210/17856 del 27/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SARMEDE(TV) SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2013 - Registro Particolare 909 Registro Generale 7692 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 14059/4812 del 06/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV) SOGGETTO DEBITORE
4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014 - Registro Particolare 2763 Registro Generale 18369



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3530 del 04/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV),
CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

- a. Annotazione n. 497 del 17/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- b. Annotazione n. 5705 del 23/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- c. Annotazione n. 5910 del 05/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare 3171 Registro Generale 21236

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3980/2014 del 31/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV),
CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

- a. Annotazione n. 510 del 18/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- b. Annotazione n. 5909 del 05/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2014 - Registro Particolare 3364 Registro Generale 22511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2367/2014 del 04/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV),
CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

- a. Annotazione n. 511 del 18/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- b. Annotazione n. 5706 del 23/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- c. Annotazione n. 5911 del 05/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2014 - Registro Particolare 4042 Registro Generale 26458

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4702/2014 del 30/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV),
CONEGLIANO(TV), SARMEDE(TV) SOGGETTO DEBITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2015 - Registro Particolare 2080 Registro Generale 13230

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 3446 del 15/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV), CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV)
SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2016 - Registro Particolare 1364 Registro Generale 8268

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 461 del 10/02/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV),
CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV) SOGGETTO DEBITORE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2016 - Registro Particolare 17804 Registro Generale 26140

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 21699/12444 del 29/07/2016

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645-TER C.C.) Immobili siti
in COLLE UMBERTO(TV), CONEGLIANO(TV)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2017 - Registro Particolare 13767 Registro Generale 19742

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4803/2017 del 12/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in
CONEGLIANO(TV), SARMEDE(TV)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/08/2018 - Registro Particolare 21233 Registro Generale 30104

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 6895/2018 del 16/07/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in COLLE
UMBERTO (TV), CONEGLIANO (TV), SARMEDE (TV)

Esecutato 1

13. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/1988 - Registro Particolare 4452 Registro



Generale 5692 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2000 - Registro Particolare 33744 Registro Generale 48355
Pubblico ufficiale GIUSEPPE DALL'ANTONIA Repertorio 83551 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in COLLE UMBERTO(TV) SOGGETTO ACQUIRENTE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2004 - Registro Particolare 16493 Registro Generale 25601
Pubblico ufficiale COMUNE DI COLLE UMBERTO Repertorio 1352 del 03/06/2004

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in COLLE UMBERTO
(TV) SOGGETTO CEDENTE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2007 - Registro Particolare 13659 Registro Generale 24156
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 231/2007 del 05/04/2007 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CONEGLIANO(TV)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/08/2007 - Registro Particolare 22365 Registro Generale 39988
Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5271/946 del 27/07/2007 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN PIETRO DI FELETTO(TV) SOGGETTO ACQUIRENTE

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 18021 Registro Generale 28638
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 10405/2634 del 26/06/2008

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in COLLE UMBERTO
(TV) SOGGETTO CEDENTE

19. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2008 - Registro Particolare 7710 Registro Generale 34715
Pubblico ufficiale DALL'ARMI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 171201/24664 del 27/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CONEGLIANO (TV) SOGGETTO DEBITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010 - Registro Particolare 7370 Registro Generale 12016
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 12074/3541 del 10/03/2010 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in SAN PIETRO DI FELETTO (TV)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2010 - Registro Particolare 14763 Registro Generale 24018
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 12258/3656 del 07/06/2010 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN PIETRO DI FELETTO (TV) SOGGETTO VENDITORE

21. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2014 - Registro Particolare 2565 Registro Generale 17154
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3308 del 26/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO (TV), CONEGLIANO (TV),
SARMEDE (TV) SOGGETTO DEBITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4869 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZIONE CONEGLIANO Repertorio 185 del 14/02/2013 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in COLLE UMBERTO(TV),
CONEGLIANO(TV), SARMEDE(TV) SOGGETTO DEBITORE

23. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/2020 - Registro Particolare 227 Registro Generale 328
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4404/2019 del 04/12/2019 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - ORDINANZA DI AVVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' Immobili siti in
CONEGLIANO (TV)

Esecutato 2

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2000 - Registro Particolare 10008 Registro Generale 14104
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 124 del 10/03/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CONEGLIANO (TV) - SOGGETTO ACQUIRENTE

25. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2000 - Registro Particolare 10009 Registro Generale 14105
Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 124 del 10/03/2000 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI
DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CONEGLIANO (TV)

26. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2001 - Registro Particolare 11214 Registro Generale 15464



Pubblico ufficiale BROLI MARINO Repertorio 93070 del 29/03/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CONEGLIANO (TV) SOGGETTO ACQUIRENTE

27. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/2002 - Registro Particolare 23407 Registro Generale 33509

Pubblico ufficiale GIUSEPPE DALL'ANTONIA Repertorio 88451 del 19/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SARMEDE (TV) SOGGETTO ACQUIRENTE

28. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2007 - Registro Particolare 6838 Registro Generale 11491

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8931/2036 del 12/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CONEGLIANO (TV) SOGGETTO ACQUIRENTE

29. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2007 - Registro Particolare 2859 Registro Generale 11493

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 8932/2037 del 12/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CONEGLIANO (TV) SOGGETTO DEBITORE

30. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2007 - Registro Particolare 31786 Registro Generale 57953

Pubblico ufficiale DALL'ANTONIA GIUSEPPE Repertorio 99210/17856 del 27/11/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SARMEDE (TV) SOGGETTO ACQUIRENTE

31. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 11073

Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5729/1278 del 29/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CONEGLIANO(TV) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

a. Annotazione n. 5703 del 23/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

32. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 11074

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 12938/4059 del 29/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CONEGLIANO (TV) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

a. Annotazione n. 5704 del 23/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

33. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2012 - Registro Particolare 4038 Registro Generale 28103

Pubblico ufficiale BROLI LUISA Repertorio 5783/1331 del 13/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CONEGLIANO(TV) SOGGETTO DEBITORE

34. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2013 - Registro Particolare 2167 Registro Generale 3680

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 992/9990 del 23/11/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SAN PIETRO DI FELETTO(TV)

35. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2013 - Registro Particolare 909 Registro Generale 7692

Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 14059/4812 del 06/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SARMEDE (TV) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

36. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2018 - Registro Particolare 12428 Registro Generale 17298

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2848 del 22/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CONEGLIANO (TV)

37. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/2022 - Registro Particolare 4899 Registro Generale 6944

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 21699 del 29/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SAN PIETRO DI FELETTO(TV).

Le succitate annotazioni di restrizione dei beni determinano l'esclusione di alcuni immobili dalla presente procedura.



4 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.1 LOTTO 1 – Terreno agricolo fronte strada Via Mangesa in Conegliano (TV)

4.1.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Conegliano (TV) – *Codice catastale* C957

Indirizzo: Via Mangesa snc

Accessibilità: Il lotto è agevolmente accessibile dalla pubblica via Mangesa e costituisce parte del passo carraio e della strada sterrata pianeggiante che, con percorso rettilineo si allarga a formare l'ingresso al piazzale antistante alle residenze preesistenti (vedere servitù).



Ortofoto Regione Veneto 2018 del lotto 1 sito in via Mangesa a Conegliano (sx) ed estratto mappa catastale (dx) particelle componenti il lotto al foglio 8 nn. 326, 319, 322, 455. Allegati 17 e 04

4.1.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono le particelle 325, 510, 530, 571, 439, 462, 456, 327 e via Mangesa.

4.1.3 Servitù e vincoli

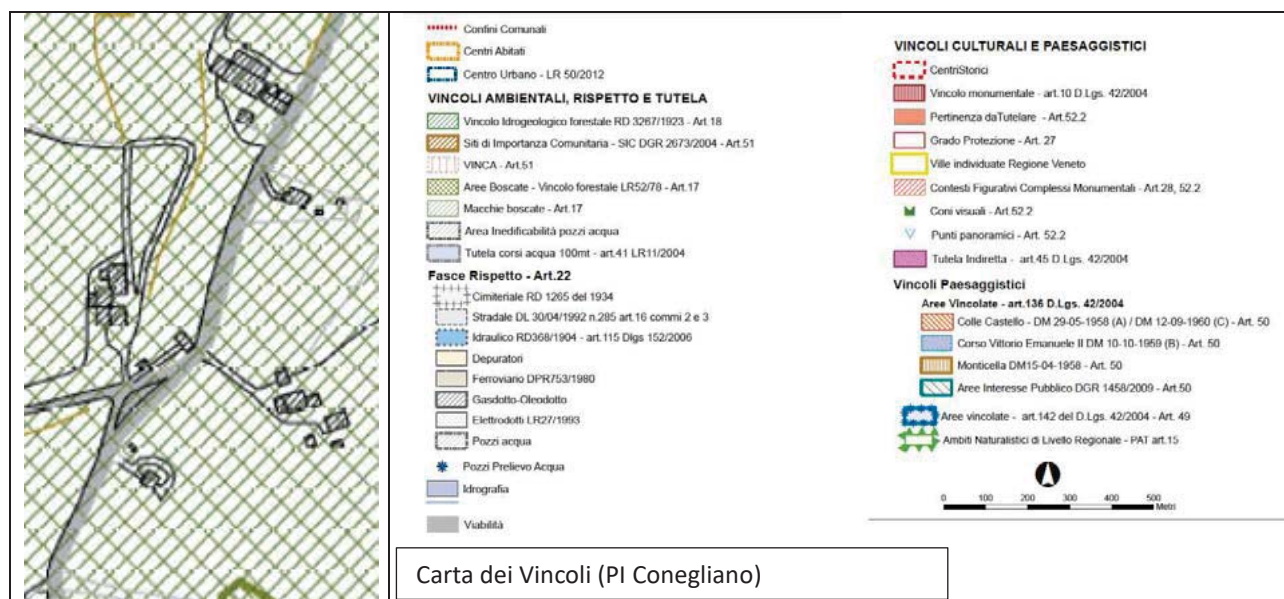
Per individuare le servitù, oltre alla collaborazione degli esecutati è stato necessario acquisire alcuni atti notarili e relative note di trascrizione. E' stata reperita la planimetria allegata all'atto del Notaio Brusadin risalente al 19.05.1994 rep. 64155 racc. n. 17179 nel quale si descrivono le particelle 319,322 e 326 del foglio 8 quali "ritagli di terreno destinati a strada privata e a corte comune" (Allegato 11). Lo stesso atto indica come parte di strada via Mangesa la particella 326. Vi è da registrare il passaggio di linee elettriche all'interno della particella 455 con attraversamento della 319 che viene individuata nelle fotografie allegate (Allegato 01).



Nell'atto di acquisto delle particelle da parte dell'Esecutato 2 (Allegato 13) sono confermate le servitù di passaggio "a piedi e con qualsiasi mezzo" determinate nell'atto del Notaio G. Claudio Brusadin del 19 maggio 1994 NN. 64.155 REP./ 17.179 del 1994.

Come indicato nel CDU (Allegato 08) le aree sono interessate dai seguenti vincoli:

- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **455, 319, 322 e 326** è inclusa nell'AMBITO "SITO UNESCO – AREA BUFFER", ai sensi del Disciplinare Tecnico del sito UNESCO, appendice delle N.T.O. al P.I.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **455, 319, 322 e 326** è assoggettata ai seguenti vincoli culturali e paesaggistici: - "Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 – AREE DI INTERESSE PUBBLICO DGR 1458/2009", ai sensi dell'art. 50 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **455, 319, 322 e 326** è assoggettata ai seguenti vincoli ambientali, di rispetto e tutela: vincolo idrogeologico forestale RD 3267/1923, ai sensi dell'art. 18 delle N.T.O.;



4.1.4 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente l'ambito risulta ricompreso entro i seguenti ambiti territoriali:

L'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **455, 319, 322 e 326** è inclusa nell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO – ATO 8 "Scomigo, Ogliano, Menarè", ai sensi dell'art. 23 delle N.T.O.;

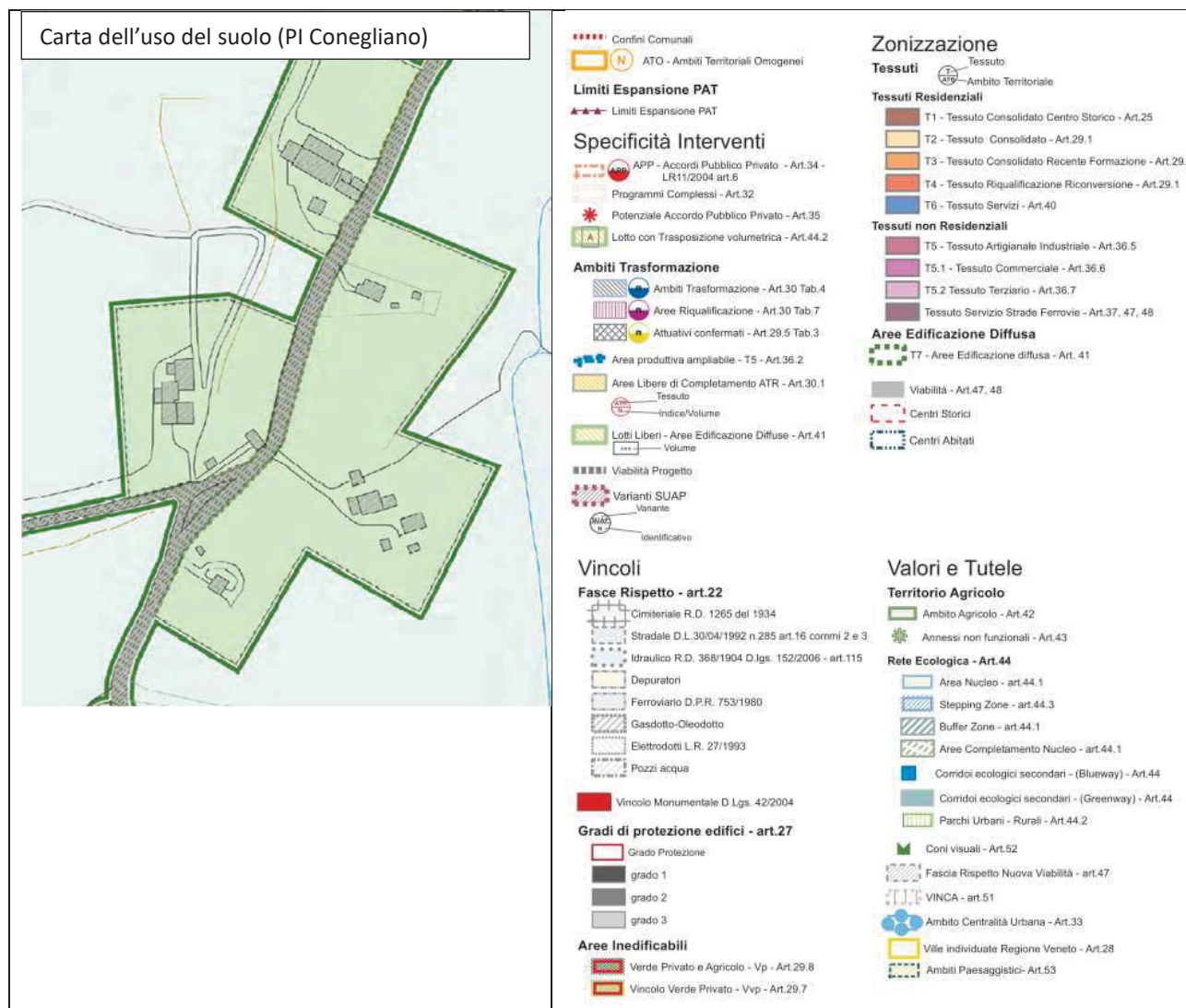
L'area censita catastalmente al foglio 8, porzione dei mappale n. **455**, ricade nel "CAPO IV – TERRITORIO AGRICOLO" in "AMBITO AGRICOLO", ai sensi dell'art. 42 delle N.T.O.;

L'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **319** e **322** e porzione dei mappali n. **455**, ricade in "T7 - TESSUTO RESIDENZIALE DIFFUSO " ai sensi dell'art. 41 delle N.T.O.; all'interno del quale è previsto il mantenimento dello stato di fatto e consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, nonché l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, anche con modifica di destinazione d'uso, purchè l'uso risulti compatibile con la residenza;

L'area censita catastalmente al foglio 8, mappale n. **326** è classificata come "VIABILITA'", ai sensi dell'art. 47 delle N.T.O.;

L'area censita catastalmente al foglio 8, mappale n. **326** e porzione dei mappali **455** è ricompresa in "RETE ECOLOGICA", in ambito denominato "AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO", ai sensi dell'art. 44.1 delle N.T.O.;

L'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **455, 319, 322** e **326** viene classificata come "AREE IDONEE A CONDIZIONE - ROCCIA SUBAFFIORANTE DI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI", ai sensi dell'art. 14.b.4 delle N.T.O..



4.1.5 Conformità edilizia

Sui terreni non sussistono fabbricati e/o costruzioni di alcun genere a parte i pali di sostegno della linea elettrica.

4.1.6 Conformità catastale

Il lotto è conforme a quanto depositato in Catasto (Allegato 04)

4.1.7 Attuali proprietari

In base alla documentazione acquisita l'Esecutato 2 risulta proprietario per 3/8 delle particelle 319, 322 e 326, e proprietario per l'intero della particella 455.

4.1.8 Precedenti proprietari

Per l'atto di cui al punto 24 (diritti reali) il proprietario precedente della particella 455 risulta il signor

Relativamente ai terreni di cui alle particelle 319, 322 e 326 i proprietari precedenti risultano

4.1.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

A carico degli Esecutati, per i terreni di cui al presente lotto, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie riportate al paragrafo 3.2 (Identificazione dei diritti reali) n. 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 24, 25, 28, 29, 31 e 32.

4.1.10 Stato di possesso attuale dell'immobile

Da verifiche effettuate presso AVEPA e come confermato verbalmente durante il sopralluogo dagli Esecutati, il bene risulta libero da contratti d'affitto o comodato registrati (Allegato 15).

4.1.11 Descrizione del lotto

Il lotto è costituito da terreno agricolo (particella 455) lungo il fronte strada di Via Mangesa, accesso su Via Mangesa (particella 326), dalla strada bianca di accesso (particella 319) e dalla corte antistante i fabbricati (particella 322). La strada è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

Il terreno, al momento del sopralluogo, risultava investito a prato stabile delimitato lungo Via Mangesa da una rete metallica su stanti in cemento all'interno della quale sono posti in filare alcuni alberi di abete. Aceri campestri sono cresciuti spontaneamente lungo il confine.

Il confine ovest del lotto, con le particelle 456 e 462, non è individuato materialmente e risulta evidenziato dal solo sfalcio differenziato eseguito dal confinante. Lo stesso vale per il confine sud con la particella 439 investita a vigneto, dove, in corrispondenza dello spigolo posto a est, sono presenti alberi da frutto non governati.

Sarà cura del futuro acquirente materializzare i confini in contraddittorio con le proprietà limitrofe.

Il lotto è attraversato da due linee elettriche che ne determinano servitù (vedi allegato fotografico).

L'accesso al Lotto è agevole con qualsiasi mezzo operativo. Il terreno ha forma pressoché regolare a



giacitura pianeggiante in prossimità di Via Mangesa cui segue un leggero declivio verso la particella 439. Il terreno ha profondità ridotta con presenza di rocce superficiali. La fertilità può essere considerata media. Non è presente impianto di irrigazione o fonti idriche naturali segnalate.

Il Lotto ricade in area DOCG Conegliano e Valdobbiadene e la coltura a vigneto è da considerarsi ordinaria nella zona come riscontrabile nei terreni confinanti.

4.1.12 Divisibilità

Vista la destinazione e l'uso dei beni e visti gli spazi disponibili non si ritiene che il lotto sia ulteriormente divisibile.

4.1.13 Stima del valore di mercato

Il Lotto 1 ricade in area di produzione della DOCG Conegliano Valdobbiadene Prosecco e la coltivazione delle uve atte a Prosecco è la forma di conduzione ordinaria alla quale si deve fare riferimento nella valutazione dei terreni agricoli.

La superficie del lotto, al netto di quella occupata dalla strada, è tuttavia ridotta trattandosi di circa 2.500 mq e la sua trasformabilità in vigneto è ostacolata sia dal Piano degli Interventi del Comune di Conegliano che lo inserisce in ATO T7 – Aree a edificazione diffusa, sia dal Regolamento di Polizia Rurale che impone obblighi stringenti in termini di distanza dei vigneti in quanto siti interessati dall'uso di prodotti fitosanitari.

Il sito rientra nel contesto dell'ATO8 di Ogliano -Scomigo, ambito territoriale caratterizzato da elevato frazionamento fondiario dove è possibile *"su espressa richiesta del soggetto interessato ... individuare lotti liberi ove edificare una volumetria massima di 800 mc. Tale richiesta sarà oggetto di variante al P"* (NTO art.41).

Data l'elevata valenza paesaggistica del luogo e le oggettive difficoltà della trasformazione in vigneto, la scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato vada correlato con la sua potenzialità edificatoria pari a 800 mc. Assunte informazioni presso operatori di mercato, costruttori e banche dati di settore, la scrivente determina quale più probabile valore di mercato l'importo di 61,00€/mq. Alla superficie residua del lotto, costituita dalla sede stradale e corte comune, si attribuisce un valore unitario di 4,50 €/mq.

Valore di mercato del lotto, sulla base delle quote di possesso:

natura del bene	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale	Quota di possesso Esecutati	Valore quota di possesso
Terreno part. 455	2.507,00	61,00	152.927,00€	1000/1000	152.927,00€
Strada e corte part. 326,319,322	324,00	4,50	1.458,00€	375/1000	546,75€
Valore di mercato del LOTTO 1 sulla base delle quote di possesso					153.473,75€

Valore di mercato del LOTTO 1 in relazione alle quote di possesso soggette ad esecuzione immobiliare si arrotonda quindi a **153.500,00€ (diconsi centocinquantatremilacinquecento/00 Euro)**



4.2 LOTTO 2 - Terreni agricoli e area boscata in Conegliano (TV)

4.2.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Conegliano (TV) – Codice catastale C957

Indirizzo: Via Mangesa snc

Accessibilità: Il lotto è agevolmente accessibile dalla pubblica via Mangesa attraverso strada sterrata pianeggiante e piazzale antistante al nucleo abitativo preesistente e successiva capezzagna a cavallo del confine tra le attuali particelle 439-436 e 490-488.



Foto aerea Regione Veneto 2018 del lotto 2 sito in Via Mangesa a Conegliano (sx) ed estratto di elaborato planimetrico (dx) e sovrapposizione (in basso) – (cfr Allegati 18 e 05). Particelle F. 8 n. 488, 490 e 492.



4.2.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono: a nord Foglio 8 part. 313, Foglio 9 part. 468, Foglio 8 particelle 642,169,639,259,258,171,170,436,439,639,571 e 510.

4.2.3 Servitù e vincoli

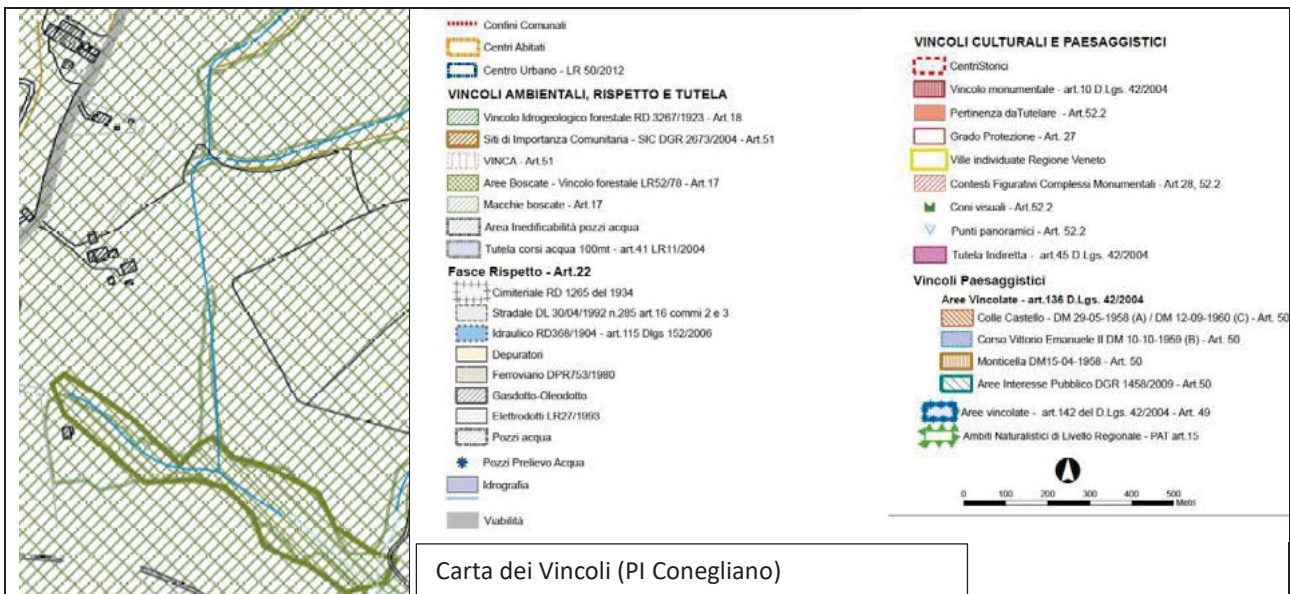
Per individuare le servitù, oltre alla collaborazione degli esecutati è stato necessario acquisire alcuni atti notarili e relative note di trascrizione. È stata reperita la planimetria allegata all'atto del Notaio Brusadin risalente al 19.05.1994 rep. 64155 racc. n. 17179 (Allegato 11). In tale atto si descrivono le particelle 319, 322 e 326 (via Mangesa) del foglio 8 quali *"ritagli di terreno destinati a strada privata e a corte comune utilizzabili per tutti gli accessi ai fondi"*. Per accedere alla particella 488 l'atto individua la capezzagna a cavallo tra le attuali particelle 439-436 e 490-488. Viene poi individuato un diritto di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo tra le attuali particelle 571 e 492.

Vi è da registrare il passaggio di una linea elettrica all'interno delle particelle 492 e 488 che viene individuata nelle fotografie allegate (Allegato 02).

Per quanto riguarda i Vincoli si fa riferimento al CDU del Comune di Conegliano del maggio 2022 (Allegato 08) che individua quanto di seguito indicato:

- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **488, 490, 492** è inclusa nell'AMBITO "SITO UNESCO – AREA BUFFER", ai sensi del Disciplinare Tecnico del sito UNESCO, appendice delle N.T.O. al P.I.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **488, 490, 492** è assoggettata ai seguenti vincoli culturali e paesaggistici:
 - "Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 – AREE DI INTERESSE PUBBLICO DGR 1458/2009", ai sensi dell'art. 50 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **488, 490, 492** è assoggettata ai seguenti vincoli ambientali, di rispetto e tutela:
 - vincolo idrogeologico forestale RD 3267/1923, ai sensi dell'art. 18 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, porzione del mappale n. **488** è assoggettata ai seguenti vincoli ambientali, di rispetto e tutela":
 - Aree boscate - Vincolo forestale L.R. 52/1978, ai sensi dell'art. 17 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, porzione del mappale n. **488** è assoggettata ai seguenti vincoli ambientali, di rispetto e tutela":
 - "Macchie boscate", ai sensi dell'art. 17 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, porzione del mappale n. **488** è assoggettata alle seguenti invarianti territoriali:
 - invarianti di natura geologica - cresta di displuvio, ai sensi dell'art. 52.1 delle N.T.O.;





4.1.4 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente e al CdU allegato (Allegato 08), il lotto risulta ricompreso entro i seguenti ambiti territoriali:

- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali **488, 490, 492** è inclusa nell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO – ATO 8 “Scomigo, Ogliano, Menarè”, ai sensi dell’art. 23 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappale n. **490** e porzione dei mappali n. **488** e **492** ricade nel “CAPO IV – TERRITORIO AGRICOLO” in “AMBITO AGRICOLO”, ai sensi dell’art. 42 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8 porzione dei mappali n. **488** e **492** ricade in “T7 - TESSUTO RESIDENZIALE DIFFUSO ” ai sensi dell’art. 41 delle N.T.O.; all’interno del quale è previsto il mantenimento dello stato di fatto e consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, nonché l’ampliamento fino ad un massimo di 800 mc, compreso l’esistente, anche con modifica di destinazione d’uso, purchè l’uso risulti compatibile con la residenza;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **490** e porzione dei mappali **488** e **492** è ricompresa in “RETE ECOLOGICA”, in ambito denominato “AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO”, ai sensi dell’art. 44.1 delle N.T.O.;
- l'area censita catastalmente al foglio 8, mappali n. **488, 490, 492**viene classificata come “AREE IDONEE A CONDIZIONE - ROCCIA SUBAFFIORANTE DI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI”, ai sensi dell’art. 14.b.4 delle N.T.O..

4.2.5 Conformità edilizia

Sui terreni non sussistono edifici per cui non è stato necessario procedere a tali verifiche.

4.2.6 Conformità catastale

Il lotto è conforme al tipo Mappale (Allegato 05).

4.2.7 Attuali proprietari

L'Esecutato 2, in regime di separazione dei beni, risulta proprietario per 1000/1000 dei terreni di cui al lotto 2 in forza dell'atto di compravendita rogante notaio Broli Paolo R.P. 10008 e 9 Rep. 124 del 10.03.2000 (punto 24 del paragrafo 3.2 diritti reali) con costituzione diritti reali (Allegato 13).

4.2.8 Precedenti proprietari

Per l'atto di cui al punto 24 (diritti reali) il proprietario precedente dei terreni risulta il signor ██████████ ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

4.2.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

A carico degli esecutati, per i terreni di cui al presente lotto, risultano le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie riportate ai n. 4,6,7,8,9,10,11,12,24,25,31,32, di cui al paragrafo 3.2 - identificazione dei diritti reali.

4.2.10 Stato di possesso attuale dell'immobile

Da verifiche effettuate presso AVEPA (Allegato 15) e come confermato verbalmente durante il sopralluogo dagli Esecutati, i beni risultano liberi da contratti d'affitto o comodato registrati e non iscritti ad alcun fascicolo aziendale.

4.2.11 Descrizione del lotto

Il lotto è costituito da un terreno della superficie catastale di 14.610 mq, acclive esposto a est investito attualmente a prato stabile. Il confine est è materializzato da un corso d'acqua che funge da impluvio della valletta interessato da fascia boscata, che nell'estremità a sud si allarga ad occupare tutta la larghezza del lotto (vedi foto aerea – Allegato 18).

Il bosco, di superficie approssimativa pari a 6.110 mq, non presenta segni di recente utilizzo forestale e nelle aree più solatie risulta infestato da rovi e altra vegetazione spontanea. Tra gli alberi d'alto fusto ci sono alcuni castagni, ciliegi, platani, querce e salici. Vi sono poi ontani, robinie, aceri campestri e vari noccioli. Sulla porzione sud interessata dal bosco sussiste il vincolo forestale e idrogeologico summenzionato.

Il prato, assimilabile ad un prato stabile, occupa una superficie di circa 8500 mq ed è attraversato da una linea elettrica (Allegato 07). Sono presenti inoltre alcuni pali in cemento che probabilmente testimoniano la presenza di un precedente vigneto. Al suo interno sono presenti alcune alberature (noce, fico, acero campestre, gelso). E' altresì presente una breve scarpata inerbita che raccorda le due differenti quote delle particelle 492 e 488.

L'accessibilità al lotto risulta agevole dalla capezzagna mentre è ridotta attraverso la particella 571. La fertilità è media in quanto sono presenti formazioni rocciose subsuperficiali. L'esposizione a est non è la più favorevole alla coltivazione del vigneto tuttavia i pali ancora esistenti testimoniano nel passato un uso a vigneto o frutteto.

Non è presente impianto irriguo né alcuna predisposizione.



4.2.12 Divisibilità

Vista la conformazione del lotto e degli accessi allo stesso, non si ritiene che possa essere ulteriormente suddiviso.

4.2.13 Stima del valore di mercato

La valutazione del valore di mercato del Lotto tiene in considerazione il valore dei due elementi costitutivi: il bosco e le tare da un lato e il terreno a prato, suscettibile di trasformazione in vigneto, dall'altro.

Il bosco non è attualmente utilizzato, è lambito da un corso d'acqua e presenta, alle condizioni riscontrate durante il sopralluogo, una accessibilità ridotta. La sua superficie è stimata mediante fotointerpretazione per differenza dall'area prativa in mq 6.110. L'area non è suscettibile a trasformazione colturale stante i vincoli normativi e la conformazione dei luoghi.

Assunte informazioni presso operatori di mercato, associazioni di categoria e banche dati di settore, la scrivente determina quale più probabile valore di mercato l'importo di 4.80€/mq.

Per la valutazione del terreno a prato si deve tenere in considerazione la coltura ordinaria della zona, ovvero il vigneto. Conegliano ricade in area Prosecco DOCG e la zona collinare di Ogliano è particolarmente pregiata. Considerato da un lato il valore medio dei vigneti nella zona e dall'altro le limitazioni imposte alla coltura, soggetta a una rigida normativa che richiede il possesso di diritti di impianto nonché gli elevati costi per l'impianto stesso, si assume quale più probabile valore di mercato, un importo di 26,00€/mq che determina un valore complessivo del Lotto così calcolato:

natura del bene	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale	Quota di possesso Esecutato 1	Valore quota di possesso
Bosco e tare porzione p. 488	6.110	4,80	29.328,00€	1000/1000	29.328,00€
prato p 490, 492 e porzione 488	8.500	26,00	221.000,00€	1000/1000	221.000,00€
Valore di mercato del LOTTO 2 sulla base delle quote di possesso					250.328,00€

Arrotondato a **250.000,00 €** (duecentocinquantamila/00) **Valore di mercato Lotto 2**

4.3 LOTTO 3 - Ente Urbano con insistente fabbricato al grezzo in Via Marcorà in Conegliano (TV)

4.3.1 Ubicazione e accessibilità

Comune: Conegliano (TV) – *Codice catastale* C957

Indirizzo: Via Marcorà snc (in prossimità dei civici 29A e 29B)

Accessibilità: Il lotto ha accesso dalla pubblica via Marcorà attraverso strada bianca di uso non esclusivo e di lunghezza pari a circa 50 m per una larghezza di 4 m. La strada è in pendenza e l'accesso è privo di specchi. L'attuale stato manutentivo del tracciato è sufficiente a consentire il transito ad



autovetture con assetto normale.



Foto aerea Regione Veneto 2018 del lotto 3 sito in Via Marcorà a Conegliano (sx) ed estratto di elaborato planimetrico con sovrapposizione (dx) – (cfr Allegati 19 e 06). Particella F. 9 n. 1029.

4.3.2 Confini del lotto

I confini in senso N-E-S-O del lotto sono: Foglio 9 part. 1141, 640, 644, 125, 642, 386.

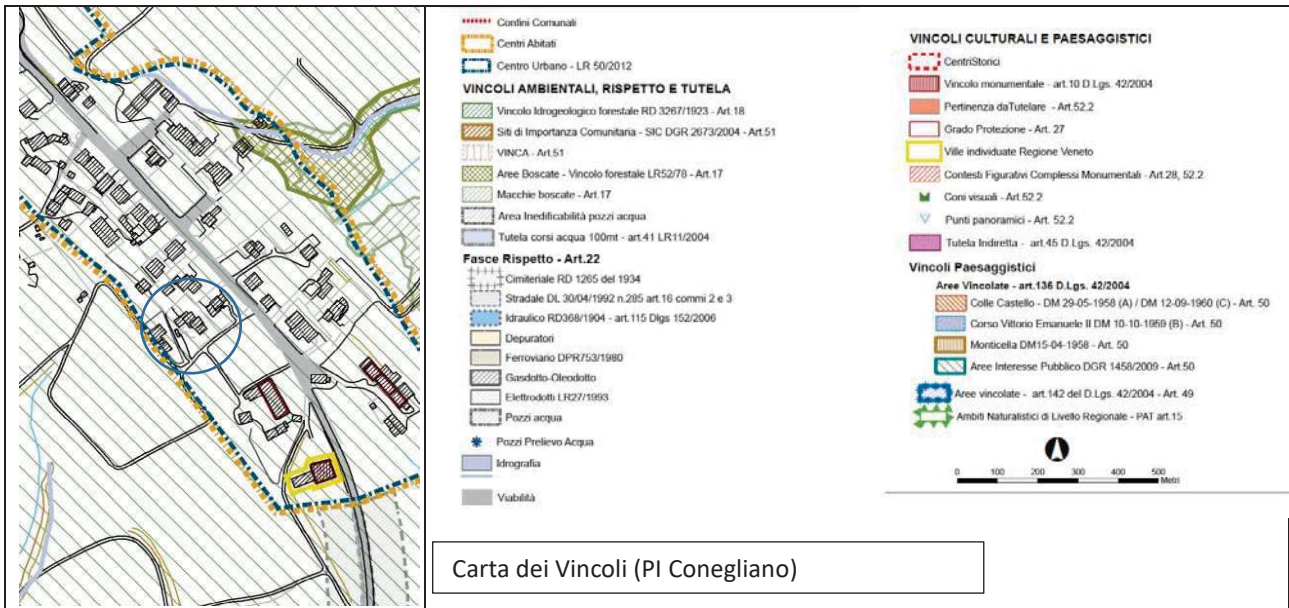
4.3.3 Servitù e vincoli

Nell'atto di acquisto, di cui al n. 13 dei diritti reali, stipulato dal Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 18.02.1988. al n. 312 RP4452/1988 e RG 5692/1988 sono indicate le servitù a favore del fondo (Allegato 12). La capezzagna tra via Marcorà e la proprietà ██████████, per una larghezza di 4 m e per tutta la sua lunghezza, viene gravata di servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a favore di tutti i fondi confinanti. Viene altresì definito il diritto di attraversamento dei fondi per scarico fognario fino alla eventuale differente realizzazione/allaccio alla fognatura comunale.

Per i vincoli si fa riferimento al CDU inviato dal Comune di Conegliano (Allegato 09) in cui si indica:

- che, l'area censita catastalmente al foglio 9, mappale n. 1029 è inclusa nell'AMBITO "SITO UNESCO – AREA BUFFER", ai sensi del Disciplinare Tecnico del sito UNESCO, appendice delle N.T.O. al P.I.;
- che, l'area censita catastalmente al foglio 9, mappale n. 1029 è assoggettata ai seguenti vincoli culturali e paesaggistici:
 - "Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 – AREE DI INTERESSE PUBBLICO DGR 1458/2009", ai sensi dell'art. 50 delle N.T.O.;

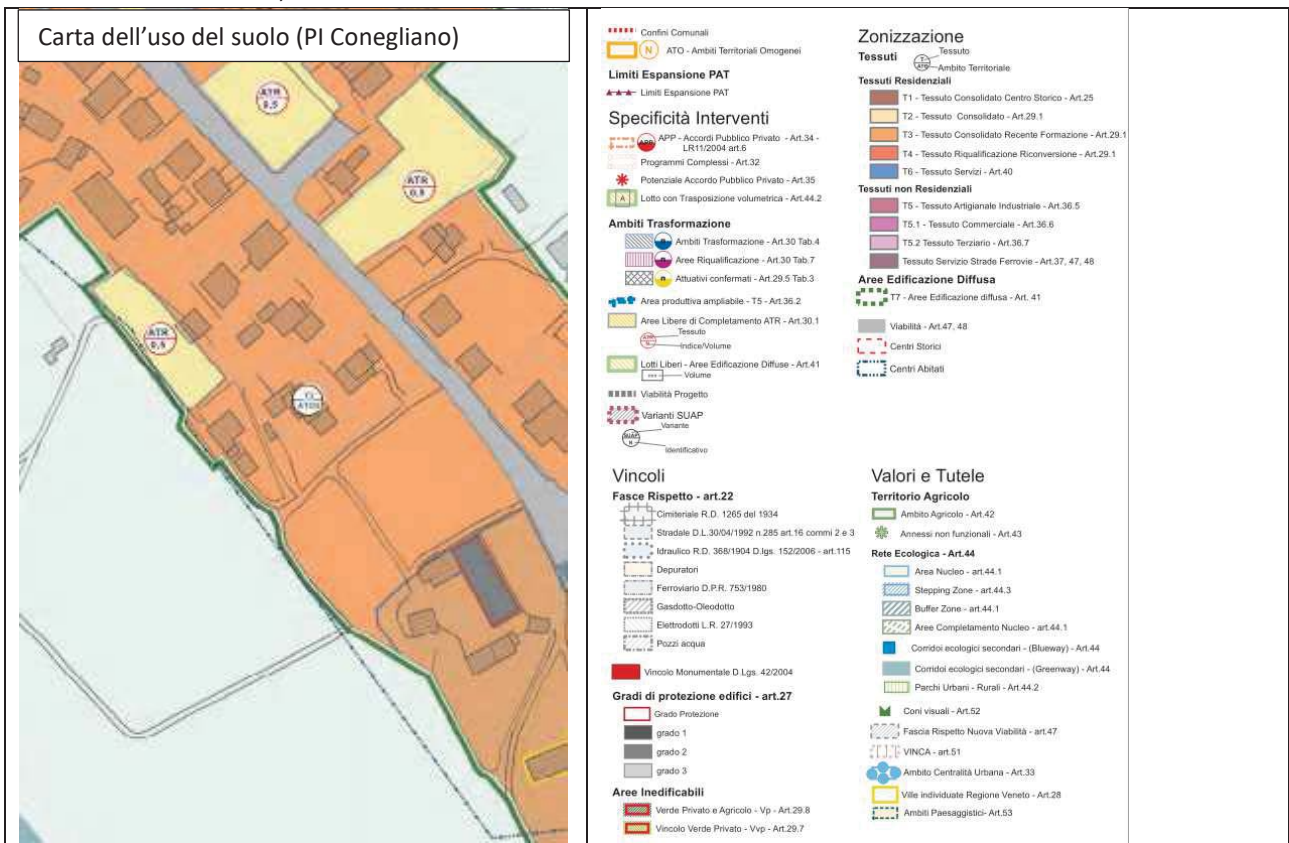




4.1.4 Destinazione urbanistica

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente l'area censita catastalmente al foglio 9, mappale n. 1029 risulta ricompresa entro i seguenti ambiti territoriali:

- inclusa nell'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO – ATO 8 “Scomigo, Ogliano, Menarè”, ai sensi dell’art. 23 delle N.T.O.;
- ricade in “T3 - TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE (ex Z.T.O. C1.1 – C1.3 – C2.3)”, ai sensi dell’art. 29 delle N.T.O.;
- viene classificata “AREE IDONEE A CONDIZIONE - TERRENI A SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE”, ai sensi dell’art. 14.b.1 delle N.T.O..



4.3.5 Conformità edilizia

Sui terreni della superficie catastale di 1478 mq sussiste un edificio al grezzo avanzato che risulta realizzato in conformità ai permessi edilizi rilasciati dagli uffici competenti tranne che per un volume (sottoscala) completamente interrato realizzato al di sotto di una scala autorizzata (Allegati 14 e 21). Il locale, di superficie 16 mq ha una altezza al grezzo massima di 2,53 m e minima di 1,19 m. E' accessibile dal box auto, destinato a deposito e privo di finestre e non altera in alcun modo la morfologia del terreno (sovrastante scala già autorizzata). Si ritiene quindi che lo stesso possa essere oggetto di successiva sanatoria. Tale volume, avente finiture simili a quelle degli ambienti circostanti, viene comunque stralciato a scopo cautelativo, dai conteggi volumetrici complessivi nel calcolo del valore di mercato del lotto.

Le planimetrie utilizzate per le verifiche durante le fasi di sopralluogo fanno riferimento al parere favorevole del 14 aprile 2001 e alla concessione edilizia in variante n. 12782 del 27.09.2001 relativa ad opere di finitura in via Marcorà (parere favorevole ULSS 04.05.01 e parere favorevole LLPP in riferimento ad allacciamento fognatura). Trattasi di variante alla precedente concessione edilizia n. 29375 del 26.09.00 pratica n. 64 (Allegati 14 e 21).

In riferimento all'allacciamento fognario si precisa che il fabbricato ne è privo ma che, come appurato da verifiche effettuate presso il Comune di Conegliano congiuntamente con il "Gestore" Piave Servizi e come dichiarato dall'Esecutato 1, risulta realizzata una condotta in via Marcorà che serve i civici lungo la strada nel tratto tra i civici 29A e 31 che è stata realizzata a cura dell'Esecutato 1 a scomputo di parte degli oneri di urbanizzazione (Allegati 03 e 20).

4.2.6 Conformità catastale

Il lotto di cui alla particella 1029 Foglio 9, attualmente è identificato come Ente Urbano (Allegato 06), sussistendo sullo stesso un fabbricato al grezzo avanzato. Il lotto, sulla base della visura storica e dell'atto di acquisto, deriva dalla fusione delle particelle 131, 638 e 643 (a loro volta ex 131A, 386B e 125C).

4.2.7 Attuali proprietari

L'Esecutato 1, in regime di separazione dei beni, risulta proprietario per 1000/1000 in forza dell'atto citato al punto 13 (Allegato 12 - notaio Enrico Sartori di Conegliano 1988).

4.2.8 Precedenti proprietari

Per l'atto di cui al punto 13 (diritti reali) il proprietario precedente dei terreni risultava il signor

[REDACTED]

4.2.9 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

A carico degli Esecutati, per i terreni di cui al presente lotto, risultano le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie riportate ai n. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19 e 21 di cui al paragrafo 3.2 - identificazione dei diritti reali.



4.2.10 Stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene è allo stato attuale un fabbricato al grezzo non utilizzato e libero.

4.2.11 Descrizione del lotto

Il lotto, di forma trapezoidale, è occupato da un fabbricato al grezzo avanzato con circostante area verde, allo stato attuale completamente incolta e invasa da rovi, in cui sono stati realizzati alcuni muri di contenimento in cemento, alcuni rivestiti in pietra, e scale esterne a servizio del fabbricato. La relazione tecnica allegata alla richiesta della concessione originaria risalente al 1994 descrive così il fabbricato: *“trattasi della costruzione di un edificio ad uso civile abitazione costituito dal piano interrato ad uso garage, cantina, ripostiglio, dal piano terra ad uso reparto giorno con annessi porticati e dal piano primo ad uso reparto notte. Si prevede l'impiego di materiali tradizionali quali murature in laterizio finite a semplice intonaco a civile con utilizzo di pietra naturale a blocchi irregolari, copertura a due falde con manto in coppi e grondaie in rame, serramenti e ante di oscurο in legno* (non installati, NdR).

L'edificio verrà ubicato con la facciata rivolta a sud sud-ovest (vista notevole sulle colline circostanti da quasi tutti gli affacci in particolare del primo piano, NdR) con modeste opere di sterro e riporto.

L'area esterna verrà sistemata a giardino (area attualmente incolta, NdR) ~~con impianto di diverse essenze arboree~~ (non piantumate). ~~Gli scarichi di fognatura verranno allacciati alle esistenti condutture della lottizzazione Frare Grosso~~ (allacciamento dal fabbricato alla fognatura non ancora realizzato, NdR). I collettori delle acque bianche e nere sono già stati costruiti lungo via Marcorà ed il relativo costo dovrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria fino ad un importo di Lire 6.014.240 come da delibera della G.M. n. 2 del 11.01.1990” (Allegati 03 e 20).

In riferimento al piano terra si precisa che lo stesso è composto da ampio locale taverna (27 mq) con portico e angolo con camino per installazione barbecue collegato con vano scala che serve l'interrato e disimpegno che serve lavanderia, studio e servizi igienici e che collega all'ampia cucina (separata) e zona ingresso, pranzo e soggiorno. Gli accessi principali sono protetti da logge.

Il piano primo a cui si accede da scala interna fronteggiante l'ingresso principale dell'abitazione, è composto da tre ampie camere, due bagni, cabina armadio e ripostiglio. La camera padronale è dotata di terrazzino (Allegato 14 - planimetrie).

Per quanto attiene al livello di finitura si precisa che il fabbricato risulta al grezzo avanzato, mancando i frutti dell' impianto elettrico e di illuminazione, quadri elettrici, pavimenti e relativi massetti e impianto di riscaldamento, caldaie, serramenti interni ed esterni, scuri, impianto fotovoltaico, sanitari e piastrelle.

Le pareti sono intonacate e sono posate a terra guaine impermeabilizzanti. Le soglie e i davanzali e le finiture in pietra risultano realizzate con materiali di pregio e in buono stato di conservazione (cfr documentazione fotografica Allegato 03).

La dotazione di posti auto esterni previsti dal progetto autorizzato è di 142,62 mq (interni 54,26). Nella relazione sulle caratteristiche urbanistiche il progettista indica come superficie coperta complessiva del fabbricato 248,41 mq e come volume residenziale fuori terra 1.190,96 mc suddivisi in due piani. Si aggiungono i locali interrati a box auto e annessi depositi autorizzati.



4.2.12 Divisibilità

Vista la conformazione del lotto e degli accessi allo stesso non si ritiene che il lotto possa essere ulteriormente suddiviso nella sua conformazione attuale.

Vista l'ampia metratura e la disposizione dei locali non si esclude che, previa autorizzazione di una variante e con alcune opere aggiuntive, il fabbricato possa essere suddiviso in futuro in due unità abitative con accessi indipendenti.

4.2.13 Stima del valore di mercato

La valutazione del valore di mercato del bene tiene in considerazione il valore del fabbricato al grezzo avanzato, così come rilevato durante il sopralluogo, e relativi annessi calcolati in funzione della superficie commerciale degli stessi. Per il calcolo si fa riferimento alla tabella allegata al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate (Allegato 10) da cui deriva una superficie commerciale totale del fabbricato, derivante dalla somma di superfici principali, di ornamento e superfici di vani accessori e parcheggi pari a 457,91 mq arrotondata a 458 mq.

In base alle ricerche di mercato eseguite presso operatori economici, costruttori e banche dati di settore, il valore unitario di vendita della zona per fabbricati analoghi finiti si attesta intorno a 1.700,00€/mq per un valore stimabile in 778.600,00€.

Trattandosi tuttavia di fabbricato al grezzo avanzato è necessario completare le opere, ripulire ed eseguire le opere di sistemazione esterna così come autorizzato, completare l'allacciamento fognario e aggiornare concessioni/autorizzazioni in sanatoria e relativi oneri tecnico-amministrativi comprese le spese tecniche per un importo complessivo stimato di 399.831,00€ (per distinta più specifica vedi Allegato 10).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pertanto così calcolato:

$$778.600,00 \text{ €} - 399.831,00 \text{ €} = 378.769,00 \text{ €}$$

Arrotondato a **378.800,00 €** (trecentosettantottomilaottocento/00) **Valore di mercato Lotto 3**



5 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Le principali differenze che sussistono fra il valore di libero mercato e il valore a vendita forzata sono quindi così riassumibili:

- l'ampio intervallo di tempo che intercorre tra momento di stima-data di aggiudicazione-data del decreto di trasferimento-piena disponibilità dell'immobile che possono essere causa di deperimento o obsolescenza del bene;
- la complessa procedura giudiziaria di assegnazione del bene che impedisce l'immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione;
- la minore attività di pubblicità e diffusione commerciale per i beni destinati a vendita forzata rispetto a quelli posti sul libero mercato;
- l'intervallo di tempo tra data di pubblicazione del bando e data di presentazione delle offerte spesso non sufficiente ad ottenere finanziamenti per l'acquisto;
- mancata garanzia di assenza di vizi.

Considerate le motivazioni sopra elencate, si ritiene congruo stabilire, ai fini della vendita forzata, una decurtazione del 20% rispetto al più probabile valore di mercato.

La valutazione finale è, quindi, così determinata:

<i>Valore di mercato LOTTO 1 per l'intero</i>	154.385,00 €
Valore di mercato LOTTO 1 per quota di possesso arrotondato	153.500,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	-30.700,00 €
Valore del Lotto 1 -per quota di possesso- in vendita forzata	122.800,00 €
Valore di mercato LOTTO 2 arrotondato	250.000,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	-50.000,00 €
Valore del Lotto 2 in vendita forzata	200.000,00 €
Valore di mercato LOTTO 3 arrotondato	378.800,00 €
Ribasso applicato per vendita forzata (-20%)	- 75.760,00 €
Valore del Lotto 3 in vendita forzata	303.040,00 €

6 CONCLUSIONI

Segnalato che sarà onere della parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., la sottoscritta esperta estimatrice, con la redazione della presente relazione di stima composta da 24 pagine oltre a n. 3 Allegati fotografici e n. 18 documenti allegati, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 18 giugno 2022

Dott. agr Giulia di Thiene

