

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 167 / 2024

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 167 / 2024

udienza 28/01/2026

G.E. : dott.ssa PAOLA TORRESAN

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : dott. GIOVANNI ORSO

promossa da: **CENTROMARCA BANCA – Credito Cooperativo di Treviso e Venezia,
Soc. Cooperativa per Azioni**

contro : **esecutato 1**

con l'intervento di:

- 1) **BANCA DI CIVIDALE S.P.A. – SOCIETA' BENEFIT**
- 2) **CENTROMARCA BANCA – Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, Soc. Coop.
per Azioni**
- 3)

RELAZIONE DI STIMA (Lotto 2)

Montebelluna, lì 22/12/2025

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



LOTTO N. 2 :

VILLINO UNIFAMILIARE AL GREZZO CON AMPIO TERRENO PERTINENZIALE

Crocetta del Montello (TV) – via Ivo Lollini / Montebelluna (TV) – via XVIII Giugno



Valore di vendita proposto : - - - - € 484.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV), C. FABBRICATI, SEZ. C FOGLIO 4

PARTICELLA 528 – cat. F/3 unità in corso di costruzione, via I. Lollini 15/2 piano T-1

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV), CATASTO TERRENI, FOGLIO 19

PARTICELLA 527 – superficie ha 1.53.77 prato arbor cl. 04 r.d. € 55,59 r.a. 47,65

PARTICELLA 528 – superficie ha 0.05.13 ente urbano

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV), CATASTO TERRENI, FOGLIO 13

PARTICELLA 133 – superficie ha 0.06.00 prato cl. 04 r.d. € 1,24 r.a. 0,46

PARTICELLA 491 – superficie ha 0.07.80 prato cl. 04 r.d. € 1,61 r.a. 0,60

PARTICELLA 492 – superficie ha 0.09.40 prato cl. 04 r.d. € 1,94 r.a. 0,73

PARTICELLA 494 – superficie ha 0.70.91 bosco ceduo cl. 03 r.d. € 5,49 r.a. 0,73

Sommano complessivi ha 2.53.01

Disponibilità: In uso dell'esecutato

Stato conservativo: Fabbricato al grezzo con copertura



INDICE

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
2.2 UBICAZIONE	7
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	11
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	17
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	18
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	19
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	22
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	29
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	31
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	36
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	38



LOTTO N. 2 :

VILLINO UNIFAMILIARE AL GREZZO CON AMPIO TERRENO PERTINENZIALE

Crocetta del Montello (TV) – via Ivo Lollini / Montebelluna (TV) – via XVIII Giugno



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 2 è costituito da un fabbricato unifamiliare al grezzo, derivante dalla ristrutturazione ed ampliamento di un rudere, che all'attualità risulta da ultimare, con appezzamenti di terreno contigui fra loro (ricadenti su due comuni diversi) aventi una superficie complessiva di oltre 25.000 mq catastali, il tutto ubicato nei Comuni di Crocetta del Montello (TV) e Montebelluna (TV), rispettivamente tra via Ivo Lollini "presa XVIII" (non direttamente confinante) e via XVII Giugno "S.P. 144 Dorsale del Montello" (con la quale confina direttamente). Il tutto così censito catastalmente:

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV), C. FABBRICATI, SEZ. C FOGLIO 4
PARTICELLA 528 – cat. F/3 unità in corso di costruzione, via I. Lollini 15/2 piano T-1

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV), CATASTO TERRENI, FOGLIO 19
PARTICELLA 527 – superficie ha 1.53.77 prato arbor cl. 04 r.d. € 55,59 r.a. 47,65
PARTICELLA 528 – superficie ha 0.05.13 ente urbano

COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV), CATASTO TERRENI, FOGLIO 13

PARTICELLA 133 – superficie ha 0.06.00 prato cl. 04 r.d. € 1,24 r.a. 0,46
PARTICELLA 491 – superficie ha 0.07.80 prato cl. 04 r.d. € 1,61 r.a. 0,60
PARTICELLA 492 – superficie ha 0.09.40 prato cl. 04 r.d. € 1,94 r.a. 0,73
PARTICELLA 494 – superficie ha 0.70.91 bosco ceduo cl. 03 r.d. € 5,49 r.a. 0,73

Sommano complessivi ha 2.53.01



La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, NON corrisponde con quella contenuta negli Atti di Pignoramento, in quanto gli originari mappali 133-134 (Fig. 19 di Crocetta del Montello), a seguito di variazione catastale per l'accatastamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del fabbricato al grezzo esistente, sono stati sostituiti al Catasto Terreni dal mappale 527 e dal mappale 528 (ente urbano), fg. 19 di Crocetta del Montello, ed al Catasto Fabbricati dal mappale 528 Cat. F/3 "Unità in corso di costruzione", sezione C foglio 4 di Crocetta del Montello.

Quanto sopra a seguito di:

- Tipo Frazionamento prot. n. 2025/TV0295713 del 22/12/2025
- Tipo Mappale prot. n. 2025/TV0295714 del 22/12/2025
- Denuncia di Nuova Costruzione prot. n. TV0295899 del 23/12/2025

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il LOTTO N. 2, composto dai mapp. 527-528 del foglio 19 di Crocetta del Montello (TV) e mapp. 133-491-492-494 del foglio 13 del Comune di Montebelluna (TV), unitamente confinano:

mapp. 193 – 366 – 367 – 68 – 18 del foglio 19 di Crocetta del Montello (TV);

mapp. 605 – 67 – 260 – 8 – 402 – 404 – 27 – 227 (di fatto strada) – 226 (di fatto strada) – 496 – 495 – 493 – 490 – 3 del Foglio 13 di Montebelluna (TV).

Si evidenzia che dei confini di fatto attualmente esistenti non è stata verificata la corrispondenza tra i confini di fatto ed i confini catastali e/o di diritto in quanto la riconfinazione esula dall'incarico della procedura in oggetto.



2.2) UBICAZIONE:

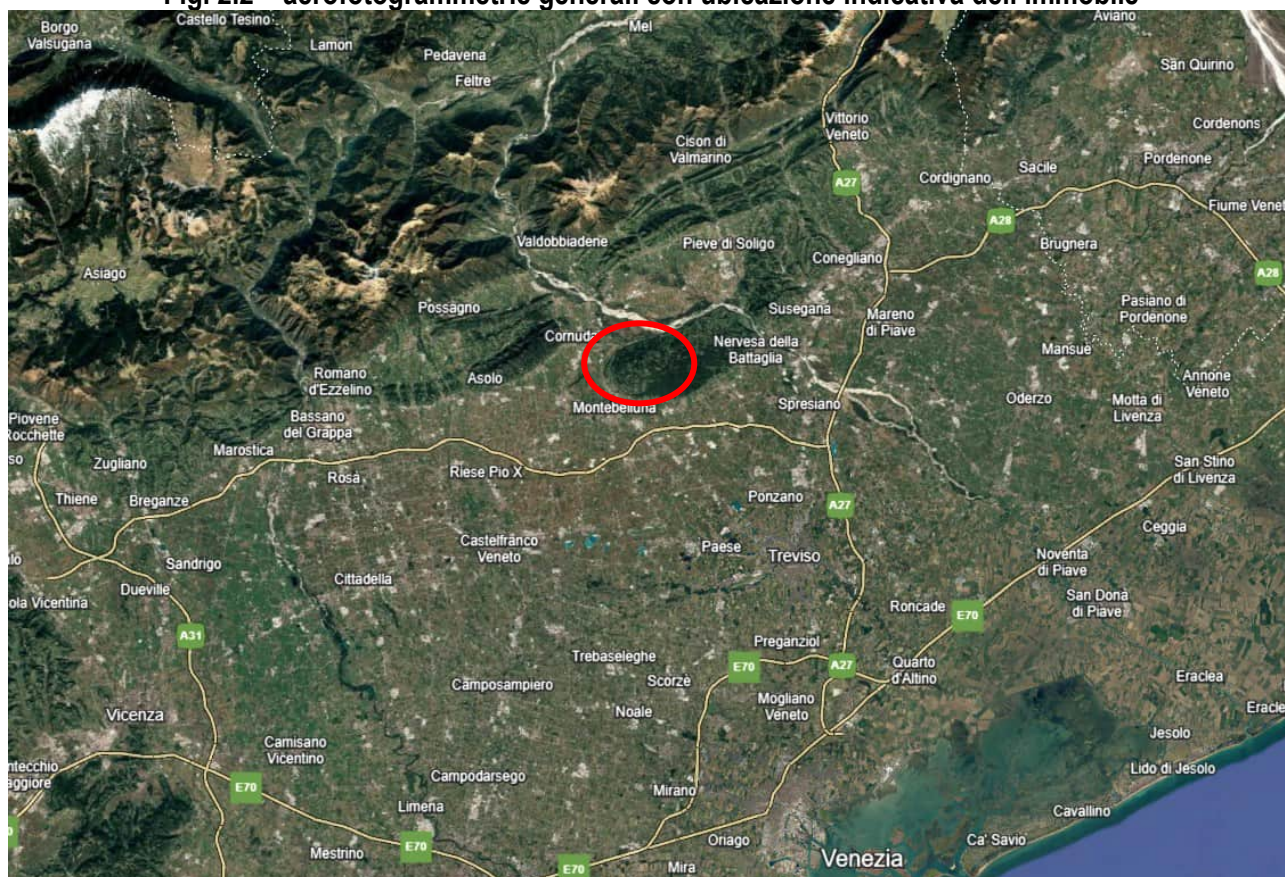
Crocetta del Montello (TV), via Ivo Lollini Montebelluna (TV), via XVIII Giugno

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica, immerso nell'ambito collinare e paesaggistico del Montello, a confine tra i comuni di Crocetta del Montello (TV) e Montebelluna (TV), tra via XVII Giugno "S.P. 144 Dorsale del Montello" a sud (con la quale confina direttamente) e via Ivo Lollini "presa XVIII" più ad ovest (non direttamente confinante).

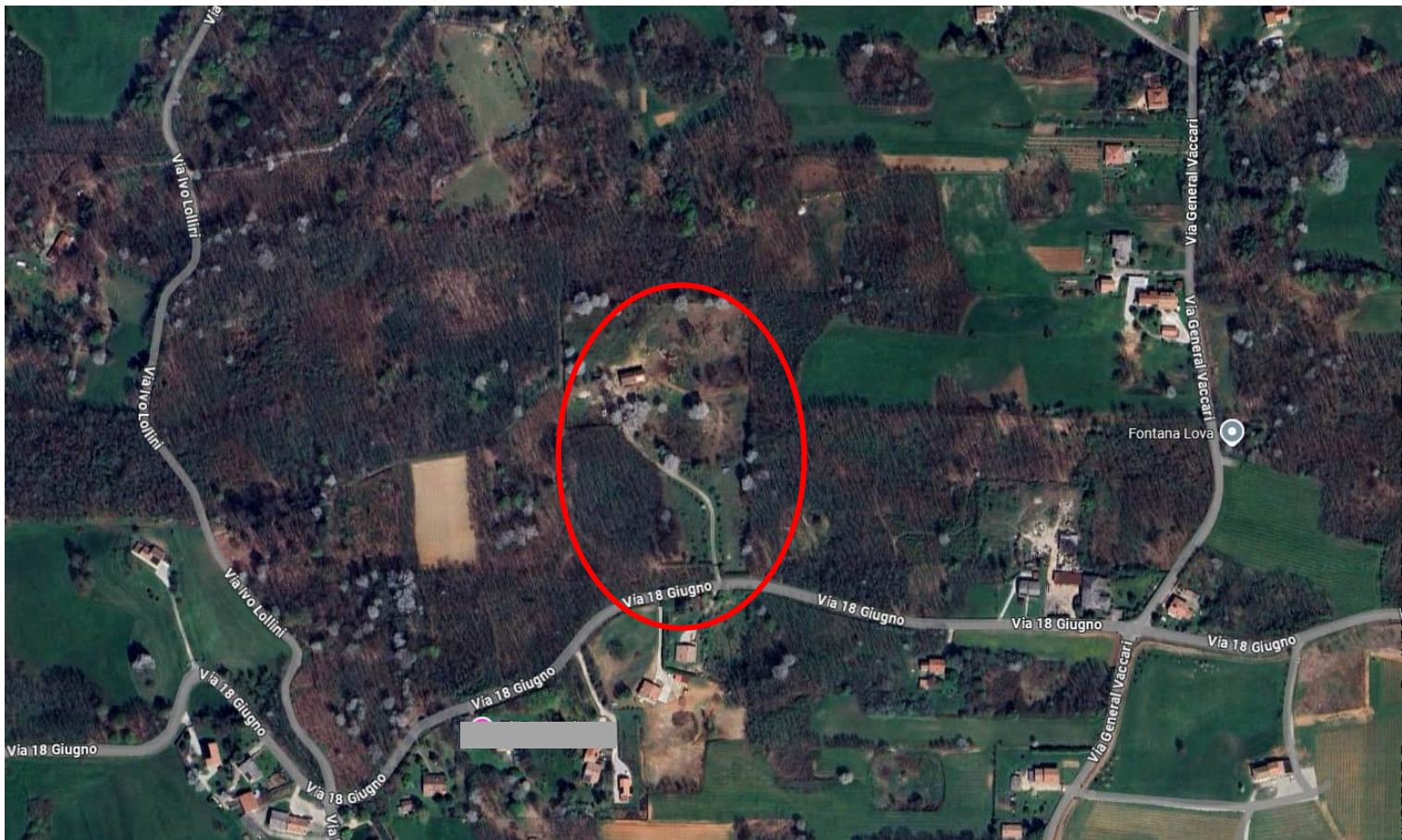
I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano ubicati principalmente nei rispettivi centri abitati di Crocetta del Montello, a circa sette chilometri di distanza, e Montebelluna, a circa cinque chilometri di distanza, o nei rispettivi centri frazionali dei rispettivi comuni. Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, le principali scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Montebelluna.

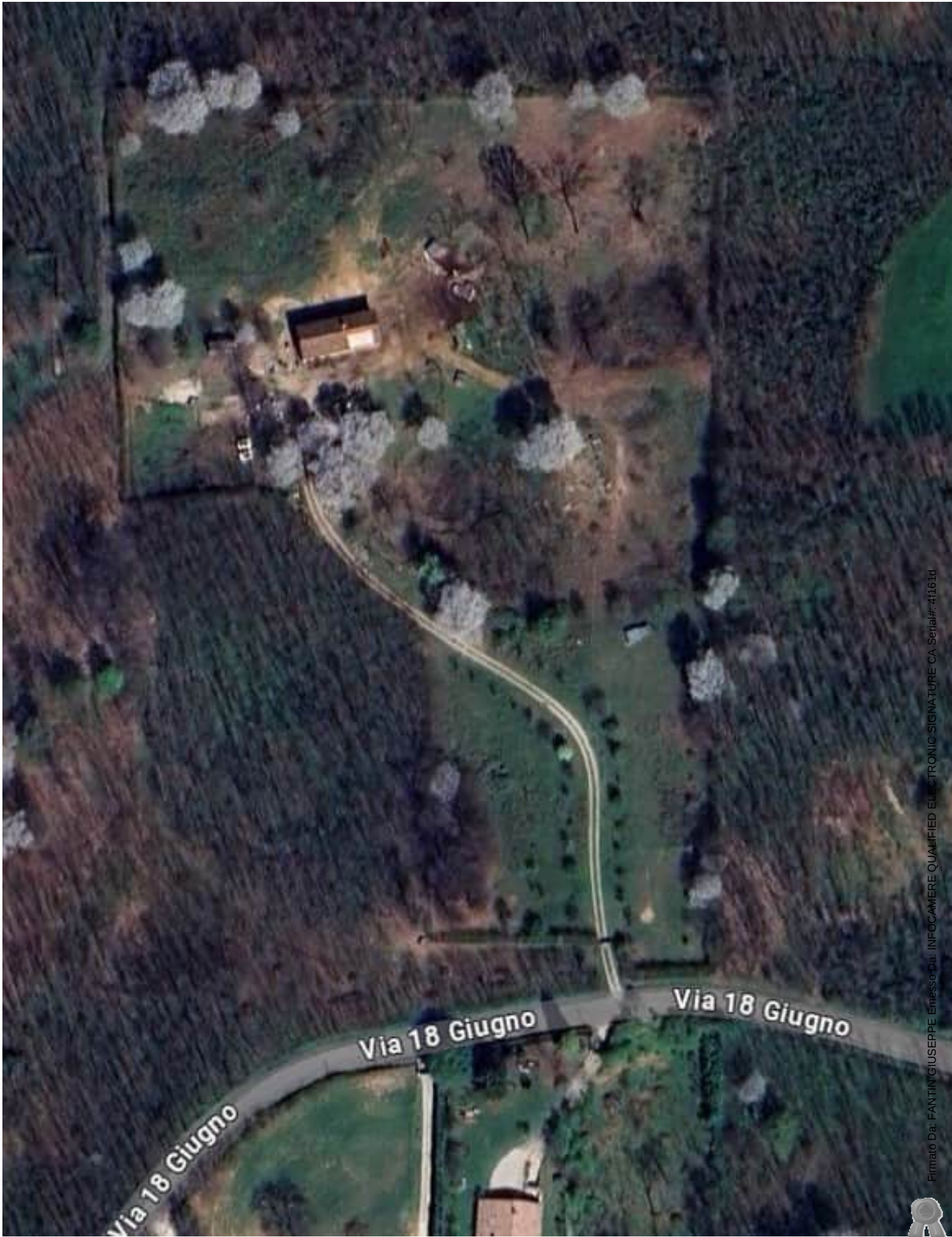
La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale e provinciale (S.P. 144 "Dorsale del Montello" corrispondente alla via XVIII Giugno), non è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus o treni, mentre la stazione ferroviaria più vicina si trova a Montebelluna.

Fig. 2.2 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell'immobile









2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 3055 – 4290 del 02/04/2025 rilasciato dal Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (a cui si rimanda per maggiori dettagli), che i terreni oggetto di esecuzione al Foglio 19 Mapp. 133-134 (ora sostituiti dai mappali 527-528) sono così destinati dal vigente Piano degli Interventi e con i seguenti vincoli:

- Mapp. 133-134 (ora 527-528) , per l'intero, in Zona Agricola E1 ambientale (artt. 40-42 PI);
- Mapp. 133-134 (ora 527-528), porzione, come Fabbricato Abbandonato n. XVII – 3 (art. 50 PI);
- Mapp. 133-134 (ora 527-528), per l'intero, in Aree Boscate (art. 51 PI);
- Mapp. 133-134 (ora 527-528), per l'intero, in Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Montello ex L. 1497/39 (art. 64 PI);
- Mapp. 133-134 (ora 527-528), per l'intero, in Vincolo Idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 (art. 66 PI);
- Mapp. 133-134 (ora 527-528), per l'intero, in Siti di Importanza Comunitaria S.I.C. (art. 67 PI);
- Mapp. 133 (ora 527), porzione, fascia di protezione dolina (art. 69 PI).

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 13722 del 14/03/2025 rilasciato dal Comune di MONTEBELLUNA (a cui si rimanda per maggiori dettagli), l'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 13 – mappali 133, 491, 492, 494 oggetto di esecuzione, risulta avere la seguente destinazione urbanistica secondo il P.I. vigente:

- Per l'intero, art. 30 Z.T.O. "E" Destinate all'attività agricola: disciplina dell'ambito collinare del Montello (aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale), in particolare Zona Ec – ambito caratterizzato dalla prevalenza di aree boscate.

Gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte 3^ del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Inoltre:

- Per il mapp. n. 494 vale anche art. 36 – Fasce di rispetto stradale;
- Per i mapp. nn. 492-494 vale anche art. 36 – Fascia di rispetto dalle reti tecnologiche (oleodotto);
- Per i mapp. nn. 133-491 vale anche art. 36 – Tutela idraulica, vincoli, difesa del suolo "Doline e doline complesse";
- Per tutti i mappali valgono anche art. 36 – Tutela idraulica, vincoli, difesa del suolo "Zone di vincolo idrogeologico", NTO art. 34 – Tutela generale dell'ambiente nell'ambito ed in prossimità dei "Siti di importanza comunitaria", art. 24 PQAMA – Rete Ecologica (aree nucleo e aree di completamento delle aree nucleo, ...), art. 25 PQAMA – Tutela ambientale e del paesaggio agrario "aree boscate".

Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare in aumento, diminuzione o stralcio di capacità edificatoria, come potrebbero altresì intervenire diverse destinazioni urbanistiche e/o vincoli urbanistici, tali da incidere anche significativamente sul valore dell'immobile.



Fig. 2.3 – estratto Piano Interventi del Comune di CROCETTA DEL MONTELLO
con freccia rossa, ubicazione indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione

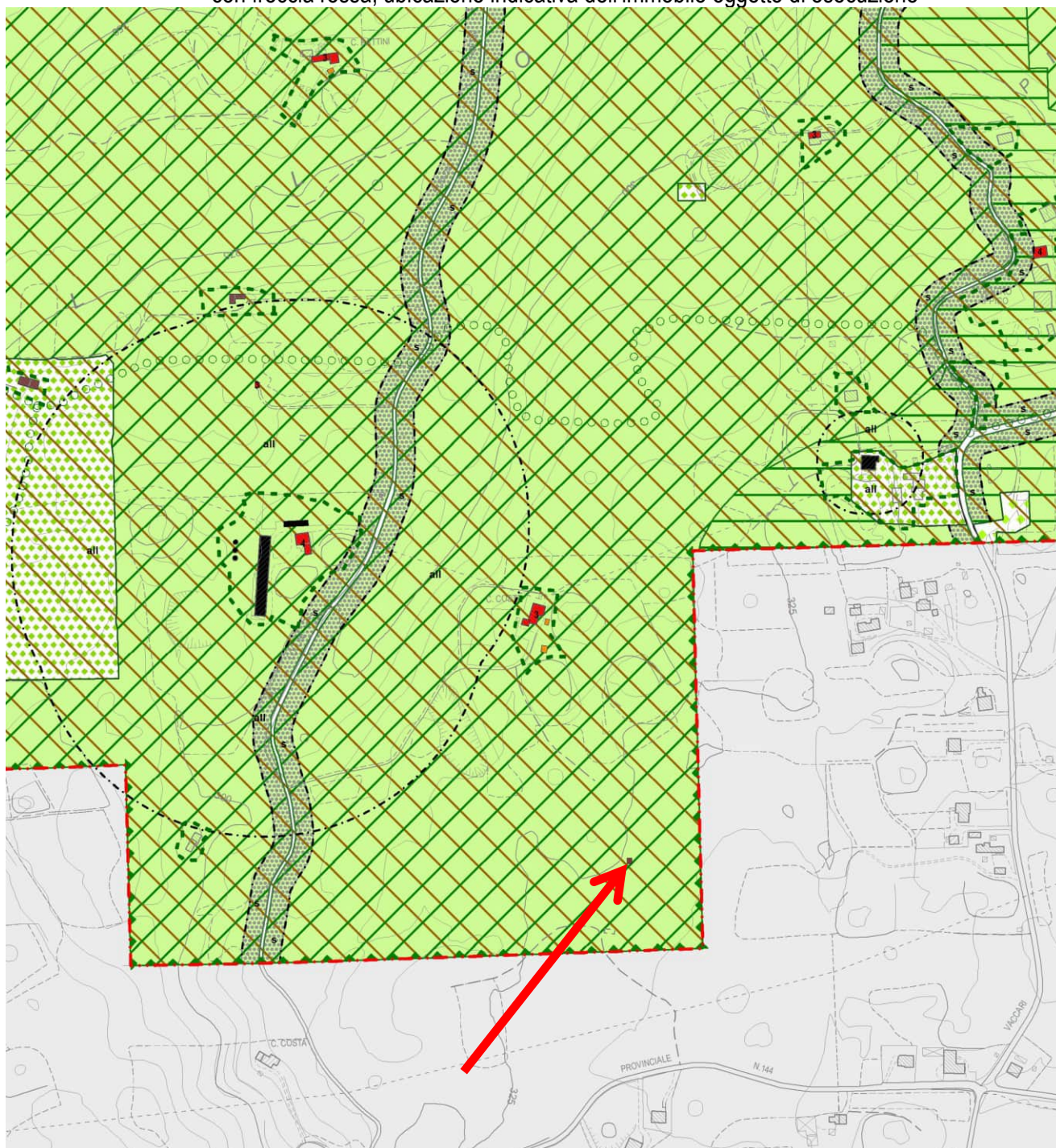


Fig. 2.4 – estratto Piano Area Montello “Fragilità” del Comune di CROCETTA DEL MONTELLO

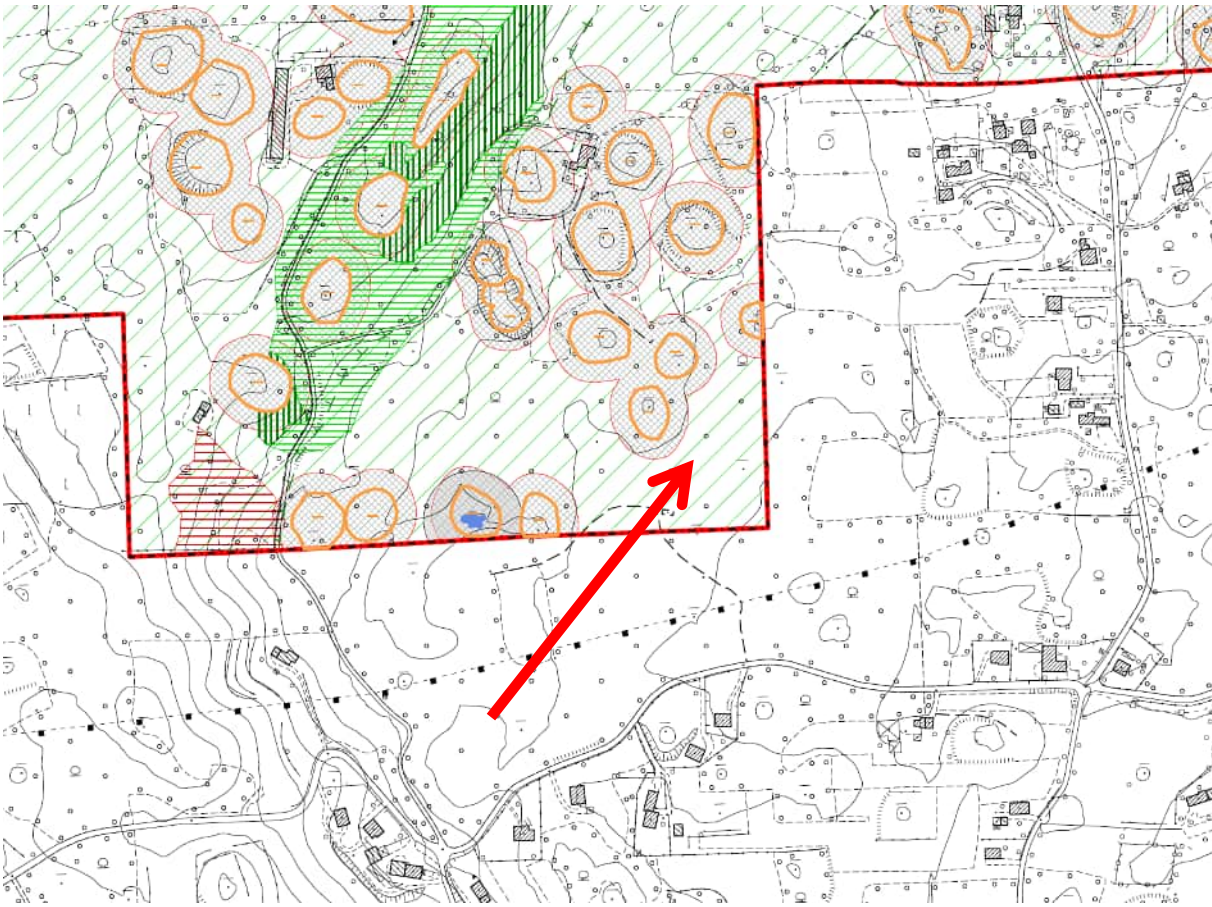


Fig. 2.5 – estratto Piano Area Montello “Valenze Storiche Ambientali” di CROCETTA DEL M.

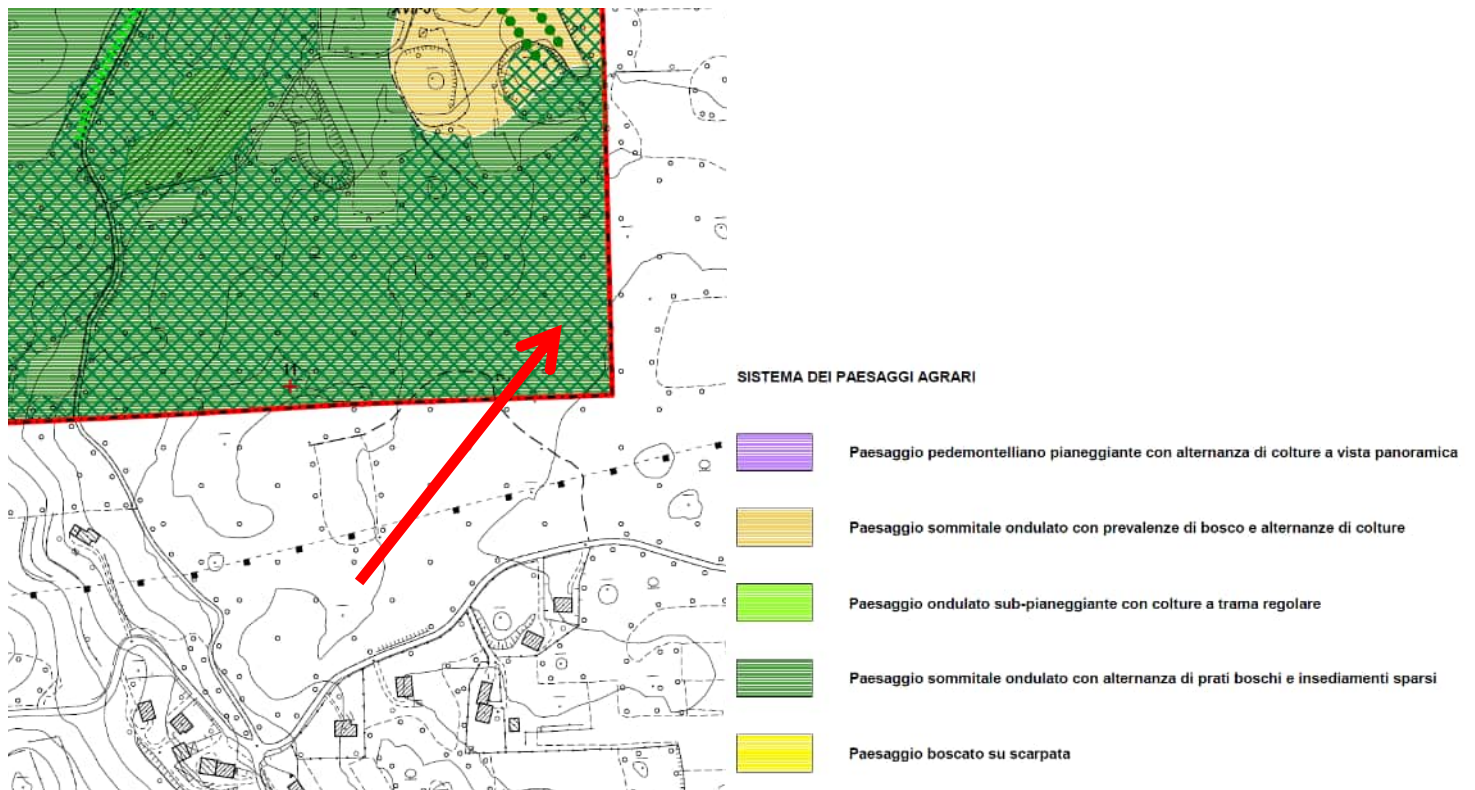


Fig. 2.6 – estratto Piano Area Montello “Sist. Insediativo e del turismo” di CROCETTA DEL M.

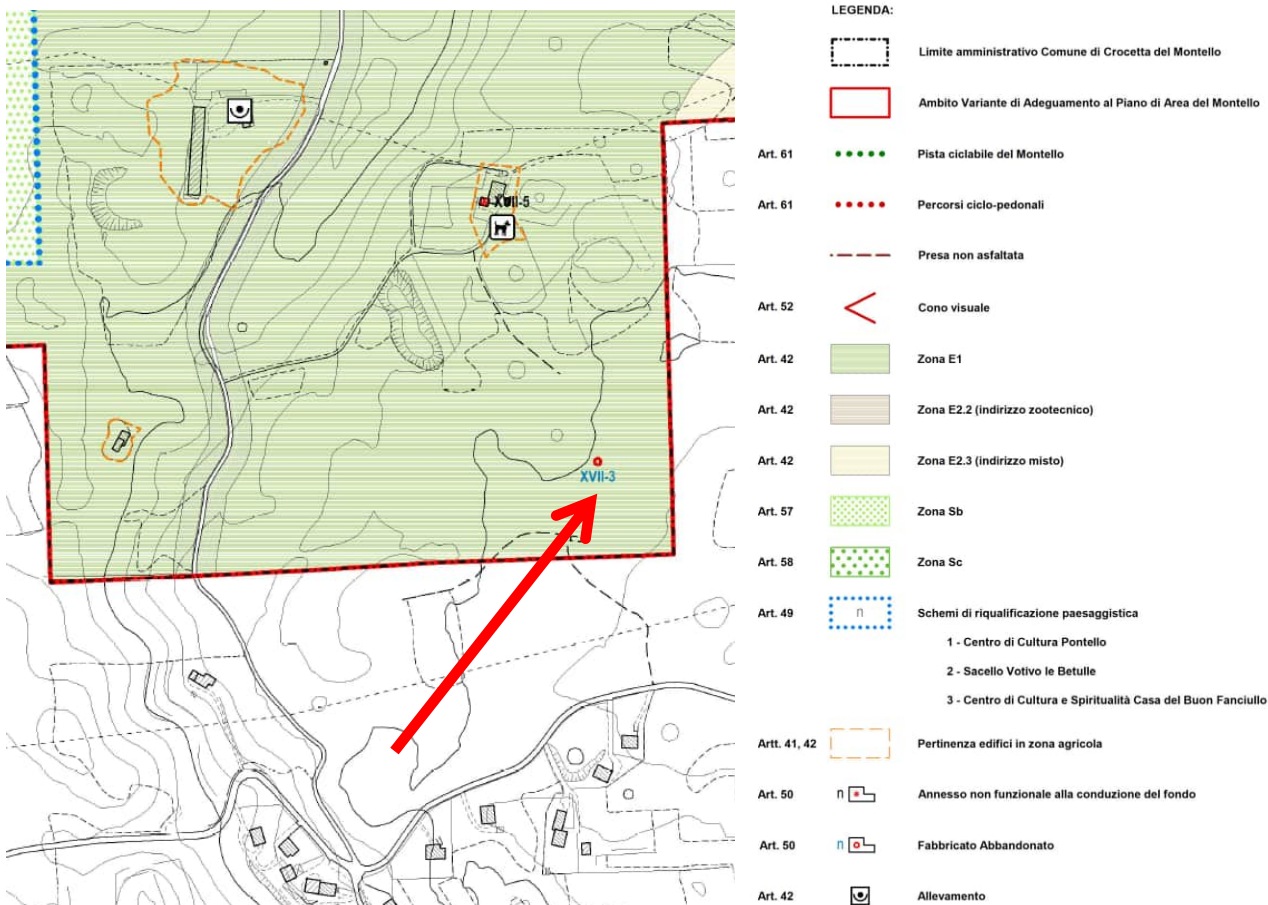


Fig. 2.7 – estratto Piano Area Montello “Valenze ecologico faunistiche” di CROCETTA DEL M.

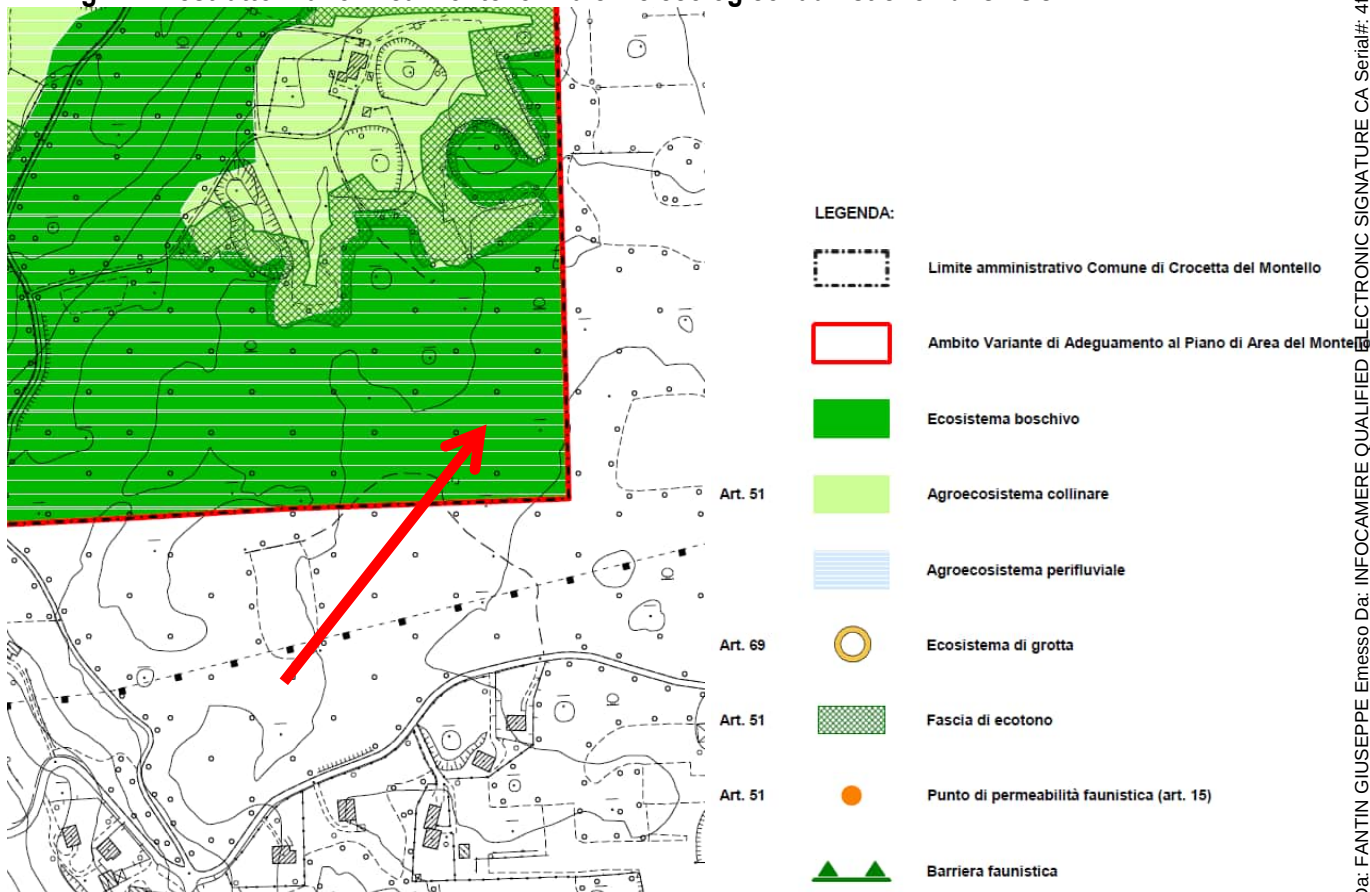


Fig. 2.8 – scheda beni “Fabbricati Abbandonati” di CROCETTA DEL M. (Elab 22 All. 7 PI)

VARIANTE PRG ADEGUAMENTO P.A.M. 2006 SCHEDATURA BENI	COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)
---	--------------------------------------

FABBRICATI ABBANDONATI

Numero scheda	XVII-3	n. Piano di Area	Via: Lollini Foglio: 19	Civico: Mappali: 133, 134
------------------	---------------	---------------------	--	-------------------------------------

Zona 0 Isolato 0 Edificio 0 Sub 0



Grado di conservazione complessivo

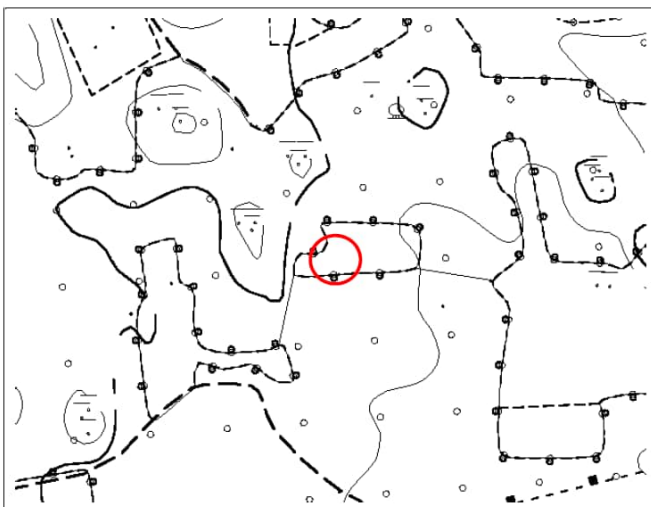
Cattivo

Descrizione edificio

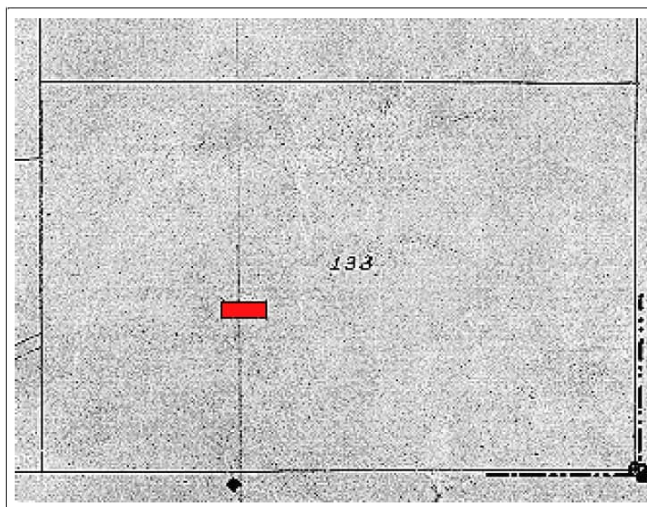
Edificio su due piani realizzato con muratura in sassi e mattoni pieni, parzialmente diroccato, con i soli muri perimetrali e senza il tetto, attualmente abbandonato

Fabbricato di cui si chiede il recupero

Superficie coperta	mq	60
Volume	mc	317



Inquadramento territoriale: Carta Tecnica Regionale – scala 1:5000



Inquadramento territoriale: catasto attuale – scala 1:2000

PARERE AGRONOMICO

A seguito di sopralluogo e indagine specifica, considerato che:

- vi è un fondo rustico di pertinenza totalmente destinato a bosco;
- non vi è alcuna dotazione di macchine ed attrezzi;
- il proprietario non svolge attività agricola;

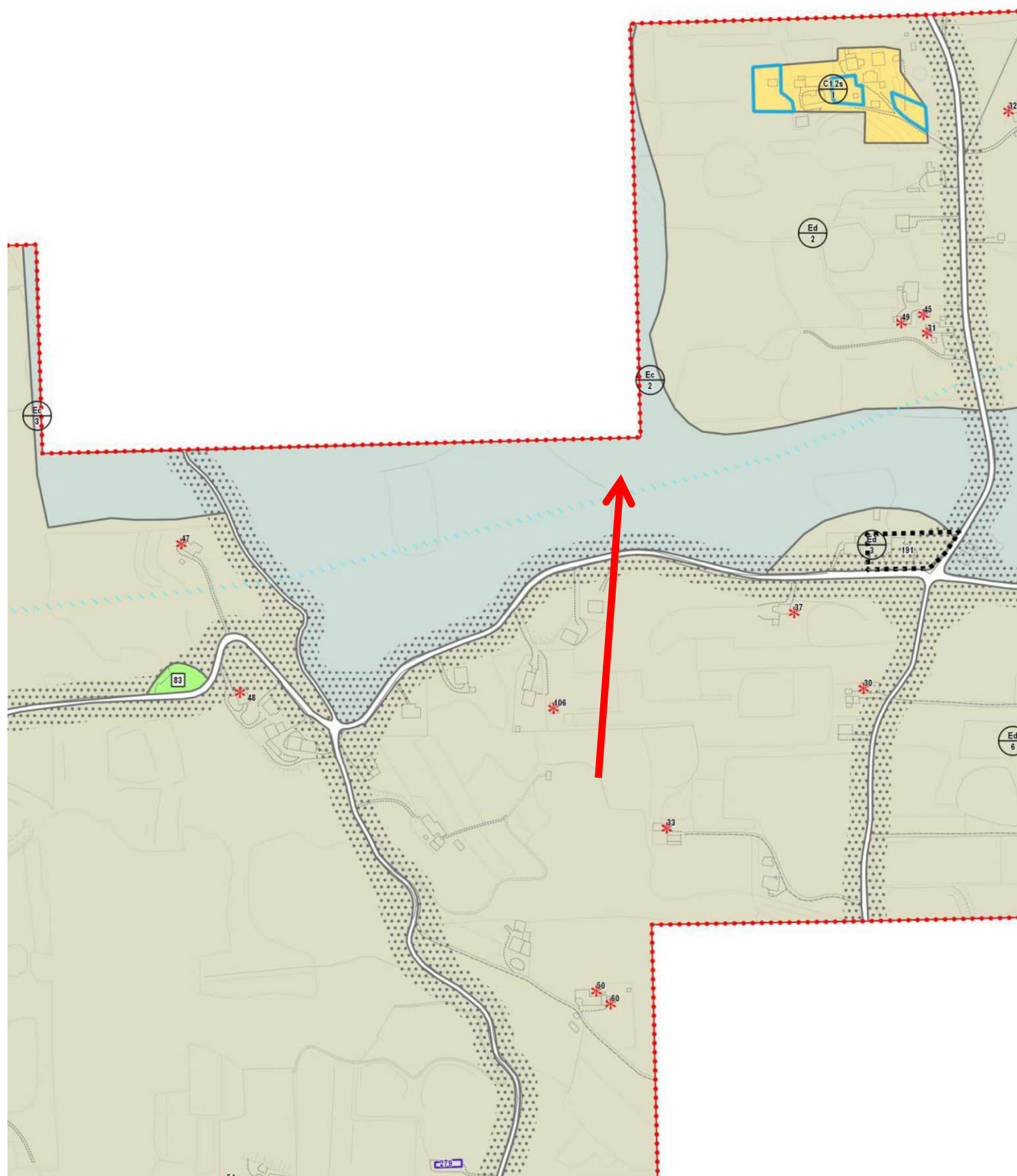
si valuta l'edificio non funzionale alle necessità del fondo e pertanto suscettibile di cambio di destinazione d'uso.

INDICAZIONI PROGETTUALI

Descrizioni d'uso di progetto	Piano terra:	residenza – accessori/ deposito
	Piano primo:	residenza

Edificio trasformato: **No**Interventi sul volume esistente: **Ristrutturazione edilizia**

Fig. 2.9 – estratto Piano Interventi del Comune di MONTEBELLUNA
con freccia rossa, ubicazione indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione



2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio dei Comuni di CROCETTA DEL MONTELLO e MONTEBELLUNA sono inseriti in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 i Comuni di CROCETTA DEL MONTELLO e MONTEBELLUNA sono stati confermati in Zona 2.

Fig. 2.10 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

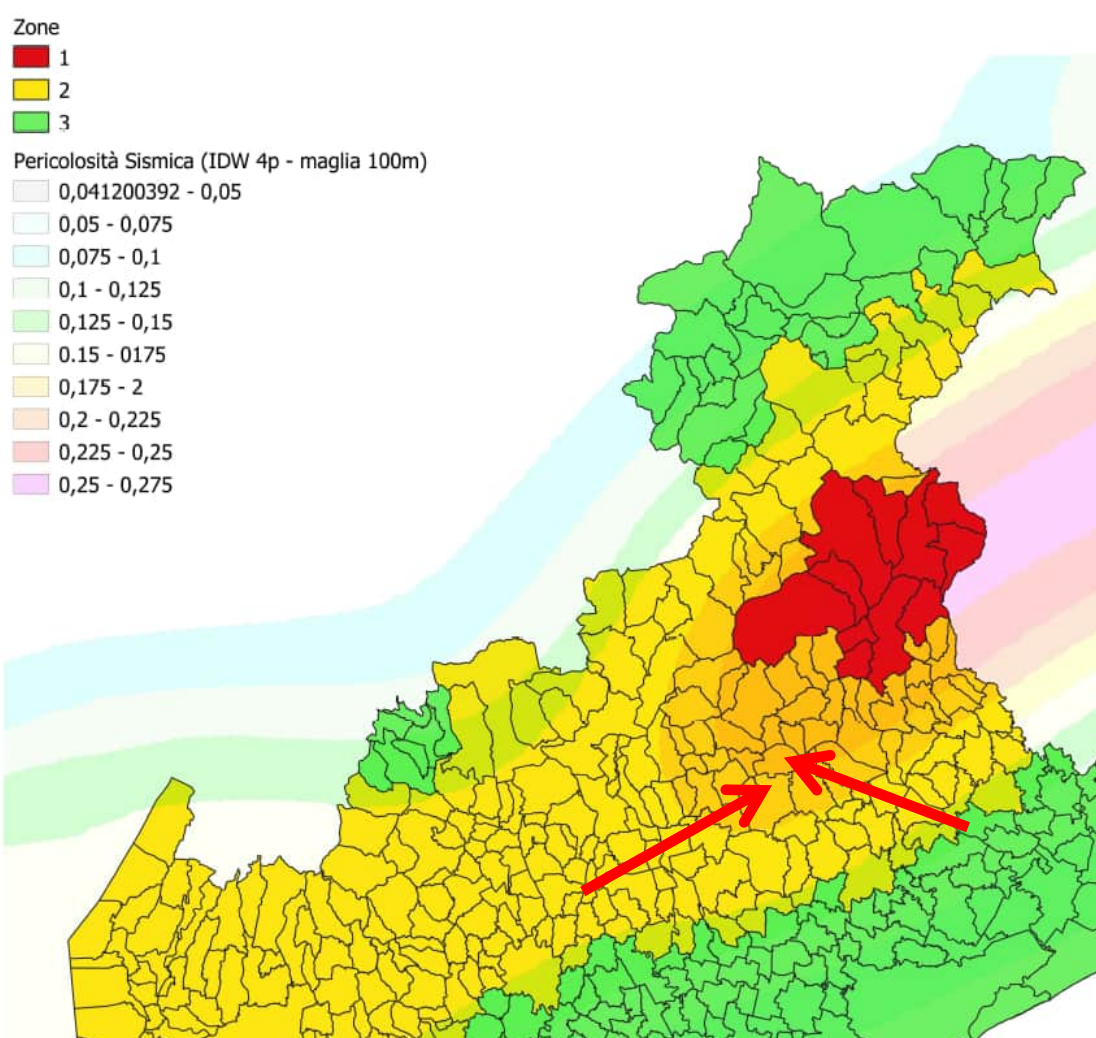


Tabella Zona	Accelerazione con probabilità' di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 \text{ g}$	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 \text{ g}$	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05 \text{ g}$	0,05 g

2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

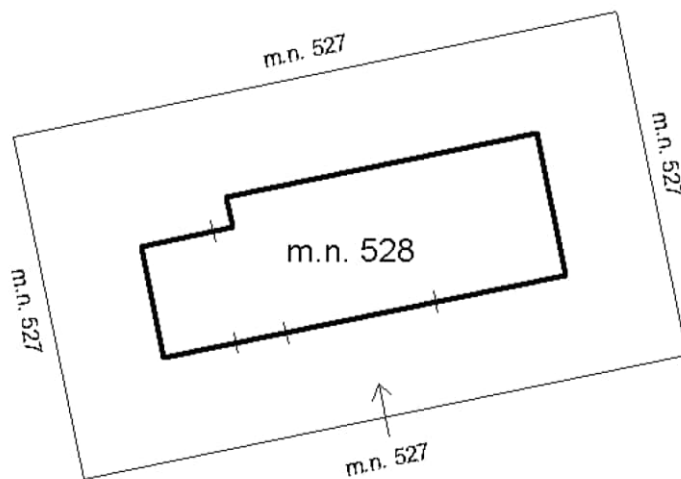
L'attuale intestazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità identificazione catastale:

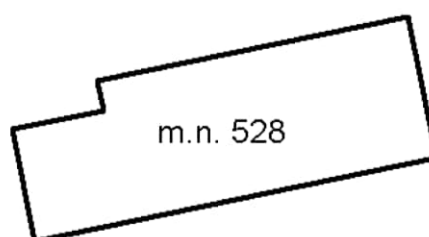
A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti al Catasto Terreni e Fabbricati (autorizzati dal G.E. con Ordinanza del 04/08/2025, gli immobili sono conformi catastalmente.

Fig. 2.11 – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) – Crocetta D.M. sezione C fg. 4 mapp. 528

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



2.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Descrizione generale :

Il LOTTO N. 2 è costituito da appezzamenti di terreno contigui fra loro (ricadenti su due comuni diversi) aventi una superficie complessiva di oltre 25.000 mq catastali, sopra il quale vi è sovraeretto un fabbricato allo stato grezzo non ancora ultimato, derivante dalla ristrutturazione ed ampliamento di un rudere, il tutto ubicato nei Comuni di Crocetta del Montello (TV) e Montebelluna (TV), rispettivamente tra via Ivo Lollini “presa XVIII” (non direttamente confinante) e via XVII Giugno “S.P. 144 Dorsale del Montello” (con la quale confina direttamente) e dal quale vi è l’accesso comune con altra proprietà.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica ed agricola, immerso nell’ambito paesaggistico collinare e boschivo del Montello con i relativi vincoli Ambientale-Paesaggistico, Idrogeologico-Forestale, Sito di Importanza Comunitaria S.I.C., Aree Boscate, come meglio precisato nel paragrafo della zonizzazione urbanistica.

Inoltre si precisa che sul terreno sono presenti una dolina (con relative fasce di protezione) e la linea interrata del metanodotto (con relative fasce di rispetto e servitù di metanodotto costituite nell’anno 1983).

Si evidenzia che il fondo è delimitato da siepi, delle quali non è stata verificata la corrispondenza con i confini catastali, in quanto la riconfinazione esula dall’incarico della procedura in oggetto.

In posizione interna è sovraeretto il fabbricato residenziale a due piani fuori terra allo stato grezzo (suddivisa in porzione abitativa e porzione ad uso deposito attrezzi agricolo), avente una superficie lorda autorizzata per piano di mq 125 ciascuno, di cui circa 24 mq ad uso deposito attrezzi agricoli al piano terra, ed un volume autorizzato di circa mc 675.

Attualmente l’edificio è ancora in fase di completamento, pertanto non agibile, e deriva dal recupero di un preesistente fabbricato rurale (classificato dagli strumenti urbanistici comunali come “Fabbricato abbandonato”) mediante ristrutturazione ed ampliamento, con struttura generale di nuova realizzazione.

Per quanto riguarda le dimensioni degli immobili e le relative consistenze si fa riferimento a quanto depositato ed autorizzato agli atti comunali.

L’ultimo progetto autorizzato (Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia, Estremi Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0037536 del 18/03/2019) prevede la seguente distribuzione interna:

- Piano Terra: soggiorno, cucina-pranzo, lavanderia, deposito attrezzi agricoli, sottoscala, disimpegno del vano scale interno;



- Piano Primo: salotto, camera padronale con wc, camera doppia, bagno, ripostiglio.

Strutturalmente risulta ancora da completare il primo solaio, del quale all'attualità vi sono solamente le travature in legno.

Internamente ed esternamente l'immobile è al grezzo.

Accesso :

L'accesso carraio principale si trova a sud, lungo via XVIII Giugno "S.P. 144 - Dorsale del Montello" in Comune di Montebelluna, con la quale direttamente confina il compendio immobiliare in oggetto (giusto Permesso di Costruire n. 36238 di prot. rilasciato in data 06/04/2007 dal Comune di Montebelluna e provvedimento autorizzativo rilasciato dalla Provincia di Treviso in data 10/01/2006 prot. provinciale n. 93963/2005).

Si segnalano inoltre le servitù di passaggio richiamate nell'atto di provenienza dell'esecutato e quelle indicate al paragrafo 2.8.

Tipologia di struttura e finiture:

Trattasi di un fabbricato residenziale a due piani fuori terra, attualmente ancora in fase di completamento e pertanto non ultimato e non agibile, derivante dal recupero di un preesistente fabbricato rurale mediante ristrutturazione ed ampliamento, con struttura generale di nuova realizzazione.

Il fabbricato ha forma regolare, formata da un corpo principale rettangolare ed un attiguo corpo rettangolare ad ovest di esigue dimensioni, il tutto con dimensioni massime in pianta autorizzate di circa metri 20 in senso est-ovest per circa metri 7 in senso nord-sud.

Il piano primo è con soffitto inclinato con travatura a vista.

Esternamente sono presenti le strutture murarie portanti e parziali opere di isolamento e rivestimento con sassi / mattoni di recupero.

Esternamente le murature sono prive di intonaco o tinteggiature e non sono ancora stati montati i serramenti, i davanzali, gli oscuri, le lattonerie, l'impianto fotovoltaico, ecc.

La copertura con travi in legno a vista, con tavolato in legno a vista internamente e tavelle di laterizio a vista sugli sporti esterni, risulta completata con il relativo pacchetto e con il manto di copertura in coppi di laterizio (è stata prevista una "vasca" in lamiera per l'installazione dei pannelli fotovoltaici come previsto dal progetto autorizzato).

Internamente sono stati realizzate solo alcune pareti interne in laterizio al piano terra (al piano primo vi sono solamente le travature del solaio e manca ancora la soletta) e quindi non sono state realizzate completamente i divisori corrispondenti alla distribuzione interna autorizzata.



Inoltre non risulta ancora realizzata la scala interna, le pavimentazioni, gli intonaci e tinteggiature, i rivestimenti, porte interne, i bagni con relativi sanitari, ecc., oltre a non essere stati completati gli impianti.

Trattandosi di un fabbricato in fase di ristrutturazione ed ampliamento, si evidenzia che durante il sopralluogo peritale il piano terra era ingombro di materiale da costruzione (sassi, mattoni, ecc) accatastati su gran parte della superficie, oltre a materiale vario, mentre il piano secondo, attualmente accessibile solo per il tramite di una scala a pioli, presenta dei pericolosi punti scoperti sul solaio in legno privi di pavimentazione.

Il collaudo statico del fabbricato risulta depositato presso lo sportello comunale con protocollo **REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0121344 del 27/04/2022**, dal quale si evince che le strutture di fondazione sono del tipo a platea, le strutture in elevazione sono costituite da pilastri in c.a., le strutture del solaio piano e di copertura sono in legno, i tamponamenti sono realizzati con muratura in laterizio come pure i divisori interni, il manto di copertura è realizzato con tegole a “coppo”.

Conclusivamente, attualmente l’edificio è da considerarsi inagibile, fintanto che non saranno completati i lavori e presentata la relativa documentazione di Attestazione dell’Agibilità (conformità impianti, conformità barriere architettoniche, dichiarazione in Catasto Fabbricati con relativa scheda planimetrica, collaudo statico, allacciamenti e scarichi fognari, ecc.)

Impianti:

Trattandosi di un fabbricato non ancora ultimato, gli impianti, i bagni ed i sanitari non risultano completati, come pure non risultano installati i pannelli fotovoltaici previsti sulla copertura.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura generale non è quantificabile, trattandosi di un fabbricato non ancora ultimato allo STATO GREZZO, e quindi da considerarsi INAGIBILE. Si segnala comunque la presenza di notevole quantità di materiali di varia natura e specie.

Stato dell’immobile :

L’immobile attualmente risulta libero, in uso all’esecutato, ed essendo ancora da ultimare è da considerarsi INAGIBILE.

All’interno dell’immobile e dei terreni sono presenti materiali da costruzione e rifiuti vari.



Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento dei materiali presenti nell'unità ed in deposito sul terreno.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.

Saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali spese di bonifica e smaltimento, anche se presenti strutture in eternit.

Non è stata verificata la corrispondenza delle recinzioni e siepi con i limiti di proprietà.

2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

2.7.1) Autorizzazioni Edilizie

Relativamente agli immobili oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione siti in Comune di CROCETTA DEL MONTELLO, a seguito di formale accesso agli atti presso e dai documenti visionati, risulta che la costruzione del rudere preesistente, risalente antecedentemente al 01/09/1967, sia stata oggetto di successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento, per i quali risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e/o rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- ❖ Permesso di Costruire n. 2013-072-00 rilasciato in data 18/05/2015, per la ristrutturazione con ampliamento di fabbricato residenziale a' sensi L.R. 14/2009 (Piano Casa) ed installazione pannelli fotovoltaici (Autorizzazione BB.AA. n. 501/2014 rilasciata in data 20/02/2014).
- ❖ Comunicazione di Inizio Lavori in data 01/04/2016, Estremi Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0021565 del 30/03/2016;
- ❖ Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia e Autorizzazione Paesaggistica, Estremi Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0000989 del 08/01/2016, per Variante 01 al progetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale (parere BBAA rilasciato in data 25/01/2016 prot. n. 1520);
- ❖ Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia, Estremi Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0037536 del 18/03/2019, per completamento opere interne;



❖ Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia, Estremi Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0165591 del 06/06/2022, per completamento opere, e successiva richiesta di archiviazione della pratica prot. Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0213245 del 15/07/2022.

Relativamente agli immobili oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione siti in Comune di MONTEBELLUNA, a seguito di formale accesso agli atti presso e dai documenti visionati, risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire n. 36238/05 di prot. in data 06/04/2007 per ripristino accesso carraio a servizio del fondo agricolo.

Inoltre, a seguito di formale accesso ai documenti amministrativi inoltrato alla Provincia di TREVISO, risulta rilasciato il provvedimento autorizzativo in data 10/01/2006 prot. provinciale n. 93963/2005, per la costruzione di un accesso carraio lungo la S.P. 144 “Dorsale del Montello” in Comune di Montebelluna.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di CROCETTA DEL MONTELLO e MONTEBELLUNA e della Provincia di TREVISO.
Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di CROCETTA DEL MONTELLO e MONTEBELLUNA e della Provincia di TREVISO.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato sovraeretto sui terreni oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2.7.2) Conformità urbanistica

Stato Legittimo :

Lo stato legittimo del fabbricato è quello risultante dalle tavole 3-4 allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia, Estremi Rep_Prov_TV/TV-SUPRO/0037536 del 18/03/2019.

Nel prosieguo si riporta un stralcio delle piante e prospetti di progetto autorizzate risultanti dalla Scia del 18/03/2019.



Conformità urbanistica :

Dal confronto fra i grafici attestanti l'ultimo stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna;
- modifiche delle forometrie esterne;
- realizzazione di canne fumarie e torretta camino.

Per tali modifiche dovrà essere presentata idonea pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, previa acquisizione dell'accertamento di conformità paesaggistica, per il cui rilascio potrebbero essere impartite prescrizioni che potrebbero anche comportare il ripristino dell'ultimo stato autorizzato.

Il costo delle pratiche in sanatoria, escluse eventuali opere di adeguamento e/o ripristino (attualmente non computabili) si può quantificare in Euro 7.000,00 compreso accessori.

Previo espletamento favorevole delle pratiche di sanatoria di cui sopra, per il completamento delle opere dovrà quindi essere presentata idonea pratica edilizia con eventuale adeguamento dei progetti degli impianti tecnologici (impianto termo-idraulico, impianto elettrico, impianto fognario, impianto fotovoltaico, linee vita, predisposizione fibra ottica, ecc.) ed, a fine lavori, dovrà essere presentata l'Attestazione di Agibilità completa della documentazione richiesta dall'attuale normativa (conformità impianti realizzati e da realizzare, conformità canne fumarie esistenti, conformità barriere architettoniche, dichiarazione in Catasto Fabbricati con relativa scheda planimetrica, collaudo statico, allacciamenti vari, realizzazione impianto fognario a norma, smaltimento e accumulo acque meteoriche, ecc.).

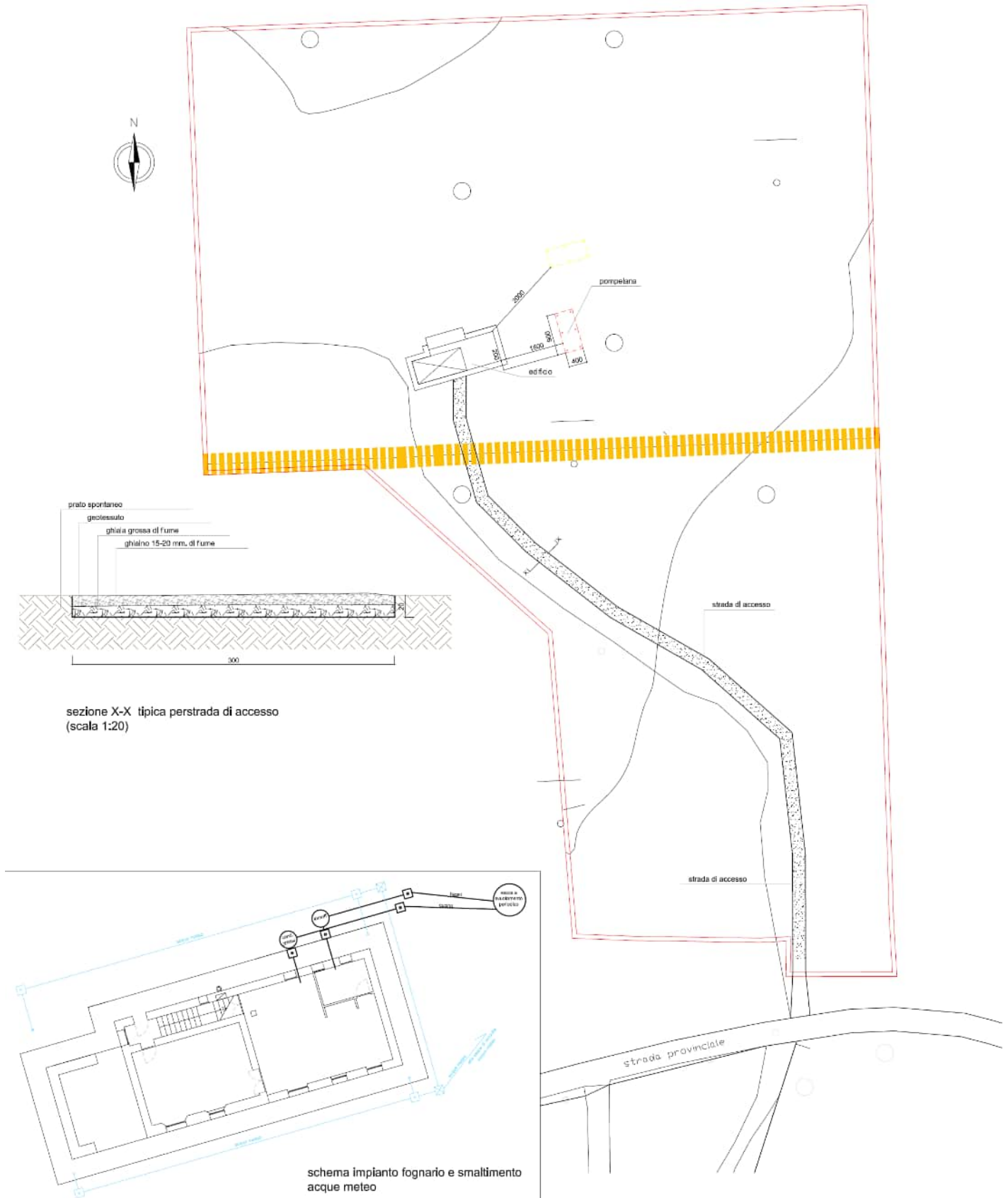
Sui terreni sono presenti alcuni manufatti accessori sparsi che risultano abusivi da demolire, i cui costi di demolizione e smaltimento si possono indicativamente stimare in Euro 5.000,00 onnicomprensivo.

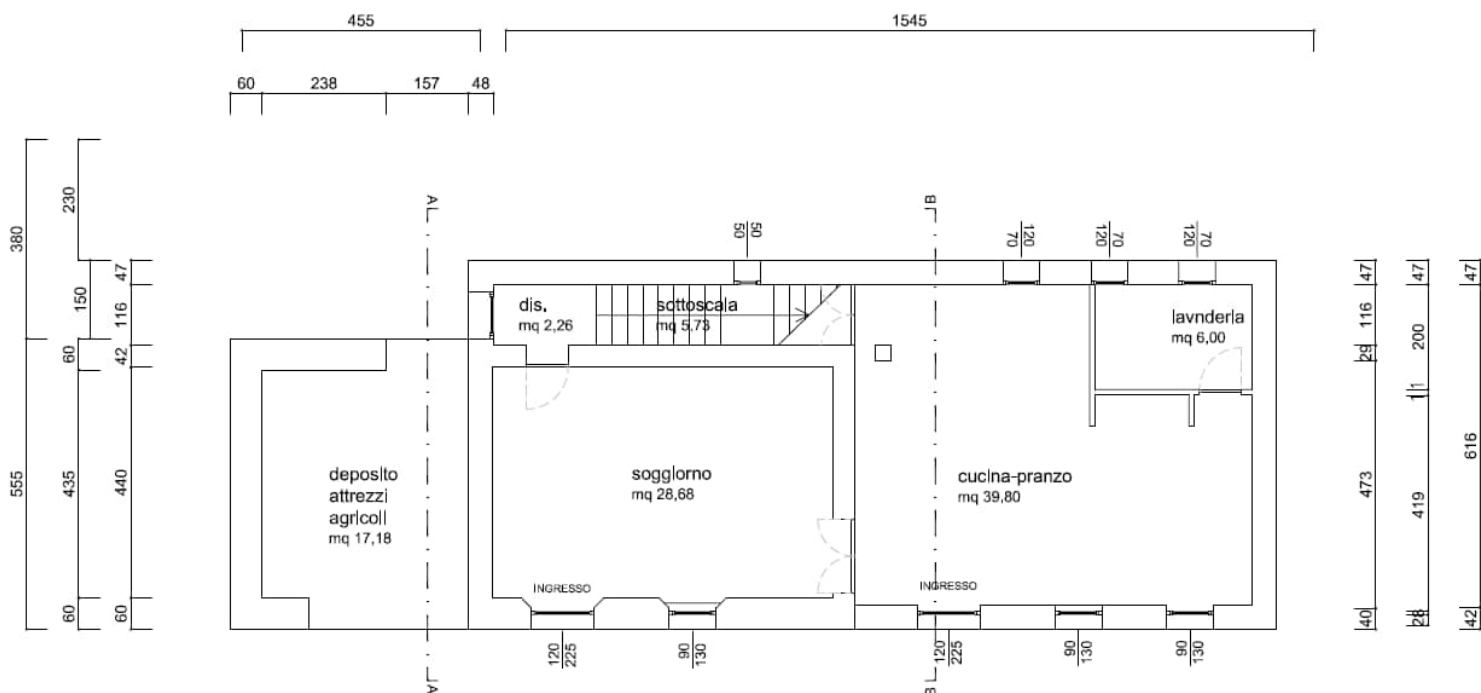


Fig. 2.12 – Ultimo stato autorizzato Tavole 3 e 4 della Scia del 18/03/2019 (fuori scala)

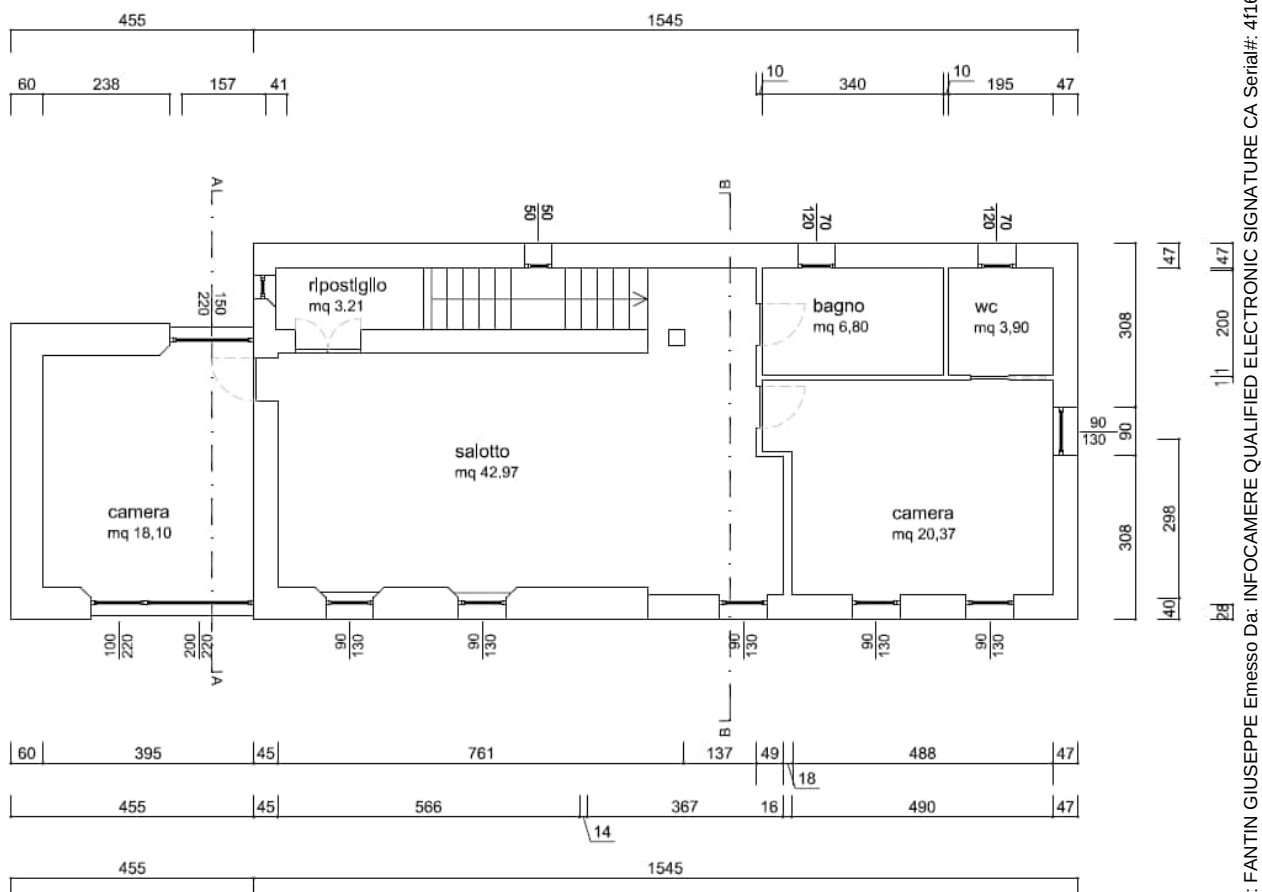
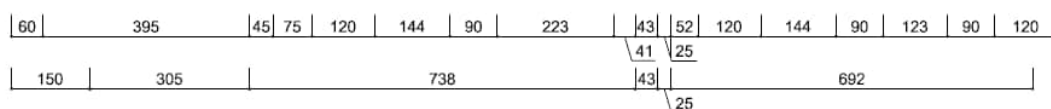
Pompeiana non eseguita

Schema Fognario non verificato



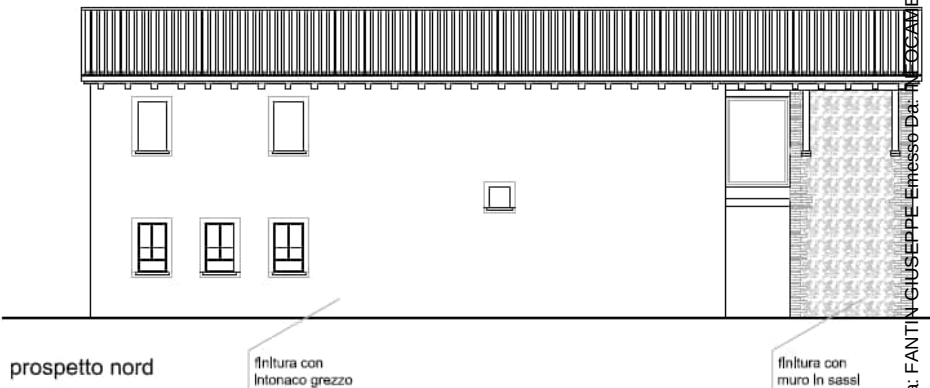
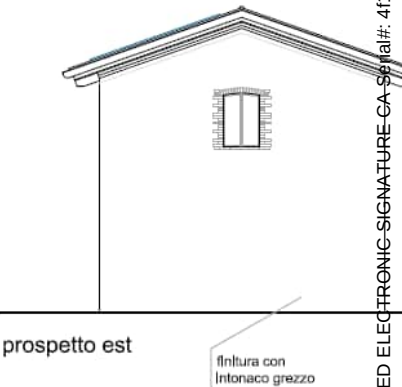
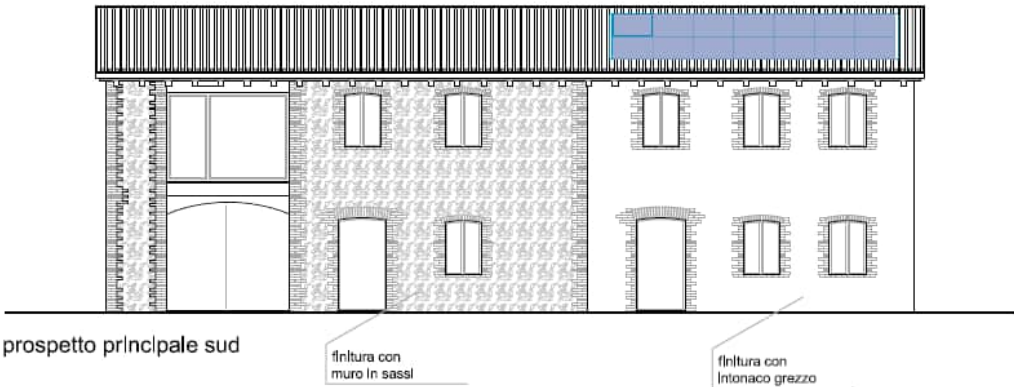
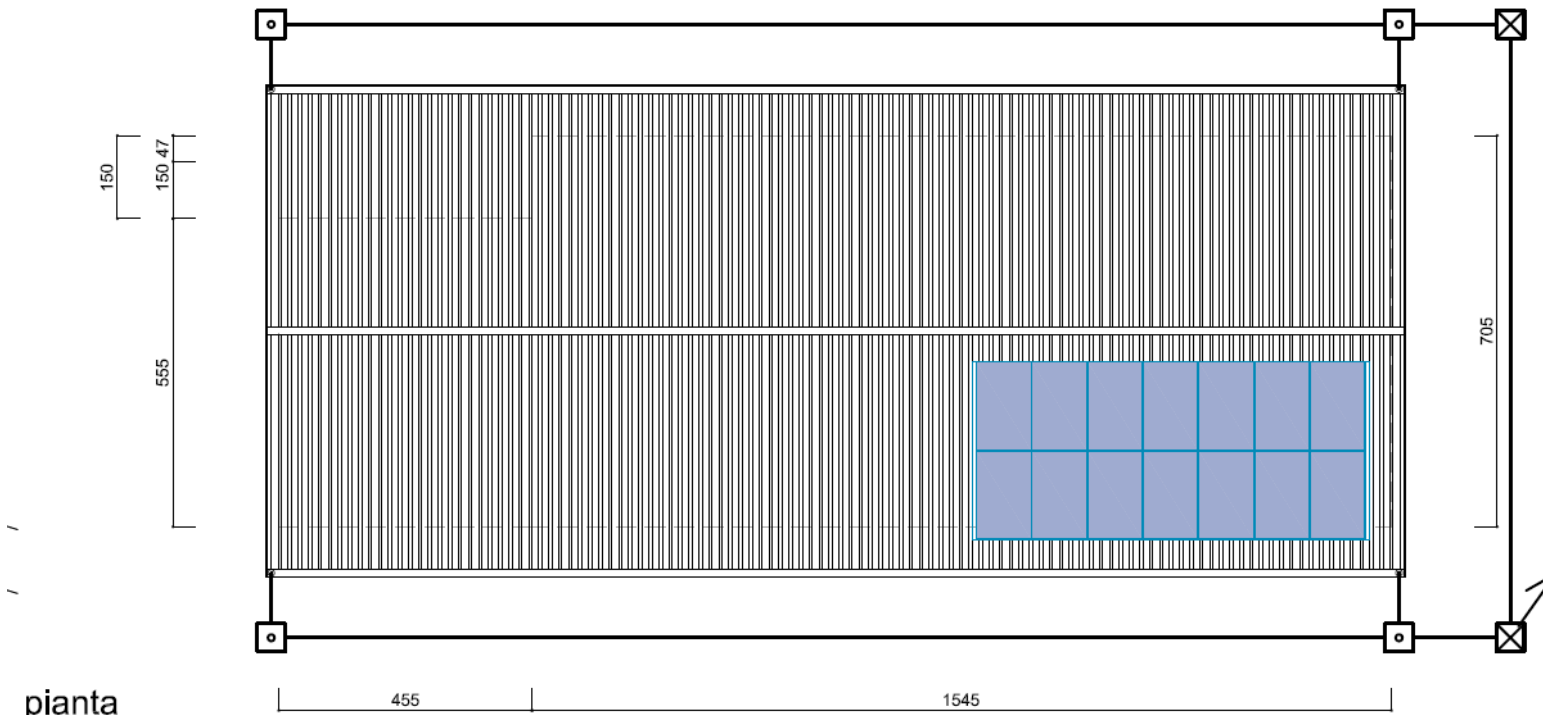


pianta
piano terra



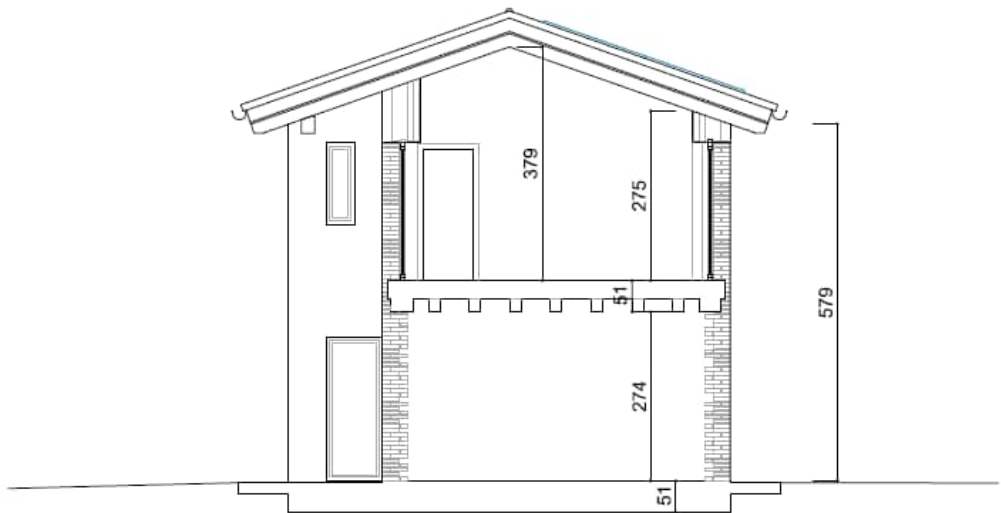
pianta
piano primo



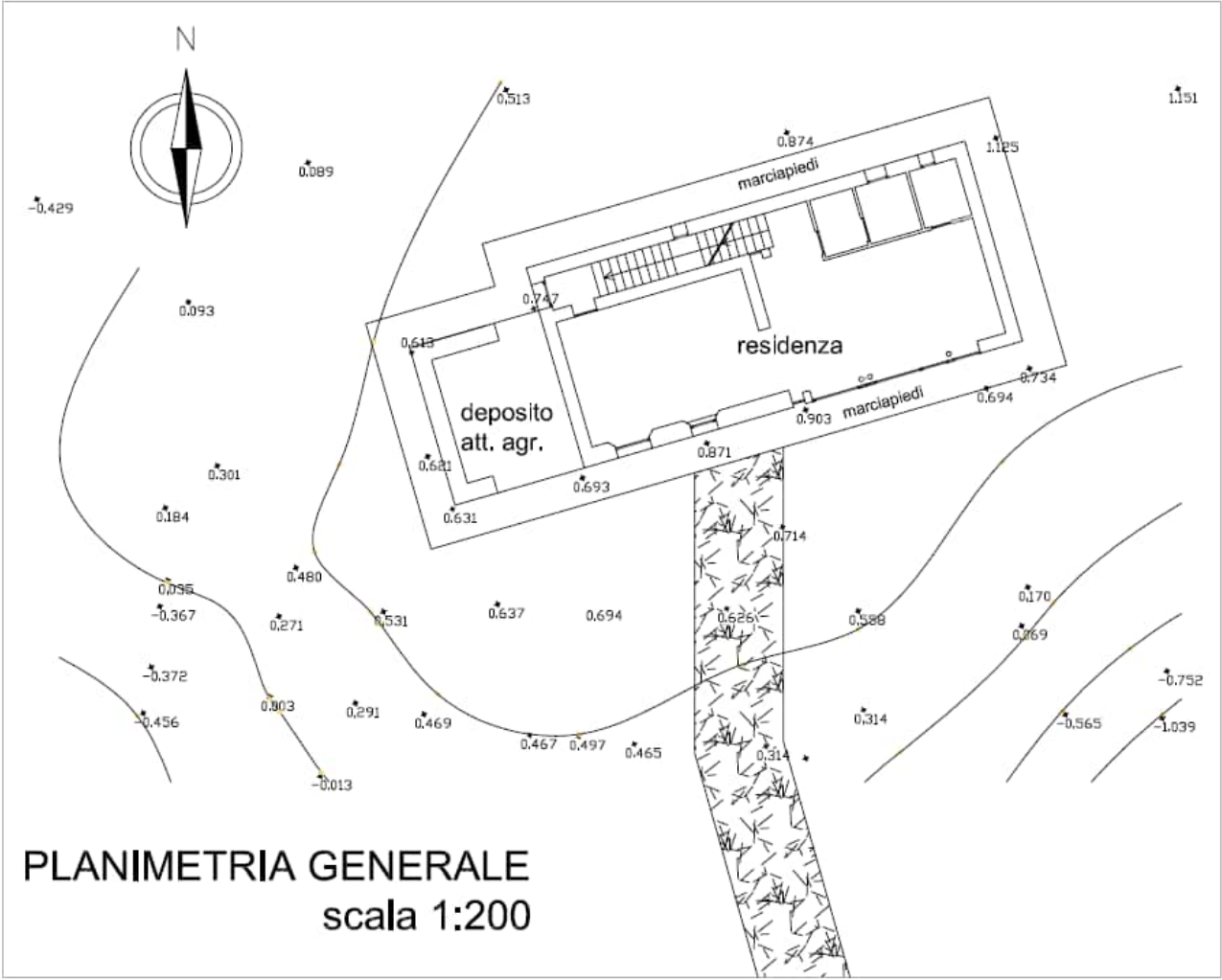


Firmato Da: FANTIN GIUSEPPE EMESSO Da: 11/06/2021 PER QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA SERIAL#: 4f161d





sezione A-A



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alle Certificazioni notarili, allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Si evidenzia che gli originari mappali 133-134 (Foglio 19 di Crocetta del Montello), a seguito di variazione catastale per l'accatastamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del fabbricato al grezzo esistente, sono stati sostituiti al Catasto Terreni dal mappale 527 e dal mappale 528 (ente urbano), Foglio 19 di Crocetta del Montello, e al Catasto Fabbricati dal mappale 528 Cat. F/3 "Unità in corso di costruzione", sezione C foglio 4 di Crocetta del Montello.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla **parte eseguita n. 1** il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO N. 2** della presente esecuzione è pervenuto per la proprietà dell'intero 1/1, in forza di:

- Atto notarile pubblico di compravendita in data 09/06/2009, numero di repertorio n. 89919 / 25631, a rogito notaio dott. Ada Stiz di Treviso, registrato a Treviso il 16/06/2009 al n. 10381 serie 1/T Atto Pubblico, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 16/06/2009 al n. 22716-22717 del registro generale e al n. 14059-14060 del registro particolare.

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore degli immobili in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali), tra le quali si evidenziano in particolare quelle richiamate anche nell'atto di provenienza dell'esecutato:

- ❖ Servitù di metanodotto costituita con l'atto autenticato dal notaio Parolin di Montebelluna in data 26/05/1983 n. 54338 di repertorio, registrato a Montebelluna in data 24/06/1983 al n. 1011 e trascritto a Treviso in data 05/07/1983 ai n.ri 14928 / 12367 (per quanto concerne i terreni in Comune di Montebelluna mapp. 133 e 494);
- ❖ Servitù di metanodotto costituita con l'atto autenticato dal notaio Parolin di Montebelluna in data 09/06/1983 n. 54682 di repertorio, trascritto a Treviso in data 06/07/1983 ai n.ri 15070 / 12498 (per quanto concerne il terreno in Comune di Montebelluna mapp. 491);
- ❖ Servitù di passaggio per uso agricolo a carico del mapp. 133 in Crocetta del Montello, quale di fatto esercitata da illo tempore sulla cappezzagna esistente;



❖ Servitù di passaggio pedonale e carraio e di reti tecnologiche nel sottosuolo (acquedotto, gas, enel, telecom, fognature, ecc.) costituita con atto in data 16/05/2003 n. 19096 di repertorio notaio A. Marchio di Montebelluna, trascritta a Treviso in data 22/05/2003 ai n.ri 19763-19764/13294-13295:

- Costituzione a carico di porzione del terreno mapp. 494 fg. 13 in Montebelluna ed a favore dei terreni mapp. 495, 493, 496, 490 e 73, sempre in Comune di Montebelluna – foglio 13, da esercitarsi su un'area ricompresa tra la linea, della lunghezza di metri lineari 9, corrente in direzione est-ovest e costituente il prolungamento del confine nord del mappale 496 e la via "18 giugno" posta a sud del medesimo mappale, per effetto della servitu' che si trascrive veniva rinunciato a qualsiasi diritto di passaggio gia' esercitato prima a carico di terreni limitrofi per l'accesso ai suddetti mappali 495, 493, 496, 490 e 73, rimanendo quello costituito con la servitu' l'unico accesso agli stessi.
- Costituzione a carico dei terreni identificati con mapp. 133, 491, 494 cat. terreni fg. 13 di Montebelluna ed a favore della porzione di terreno e fabbricato rurale identificati con mapp. 133-134 fg.19 di Crocetta del Montello, da esercitarsi sulla strada sterrata esistente e corrente tra il confine sud ed il confine nord del fondo servente.

Nell'atto di provenienza dell'esecutato in data 09/06/2009, numero di repertorio n. 89919 / 25631, a rogito notaio dott. Ada Stiz di Treviso, si dava atto che a seguito dell'acquisto da parte dell'odierno esecutato dei terreni in Comune di Montebelluna, foglio 13, mapp. 133-491-494 nonché dei terreni in Comune di Crocetta del Montello, foglio 19, mapp. 133-134, veniva ad estinguersi per confusione la servitù di passaggio costituita con il succitato atto in data 16/05/2003 n. 19096 di repertorio notaio Marchio; inoltre le parti si riservavano di verificare in loco l'esatta realizzazione dell'accesso alla via pubblica, di cui alla succitata servitù di passaggio per atto Notaio A. Marchio n. 19096 di repertorio, e nel caso in cui fosse necessario realizzare delle opere per posizionare detta servitù nei termini della sua costituzione, tali lavori dovranno essere sostenuti a cura e spese della parte alienante.

❖ Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Marchio Andrea rep. 38444/19835 del 15/12/2009, trascritta a Treviso il 21/12/2009 r.g. 47334-47335-47336 r.p. 28727-28728-28729, venivano costituiti / rinunciati i seguenti diritti reali:

- Costituzione a carico dei mapp. 56-226 ed a favore dei mapp. 495-496 e del mapp. 494, tutti fg. 13 Montebelluna, di una servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo nonche' per la posa di reti tecnologiche in superficie e nel sottosuolo (gas, enel, telecom, ecc.) da esercitarsi sull'accesso carraio esistente, realizzato in forza



- del permesso di costruire citato alla lettera d) dell'atto che si trascrive sul tratto di terreno necessario a raggiungere le loro rispettive proprietà'.
- Costituzione a titolo di permuta a carico del mapp. 494 fg. 13 di Montebelluna e a favore del mapp. 495-496 fg. 13 Montebelluna, di una servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo nonche' per la posa di reti tecnologiche in superficie e nel sottosuolo (gas, enel, telecom, ecc.) da esercitarsi sull'accesso carraio esistente. Al medesimo titolo di permuta veniva costituito a carico del m.n. 496 ed a favore del m.n. 494 una servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo nonche' per la posa di reti tecnologiche in superficie e nel sottosuolo (gas, enel, telecom, ecc.) da esercitarsi sul tratto del fondo servente necessario ad accedere al fondo dominante.
 - Rinuncia a favore del mapp. 494 fg. 13 di Montebelluna della servitù di passaggio costituita con atto a rogito notaio Marchio di Montebelluna in data 16/05/2003 rep. 19096, trascritto il 22/05/2003 ai nn. 19763/13294 gravante il mapp. 494 e costituita a favore dei mapp. 495-496-493-490-73 fg. 13 Montebelluna.

2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La presente stima andrà a valutare il terreno ed il fabbricato come di fatto esistente, allo stato grezzo, pertanto non vengono valutati i lavori necessari al completamento delle opere e quelli necessari per l'attestazione dell'agibilità, spese ed oneri che saranno a totale carico dell'aggiudicatario in quanto già la stima tiene conto degli aspetti mancanti rispetto ad un immobile finito ed agibile.

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.



Consistenza dell'unità immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto della presente vendita forzata (LOTTO N. 2) ha una superficie catastale di complessivi mq 25.301, pari a:

- Superficie coperta fabbricato al grezzocirca Mq 125
- Superficie scoperta catastale (TERRENI)circa Mq 25.176

Il fabbricato allo stato grezzo ha le seguenti consistenze AUTORIZZATE DAL PROGETTO:

Superficie al lordo delle murature Abitazione P.T. – P.1	circa ... mq	226
Superficie al lordo delle murature Dep. Attr. Agr. P.T	circa ... mq	24
Volume al lordo delle murature piani terra e primo	circa ... mc	675

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari (IMMOBILI FINITI ED AGIBILI)

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2024 – Semestre 2

Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 810 Valore di mercato MAX: €/mq 920

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 410 Valore di mercato MAX: €/mq 520

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 850 Valore di mercato MAX: €/mq 1.000

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:



Zona: zona agricola, case sparse; posizione zona: rurale / non urbanizzAbitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 871 Valore medio €/mq 947 Valore massimo €/mq 1.022

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 687 Valore medio €/mq 743 Valore massimo €/mq 799

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 608 Valore medio €/mq 644 Valore massimo €/mq 680

Ville e villini

Valore minimo €/mq 718 Valore medio €/mq 799 Valore massimo €/mq 881

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi relativi principalmente ad **immobili finiti ed agibili nell'ambito collinare del Montello dei Comuni di Crocetta del Montello, Montebelluna, Volpago del Montello.**

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Fabbricato oggetto di esecuzione	Presà 17 e Dorsale M.llo	300	€ 550.000,00	€/mq 1.833	Agenzia Ellebi
Casa singola anni 1990 con ampio terreno	Presà 17 Crocetta D.M.	185	€ 349.000,00	€/mq 1.886	Immobiliare.it Rif. EK-118467683
Casa singola anno 1985 con lotto di 3.000 mq	Via Vaccari Montebelluna	290	€ 690.000,00	€/mq 2.379	Immobiliare.it Rif. ALESSANDRO
Rustico ricostruito nel 2004 con giardino di 15.000 mq	Via San Martino Crocetta d.M.	300	€ 550.000,00	€/mq 1.833	Immobiliare.it Rif. 12121662
Porzione di casa di testa allo stato grezzo anni 2000	Via 18 Giugno Volpago d.M.	140	€ 125.000,00	€/mq 892	Immobiliare.it Rif. 1677 LS
Casa indipendente anno 1973 con lotto di 7.000 mq	Via Vaccari Volpago d.M.	300	€ 400.000,00	€/mq 1.333	Immobiliare.it Rif. EK-115006251

I terreni in oggetto siti in Comune di Montebelluna (TV) ricadono nella Regione Agraria n. 4 della Provincia di TREVISO che per l'anno 2025 quantifica il valore agricolo medio (€/ha) nel modo seguente:

- Prato / prato arborato €/ha 65.000,00
- bosco ceduo €/ha 30.000,00

I terreni in oggetto siti in Comune di Crocetta del Montello (TV) ricadono nella Regione Agraria n. 2 della Provincia di TREVISO che per l'anno 2025 quantifica il valore agricolo medio (€/ha) nel modo seguente:

- Prato / prato arborato €/ha 65.000,00
- bosco ceduo €/ha 27.000,00



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche :

- Ubicazione: zona periferica ed agricola / boschiva di Crocetta del Montello e Montebelluna (ambito collinare del Montello)
- Tipologia e descrizione sommaria: villino unifamiliare allo stato grezzo con contiguo appezzamento di terreno agricolo / boschivo (ricadente su due comuni diversi) aventi una superficie complessiva di oltre 25.000 mq catastali ed attraversato da servitù di metanodotto
- Vetustà: fabbricato unifamiliare al grezzo
- Stato di conservazione del fabbricato: non ultimato e non agibile
- Presenza di materiali di rifiuto vario da smaltire
- Superficie scoperta catastale TERRENIcirca Mq 25.176
- Consistenze FABBRICATO AUTORIZZATE DAL PROGETTO:

Superficie al lordo delle murature Abitazione P.T. – P.1	circa ...mq	226
Superficie al lordo delle murature Dep. Attr. Agr. P.T	circa ...mq	24
Volume al lordo delle murature piani terra e primo	circa ... mc	675

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, visto inoltre che i fabbricati si trovano allo stato grezzo (sono da ultimare, attualmente non agibili), **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadro pari a :**

Fabbricato stato grezzo €/mq 1.400,00

Terreno €/mq 8,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato pari a : :

Fabbricato stato grezzo €/mq 1.260,00

Terreno €/mq 7,20



che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a :

Fabbricato stato grezzo

mq 250 x €/mq 1.260,00 = € 315.000,00

Terreno

mq 25.176 x €/mq 7,20 = € 181.267,20

Sommano complessiviarrotondati..... € 496.000,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- vi sono difformità edilizie da regolarizzare;
- vi sono manufatti abusivi esistenti da demolire.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Sanatoria edilizia	€ 7.000,00
Demolizione manufatti abusivi	€ 5.000,00
Totale	€ 12.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 496.000,00 - € 12.000,00 = arrotondati € 484.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 484.000,00 (dicasi Euro quattrocentoottantaquattromila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalle Certificazioni notarili allegate al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione dei Certificati Notarili), per il **LOTTO N. 2** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si evidenzia che gli originari mappali 133-134 (Foglio 19 di Crocetta del Montello), a seguito di variazione catastale per l'accatastamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del fabbricato al grezzo esistente, sono stati sostituiti al Catasto Terreni dal mappale 527 e dal mappale 528 (ente urbano), Foglio 19 di Crocetta del Montello, e al Catasto Fabbricati dal mappale 528 Cat. F/3 "Unità in corso di costruzione", sezione C foglio 4 di Crocetta del Montello.

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 07/05/2024 ai nn. R.G. 16214 / R.P. 11745

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 26/04/2024, repertorio n. 3084, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA SOC. COOPERATIVA PER AZIONI

con sede in Treviso (TV), c.f. 00176640266

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (TV) – Catasto Terreni – Fg 19 – **mapp. 133**

Immobile n. 2

Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (TV) – Catasto Terreni – Fg 19 – **mapp. 134**

Immobile n. 3

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 133**

Immobile n. 4

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 491**

Immobile n. 5

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 492**

Immobile n. 6

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 494**

Immobile n. 7-8 [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 28/04/2016 ai nn. R.G. 13093 / R.P. 2219

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile Pubblico in data 21/04/2016 numero di repertorio 408/319 a rogito notaio Pratesi Michela di Trevignano (TV)

Dati:

a favore di (*creditore ipotecario*):

**CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO,
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

con sede in Treviso (TV), c.f. 00176640266

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro (*debitore ipotecario*):

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (TV) – Catasto Terreni – Fg 19 – **mapp. 133**

Immobile n. 2

Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (TV) – Catasto Terreni – Fg 19 – **mapp. 134**

Immobile n. 3

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 491**

Immobile n. 4

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 133**

Immobile n. 5

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 494**

Immobile n. 6

Comune di MONTEBELLUNA (TV) – Catasto Terreni – Fg 13 – **mapp. 492**

Immobile n. 7-8 [...omissis...]



2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste generali esterne







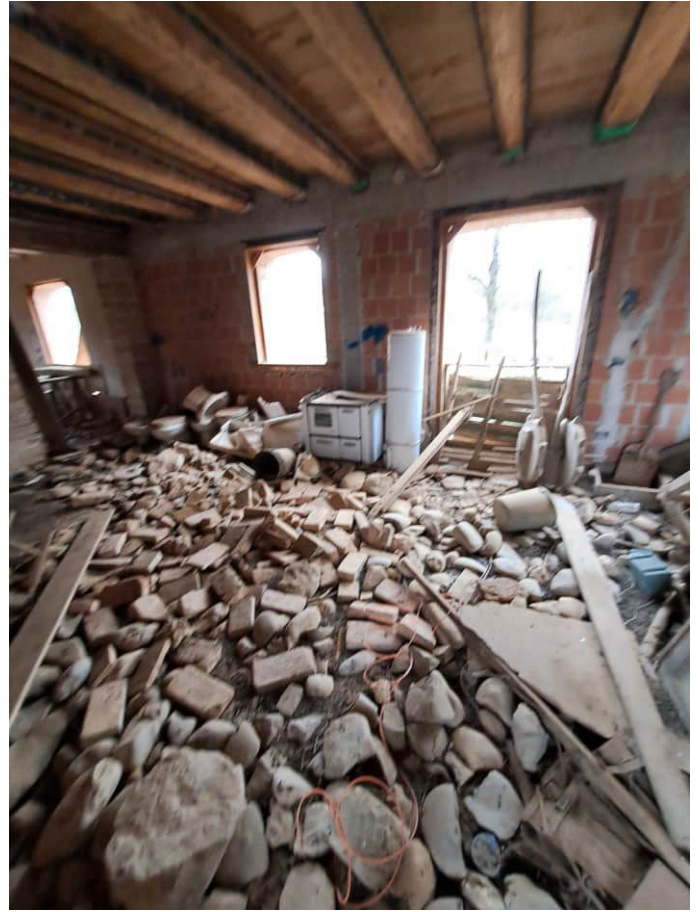








Piano Terra Fabbricato (non agibile)









Piano Primo Fabbricato (non agibile)



