

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 275 / 2021

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 275 / 2021

udienza 09/11/2022

G.E. : dott. LEONARDO BIANCO

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : ASTE 33 S.R.L.

promossa da: DOVALUE S.P.A. quale mandataria di BCC NPLS 2018-2 S.R.L.
 con avv. LORENZO STERNINI – Viale Monte Grappa 6 – 31100 Treviso

contro : esecutato 2 con avv. LUCIANO GAZZOLA -Corso XXIX Aprile 13, Castelfranco V.to (TV)
esecutato 1 - esecutato 3 - esecutato 4

Con l'intervento di:

- 1) AGENZIA DELLE ENTRATE c/o Agente delle Riscossione della Provincia di Treviso**
- 2) DOVALUE S.P.A. quale mandataria di BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**
 con avv. LORENZO STERNINI – Viale Monte Grappa 6 – 31100 Treviso

Creditori iscritti non intervenuti:

- 1) MEDIOCREDITO TRENTO – ALTO ADIGE S.P.A.**
- 2) BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE – SOCIETA' COOPERATIVA**

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

Montebelluna, li 07/10/2022

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



LOTTO N. 1:**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE****Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi**

Valore di vendita proposto : - - - - - € 7.500,00

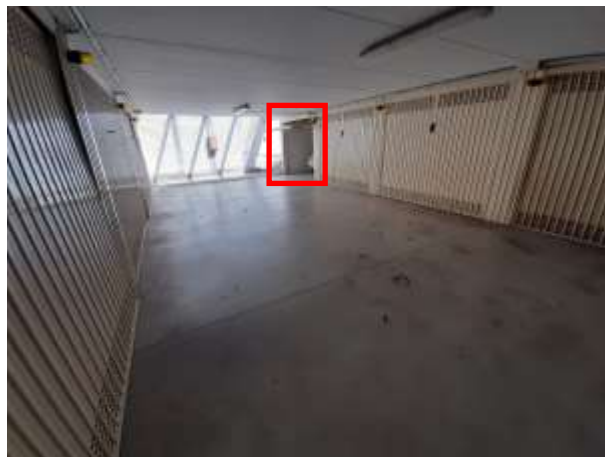
Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,**mappale 1 sub 45** cat. C/6 cl. 6 mq 14 R.C. € 56,04 via Guglielmo Marconi p. S1*E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)*

Disponibilità: Occupato senza titolo

Stato conservativo: Buono

LOTTO N. 2:**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE****Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi**

Valore di vendita proposto : - - - - - € 8.600,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,**mappale 1 sub 46** cat. C/6 cl. 6 mq 19 R.C. € 76,05 via Guglielmo Marconi p. S1*E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)*

Disponibilità: Occupato senza titolo

Stato conservativo: Buono



LOTTO N. 3 :**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi**

Valore di vendita proposto : ----- € 15.300,00
--

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,**mappale 1 sub 62** cat. C/6 cl. 6 mq 17 R.C. € 68,04 via Guglielmo Marconi p. S1*E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)*

Disponibilità: Occupato senza titolo

Stato conservativo: Buono

LOTTO N. 4 :**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi**

Valore di vendita proposto : ----- € 15.300,00
--

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,**mappale 1 sub 63** cat. C/6 cl. 6 mq 17 R.C. € 68,04 via Guglielmo Marconi p. S1*E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)*

Disponibilità: Occupato senza titolo

Stato conservativo: Buono



LOTTO N. 5 :

POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



Valore di vendita proposto : - - - - - € 7.900,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,

mappale 1 sub 74 cat. C/6 cl. 4 mq 11 R.C. € 32,10 via Guglielmo Marconi p. T

E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Buono

LOTTO N. 6 :

AREA URBANA, ENTI COMUNI ED ACCESSORI VARI DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



Valore di vendita proposto : - - - - - € 26.500,00
--

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale: Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,

mappale 1 sub 18 cat. F/1 (area urbana) mq 84 via Guglielmo Marconi p. T (PASSAGGIO PEDONALE)

mappale 1 sub 32 cat. F/5 (lastrico solare) mq 147 via Guglielmo Marconi p. T

mappale 1 sub 33 cat. F/1 (area urbana) mq 166 via Guglielmo Marconi p. T

mappale 1 sub 34 cat. F/4 (unità in corso di definizione) via Guglielmo Marconi p. S1-T

mappale 1 sub 36 cat. C/2 cl. 8 mq 14 R.C. € 56,76 via Guglielmo Marconi p. S1

mappale 1 sub 66 cat. F/5 (lastrico solare) mq 47 via Guglielmo Marconi p. T

mappale 1 sub 67 cat. F/5 (lastrico solare) mq 144 via Guglielmo Marconi p. T (PASSAGGIO PROMISCUO)

mappale 1 sub 68 B.C.N.C. (area di manovra e passaggio pedonale) via Guglielmo Marconi p. T (ACCESSO CONDOM.)

mappale 1 sub 84 cat. F/1 (area urbana) mq 44 via Guglielmo Marconi p. T

E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

Disponibilità: sub 32-33-36-66-84 libero; sub 18-34-67-68 porzioni di uso promiscuo condom.

Stato conservativo: Buono

LOTTO N. 7:**VETUSTO FABBRICATO DI ABITAZIONE INAGIBILE CON SCOPERTO****Mogliano Veneto (TV) – fraz. Campocroce – via Zero Branco**
Valore di vendita proposto : - - - - - € 200.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **A**, foglio **7**,

mappale 130 sub 1 *cat. A/3 cl. 2 vani 8 R.C. € 495,80 via Zero Branco p. T-1*

mappale 130 sub 2 *cat. A/3 cl. 2 vani 9,5 R.C. € 588,76 via Zero Branco p. T-1-2*

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Terreni, foglio **7**,

mappale 266 *ente urbano di mq 200*

mappale 149 *ente urbano di mq 175*

mappale 150 *ente urbano di mq 91*

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Inagibile



LOTTO N. 8:**FABBRICATO A DUE ALLOGGI SU DUE PIANI CON SCOPERTO****Mogliano Veneto (TV) – via Zero Branco n. 4**
Valore di vendita proposto : - - - - € 372.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **A**, foglio **8**,
mappale 165 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 R.C. € 426,08 via Zero Branco p. S1-T
mappale 165 sub 3 cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. € 387,34 via Zero Branco p. 1
mappale 165 sub 4 cat. C/6 cl. 3 mq 22 R.C. € 52,27 via Zero Branco p. T
mappale 165 sub 5 Bene Comune Non Censibile (area scoperta) via Zero Branco p. T
 Il tutto identificato anche al Catasto Terreni, foglio 8, mapp. 165, ente urbano di mq 1.347

Disponibilità: Occupato dagli esecutati

Stato conservativo: Mediocre



LOTTO N. 9 :**TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE****INTERESSATO DA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 L.R. 11/2004****Preganziol (TV) – fraz. Sambughé – via Fiandre**

Valore di vendita proposto : - - - - € 230.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:Comune di PREGANZIOL (TV), C. Terreni, foglio **21**,**mappale 50** consistenza mq 4.253, semin arbor cl. 2, R.D. € 38,00, R.A. € 21,96**mappale 543** consistenza mq 3.165, semin arbor cl. 3, R.D. € 20,11, R.A. € 11,44**mappale 737** consistenza mq 112, semin arbor cl. 3, R.D. € 0,71, R.A. € 0,40**mappale 1474** consistenza mq 882, semin arbor cl. 3, R.D. € 5,60, R.A. € 3,19**mappale 1475** consistenza mq 2.367, semin arbor cl. 3, R.D. € 15,04, R.A. € 8,56

Per una superficie complessiva di mq 10.779

Disponibilità: Libero

Si evidenzia che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa nota di trascrizione del 02/07/2021 r.g. 27188 r.p. 18695 risulta trascritto il pignoramento anche sull'immobile sito in Comune di Mogliano Veneto (TV), foglio 4, mappale 589 di mq 143. Trattasi di sedime stradale di una più ampia lottizzazione che non è economicamente appetibile sul mercato, in quanto la ridotta superficie e l'uso a strada non ne rende vantaggiosa la vendita, e pertanto non viene prodotta la relativa stima.



INDICE

LOTTO N. 1-2-3-4-5-6

(1-2-3-4-5-6).1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	12
(1-2-3-4-5-6).2 UBICAZIONE	26
(1-2-3-4-5-6).3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	29
(1-2-3-4-5-6).4 ZONIZZAZIONE SISMICA	32
(1-2-3-4-5-6).5 CONFORMITA' CATASTALE	33
(1-2-3-4-5-6).6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	39
(1-2-3-4-5-6).7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBAN.	45
(1-2-3-4-5-6).8 PROVENIENZE E SERVITU'	47
(1-2-3-4-5-6).9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	49
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1	55
2.11 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2	60
3.12 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3	65
4.13 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4	70
5.14 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5	75
6.15 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 6	80
1.16 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1	88
2.17 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2	90
3.18 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3	92
4.19 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4	94
5.20 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5	96
6.21 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 6	98



LOTTO N. 7

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	102
7.2 UBICAZIONE	105
7.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	108
7.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	110
7.5 CONFORMITA' CATASTALE	111
7.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	114
7.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	118
7.8 PROVENIENZE E SERVITU'	119
7.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	120
7.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	125
7.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	132



LOTTO N. 8

8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	142
8.2 UBICAZIONE	144
8.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	147
8.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	148
8.5 CONFORMITA' CATASTALE	149
8.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	155
8.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	160
8.8 PROVENIENZE E SERVITU'	163
8.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	164
8.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	169
8.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	176



LOTTO N. 9

9.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	185
9.2 UBICAZIONE	187
9.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	190
9.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	193
9.5 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	194
9.6 REGOLARITA' URBANISTICA	194
9.7 LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA	195
9.8 PROVENIENZE E SERVITU'	195
9.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	196
9.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	198
9.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	201



LOTTO N. 1 :

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



LOTTO N. 2 :

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



LOTTO N. 3 :

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE
Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



LOTTO N. 4 :

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO CONDOMINIALE

Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



LOTTO N. 5 :

POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA DI EDIFICIO CONDOMINIALE

Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



LOTTO N. 6 :

AREA URBANA, ENTI COMUNI ED ACCESSORI VARI DI EDIFICIO CONDOMINIALE

Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi



1-2-3-4-5-6.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

I LOTTI N. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da autorimesse, posti auto, aree urbane / lastrici solari, parti comuni ed accessori vari, facenti parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista, ubicato lungo via Guglielmo Marconi in corrispondenza del civico n. 19 / 21 del Comune di Mogliano Veneto (TV).

La relativa descrizione verrà eseguita unitariamente in quanto trattasi di beni facenti parte di uno stesso immobile.

La suddivisione in lotti è stata eseguita sulla base della vantaggiosità economica della vendita singola di ciascuna unità immobiliare, anziché come vendita a blocco.

I LOTTI N. 1-2-3-4-5-6 risultano censiti catastalmente come segue.

LOTTO N. 1

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,
mappale 1 sub 45 cat. C/6 cl. 6 mq 14 R.C. € 56,04 via Guglielmo Marconi p. S1

E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

LOTTO N. 2

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,
mappale 1 sub 46 cat. C/6 cl. 6 mq 19 R.C. € 76,05 via Guglielmo Marconi p. S1

E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

LOTTO N. 3

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,
mappale 1 sub 62 cat. C/6 cl. 6 mq 17 R.C. € 68,04 via Guglielmo Marconi p. S1



E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

LOTTO N. 4

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,
mappale 1 sub 63 cat. C/6 cl. 6 mq 17 R.C. € 68,04 via Guglielmo Marconi p. S1

E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

LOTTO N. 5

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,
mappale 1 sub 74 cat. C/6 cl. 4 mq 11 R.C. € 32,10 via Guglielmo Marconi p. T

E' compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)

LOTTO N. 6

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale: Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **D**, foglio **6**,

mappale 1 sub 18 cat. F/1 (area urbana) mq 84 via Guglielmo Marconi p. T (PASSAGGIO PEDONALE)

mappale 1 sub 32 cat. F/5 (lastrico solare) mq 147 via Guglielmo Marconi p. T

mappale 1 sub 33 cat. F/1 (area urbana) mq 166 via Guglielmo Marconi p. T

mappale 1 sub 34 cat. F/4 (unità in corso di definizione) via Guglielmo Marconi p. S1-T

mappale 1 sub 36 cat. C/2 cl. 8 mq 14 R.C. € 56,76 via Guglielmo Marconi p. S1

mappale 1 sub 66 cat. F/5 (lastrico solare) mq 47 via Guglielmo Marconi p. T

mappale 1 sub 67 cat. F/5 (lastrico solare) mq 144 via Guglielmo Marconi p. T (PASSAGGIO PROMISCUO)

mappale 1 sub 68 B.C.N.C. (area di manovra e passaggio pedonale) via Guglielmo Marconi p. T (ACCESSO CONDOM.)

mappale 1 sub 84 cat. F/1 (area urbana) mq 44 via Guglielmo Marconi p. T

Con le proporzionali quote sulle parti ed impianti comuni di cui agli art. 1117 e segg. del c.c., ed in particolare sui seguenti immobili: - mappale 1 sub 16 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. T); - mappale 1 sub 35 (B.C.N.C. via Guglielmo Marconi p. S1-T)



La descrizione attuale dei beni, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto LOTTI N. 1-2-3-4-5-6, è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (TV) come segue:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni – Foglio 32 –
mapp. 1 ente urbano di mq 1.955

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

LOTTO N. 1

L'autorimessa al piano interrato identificata con il mapp. 1 sub 45, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord con altra autorimessa mapp. 1 sub 46;
- Ad est con muro perimetrale controterra a confine con demanio acque;
- A sud con altra autorimessa mapp. 1 sub 44;
- Ad ovest con corsia di manovra coperta condominiale mapp. 1 sub 35 (Bene Comune Non Censibile).

LOTTO N. 2

L'autorimessa al piano interrato identificata con il mapp. 1 sub 46, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord parte con muro perimetrale controterra e parte con vano scale condominiale;
- Ad est con muro perimetrale controterra a confine con demanio acque;
- A sud con altra autorimessa mapp. 1 sub 45;
- Ad ovest con corsia di manovra coperta condominiale mapp. 1 sub 35 (Bene Comune Non Censibile).

LOTTO N. 3

L'autorimessa al piano interrato identificata con il mapp. 1 sub 62, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord con altra autorimessa mapp. 1 sub 63;
- Ad est con muro perimetrale controterra;
- A sud con altra autorimessa mapp. 1 sub 61;
- Ad ovest con corsia di manovra coperta condominiale mapp. 1 sub 35 (Bene Comune Non Censibile).

LOTTO N. 4

L'autorimessa al piano interrato identificata con il mapp. 1 sub 63, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord con muro perimetrale controterra;
- Ad est con muro perimetrale controterra;
- A sud con altra autorimessa mapp. 1 sub 62;



- Ad ovest con corsia di manovra coperta condominiale mapp. 1 sub 35 (Bene Comune Non Censibile).

LOTTO N. 5

Il posto auto scoperto al piano terra identificato con il mapp. 1 sub 74, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord con altro posto auto scoperto mapp. 1 sub 75;
- Ad est con area di manovra condominiale mapp. 1 sub 68 (Bene Comune Non Censibile);
- A sud con altro posto auto scoperto mapp. 1 sub 73;
- Ad ovest con lastrico solare mapp. 1 sub 67.

LOTTO N. 6

Il magazzino al piano interrato identificato con il mapp. 1 sub 36, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord, est e sud con corsia di manovra coperta condominiale mapp. 1 sub 35 (Bene Comune Non Censibile);
- Ad ovest con rampa condominiale mapp. 1 sub 35 (Bene Comune Non Censibile).

Le aree urbane e lastrici solari identificati con il mapp. 1 sub 32-33-34-66-67-84, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto (corrispondente al foglio 32 del Catasto Terreni), unitamente confinano in senso orario:

- con area scoperta mapp. 1 sub 4; con unità mapp. 1 sub 64, con vano scale b.c.n.c. ad altri sub mapp. 1 sub 9; con unità mapp. 1 sub 11; con vano scale b.c.n.c. ad altri sub mapp. 1 sub 22; con unità mapp. 1 sub 23; con unità mapp. 1 sub 85; con ingresso/marciapiede b.c.n.c. ad altri sub mapp. 1 sub 17; altre unità mapp. 1 sub 75-74-73-72-71-70-69; con area di manovra/passaggio pedonale b.c.n.c. mapp. 1 sub 68; con rampa scoperta b.c.n.c. mapp. 1 sub 35; con area urbana di transito pubblico mapp. 1 sub 18; con mappale 7; con mappali 1973-84-1971 del foglio 30.

Si evidenzia che l'unità in corso di definizione mapp. 1 sub 34 non risulta realizzata come vano scale di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra (al contrario di quanto rappresentato nell'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale).

L'area urbana al piano terra identificata con il mapp. 1 sub 18, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto (corrispondente al foglio 32 del Catasto Terreni), adibita a passaggio di transito pubblico ed esterna al muro di recinzione, confina:

- A nord con mapp. 1 sub 67-35-68;
- Ad est con demanio acque;
- A sud con ente urbano mapp. 1709;
- Ad ovest con ente urbano mapp. 7.

L'area di manovra condominiale al piano terra (Bene Comune Non Censibile), identificata con il mapp. 1 sub 68, sez. D foglio 6 di Mogliano Veneto, confina:

- A nord con mapp. 1 sub 17;
- Ad est con posti auto mapp. 1 sub 77-78-79-80-81-82-83, con Bene Comune Non Censibile mapp. 1 sub 16 e con demanio acque;
- A sud con area urbana mapp. 1 sub 18;
- Ad ovest con rampa scoperta condominiale B.c.n.c. mapp. 1 sub 35, con lastrico solare mapp. 1 sub 67 e con posti auto mapp. 1 sub 69-70-71-72-73-74-75-76.



Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MOGLIANO VENETO, fg 32, mapp. 1
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

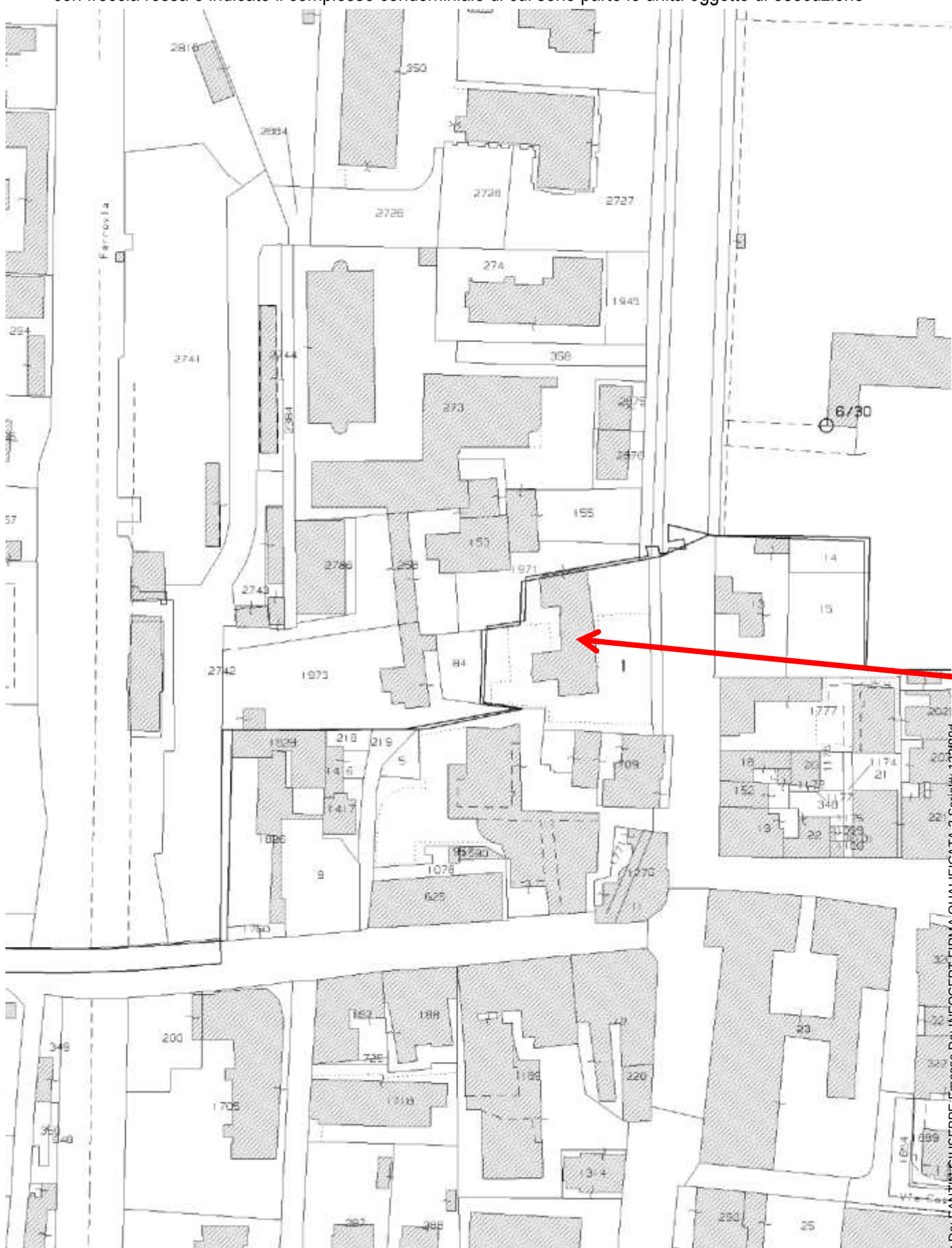
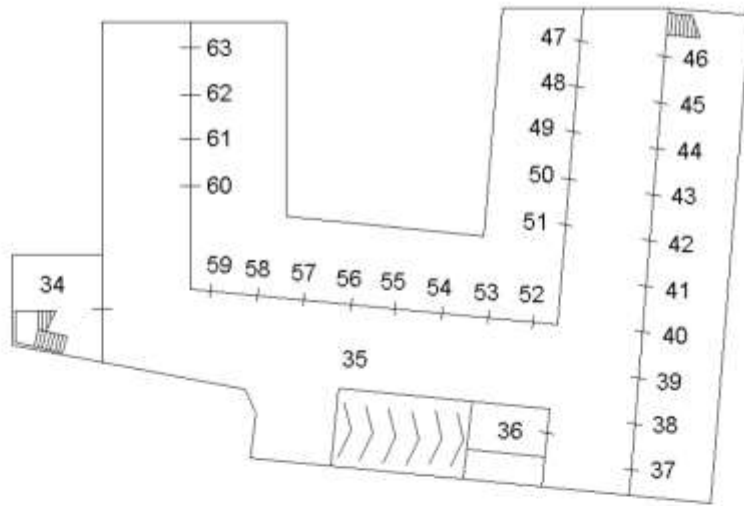
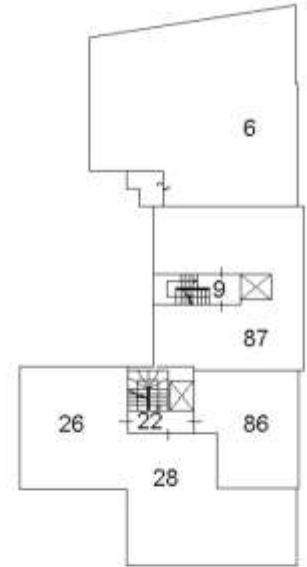


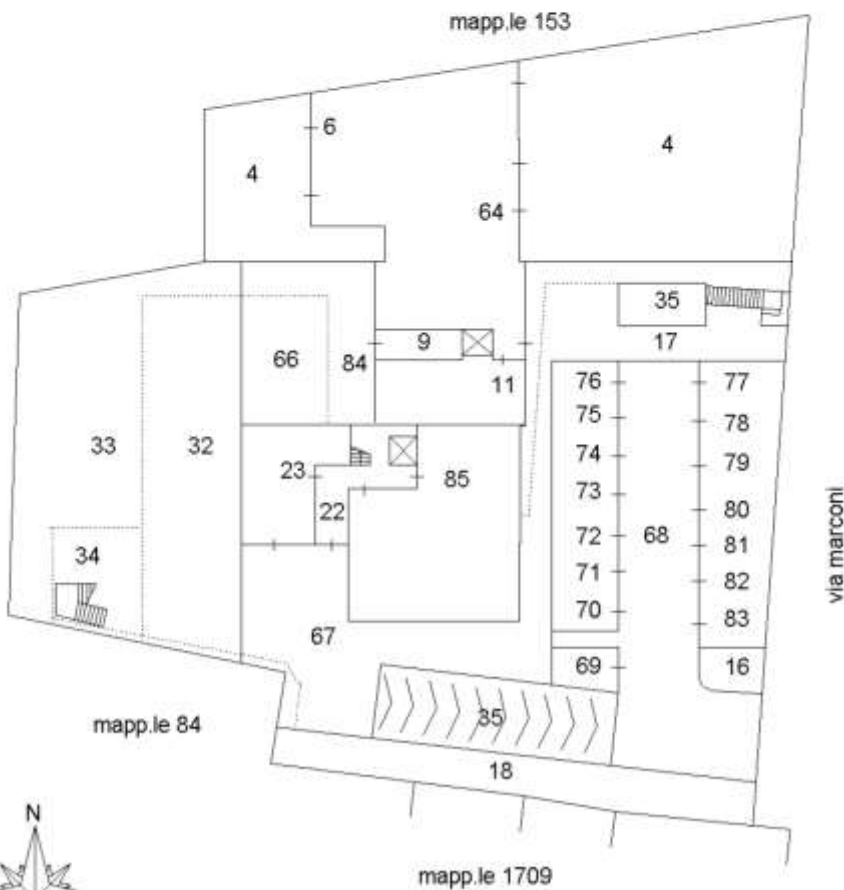
Fig. 1.1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :
Comune di MOGLIANO VENETO, sez. D foglio 6



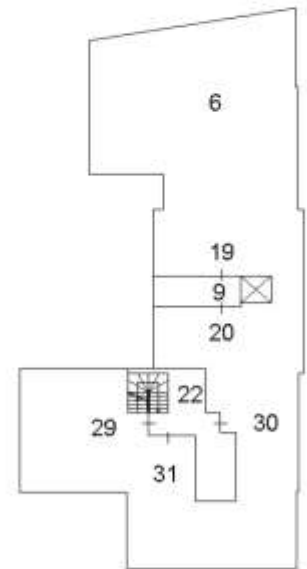
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



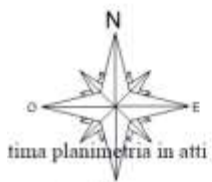
PIANO TERRA



PIANO SECONDO

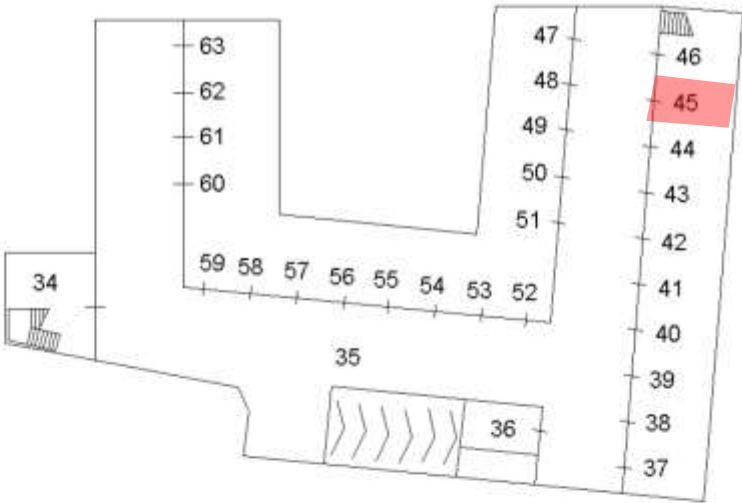


PIANO TERZO SOTTOTETTO

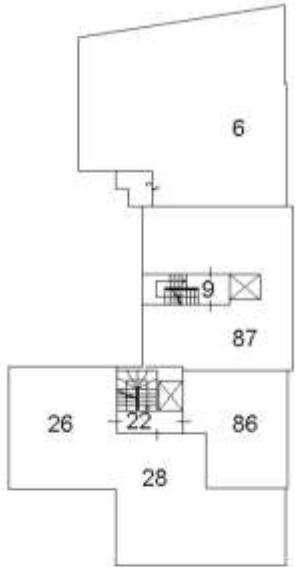


LOTTO N. 1 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

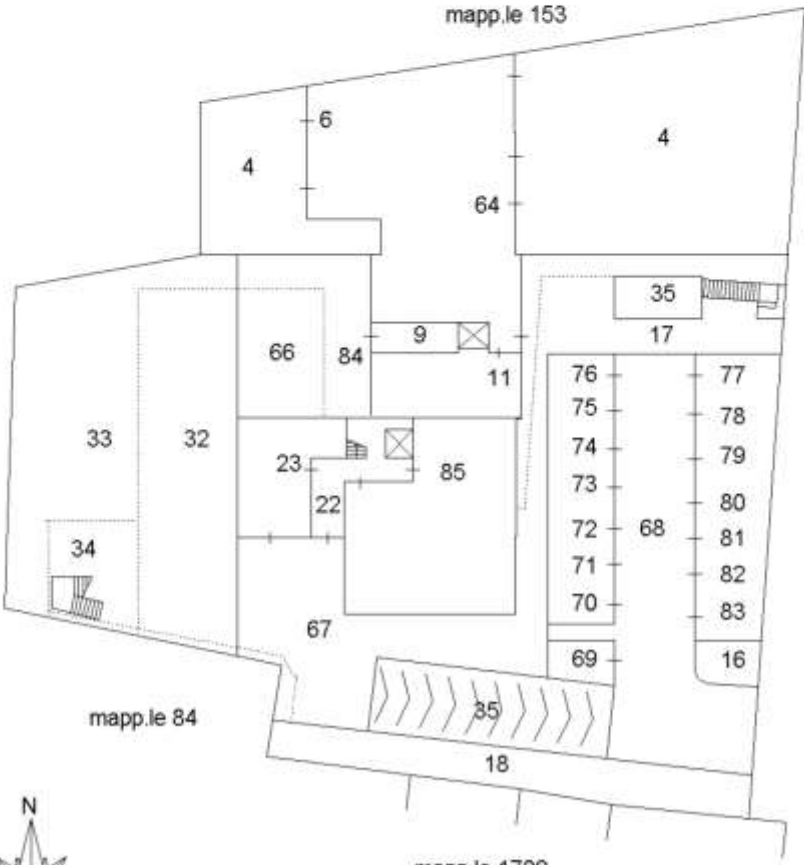
con colore rosso le unità oggetto di esecuzione (proprietà 1/1) - mapp. 1 sub 45



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

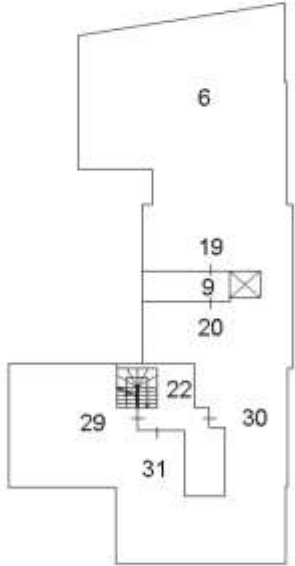


PIANO PRIMO



mapp.le 1709

PIANO TERRA



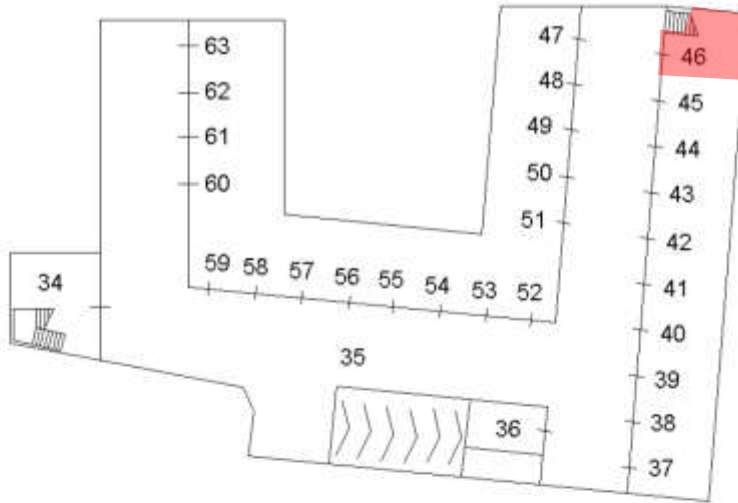
PIANO SECONDO



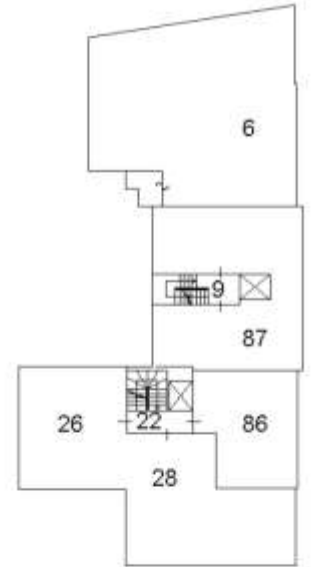
PIANO TERZO SOTTOTERRANEO

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

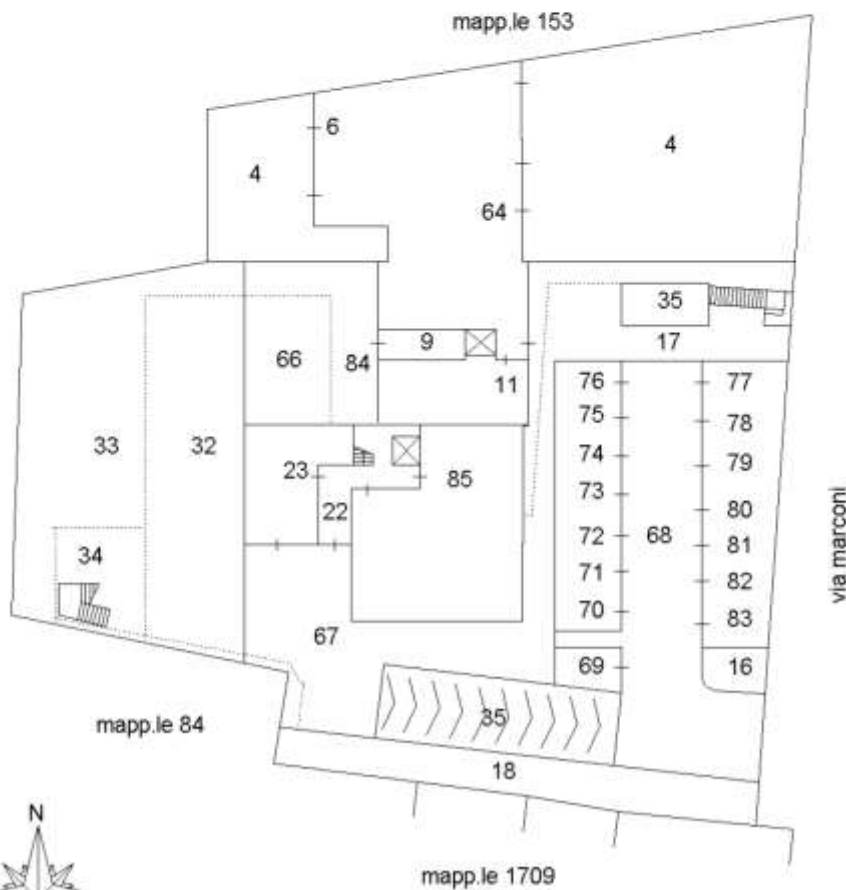
con colore rosso le unità oggetto di esecuzione (proprietà 1/1) - mapp. 1 sub 46



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

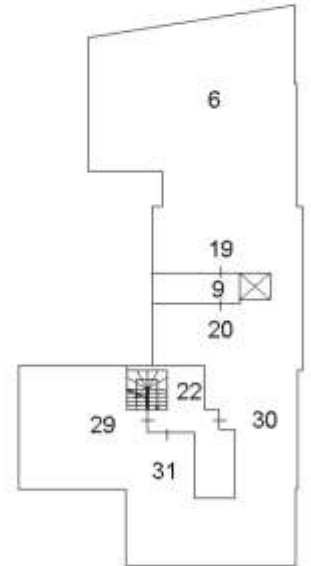


PIANO PRIMO



mapp.le 1709

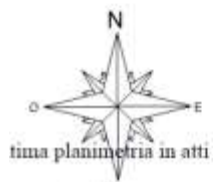
PIANO TERRA



PIANO SECONDO

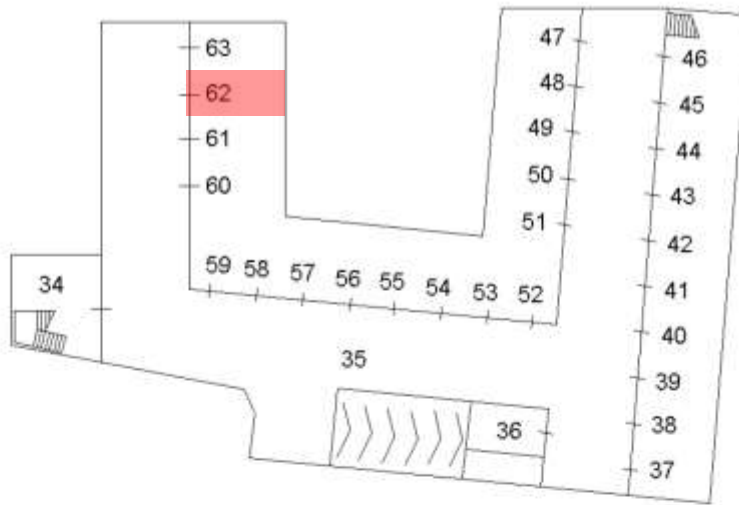


PIANO TERZO SOTTOSTRADA

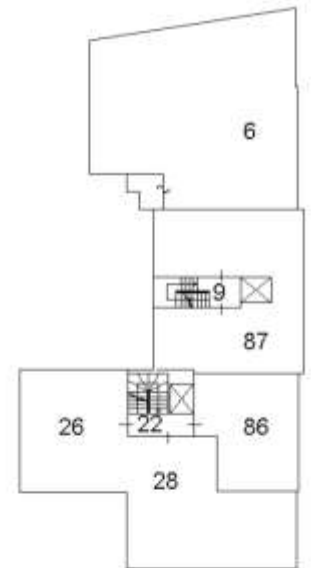


LOTTO N. 3 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

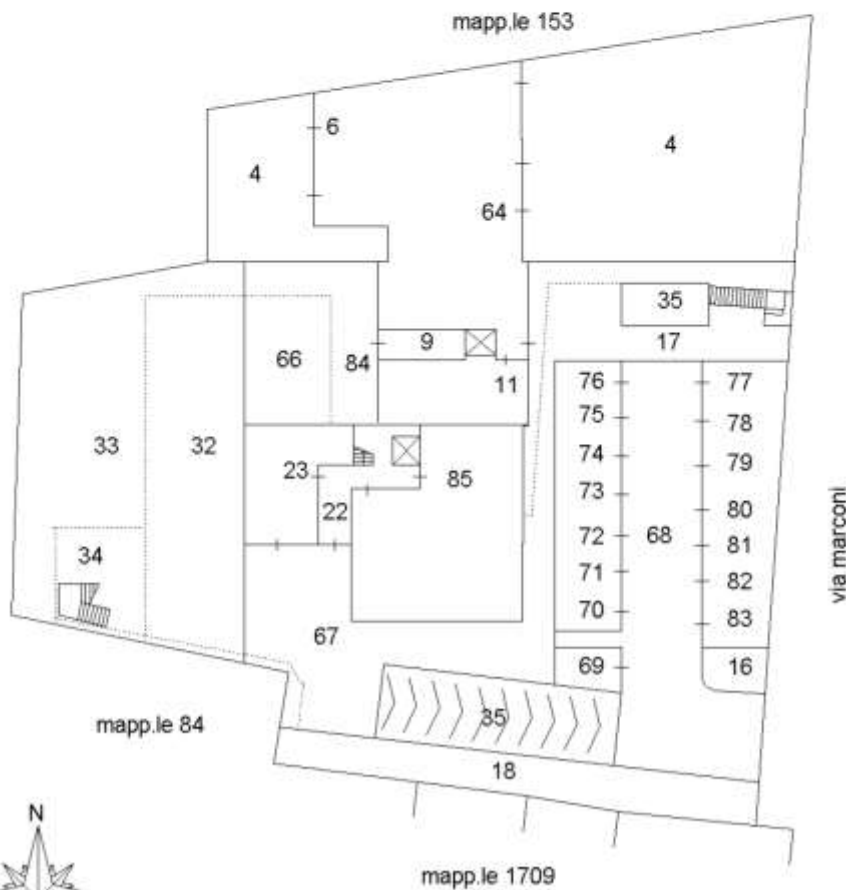
con colore rosso le unità oggetto di esecuzione (proprietà 1/1) - mapp. 1 sub 62



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

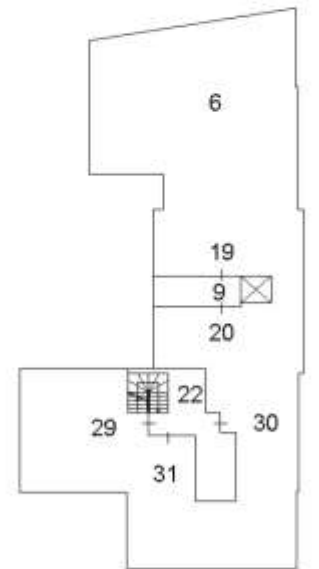


PIANO PRIMO



mapp.le 1709

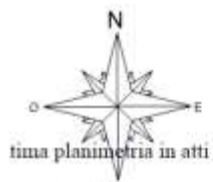
PIANO TERRA



PIANO SECONDO

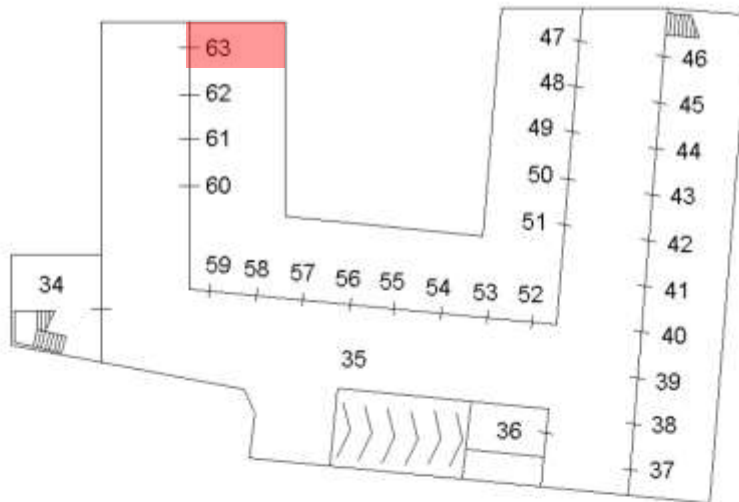


PIANO TERZO SOTTOTERRA

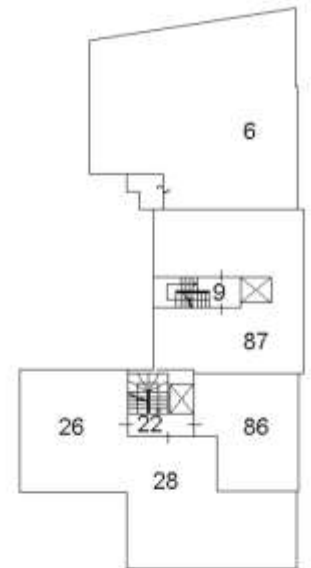


LOTTO N. 4 – AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

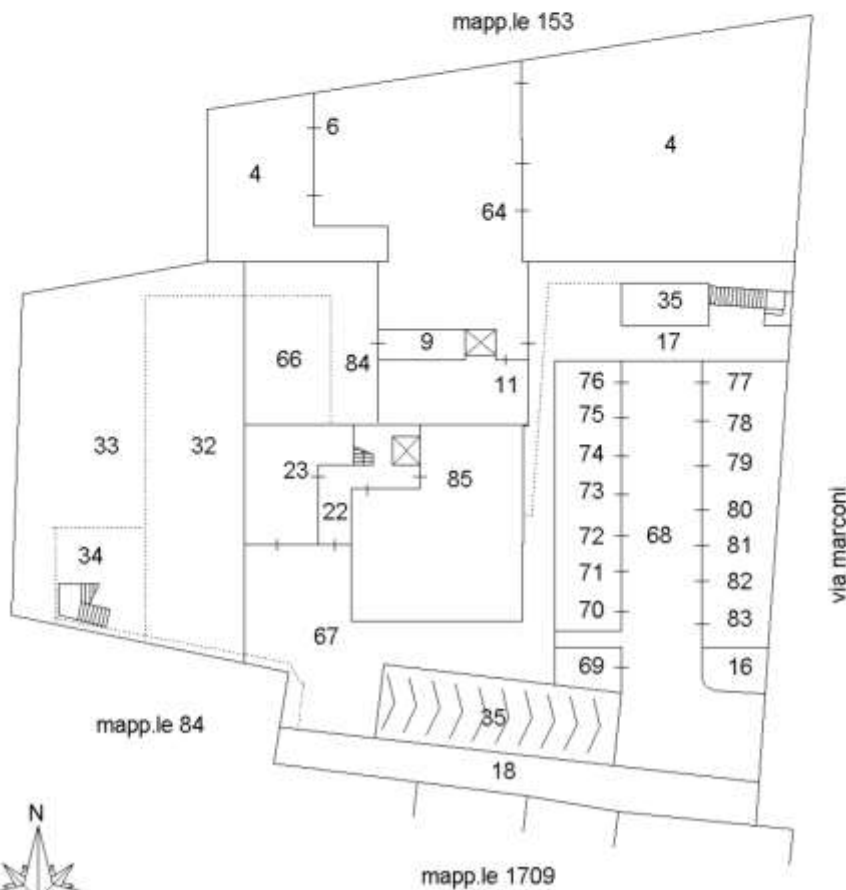
con colore rosso le unità oggetto di esecuzione (proprietà 1/1) - mapp. 1 sub 63



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

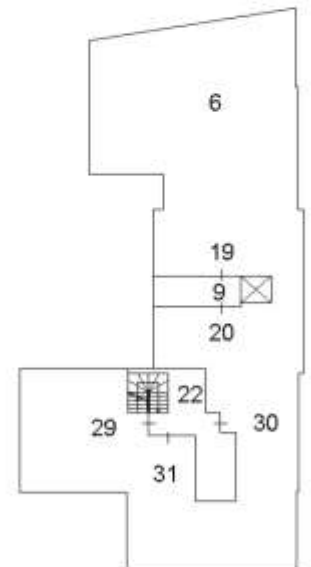


PIANO PRIMO



mapp.le 1709

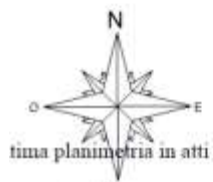
PIANO TERRA



PIANO SECONDO

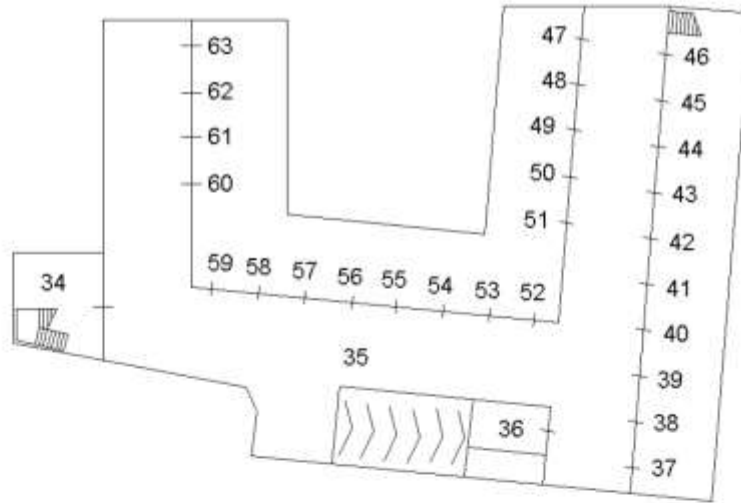


PIANO TERZO SOTTOSTRADA

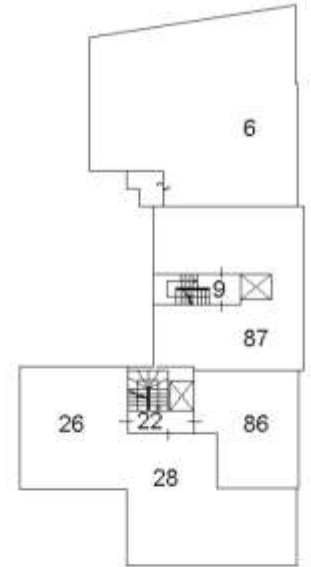


LOTTO N. 5 – POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

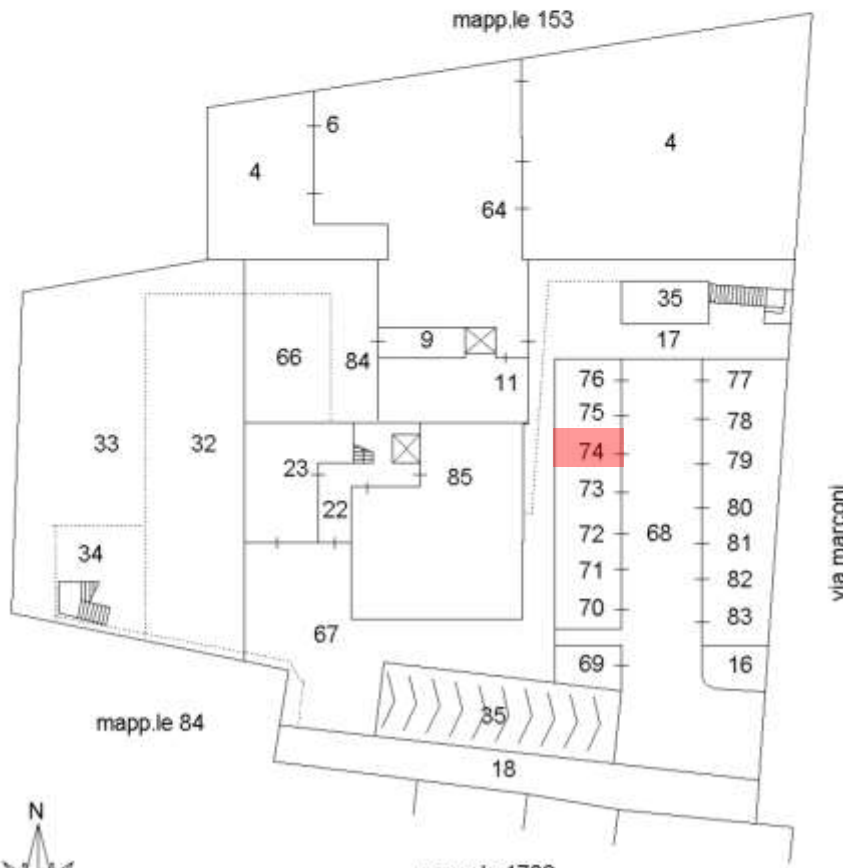
con colore rosso le unità oggetto di esecuzione (proprietà 1/1) - mapp. 1 sub 74



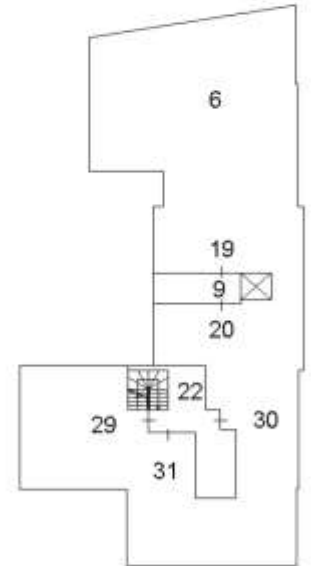
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



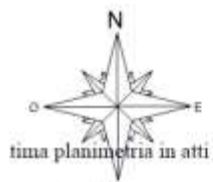
PIANO TERRA



PIANO SECONDO

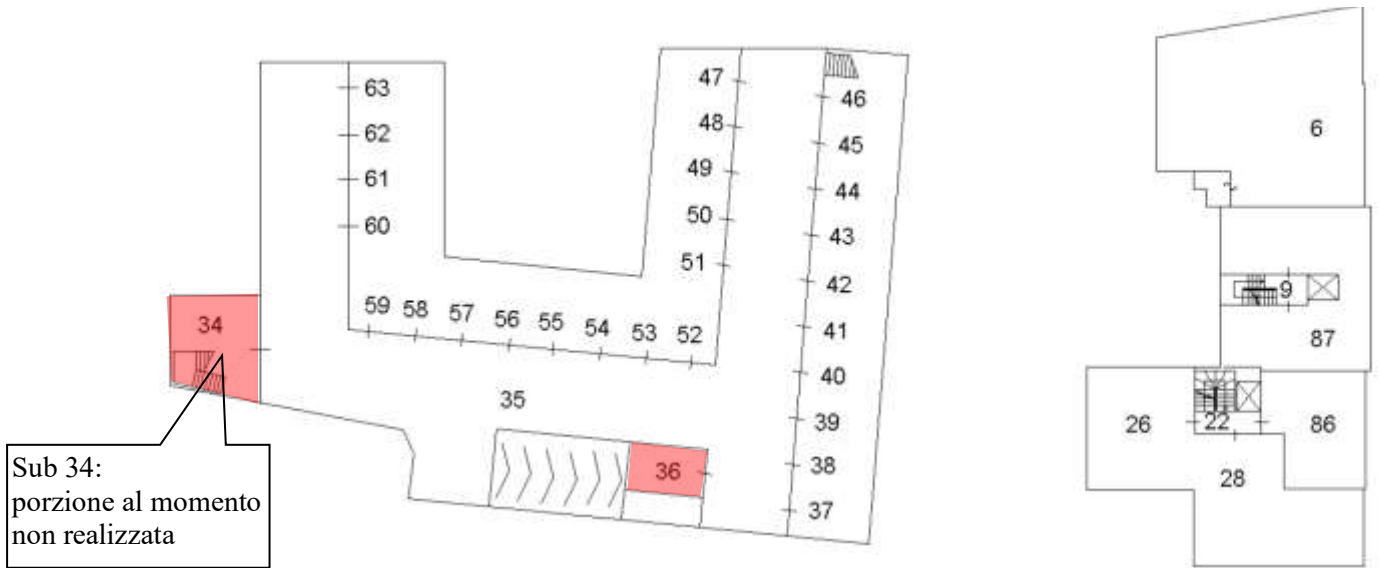


PIANO TERZO SOTTOSTRADA



LOTTO N. 6 – AREA URBANA, ENTI COMUNI ED ACCESSORI VARI

con colore rosso le unità oggetto di esecuzione (proprietà 1/1) - mapp. 1 sub 18-32-33-34-36-66-67-68-84



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO

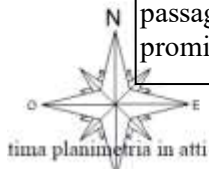


Sub 34:
porzione al momento
non realizzata

Sub 67:
passaggio
promiscuo

Sub 68:
accesso condomin.

Sub 18: passaggio
pedonale



mapp.le 1709

PIANO TERRA

PIANO SECONDO

PIANO TERZO SOTTOSTRADA

1-2-3-4-5-6.2) UBICAZIONE:

Mogliano Veneto (TV) – via Guglielmo Marconi

Il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro storico di Mogliano Veneto, prospiciente sul lato ovest della S.S. 13 “Terraglio”, in zona centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nel centro abitato di Mogliano Veneto.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus e treno (la stazione ferroviaria di Mogliano Veneto si trova nelle immediate vicinanze).

Altri servizi, quali ad esempio l’Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Treviso che dista oltre quindici chilometri o nel centro di Mestre (Comune di Venezia) che dista poco più di cinque chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, essendo il complesso condominiale prospiciente sulla S.S. 13 “Terraglio” e nelle vicinanze dell’arteria autostradale “A27”.

Fig. 1.2 – mappa generale con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

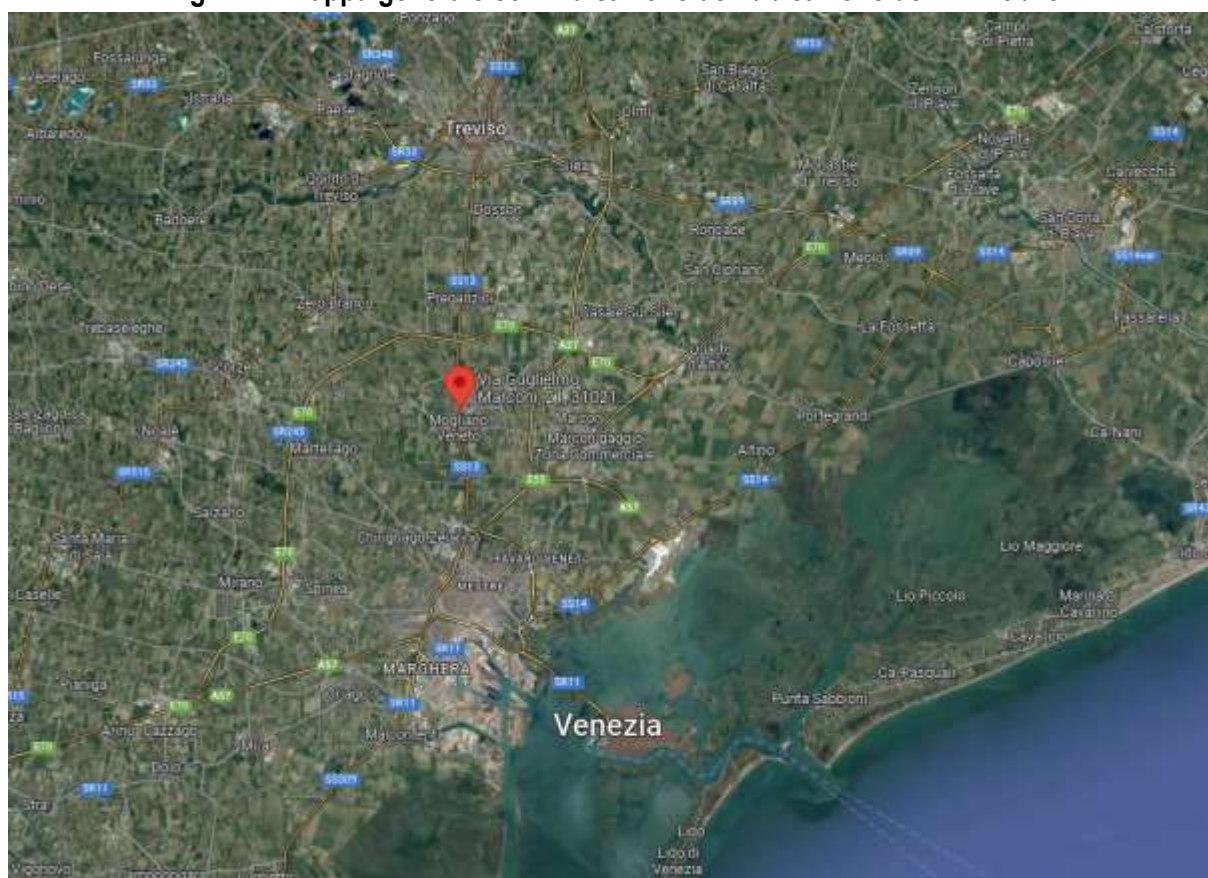


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile di cui sono parte le unità in oggetto

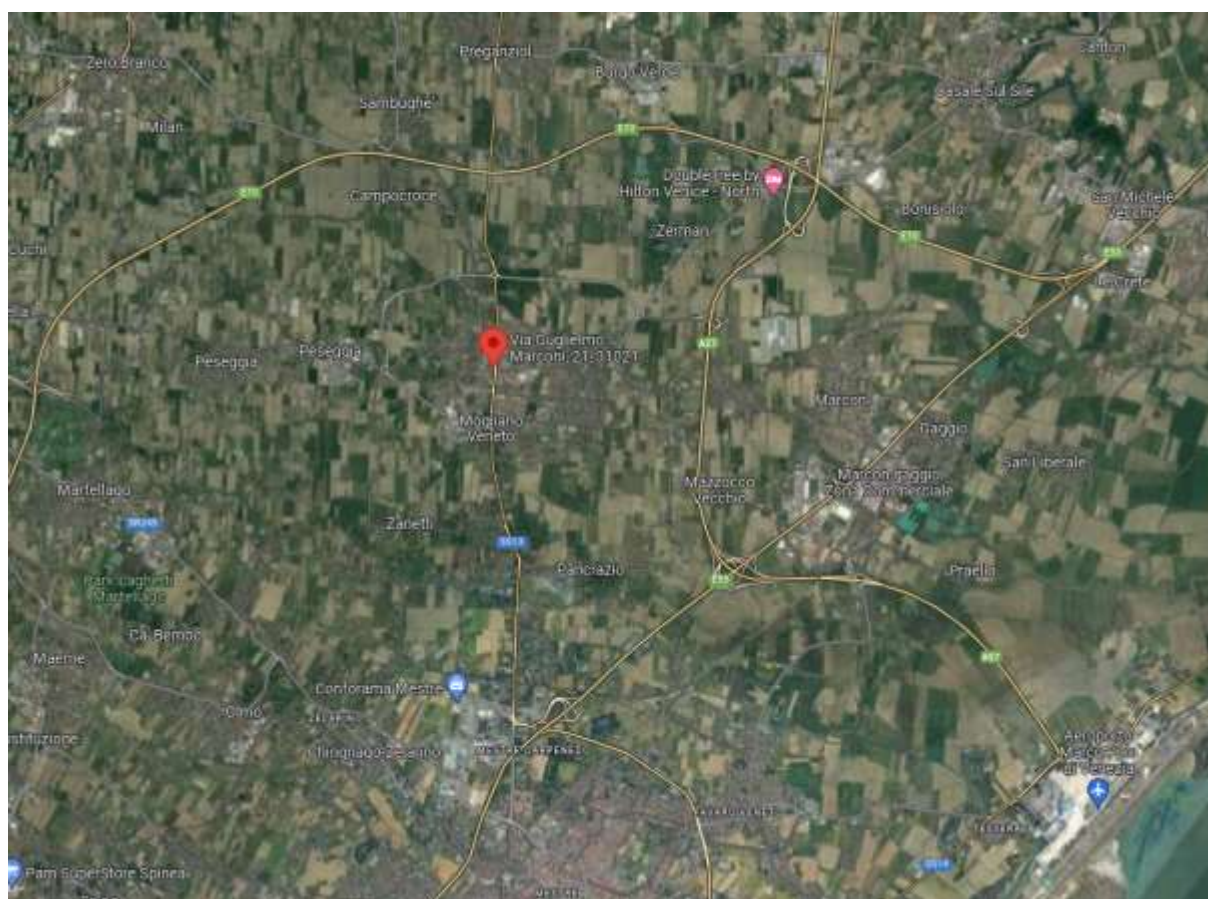


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile di cui sono parte le unità in oggetto



1-2-3-4-5-6.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade nella seguente zonizzazione e presenta le seguenti principali caratteristiche e/o vincoli di varia natura:

- **CENTRO STORICO A1 (art. 19 N.T.O.)**
- **Indice di utilizzazione territoriale 3 mc/mq (art. 19 N.T.O.)**
- **L'edificio di cui sono parte le unità è tutelato con grado di protezione 3**
- **Ambito di intervento specifico 8b**
- **Ad ovest del fabbricato il Piano degli Interventi prevede un percorso pedonale di progetto**
- **Ambiti per la rigenerazione urbana sostenibile (art. 19 N.T.O.)**
- *Porzione est mapp. 1: Aree vincolate – Terraglio ex L. 1497/39 (art. 14, 16 NTO)*
- **Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale (art. 14, 16 NTO)**
- **L'immobile si trova nelle vicinanze di un sito di ritrovamento archeologico**
- *Porzione est mapp. 1: Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica (art. 17 N.T.O.). L'articolo 17 delle N.T.O. prevede "Fasce di servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici. Nelle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06 nonché quelle del Regolamento consorziale. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 metri, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica, sono sottoposti alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente."*

Si evidenzia che le normative nazionali di riferimento (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904), le quali prevedono che nessuna opera stabile può essere realizzata entro la fascia di rispetto di dieci metri (derogabile a quattro metri), erano già vigenti all'epoca della progettazione e realizzazione della porzione di interrato a confine con il demanio acque. Nelle pratiche edilizie inviate dal Comune di Mogliano Veneto (TV), in seguito di richiesta di accesso agli atti, non risultano rilasciati pareri, deroghe o Nulla Osta relativamente alla porzione di interrato realizzata all'interno della fascia di dieci metri di vincolo idraulico. Si rileva altresì che nelle tavole di progetto non viene evidenziata la presenza del demanio acque a confine. Le autorizzazioni edilizie sono quindi carenti ab origine del nulla osta idraulico, e l'eventuale regolarizzazione postuma non è scontata.



Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO (fuori scala)
(Tavola 13.4.1 Gradi di Protezione, Indici, Destinazioni d'uso delle aree e modalità di intervento)
 con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



Fig. 1.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO (fuori scala)
(Tavola 13.3.2 Zonizzazione – Zone significative – Centro Ovest)
 con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



1-2-3-4-5-6.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MOGLIANO VENETO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MOGLIANO VENETO è confermato in Zona 3.

Fig. 1.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

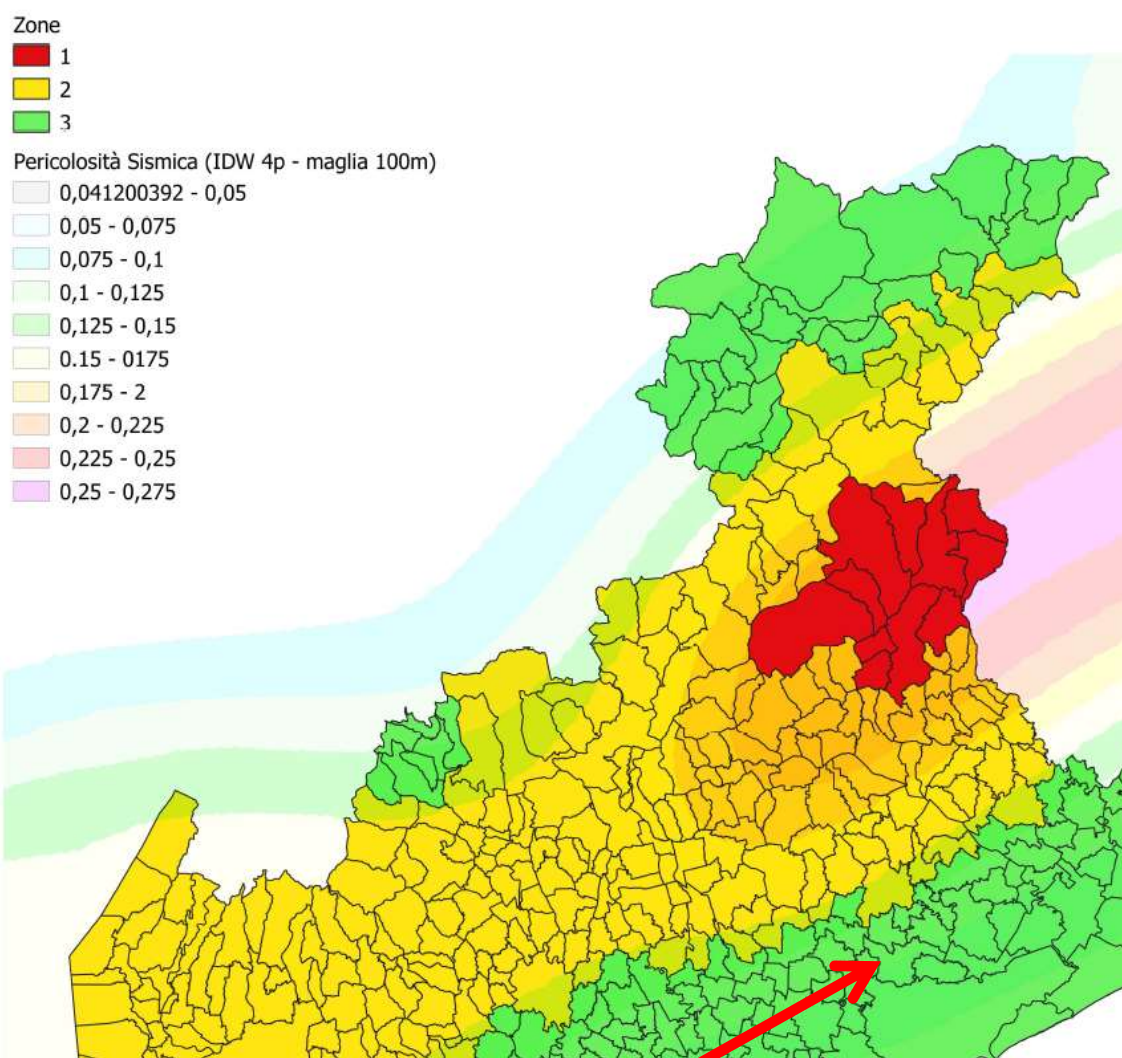


Tabella Zona	Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 \text{ g}$	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 \text{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

1-2-3-4-5-6.5) CONFORMITA' CATASTALE:

CONFORMITÀ INTESTAZIONE CATASTALE:

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

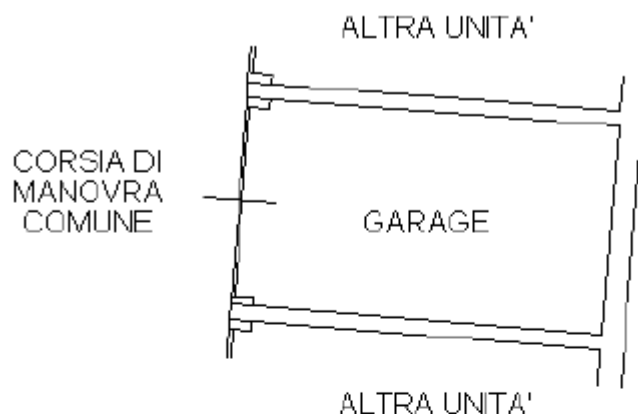
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI:

LOTTO N. 1

Conformità planimetria catastale mapp. 1 sub 45:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'autorimessa al piano interrato, identificato con il **mappale 1 sub 45** (sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 01/03/2006, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto, mappale 1 sub 45



PIANO INTERRATO H=2.40



LOTTO N. 2**Conformità planimetria catastale mapp. 1 sub 46:**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'autorimessa al piano interrato, identificato con il **mappale 1 sub 46** (sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 01/03/2006, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto, mappale 1 sub 46



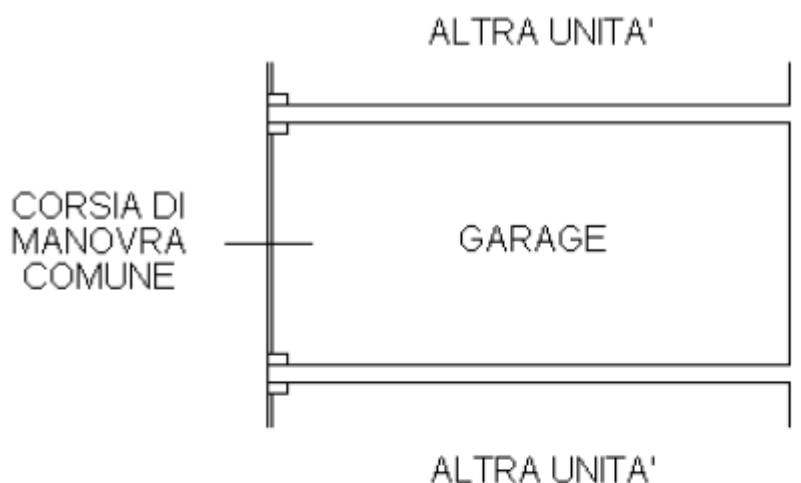
PIANO INTERRATO H=2.40



LOTTO N. 3**Conformità planimetria catastale mapp. 1 sub 62:**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'autorimessa al piano interrato, identificato con il **mappale 1 sub 62** (sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 01/03/2006, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.11 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto, mappale 1 sub 62



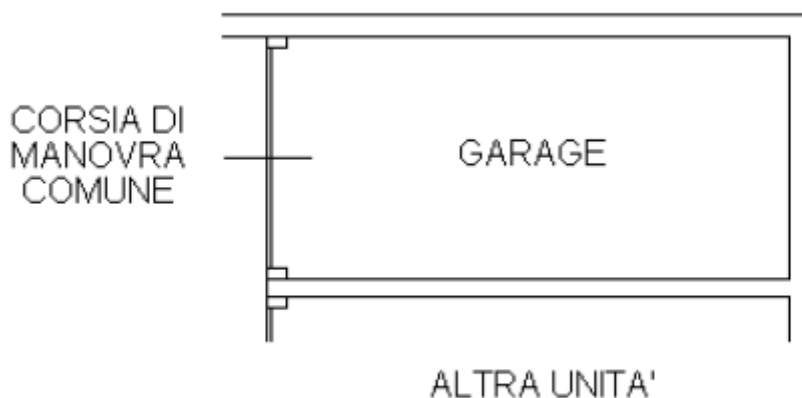
PIANO INTERRATO H=2.40



LOTTO N. 4**Conformità planimetria catastale mapp. 1 sub 63:**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'autorimessa al piano interrato, identificato con il **mappale 1 sub 63** (sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 01/03/2006, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.12 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto, mappale 1 sub 63



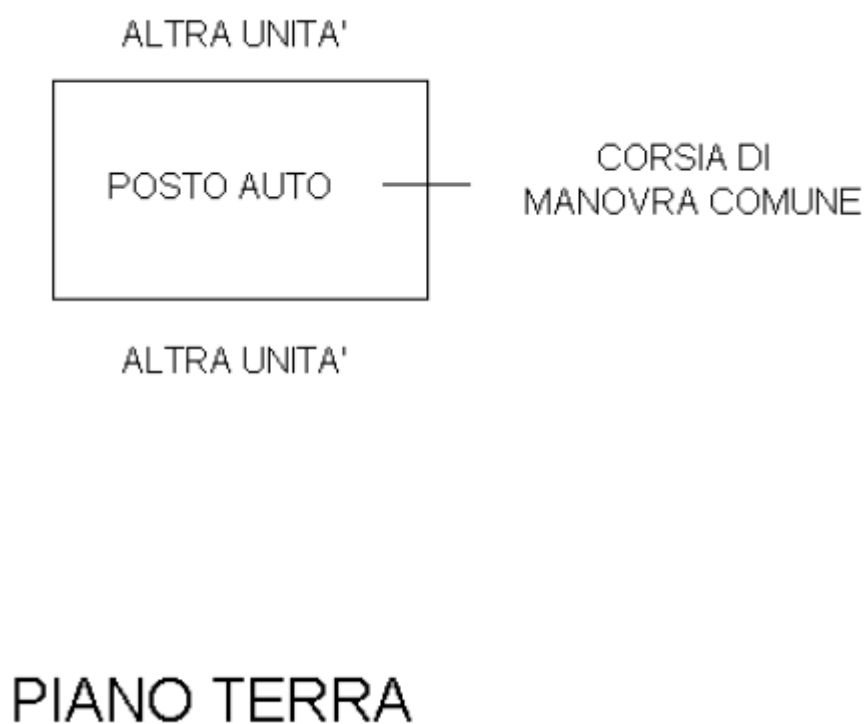
PIANO INTERRATO H=2.40



LOTTO N. 4**Conformità planimetria catastale mapp. 1 sub 74:**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano terra, identificato con il **mappale 1 sub 74** (sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 09/03/2009, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.13 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto, mappale 1 sub 74



LOTTO N. 6

Conformità planimetria catastale mapp. 1 sub 36:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del magazzino al piano interrato, identificato con il **mappale 1 sub 36** (sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 01/03/2006, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto la lunghezza è di oltre tre metri maggiore rispetto a quanto rappresentato. Con il ripristino dello stato autorizzato, mediante tamponamento con muratura alla profondità di cinque metri, l'unità sarà da ritenersi catastalmente conforme.

Fig. 1.14 – planimetria catastale (fuori scala), sez. D fg. 6 di Mogliano Veneto, mappale 1 sub 36



PIANO INTERRATO

Per quanto riguarda invece le altre unità immobiliari mapp. 1 sub 18-32-33-34-66-67-84-68, le stesse sono raffigurate nell'elaborato planimetrico catastale in quanto la vigente normativa catastale non prevede la presentazione della planimetria catastale per le categorie catastali delle unità immobiliari sopra elencate.

Si evidenzia che l'unità in corso di definizione mapp. 1 sub 34 non risulta realizzata come vano scale di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra (al contrario di quanto rappresentato nell'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati catastale).



1-2-3-4-5-6.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE
DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

Le unità oggetto di esecuzione, di cui ai LOTTI N. 1-2-3-4-5-6, fanno parte di un più ampio complesso edilizio (denominato Palazzo Calzavara - Martini) costituito da un edificio che si eleva su tre piani fuori terra, a destinazione per lo più direzionale, ed un piano interrato, ove si trovano le autorimesse.

Esternamente al fabbricato vi sono gli spazi scoperti ad uso comune (accessi, rampe, camminamenti) ed alcune aree urbane.

Il complesso edilizio si trova nel centro storico di Mogliano Veneto, in zona centrale ed urbanizzata, lungo la Strada Statale 13 "Terraglio", nella toponomastica comunale "via Guglielmo Marconi", da cui avviene l'accesso.

La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota, successivamente ristrutturato nei primi anni 2000 ed ampliato con il ricavo di autorimesse al piano interrato.

Le murature dell'interrato sono in c.a. e solaio in lastre tipo "Predalle"

Considerata l'epoca di ristrutturazione ed ampliamento e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 3, si evidenzia che l'opera interrata non ha caratteristiche antisismiche e comunque le normative attuali sono più restrittive rispetto a quelle vigenti nell'epoca di realizzazione.

Si sono riscontrate dei locali fenomeni di screpolature presumibilmente dovute ad infiltrazioni d'acqua e/o presenza di umidità sull'intradosso del primo solaio (soffitto del piano interrato).

DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Il LOTTO N. 1 è costituito da un'autorimessa al piano interrato per un posto auto, con basculante ad apertura manuale e/o automatizzato, avente una superficie di circa 14 mq.

La pavimentazione dell'autorimessa è in calcestruzzo lisciato.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

L'accesso avviene dalla rampa scoperta comune e spazio di manovra interrato comune oppure dal vano scale comune, mapp. 1 sub 35, e dall'area esterna di manovra e di accesso dalla via Marconi (S.S. 13 "Terraglio"), dotata di sbarra di accesso automatica, mapp. 1 sub 68.

Sebbene l'unità sia dotata di impianto elettrico, non è dotata di propria autonoma utenza elettrica.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini



dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

L'unità attualmente è occupata senza titolo.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale sui beni comuni mapp. 1 sub 16 (spazio conferimento rifiuti comune) e mapp. 1 sub 35 (corsia di manovra, rampa, vano contatori, quadri elettrici, griglia di aerazione, scala comune), nonché di quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

Il garage ricade per intero nella fascia di vincolo idraulico.

DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Il LOTTO N. 2 è costituito da un'autorimessa al piano interrato per un posto auto, con basculante ad apertura manuale e/o automatizzato, avente una superficie di circa 14 mq, oltre alla porzione ricadente nell'attiguo sottoscala.

La pavimentazione dell'autorimessa è in calcestruzzo lisciato.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

L'accesso avviene dalla rampa scoperta comune e spazio di manovra interrato comune oppure dal vano scale comune, mapp. 1 sub 35, e dall'area esterna di manovra e di accesso dalla via Marconi (S.S. 13 "Terraglio"), dotata di sbarra di accesso automatica, mapp. 1 sub 68.

Sebbene l'unità sia dotata di impianto elettrico, non è dotata di propria autonoma utenza elettrica.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.



L'unità attualmente è occupata senza titolo.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale sui beni comuni mapp. 1 sub 16 (spazio conferimento rifiuti comune) e mapp. 1 sub 35 (corsia di manovra, rampa, vano contatori, quadri elettrici, griglia di aerazione, scala comune), nonché di quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

Il garage ricade per intero nella fascia di vincolo idraulico.

DESCRIZIONE LOTTO N. 3

Il LOTTO N. 3 è costituito da un'autorimessa al piano interrato per un posto auto, con basculante ad apertura manuale e/o automatizzato, avente una superficie di circa 17 mq.

La pavimentazione dell'autorimessa è in calcestruzzo lisciato.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

L'accesso avviene dalla rampa scoperta comune e spazio di manovra interrato comune oppure dal vano scale comune, mapp. 1 sub 35, e dall'area esterna di manovra e di accesso dalla via Marconi (S.S. 13 "Terraglio"), dotata di sbarra di accesso automatica, mapp. 1 sub 68.

Sebbene l'unità sia dotata di impianto elettrico, non è dotata di propria autonoma utenza elettrica.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

L'unità attualmente è occupata senza titolo.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.



Nella vendita è compresa la quota proporzionale sui beni comuni mapp. 1 sub 16 (spazio conferimento rifiuti comune) e mapp. 1 sub 35 (corsia di manovra, rampa, vano contatori, quadri elettrici, griglia di aerazione, scala comune), nonché di quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

DESCRIZIONE LOTTO N. 4

Il LOTTO N. 4 è costituito da un'autorimessa al piano interrato per un posto auto, con basculante ad apertura manuale e/o automatizzato, avente una superficie di circa 17 mq.

La pavimentazione dell'autorimessa è in calcestruzzo lisciato.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

L'accesso avviene dalla rampa scoperta comune e spazio di manovra interrato comune oppure dal vano scale comune, mapp. 1 sub 35, e dall'area esterna di manovra e di accesso dalla via Marconi (S.S. 13 "Terraglio"), dotata di sbarra di accesso automatica, mapp. 1 sub 68.

Sebbene l'unità sia dotata di impianto elettrico, non è dotata di propria autonoma utenza elettrica.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

L'unità attualmente è occupata senza titolo.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale sui beni comuni mapp. 1 sub 16 (spazio conferimento rifiuti comune) e mapp. 1 sub 35 (corsia di manovra, rampa, vano contatori, quadri elettrici, griglia di aerazione, scala comune), nonché di quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.



DESCRIZIONE LOTTO N. 5

Il LOTTO N. 5 è costituito da un posto auto scoperto al piano terra per un posto auto, avente una superficie di circa 11 mq.

Il posto auto è pavimentato.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

L'accesso avviene dall'area esterna di manovra e di accesso dalla via Marconi (S.S. 13 "Terraglio"), dotata di sbarra di accesso automatica, dotata di sbarra di accesso automatica, mapp. 1 sub 68.

L'unità è priva di impianti, trattandosi di un posto auto scoperto (ad eccezione delle reti tecnologiche condominiali interrato).

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

L'unità attualmente è libera.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale sui beni comuni mapp. 1 sub 16 (spazio conferimento rifiuti comune) e mapp. 1 sub 35 (corsia di manovra, rampa, vano contatori, quadri elettrici, griglia di aerazione, scala comune), nonché di quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

DESCRIZIONE LOTTO N. 6

Il LOTTO N. 6 è costituito da:

- **un magazzino al piano interrato MAPP. 1 SUB 36**, con basculante ad apertura manuale e/o automatizzato, avente una superficie catastale di circa 14 mq, con pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Trattasi di un vano tecnico ricavato nello spazio sottostante lo scivolo della rampa che conduce al piano interrato, pertanto è con soffitto inclinato ed altezza variabile.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

Si sono riscontrate diffusi fenomeni di infiltrazioni d'acqua sul soffitto, derivanti dal soprastante scivolo di accesso all'interrato.

L'accesso avviene dalla rampa scoperta comune e spazio di manovra interrato comune oppure dal vano scale comune, mapp. 1 sub 35, e dall'area esterna di manovra e di accesso dalla via Marconi (S.S. 13 "Terraglio"), mapp. 1 sub 68.

Sebbene l'unità sia dotata di impianto elettrico, non è dotata di propria autonoma utenza elettrica.



Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

L'unità attualmente è libera.

➤ **Aree scoperte ad uso comune**

MAPP. 1 SUB 68 (area di manovra ed accesso).

Trattasi di un'area pavimentata che consente l'accesso dalla viabilità pubblica via Marconi (S.S. 13 "Terraglio") ai posti auto scoperti, alle autorimesse al piano interrato e in generale al complesso edilizio di cui è parte, su cui risultano trascritte le relative servitù di passaggio ad immobili di altra ditta e non oggetto di esecuzione. È dotata di sbarra di accesso automatica.

MAPP. 1 SUB 67 (area di accesso al complesso edilizio).

Trattasi di un'area pavimentata adibita principalmente a camminamenti ed accessi delle unità direzionali che costituiscono il fabbricato facente parte del complesso edilizio.

MAPP. 1 SUB 18 (adibita a passaggio pedonale in uso anche a terzi).

Trattasi di un'area pavimentata, esterna al muro di cinta del complesso edilizio, su cui risultano trascritte le relative servitù di passaggio ad immobili di altra ditta e non oggetto di esecuzione.

➤ **Scoperto**

MAPP. 1 SUB 32-33-34-66-84

Trattasi di un'area scoperta avente superficie di oltre 400 mq catastali, della quale gran parte è costituita dalla porzione lastricata del sottostante solaio del piano interrato.

Il mapp. 1 sub 32 e 66 sono lastricati.

Il mapp. 1 sub 33 e 84 sono adibiti attualmente a prato incolto ed in minima parte sono lastricati.

Il mapp. 1 sub 34, di fatto è adibito a prato incolto, la sua destinazione catastale è unità in corso di definizione (nell'elaborato planimetrico catastale è rappresentato come un vano scale a servizio del piano interrato, sebbene nel progetto autorizzato dal Comune non è rappresentato alcun vano scale).

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio. I beni mobili visibili all'interno della



documentazione fotografica e presenti all'interno delle unità o delle aree scoperte NON sono oggetto di esecuzione. Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nelle unità o nelle aree scoperte.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale sui beni comuni mapp. 1 sub 16 (spazio conferimento rifiuti comune) e mapp. 1 sub 35 (corsia di manovra, rampa, vano contatori, quadri elettrici, griglia di aerazione, scala comune), nonché di quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e del Regolamento di Condominio.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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.

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

1-2-3-4-5-6.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Dall'accesso agli atti e dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di MOGLIANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie per il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (escluse le pratiche inerenti singole unità di altra proprietà e non oggetto di esecuzione):

- Concessione Edilizia n. 212/02, pratica n. 028/01/23387, rilasciata in data 08/11/2002, per ristrutturazione, parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale palazzo Calzavara-Martini, ristrutturazione recinzione con ampliamento degli accessi carrai e realizzazione autorimessa interrata;
- Permesso di Costruire n. 149/04, prot. n. 18360, pratica n. 028/01, rilasciato in data 31/05/2004, per variante (ristrutturazione, parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale palazzo Calzavara-Martini, ristrutturazione recinzione con ampliamento degli accessi carrai e realizzazione autorimessa interrata);
- Permesso di Costruire n. 332/04, prot. n. 40035, pratica n. 028/01, rilasciato in data 29/11/2004, per 2^ variante (Palazzo "Calzavara-Martini", ristrutturazione, parziale cambio d'uso da residenziale a direzionale, ampliamento e parziale demolizione, ristrutturazione recinzione con modifica degli accessi carrai esistenti e realizzazione autorimessa interrata);



- Permesso di Costruire n. 180/06, prot. n. 31047, pratica n. 028/01, rilasciato in data 03/08/2006, per rinnovo e 3^a variante (Ristrutturazione ad uso direzionale porzione al civico 21 di Palazzo “Calzavara-Martini”);
- Richiesta di Agibilità presentata in data 14/08/2006, prot. n. 32091, pratica n. 28/01 relativa all'autorimessa.

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 di cui sono parte le unità 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.

Conformità urbanistica

Le porzioni immobiliari di cui sopra, sono da considerarsi conformi ai titoli edilizi rilasciati, ma va evidenziato che le autorizzazioni presentano delle carenze ab origine, dovute alla circostanza che la porzione est mapp. 1 ricade in : **Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica (art. 17 N.T.O.)**. L'articolo 17 delle N.T.O. prevede “*Fasce di servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici. Nelle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06 nonché quelle del Regolamento consorziale. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 metri, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica, sono sottoposti alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente.*”

Si evidenzia che le normative nazionali di riferimento (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904), le quali prevedono che nessuna opera stabile può essere realizzata entro la fascia di rispetto di dieci metri (derogabile a quattro metri), erano già vigenti all'epoca della progettazione e realizzazione della porzione di interrato a confine con il demanio acque. Nelle pratiche edilizie inviate dal Comune di Mogliano Veneto (TV), in seguito alla richiesta di accesso agli atti, non risultano rilasciati pareri, deroghe o Nulla Osta relativamente alla porzione di interrato realizzata all'interno della fascia di dieci metri di vincolo idraulico. Si rileva altresì che nelle tavole di progetto non viene evidenziata la presenza del demanio acque a confine. Le autorizzazioni edilizie sono quindi carenti ab origine del nulla osta idraulico, e l'eventuale regolarizzazione postuma non è scontata.

Dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del magazzino sottorampa, mediante tamponamento con muratura alla profondità di cinque metri, il cui costo si può quantificare in Euro 500,00.



1-2-3-4-5-6.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla **parte eseguita n. 1** le unità immobiliari che costituiscono i **LOTTI N. 1-2-3-4-5-6** della presente esecuzione sono pervenute in forza di:

- **Atto di compravendita in data 17/05/2004, numero di repertorio 100.777, a rogito del Notaio Paolo Mammucari**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 01/06/2004 al n. 23001 del registro generale e al n. 14819 del registro particolare;
- **Atto di compravendita in data 31/01/2003, numero di repertorio 134.240, a rogito del Notaio Antonio D'Urso**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 12/02/2003 al n. 6399 del registro generale e al n. 4642 del registro particolare;
- **Atto di compravendita in data 15/11/2002, numero di repertorio 130.797, a rogito del Notaio Antonio D'Urso**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 25/11/2002 al n. 53623 del registro generale e al n. 38747 del registro particolare.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nonché del Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali.

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari 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).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;



- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile, negli atti di provenienza, nonché nell'eventuale Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali;
- servitù perpetua di passaggio carraio e pedonale sulla fascia di area che consente l'accesso dalla via Marconi alla rampa di accesso ai garages a carico di porzione del mapp. 1 sub 68 ed a favore di tutte le autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra;
- l'attuale stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con le servitù di passaggio cui atti trascritti a Treviso in data 7 ottobre 2002 ai nn. 44530/32230, in data 14 maggio 2004 ai nn. 20338/13062, in data 1° giugno 2004 ai nn. 23002/14820, in data 19 ottobre 2005 ai nn. 46729/27935, 46730/27936, 46732/27938, in data 7 febbraio 2006 ai nn. 5515/3358 e 5518/3360, in data 9 febbraio 2009 ai nn. 4498/2870, in data 11 febbraio 2009 ai nn. 4824/3048, 4826/3050, 4828/3052, 4830/3054, 4832/3056, 4834/3058, 4836/3060, in data 20 febbraio 2009 ai nn. 6087/3879, 6089/3881, 6091/3883, in data 30 dicembre 2010 ai nn. 47850/29899, in data 2 marzo 2012 ai nn. 6699/5048, in data 25 maggio 2012 ai nn. 15724/11523 e in data 8 ottobre 2012 ai nn. 30117/21966;
- precedentemente con l'atto d'obbligo autenticato in data 17 gennaio 2005 Rep. n. 3769 dal Segretario del Comune di Mogliano Veneto registrato a Treviso in data 31 gennaio 2005 al n. 506, è stata costituita servitù ad uso pubblico e dal quale le suddette unità sono state svincolate dall'uso pubblico con Determinazione n. 621 emessa in data 13 agosto 2009 dal Funzionario Delegato del Settore Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico del Comune di Mogliano Veneto;
- E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato a norma di legge e come da Regolamento di Condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, trovasi allegato all'atto in data 7 ottobre 2005 rep. n. 178.777 del Notaio A. D'Urso, trascritto a Treviso in data 19 ottobre 2005 ai nn. 46728/27934 Regolamento e Tabelle; tra le parti comuni rientra altresì la sbarra di chiusura telecomandata posta sul confine sud-est della suddetta area di manovra per l'accesso ed il recesso dalla Via Marconi, con la precisazione che la manutenzione ordinaria degli spazi comuni e le spese per la gestione della sbarra d'accesso suddetti sono a carico dei proprietari di ciascun posto auto



scoperto in base ai millesimi di proprietà indicati nella *"Tabella millesimale A"* allegata all'atto in data 20 ottobre 2009, Rep. n. 199692, del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 6 novembre 2009 ai nn. 41467/25121, e che le spese di manutenzione straordinaria dell'area di manovra e passaggio pedonale (sub 68) e dei posti auto scoperti relative al ripristino della guaina di isolamento interposta con i locali interrati, sono a carico sia dei proprietari di ciascun posto auto scoperto che dei proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'intera autorimessa posta nell'interrato, in base ai millesimi di proprietà indicati nella *"Tabella millesimale B"* allegata al suddetto atto in data 20 ottobre 2009, Rep. n. 199692, del Notaio D'Urso;

- Servitù di passaggio, per tutti gli usi e con tutti i mezzi, ivi compresi i servizi tecnologici, da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 5 (cinque) lungo tutto il confine sud, est ed ancora a sud del mappale 1971 ed a favore degli ex mappali 260 sub 1-2 (ex foglio 30), ora corrispondenti all'incirca al mapp. 1 sub 32-33-34 (foglio 32), con atto del 17/05/2004 numero di repertorio 100777 notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 01/06/2004 ai nn. R.g. 23001 r.p. 14819 e r.g. 23002 e r.p. 14820;

- Servitù di passaggio con atto del 19/09/2002, numero di repertorio 126281 notaio D'Urso Antonio, trascritto il 07/10/2002 ai nn. 44530/32230 – 44531/32231 – 44533/32233 – 44535/32235 – 44537/32237 – 44539/32239, in data 23/10/2002 ai nn. 48242/34999 ed in data 25/10/2002 ai nn. 48739/35349, sull'unità immobiliare censita in Mogliano Veneto, sez. D, fg. 6, mapp. 1709 sub 15 (ora in parte sostituito dal mapp. 1 sub 18 ed altri).

1-2-3-4-5-6.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

LOTTO N. 1 (autorimessa p. int.)		circa mq 14
---	--	-------------

LOTTO N. 2 (autorimessa p. int.)		circa mq 16
---	--	-------------

LOTTO N. 3 (autorimessa p. int.)		circa mq 17
---	--	-------------

LOTTO N. 4 (autorimessa p. int.)		circa mq 17
---	--	-------------

LOTTO N. 5 (posto auto scoperto)		circa mq 11
---	--	-------------

LOTTO N. 6		
Magazzino p. interrato (sottorampa)		circa mq 14
Scoperto mapp. 1 sub 32-33-34-66-84	catastali	circa mq 440
Aree scoperte ad uso comune mapp. 1 sub 67-68-18	catastali	circa mq 385

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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 2021 – Semestre 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale



Tipologia: Autorimesse
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato MIN: €/mq 1.050
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.250

Anno 2021 – Semestre 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE PREGIATA

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550

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: centrale; posizione zona: centro**):

Box auto e autorimesse

Valore minimo €/mq 815

Valore medio €/mq 994

Valore massimo €/mq 1.174

Posti auto coperti

Valore minimo €/mq 696

Valore medio €/mq 791

Valore massimo €/mq 886

Posti auto scoperti

Valore minimo €/mq 398

Valore medio €/mq 478

Valore massimo €/mq 558



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.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Garage singolo	Centro	17	€ 20.000,00	€/mq 1.176	immobiliare.it rif. VV0030
Posto auto scoperto in area condominiale con sbarra accesso	Centro	12	€ 13.000,00	€/mq 1.083	immobiliare.it rif. 3260
Garage	Centro est	30	€ 25.000,00	€/mq 833	immobiliare.it rif. V000200

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 centrale di Mogliano Veneto (TV)
- Tipologia immobiliare / consistenze / vetustà / stato di conservazione:
 - LOTTO N. 1 – autorimessa piano interrato di complesso condominiale; consistenza: 14 mq; vetustà: primi anni 2000; stato di conservazione dell'unità: buono
 - LOTTO N. 2 – autorimessa piano interrato di complesso condominiale; consistenza: 16 mq; vetustà: primi anni 2000; stato di conservazione dell'unità: buono
 - LOTTO N. 3 – autorimessa piano interrato di complesso condominiale; consistenza: 17 mq; vetustà: primi anni 2000; stato di conservazione dell'unità: buono
 - LOTTO N. 4 – autorimessa piano interrato di complesso condominiale; consistenza: 17 mq; vetustà: primi anni 2000; stato di conservazione dell'unità: buono
 - LOTTO N. 5 – posto auto scoperto di complesso condominiale; consistenza: 11 mq; stato di conservazione dell'unità: buono
 - LOTTO N. 6 – magazzino al piano interrato (sottorampa) di 14 mq, scoperto di mq 440 circa, aree scoperte ad uso comune di circa mq 385



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :**

Autorimesse interrate in fascia di vincolo idraulico (lotti 1 – 2)

valore unitario a mq pari a	€/mq	600,00
--	-------------	---------------

Autorimesse interrate (lotti 3 – 4)

valore unitario a mq pari a	€/mq	1.000,00
--	-------------	-----------------

Posto auto scoperto (lotto 5)

valore unitario a mq pari a	€/mq	800,00
--	-------------	---------------

Magazzino p. interrato sottorampa (lotto 6)

valore unitario a mq pari a	€/mq	300,00
--	-------------	---------------

Scoperto mapp. 1 sub 32-33-34-66-84 (lotto 6)

valore unitario a mq pari a	€/mq	50,00
--	-------------	--------------

Aree scoperte ad uso comune mapp. 1 sub 67-68-18 (lotto 6)

valore unitario a mq pari a	€/mq	10,00
--	-------------	--------------

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tali valori unitari pari a circa il 10%, ottenendo quindi i seguenti valori unitari:

Autorimesse interrate in fascia di vincolo idraulico (lotti 1 – 2)

valore unitario a mq pari a	€/mq	540,00
--	-------------	---------------

Autorimesse interrate (lotti 3 – 4)

valore unitario a mq pari a	€/mq	900,00
--	-------------	---------------

Posto auto scoperto (lotto 5)

valore unitario a mq pari a	€/mq	720,00
--	-------------	---------------

Magazzino p. interrato sottorampa (lotto 6)

valore unitario a mq pari a	€/mq	270,00
--	-------------	---------------

Scoperto mapp. 1 sub 32-33-34-66-84 (lotto 6)

valore unitario a mq pari a	€/mq	45,00
--	-------------	--------------

Aree scoperte ad uso comune mapp. 1 sub 67-68-18 (lotto 6)

valore unitario a mq pari a	€/mq	9,00
--	-------------	-------------



che corrispondono ai seguenti valori a corpo per l'intera proprietà:

LOTTO N. 1 – Autorimessa p. interrato

mq 14 x €/mq 540,00 = ...arrotondato..... € **7.500,00**

LOTTO N. 2 – Autorimessa p. interrato

mq 16 x €/mq 540,00 = ...arrotondato..... € **8.600,00**

LOTTO N. 3 – Autorimessa p. interrato

mq 17 x €/mq 900,00 = ...arrotondato..... € **15.300,00**

LOTTO N. 4 – Autorimessa p. interrato

mq 17 x €/mq 900,00 = ...arrotondato..... € **15.300,00**

LOTTO N. 5 – Posto auto scoperto

mq 11 x €/mq 720,00 = ...arrotondato..... € **7.900,00**

LOTTO N. 6 – Magazzino sottorampa, scoperto e aree scoperte ad uso comune

Magazzino

mq 14 x €/mq 270,00 = € 3.780,00 - € 500,00 (ripristino stato autorizzato) = ...€ **3.280,00**

Scoperto

mq 440 x €/mq 45,00 = ... € **19.800,00**

Aree scoperte ad uso comune

mq 385 x €/mq 9,00 = ... € **3.465,00**

Sommano totali € **26.500,00**

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna ai LOTTI N. 1-2-3-4-5-6 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 1** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3-4-5 – [...omissis...]

contro:

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

soggetto n. 2-3-4: **[omissis]**

immobili:

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

Immobile n. 10

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 45**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di –

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 35**

Unità negoziali n. 3-4-5: [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 12/04/2007 ai nn. 17502 / 4404

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile pubblico in data 05/04/2007 numero di repertorio 196642/7853 a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 400.000,00 - tasso interesse annuo 5.75% - interessi € 400.000,00 –
totale € 800.000,00 – durata 1 anni 7 mesi

a favore di:

**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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. 10

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 45**

Altri immobili – [...omissis...]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1253 del 27/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
2. Annotazione n. 1324 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
3. Annotazione n. 1325 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
4. Annotazione n. 1597 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
5. Annotazione n. 1598 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
6. Annotazione n. 7351 del 30/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
7. Annotazione n. 795 del 02/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
8. Annotazione n. 1982 del 25/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
9. Annotazione n. 3900 del 12/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
10. Annotazione n. 5259 del 21/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4 [...omissis...]

contro:

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

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

soggetto n. 2-3-4 : [...omissis...]

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

Immobile n. 6

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 45**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3-4: [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 11

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 45**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]



❖ **IPOTECA LEGALE**

trascritto in data 20/05/2015 ai nn. 13721 / 2178

derivante da:

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in forza di Atto in data 13/05/2015 numero di repertorio 693/11315 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano (MI)

Dati:

capitale € 45.358,53 - totale € 90.717,06

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

con sede in Milano (MI), c.f. 07244730961

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. 10

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 45**

Altri immobili – [...omissis...]



2.11) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 2** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3-4-5 – [...omissis...]

contro:

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

soggetto n. 2-3-4: **[omissis]**

immobili:

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

Immobile n. 11

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 46**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di –

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 35**

Unità negoziali n. 3-4-5: [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 12/04/2007 ai nn. 17502 / 4404

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile pubblico in data 05/04/2007 numero di repertorio 196642/7853 a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 400.000,00 - tasso interesse annuo 5.75% - interessi € 400.000,00 –
totale € 800.000,00 – durata 1 anni 7 mesi

a favore di:

**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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. 11

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 46**

Altri immobili – [...omissis...]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1253 del 27/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
2. Annotazione n. 1324 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
3. Annotazione n. 1325 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
4. Annotazione n. 1597 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
5. Annotazione n. 1598 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
6. Annotazione n. 7351 del 30/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
7. Annotazione n. 795 del 02/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
8. Annotazione n. 1982 del 25/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
9. Annotazione n. 3900 del 12/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
10. Annotazione n. 5259 del 21/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4 [...omissis...]

contro:

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

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

soggetto n. 2-3-4 : [...omissis...]

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

Immobile n. 7

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 46**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3-4: [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 12

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 46**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]



❖ **IPOTECA LEGALE**

trascritto in data 20/05/2015 ai nn. 13721 / 2178

derivante da:

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in forza di Atto in data 13/05/2015 numero di repertorio 693/11315 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano (MI)

Dati:

capitale € 45.358,53 - totale € 90.717,06

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

con sede in Milano (MI), c.f. 07244730961

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. 13

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 46**

Altri immobili – [...omissis...]



3.12) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 3** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3-4-5 – [...omissis...]

contro:

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

soggetto n. 2-3-4: **[omissis]**

immobili:

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

Immobile n. 12

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 62**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di –

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 35**

Unità negoziali n. 3-4-5: [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 12/04/2007 ai nn. 17502 / 4404

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile pubblico in data 05/04/2007 numero di repertorio 196642/7853 a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 400.000,00 - tasso interesse annuo 5.75% - interessi € 400.000,00 –
totale € 800.000,00 – durata 1 anni 7 mesi

a favore di:

**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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. 27

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 62**

Altri immobili – [...omissis...]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1253 del 27/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
2. Annotazione n. 1324 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
3. Annotazione n. 1325 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
4. Annotazione n. 1597 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
5. Annotazione n. 1598 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
6. Annotazione n. 7351 del 30/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
7. Annotazione n. 795 del 02/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
8. Annotazione n. 1982 del 25/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
9. Annotazione n. 3900 del 12/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
10. Annotazione n. 5259 del 21/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
 spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4 [...omissis...]

contro:

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

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

soggetto n. 2-3-4 : [...omissis...]

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

Immobile n. 8

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 62**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3-4: [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 13

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 62**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]



❖ **IPOTECA LEGALE**

trascritto in data 20/05/2015 ai nn. 13721 / 2178

derivante da:

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in forza di Atto in data 13/05/2015 numero di repertorio 693/11315 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano (MI)

Dati:

capitale € 45.358,53 - totale € 90.717,06

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

con sede in Milano (MI), c.f. 07244730961

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. 11

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 62**

Altri immobili – [...omissis...]



4.13) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4**

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 4** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3-4-5 – [...omissis...]

contro:

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

soggetto n. 2-3-4: **[omissis]**

immobili:

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

Immobile n. 13

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 63**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di –

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 35**

Unità negoziali n. 3-4-5: [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 12/04/2007 ai nn. 17502 / 4404

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile pubblico in data 05/04/2007 numero di repertorio 196642/7853 a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 400.000,00 - tasso interesse annuo 5.75% - interessi € 400.000,00 –
totale € 800.000,00 – durata 1 anni 7 mesi

a favore di:

**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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. 28

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 63**

Altri immobili – [...omissis...]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1253 del 27/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
2. Annotazione n. 1324 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
3. Annotazione n. 1325 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
4. Annotazione n. 1597 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
5. Annotazione n. 1598 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
6. Annotazione n. 7351 del 30/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
7. Annotazione n. 795 del 02/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
8. Annotazione n. 1982 del 25/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
9. Annotazione n. 3900 del 12/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
10. Annotazione n. 5259 del 21/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
 spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4 [...omissis...]

contro:

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

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

soggetto n. 2-3-4 : [...omissis...]

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

Immobile n. 9

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 63**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3-4: [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

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

soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 14

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 63**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]



❖ **IPOTECA LEGALE**

trascritto in data 20/05/2015 ai nn. 13721 / 2178

derivante da:

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in forza di Atto in data 13/05/2015 numero di repertorio 693/11315 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano (MI)

Dati:

capitale € 45.358,53 - totale € 90.717,06

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

con sede in Milano (MI), c.f. 07244730961

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. 12

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 63**

Altri immobili – [...omissis...]



5.14) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5**

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 5** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3-4-5 – [...omissis...]

contro:

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

soggetto n. 2-3-4: **[omissis]**

immobili:

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

Immobile n. 7

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 74**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di –

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 35**

Unità negoziali n. 3-4-5: [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4 [...omissis...]

contro:

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

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

soggetto n. 2-3-4 : [...omissis...]

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

Immobile n. 13

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 74**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3-4: [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 15/05/2014 ai nn. 12392 / 1832

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 88.519,87 - totale € 90.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

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

soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 7

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 74**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

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

soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 7

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 74**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]



❖ **IPOTECA LEGALE**

trascritto in data 20/05/2015 ai nn. 13721 / 2178

derivante da:

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in forza di Atto in data 13/05/2015 numero di repertorio 693/11315 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano (MI)

Dati:

capitale € 45.358,53 - totale € 90.717,06

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

con sede in Milano (MI), c.f. 07244730961

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. 8

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 74**

Altri immobili – [...omissis...]



6.15) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 6

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 6** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

relativamente all'unità negoziale n. 3-4-5 – [...omissis...]

contro:

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –

soggetto n. 2-3-4: **[omissis]**

immobili:

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 18**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 32**

Immobile n. 3



Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 33**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 34**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 66**

Immobile n. 6

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 67**

Immobile n. 8

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 84**

Immobile n. 9

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 36**

Immobile n. 14

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 68**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di –

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 16**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 35**

Unità negoziali n. 3-4-5: [...omissis...]



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 12/04/2007 ai nn. 17502 / 4404

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto notarile pubblico in data 05/04/2007 numero di repertorio 196642/7853 a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 400.000,00 - tasso interesse annuo 5.75% - interessi € 400.000,00 –
totale € 800.000,00 – durata 1 anni 7 mesi

a favore di:

**BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO –
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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 MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 36**

Altri immobili – [...omissis...]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1253 del 27/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
2. Annotazione n. 1324 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
3. Annotazione n. 1325 del 04/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
4. Annotazione n. 1597 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
5. Annotazione n. 1598 del 12/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
6. Annotazione n. 7351 del 30/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
7. Annotazione n. 795 del 02/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
8. Annotazione n. 1982 del 25/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
9. Annotazione n. 3900 del 12/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione
10. Annotazione n. 5259 del 21/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) – riguarda altri immobili non oggetto di esecuzione



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
 spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4 [...omissis...]

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 soggetto n. 2-3-4 : [...omissis...]

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 18**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 32**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 33**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 34**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 36**

Immobile n. 10

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 66**

Immobile n. 11

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 67**

Immobile n. 12



Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 68**

Immobile n. 14

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 84**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3-4: [...omissis...]

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

trascritto in data 15/05/2014 ai nn. 12392 / 1832

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 88.519,87 - totale € 90.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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

relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

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

soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 18**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 32**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 33**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 34**



Immobile n. 5
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 66**

Immobile n. 6
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 67**

Immobile n. 8
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 84**

Immobile n. 9
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 68**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.
con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

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

Immobile n. 1
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 18**

Immobile n. 2
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 32**



Immobile n. 3
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 33**

Immobile n. 4
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 34**

Immobile n. 5
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 66**

Immobile n. 6
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 67**

Immobile n. 8
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 84**

Immobile n. 9
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 68**

Immobile n. 10
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 36**

Altri immobili – [...omissis...]

Unità negoziali n. 2-3 : [...omissis...]

❖ IPOTECA LEGALE

trascritto in data 20/05/2015 ai nn. 13721 / 2178

derivante da:

Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) in forza di Atto in data 13/05/2015 numero di repertorio 693/11315 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano (MI)

Dati:

capitale € 45.358,53 - totale € 90.717,06

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A.

con sede in Milano (MI), c.f. 07244730961

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 MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 18**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 33**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 84**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 34**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 32**

Immobile n. 6

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 66**

Immobile n. 7

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 67**

Immobile n. 9

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D - Foglio 6 – **mappale 1 sub 36**

Altri immobili – [...omissis...]

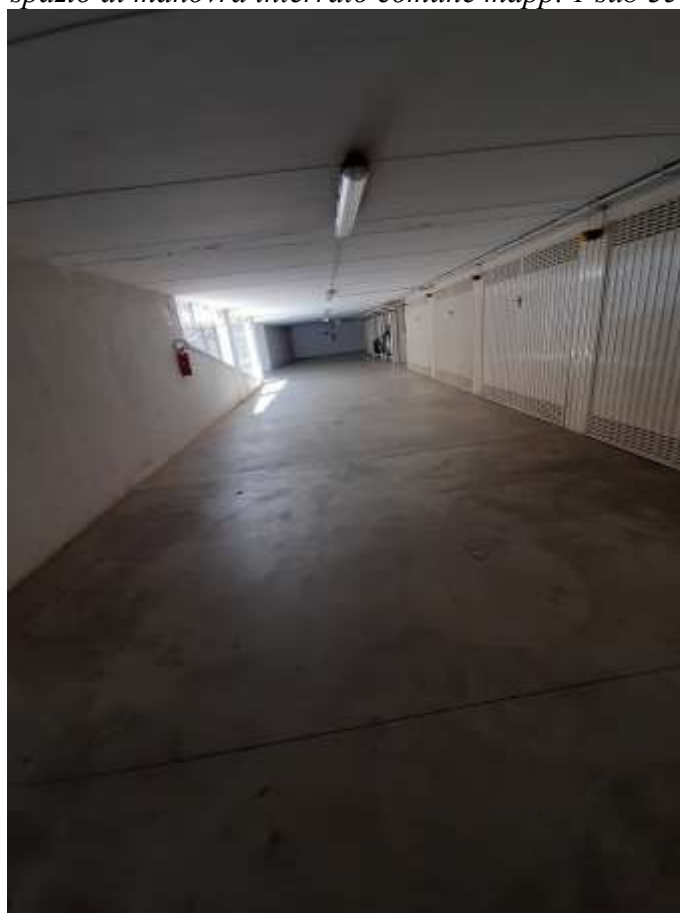


1.16) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 1

Vista generale del complesso edilizio con accesso da via Marconi (S.S. 13 Terraglio)



Vista generale della rampa scoperta comune e dello spazio di manovra interrato comune mapp. 1 sub 35



Autorimessa LOTTO 1 mapp. 1 sub 45

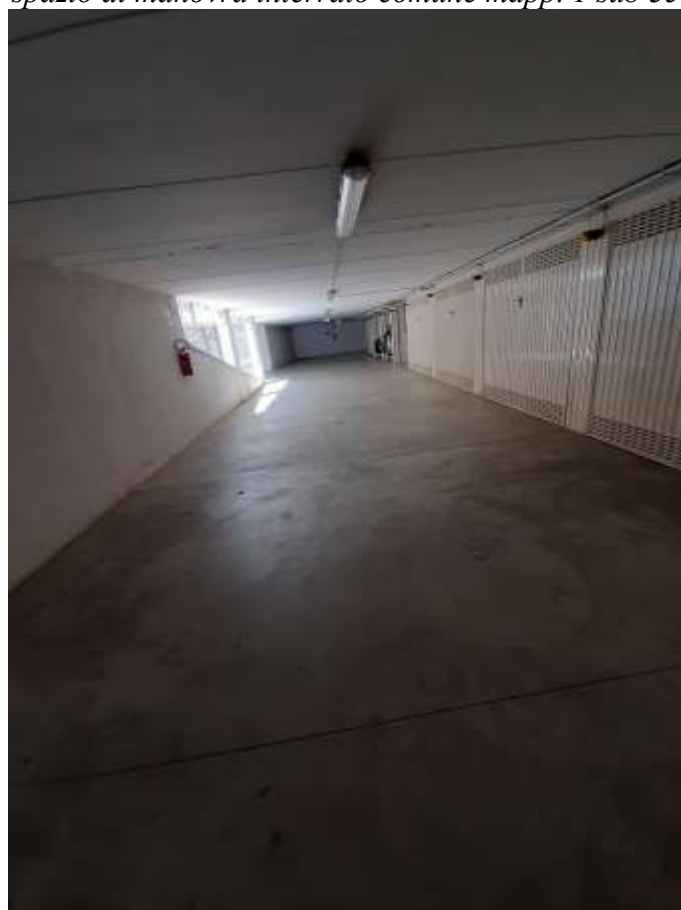


2.17) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 2

Vista generale del complesso edilizio con accesso da via Marconi (S.S. 13 Terraglio)



Vista generale della rampa scoperta comune e dello spazio di manovra interrato comune mapp. 1 sub 35



Autorimessa LOTTO 2 mapp. 1 sub 46

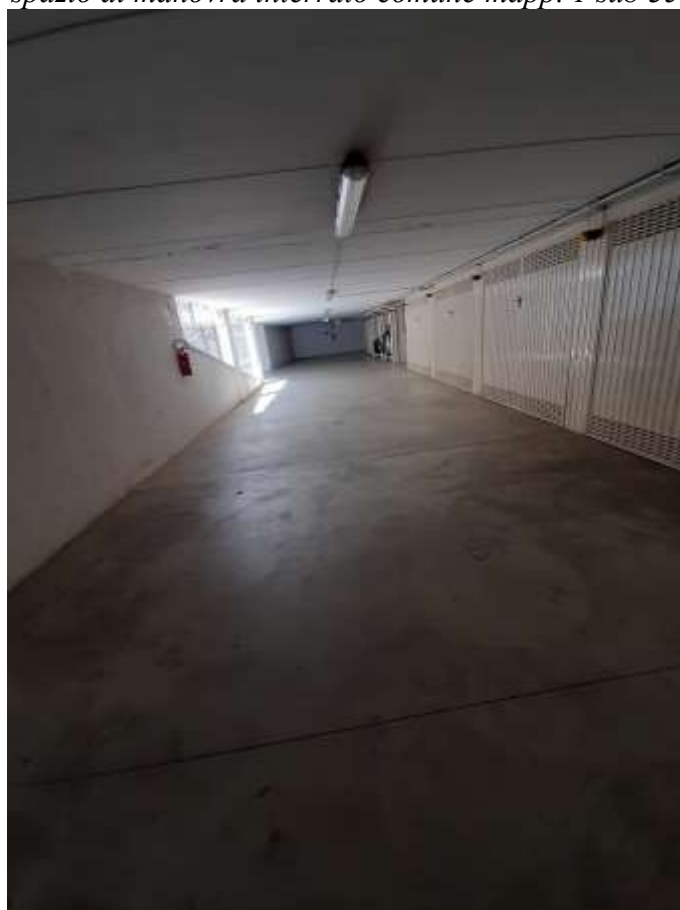


3.18) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 3

Vista generale del complesso edilizio con accesso da via Marconi (S.S. 13 Terraglio)



Vista generale della rampa scoperta comune e dello spazio di manovra interrato comune mapp. 1 sub 35



Autorimessa LOTTO 3 mapp. 1 sub 62

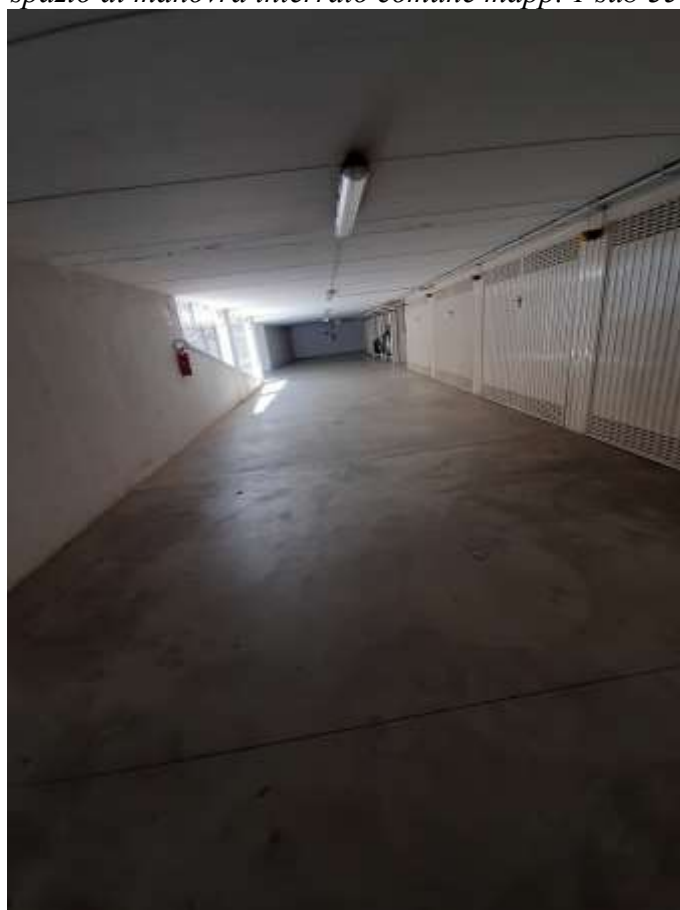


4.19) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 4

Vista generale del complesso edilizio con accesso da via Marconi (S.S. 13 Terraglio)



Vista generale della rampa scoperta comune e dello spazio di manovra interrato comune mapp. 1 sub 35



Autorimessa LOTTO 4 mapp. 1 sub 63



5.20) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 5

Vista generale del complesso edilizio con accesso da via Marconi (S.S. 13 Terraglio)



Vista generale dell'area di manovra, accessi e camminamenti comune mapp. 1 sub 68



Posto auto scoperto LOTTO 5 mapp. 1 sub 74



6.21) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 6

Vista generale del complesso edilizio con accesso da via Marconi (S.S. 13 Terraglio)



Vista generale dell'area di manovra, accessi e camminamenti comune mapp. 1 sub 68



Vista del passaggio pedonale esterno al muro di cinta del complesso edilizio mapp. 1 sub 18



Vista dell'area con accessi ad immobili di altra ditta mapp. 1 sub 67



Vista delle aree urbane / lastrici solari lato ovest complesso edilizio mapp. 1 sub 32-33-34-66-84



Vista generale della rampa scoperta comune e dello spazio di manovra interrato comune mapp. 1 sub 35



Magazzino p. interrato (sottorampa) mapp. 1 sub 36



LOTTO N. 7 :

VETUSTO FABBRICATO DI ABITAZIONE INAGIBILE CON SCOPERTO

Mogliano Veneto (TV) – fraz. Campocroce – via Zero Branco



7.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 7 è costituito da un vetusto fabbricato inagibile di civile abitazione su due piani fuori terra, oltre il sottotetto, in pessimo stato conservativo, comprensivo di scoperto di circa 450 mq catastali, ubicato in via Zero Branco nella frazione di Campocroce del Comune di Mogliano Veneto (TV). Il tutto così censito catastalmente:

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **A**, foglio **7**,
mappale 130 sub 1 cat. A/3 cl. 2 vani 8 R.C. € 495,80 via Zero Branco p. T-1
mappale 130 sub 2 cat. A/3 cl. 2 vani 9,5 R.C. € 588,76 via Zero Branco p. T-1-2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Terreni, foglio **7**,
mappale 266 ente urbano di mq 200
mappale 149 ente urbano di mq 175
mappale 150 ente urbano di mq 91

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



Identificazione al Catasto Terreni del fabbricato urbano

L'area coperta e scoperta su cui è sovraeretto il fabbricato mapp. 130 sub 1 e sub 2, facente di un più ampio fabbricato che comprende anche unità intestate ad altra ditta, è altresì censito al Catasto Terreni:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), Foglio 7, Mappale 6

L'identificativo della particella al Catasto Terreni (compresa la mappa catastale) non corrisponde con gli identificativi del Catasto Fabbricati.

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

La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione mapp. 130 sub 1-2 (identificato con più ampia superficie dal mapp. 6 del Catasto Terreni) e l'annesso terreno pertinenziale mapp. 149-150-266, unitamente confinano:

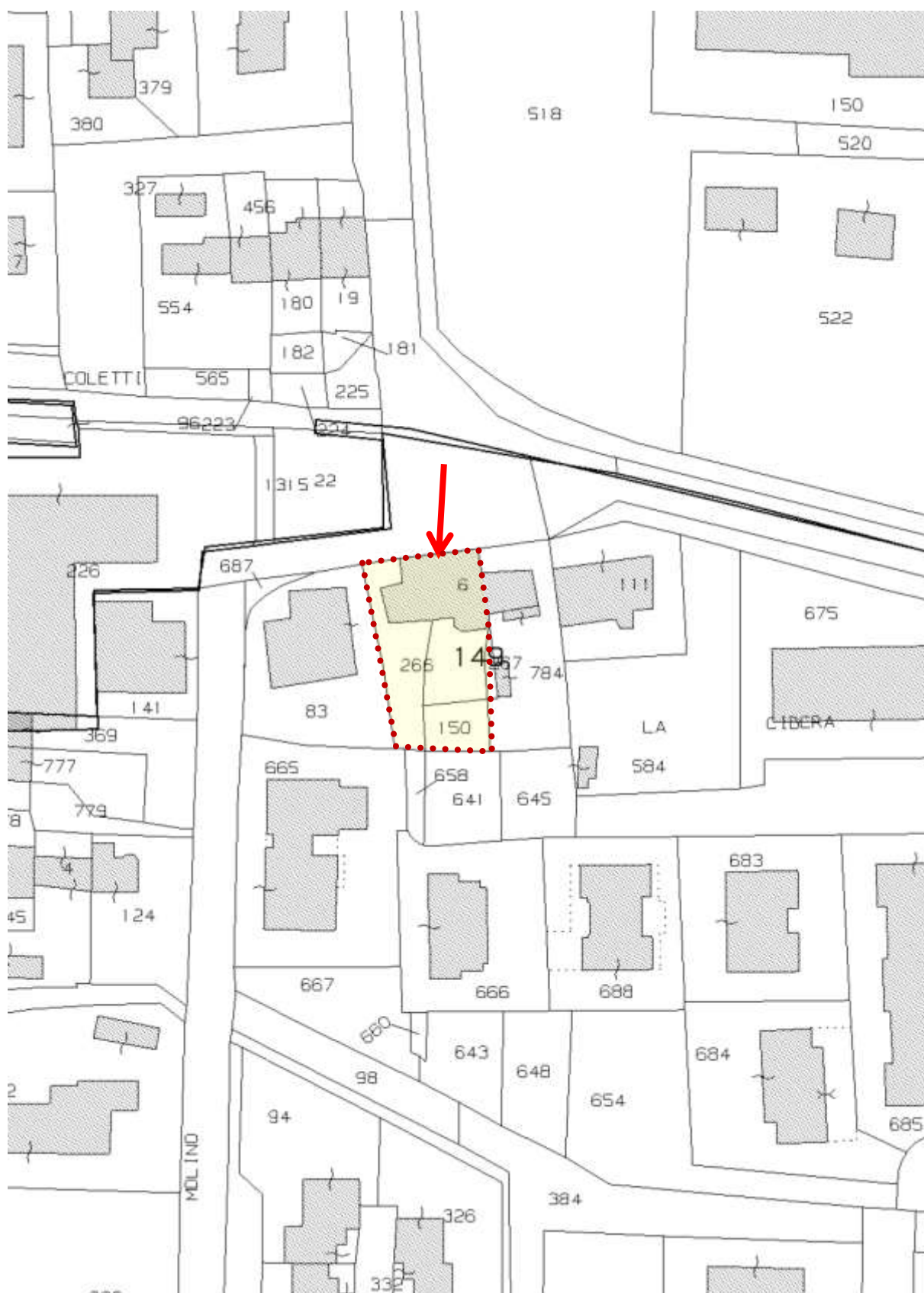
- A nord con strada pubblica;
- Ad est con altra porzione di altra ditta del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, identificato con il mapp. 6 del Catasto Terreni, e con mappali 267 – 784;
- A sud con mappale 665 e con mappali 641 – 658 (adibiti a parcheggio pubblico);
- Ad ovest con mappale 83.

Tutti Foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (TV).

Si evidenzia che il confine ovest con il mappale 83 non è materializzato in quanto è adibito per la maggior parte ad accesso di uso promiscuo.



Fig. 7.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) :
Comune di MOGLIANO VENETO, fg 7,
PORZIONE MAPP. 6 – MAPP. 149 – MAPP. 150 – MAPP. 266



7.2) UBICAZIONE:

Mogliano Veneto (TV) – fraz. Campocroce – via Zero Branco

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica del Comune di Mogliano Veneto (TV), più precisamente nel centro abitato della frazione Campocroce.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano ubicati principalmente nel centro abitato di Mogliano Veneto, a circa cinque chilometri di distanza.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria si trova nel capoluogo del comune di Mogliano Veneto.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Treviso che dista circa quindici chilometri o nel centro di Mestre (Comune di Venezia) che dista oltre dieci chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in zona servita anche da arterie stradali superiori a pochi chilometri di distanza (S.S. 13 "Terraglio", Autostrada "A4", "A27", ecc.).

Fig. 7.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

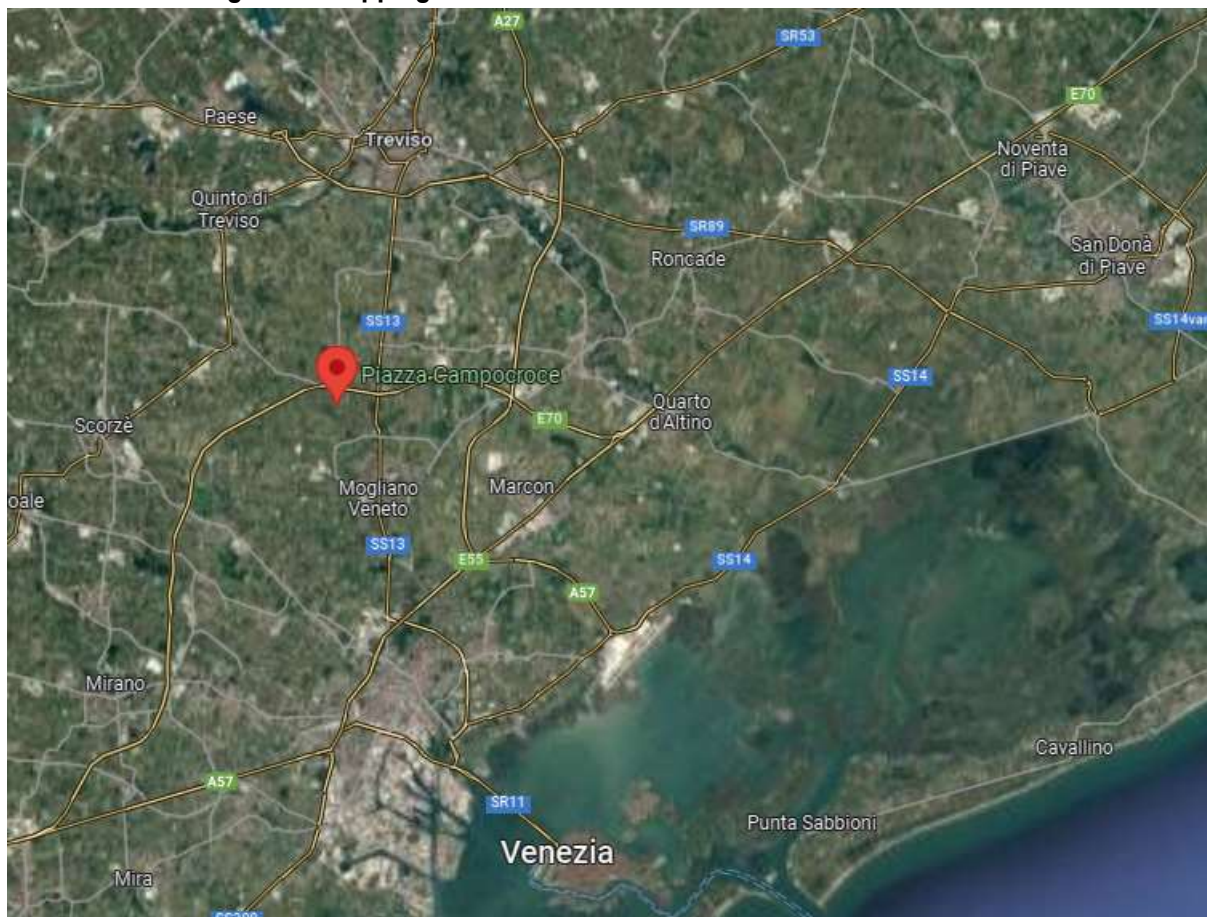


Fig. 7.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

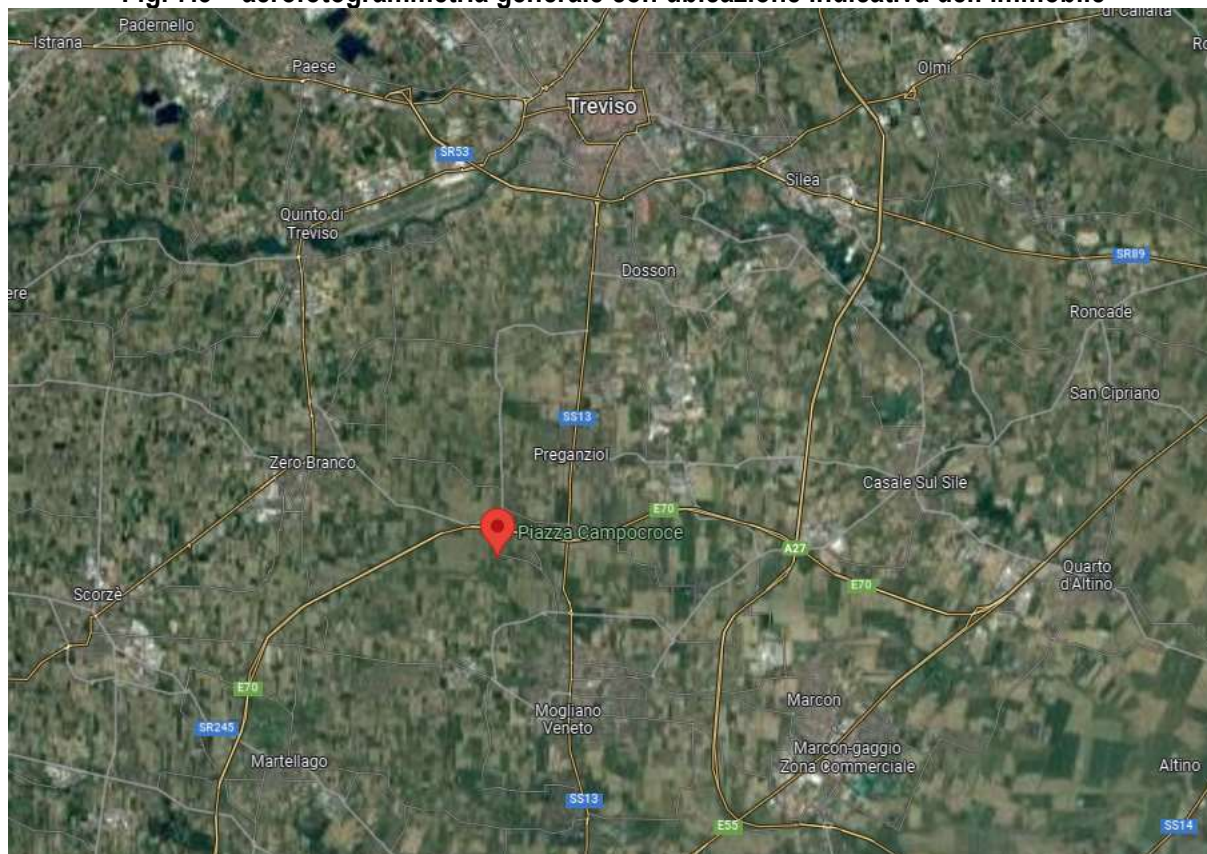


Fig. 7.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

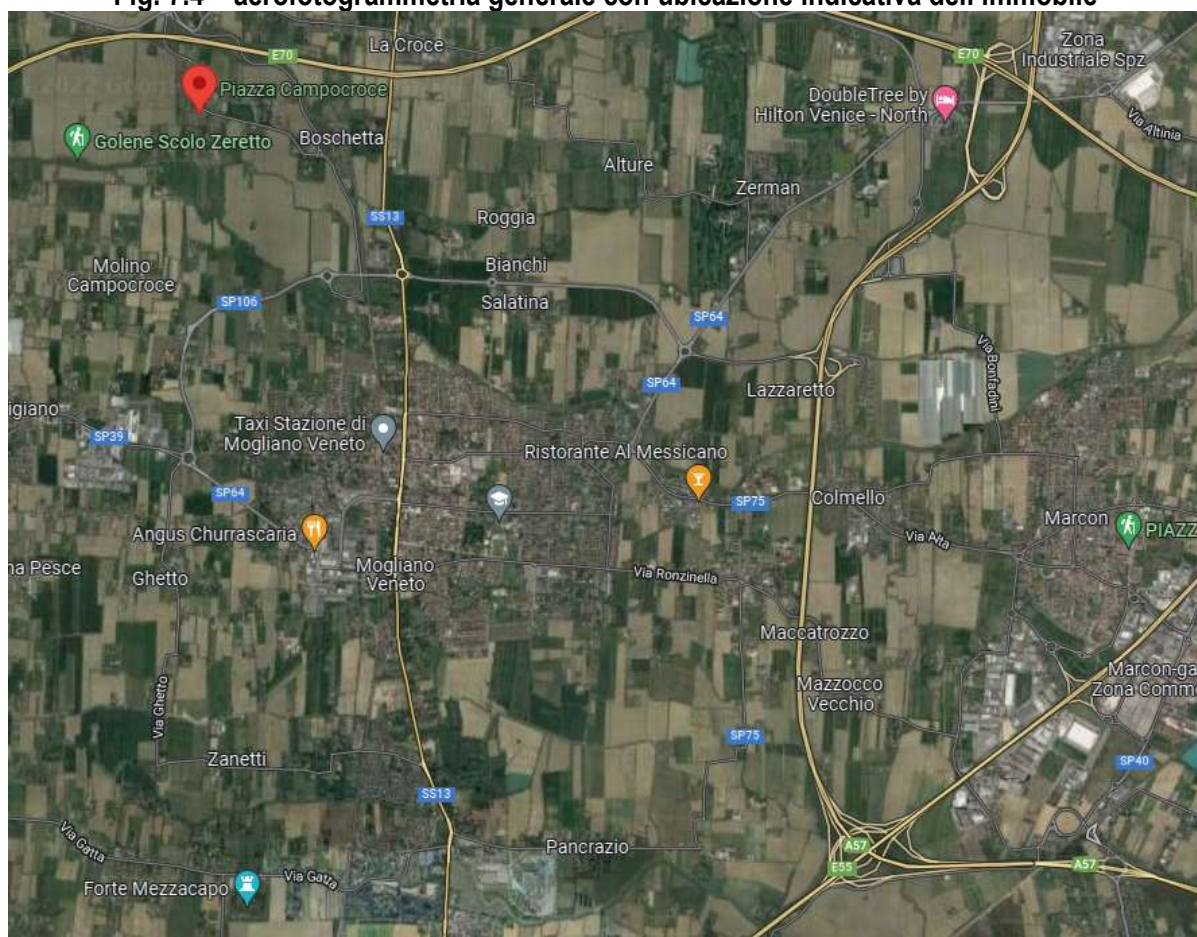


Fig. 7.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

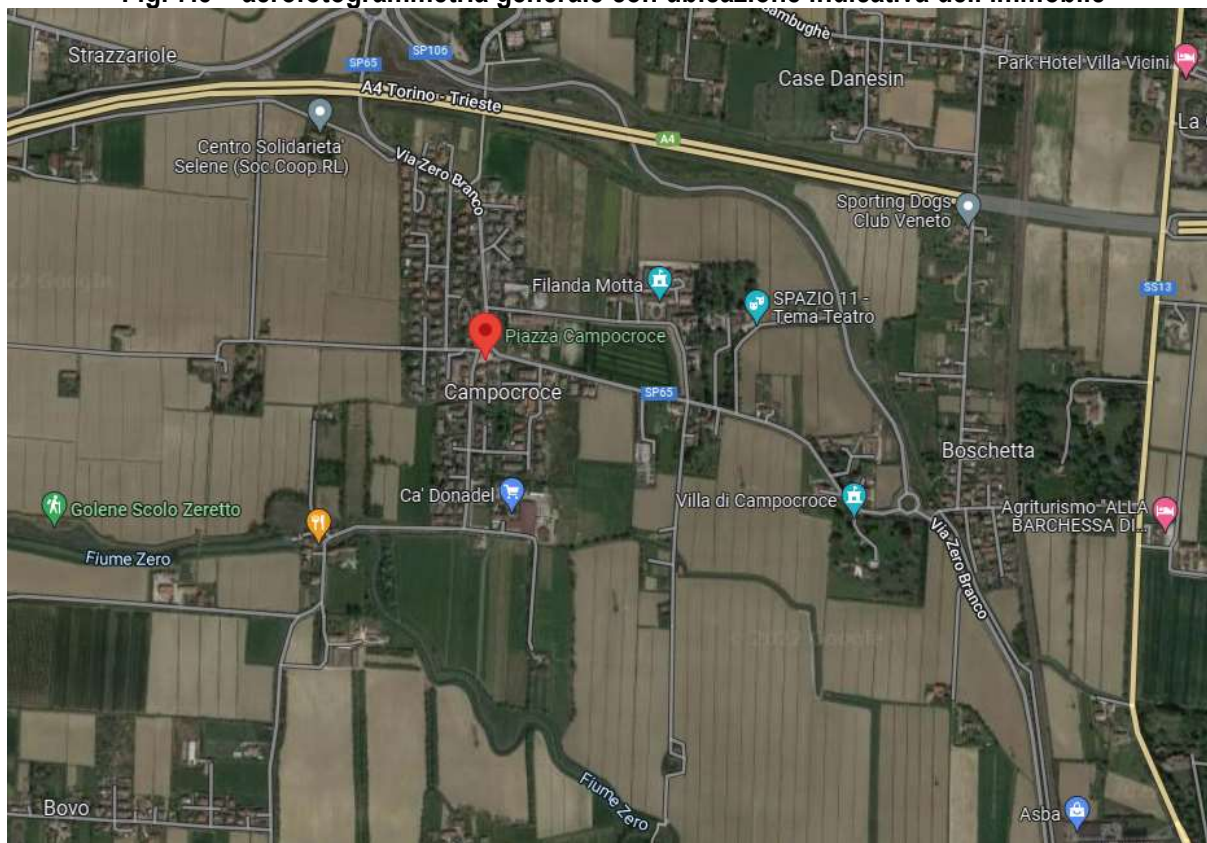
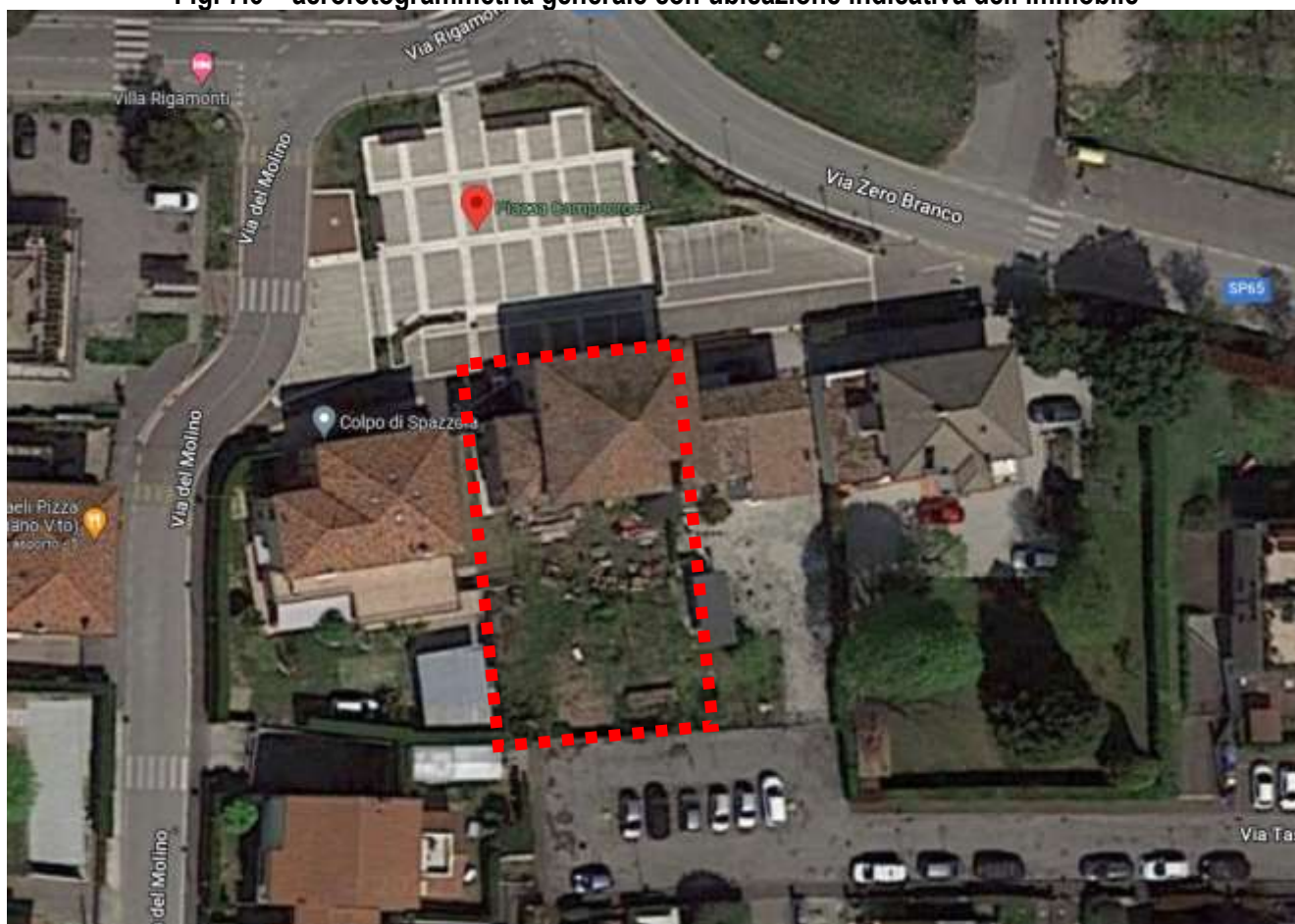


Fig. 7.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

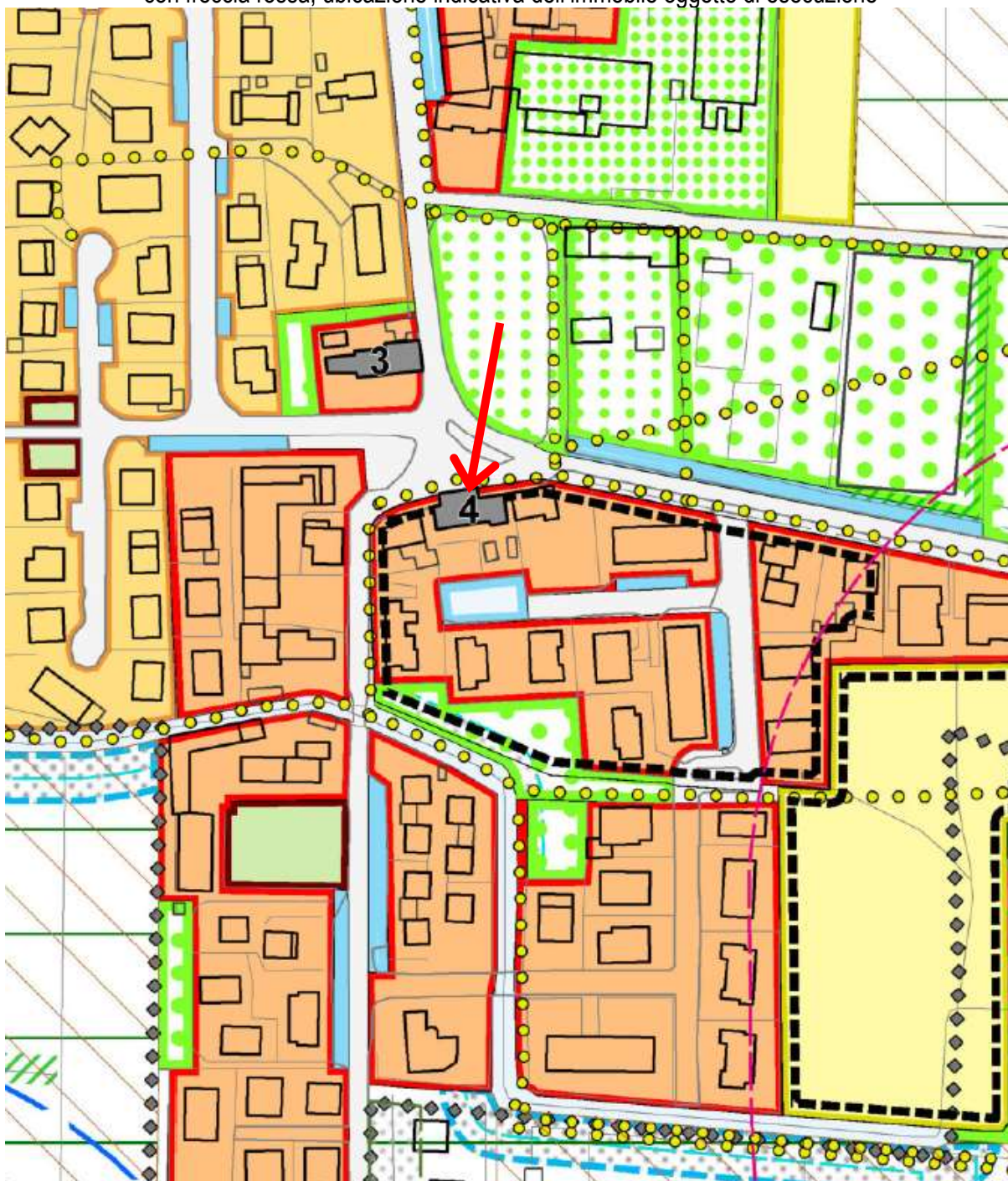


7.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO, l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella seguente zonizzazione e presenta le seguenti principali caratteristiche e/o vincoli di varia natura:

- **ZTO B3/004 – Zona residenziale** (con Piano Attuativo vigente)
- Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è classificato come edificio di valore storico testimoniale con grado di protezione 4.

Fig. 7.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO (Zonizzazione)
con freccia rossa, ubicazione indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione



7.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MOGLIANO VENETO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MOGLIANO VENETO è confermato in Zona 3.

Fig. 7.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

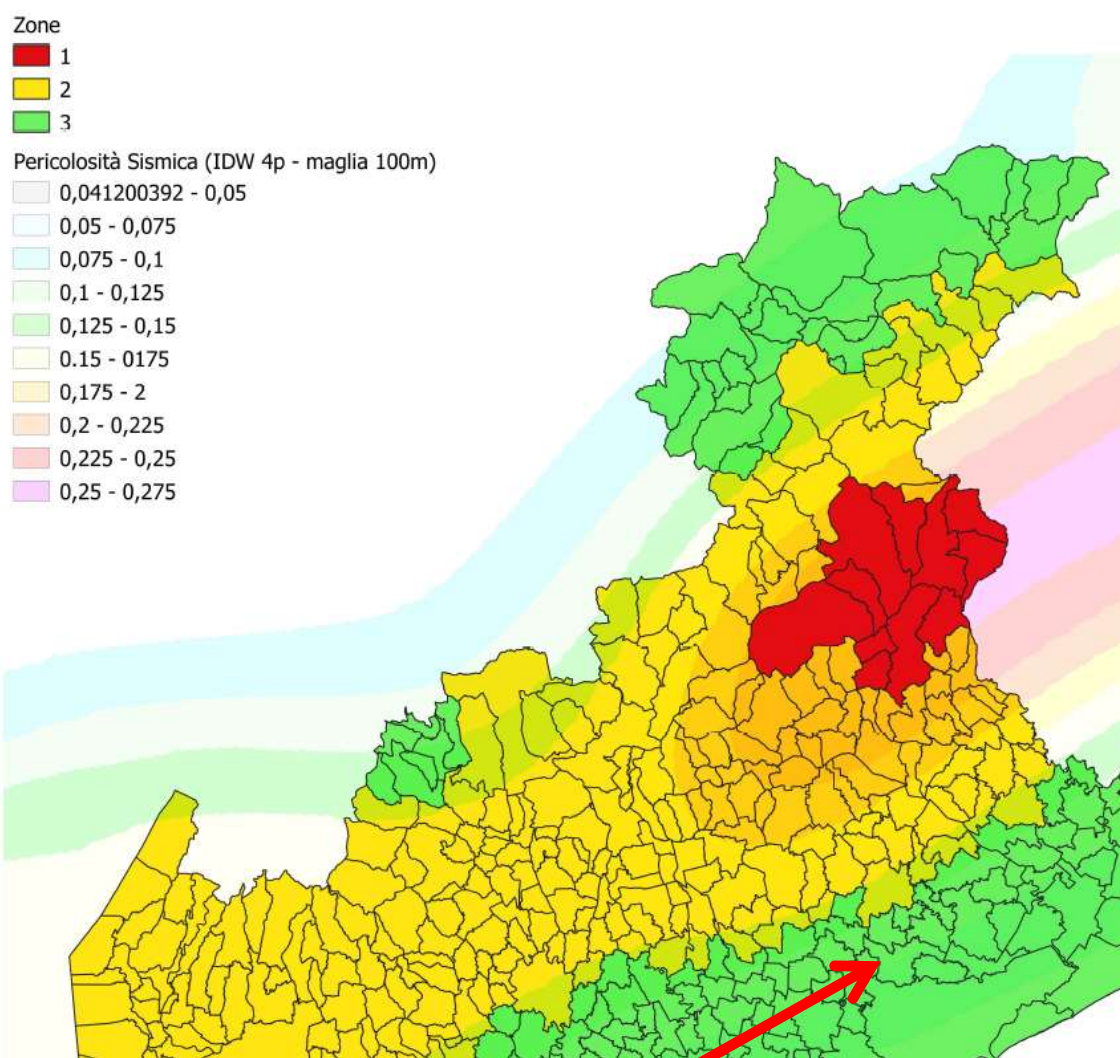


Tabella Zona	Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 \text{ g}$	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 \text{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

7.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione e dati catastali:

L'attuale intestazione catastale del mapp. 130 sub 1-2 corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Si evidenzia che i terreni pertinenziali mapp. 149 – 150 – 266 sono censiti al Catasto Terreni come enti urbani (privi di intestazione catastale) e non risultano accatastati come aree urbane al Catasto Fabbricati.

Pertanto dovranno essere regolarmente identificati come unità immobiliari del Catasto Fabbricati completi della relativa intestazione catastale.

Si evidenzia che gli identificativi catastali della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione sono disallineati, in quanto al Catasto Fabbricati è censito con il mapp. 130 sub 1-2 mentre al Catasto Terreni (compresa mappa catastale) è censito come parte dell'ente urbano mapp. 6.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione, identificata con il **mappale 130 sub 1** (sez. A fg. 7 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 28/03/1963, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, sebbene ci siano alcune lievi difformità sulla distribuzione interna e prospettiche, che comunque non vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione, identificata con il **mappale 130 sub 2** (sez. A fg. 7 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 28/03/1963, **si può ritenere conforme allo stato di fatto**, sebbene ci siano alcune lievi difformità sulla distribuzione interna e prospettiche, che comunque non vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile.

I costi per redigere le necessarie variazioni catastali ammontano ad Euro 3.000,00.



Fig. 7.9 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. A Fig. 7 di Mogliano Veneto, mappale 130 sub 1

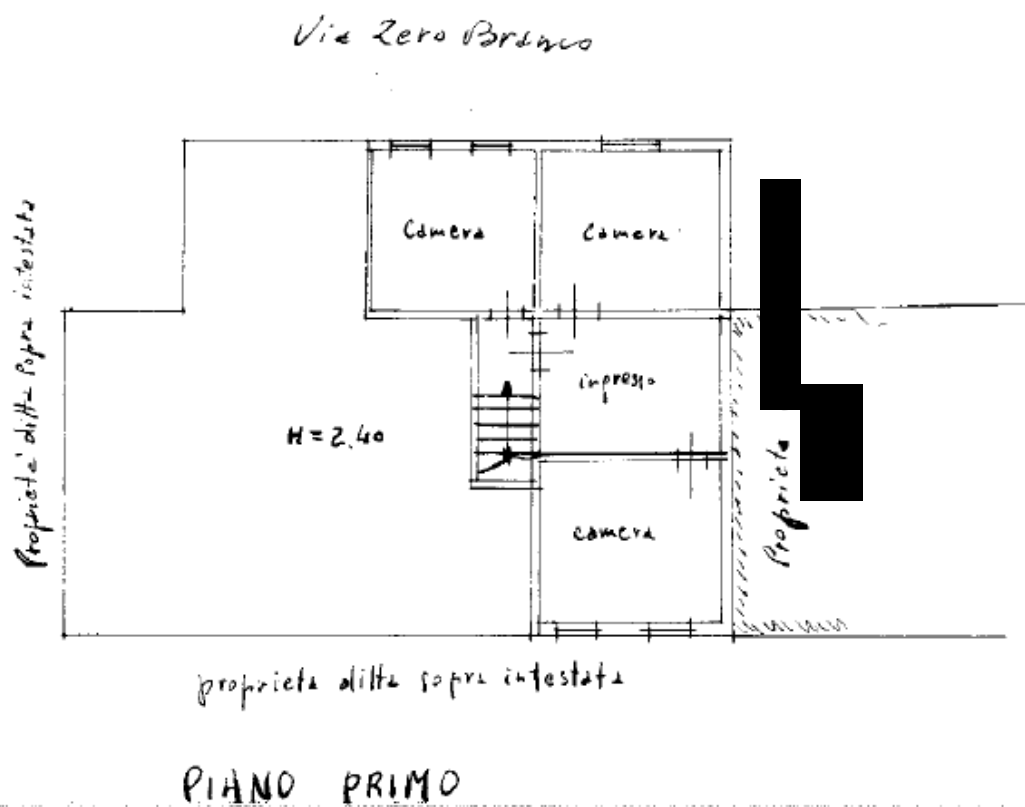
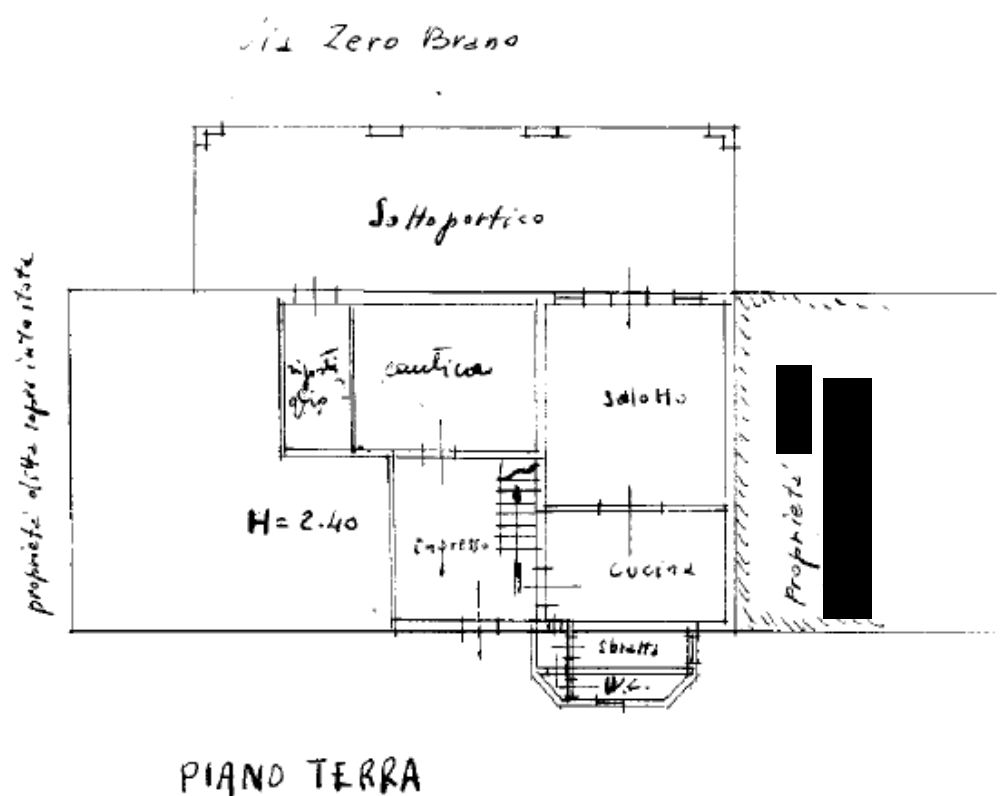
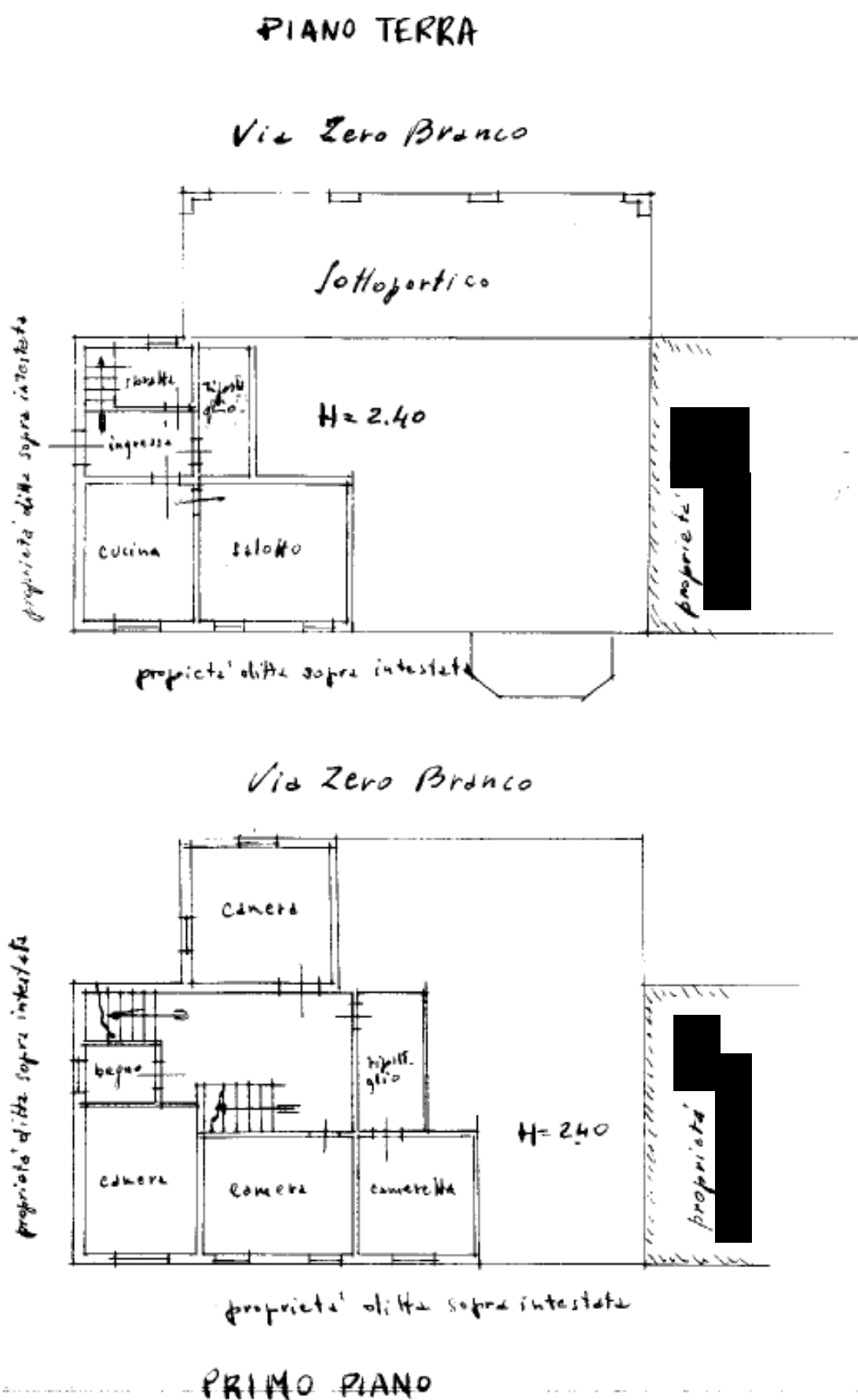
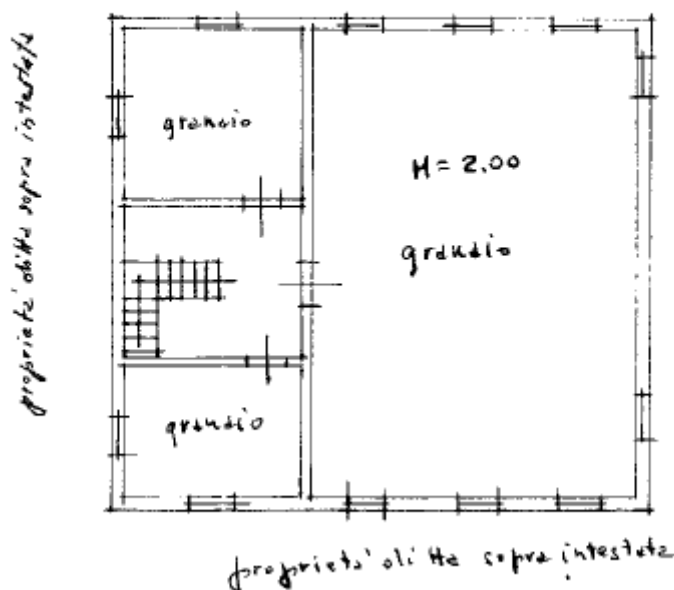


Fig. 7.10 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. A Fg. 7 di Mogliano Veneto, mappale 130 sub 2



SECONDO PIANO



7.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

DESCRIZIONE GENERALE :

Il LOTTO N. 7 oggetto di esecuzione è costituito da un vetusto fabbricato di civile abitazione inagibile su due piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, censita catastalmente come due distinte unità immobiliari, comprensiva di terreno pertinenziale di circa 450 mq catastali.

L'immobile è ubicato in zona periferica, più precisamente nel centro abitato della frazione di Campocroce del Comune di Mogliano Veneto.

La costruzione del fabbricato risale ad epoca remota, antecedentemente al 01/09/1967, e non sono stati eseguiti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione negli ultimi decenni.

Esternamente il fabbricato presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, considerata la vetustà, mentre all'interno lo stato di manutenzione è scadente e da considerarsi inagibile, pertanto necessita di sostanziali interventi di ristrutturazione edilizia.

L'accesso all'immobile avviene da nord direttamente dalla viabilità pubblica via Zero Branco e dalla pedonalizzazione e sistemazione a parcheggi di porzione di viabilità antistante al porticato dell'edificio.



Sul lato est l'immobile oggetto di esecuzione è contiguo e con muri in comune ad altra unità immobiliare di altra ditta facente parte del medesimo ente urbano (mapp. 6 del Catasto Terreni).

Sul lato sud, corrispondente al retro del fabbricato, si sviluppa la maggior quota parte dello scoperto pertinenziale mapp. 149 – 150 – 266 di circa 450 mq catastali, attualmente incolto ed in stato di abbandono, confinante sul lato sud con lo spazio di manovra di un parcheggio pubblico.

L'accesso al retro del fabbricato avviene sul lato ovest del fabbricato, attraverso porzione dello scoperto pertinenziale mapp. 266 e parte sul contiguo mappale 83 di terzi (i confini fra il mapp. 266 ed il mapp. 83 non sono materializzati sul posto). L'accesso ad uso promiscuo è delimitato da una vecchia cancellata sorretta da due pilastri in muratura, uno in aderenza al fabbricato oggetto di esecuzione e l'altro ricadente sul mapp. 83 di terzi.



Il fabbricato attualmente è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari, presenta un ampio porticato sul lato nord, e presenta la seguente distribuzione interna ricavabile dalle planimetrie catastali depositate agli atti:

Mapp. 130 sub 1 (corrispondente alla porzione est dell'edificio, con accessi dal porticato a nord e dallo scoperto a sud)

- Piano terra: ingresso, salotto, cucina, sbratta, wc, cantina, ripostiglio;



- Piano primo: tre camere e atrio.

I piani sono collegati tra loro internamente da una vetusta rampa di scale in legno.

Mapp. 130 sub 2 (corrispondente alla porzione ovest dell'edificio, con accesso dallo scoperto ad ovest)

- Piano terra: ingresso, salotto, cucina, sbratta, ripostiglio;
- Piano primo: quattro camere, ripostiglio, bagno e atrio;
- Piano sottotetto: tre locali deposito / soffitta (ex granaio).

I piani sono collegati tra loro internamente da una vetusta rampa di scale in legno.

Finiture:

Le murature esterne dell'abitazione sono intonacate.

I serramenti esterni sono costituiti da vetusti oscuri in legno e finestre con vetro singolo, il tutto in scadente stato di conservazione.

La pavimentazione del porticato è in calcestruzzo liscio.

Le pavimentazioni sono di varie tipologie, colori, dimensioni, il tutto in scadente stato di conservazione.

Al piano terra le pavimentazioni sono principalmente in piastrelle e/o marmettoni.

Al piano primo le pavimentazioni sono principalmente in tavolato di legno.

Al piano sottotetto la pavimentazione è in tavelle.

Le vetuste scale interne sono in legno.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati, in evidente stato di deterioramento e degrado, con scrostature, sfogliature, presenza di macchie di umidità e/o infiltrazioni d'acqua, ecc.

Il soffitto del sottotetto che è a falde inclinate con vetuste travi in legno e tavelle a vista.

Le vetuste porte interne in legno sono deteriorate.

Le finiture risalgono ad epoca remota e risultano superate, necessitano pertanto di sostanziali interventi di ristrutturazione edilizia.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un vetusto fabbricato di civile abitazione, suddiviso catastalmente in due unità immobiliari, la cui costruzione risale ad epoca remota, antecedentemente al 01/09/1967.

Non risultano essere stati eseguiti negli ultimi decenni interventi di manutenzione e/o ristrutturazione.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra ed uno sottotetto.



La tipologia della struttura risale ad epoca remota con struttura portante verticale in muratura (sassi e/o mattoni) e solai interpiani in legno, con vetusta copertura lignea a falde inclinate.

Alcune porzioni di strutture interne sono danneggiate ed in evidente stato di precarietà (crolli di controsoffittature, porzioni di solaio e di muratura in stato di degrado, ecc.).

Nell'epoca remota in cui il fabbricato è stato costruito, il comune di MOGLIANO VENETO non era stato dichiarato territorio sismico e **quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche**.

La struttura del fabbricato, privo di isolamenti e di impianti funzionanti, sono superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

Impianti:

Il fabbricato è privo di impianti funzionanti, in quanto gli obsoleti ed elementari impianti esistenti non sono a norma e sono integralmente da sostituire, come pure dovrà essere realizzato ex novo un impianto fognario a norma.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura generale è SCADENTE e da considerarsi INAGIBILE.

L'edificio necessita di sostanziali e radicali interventi di ristrutturazione edilizia.

Acustica:

L'edificio risale ad epoca remota e non è conforme all'attuale normativa in materia di requisiti acustici passivi (in particolare tra le diverse unità immobiliari e tra i solai interpiano). Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.



Stato dell'immobile :

L'edificio attualmente risulta libero.

All'interno dell'immobile sono presenti materiali e rifiuti vari.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

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 le eventuali spese di bonifica e smaltimento delle coperture e/o strutture in eternit.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.

7.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

1.7.1) Autorizzazioni Edilizie

A seguito di formale accesso agli atti presso il Comune di MOGLIANO VENETO non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie relativamente all'immobile oggetto del LOTTO N. 7 della presente esecuzione, sebbene siano state presentate alcune pratiche edilizie per il recupero del fabbricato con il deposito di grafici attestanti lo stato di fatto dell'immobile.

Si segnala convenzione edilizia del 06/12/2002, numero di repertorio 18859, notaio Ausilio Angelo, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 08/01/2003, r.g. 1000, r.p. 782, a favore del Comune di Mogliano Veneto, in quanto il compendio oggetto di esecuzione fa parte di un più ampio Piano di Lottizzazione unitamente ad altri limitrofi immobili, con i relativi obblighi ed impegni assunti.

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 di cui sono parte le unità



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.

1.7.2) Conformità urbanistica

Ai fini della valutazione della conformità urbanistica dell'immobile, in mancanza di titoli edilizi abilitativi, si fa riferimento all'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che:

“ Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.” (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

Dal confronto fra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate in banca dati catastale, vi sono delle lievi difformità ai divisori interni e lievi difformità prospettiche, che dovranno essere eventualmente regolarizzate in sede di presentazione di una pratica edilizia.

7.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla **parte eseguita n. 2** il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO N. 7** della presente esecuzione è pervenuto per la proprietà dell'intero 1/1 in forza di:

- Atto di vendita in data 23/07/2001, numero di repertorio n. 88018, a rogito notaio dott. Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 27/07/2001 al n. 5964/V pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 27/07/2001 al n. 30956 del registro generale e al n. 22073 del registro particolare.



Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari 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), anche in considerazione di strutture contigue e/o comuni di altra ditta, eventuali servitù derivanti da servitù tecnologiche non apparenti, servitù di stillicidio, ecc.

In particolare:

- Parti comuni del fabbricato come per Legge e di cui all'art. 1117 del C.C.;
- Servitù di passaggio, attiva e passiva, per tutti gli usi e con tutti i mezzi, costituita con l'atto in data 06/05/1969 n. 26713 di repertorio dr. Raffaele Salonia, trascritta a Treviso il 24/05/1969 ai n.ri 9487/8248.

7.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
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

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro



terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano Terra		circa mq 142
Portico Piano Terra		circa mq 63
Piano Primo		circa mq 185
Piano sottotetto		circa mq 162
Scoperto pertinenziale mapp. 149-150-266	catastali	circa mq 450

Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Piano Terra	mq 142 x 1,00 =	circa mq 142
Portico Piano Terra	mq 63 x 0,33 =	circa mq 21
Piano Primo	mq 185 x 1,00 =	circa mq 185
Piano sottotetto	mq 162 x 0,80 =	circa mq 130
Incidenza scoperto pertinenziale		circa mq 22
	TOTALE arrotondato	circa mq 500

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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 2021 – Semestre 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV)

Fascia/zona: Suburbana / FRAZIONE CAMPOCROCE

codice di zona: "E1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.300



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: frazione Campocroce; posizione zona: periferia**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.160

Valore medio €/mq 1.278

Valore massimo €/mq 1.396

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 990

Valore medio €/mq 1.089

Valore massimo €/mq 1.187

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 905

Valore medio €/mq 957

Valore massimo €/mq 1.009

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 di Mogliano Veneto (TV), frazione Campocroce
- Destinazione: fabbricato con due unità abitative e relativo scoperto
- Tipologia immobiliare: vetusto fabbricato di civile abitazione inagibile, suddiviso catastalmente in due unità immobiliari, su due piani fuori terra ed un piano sottotetto, con scoperto pertinenziale di circa 450 mq catastali
- Superficie commerciale = mq 500
- Vetustà: ante 01/09/1967
- Stato di conservazione del fabbricato: inagibile



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali proposti in vendita, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :..... €/mq 450,00**

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 : €/mq 405,00

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

mq 500 x €/mq 405,00 = ... € 202.500,00

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;**
- la tipologia strutturale del fabbricato, le finiture inconsistenti, l'isolamento acustico e termico (non presenti), nonché l'assenza di impianti tecnologici, comportano la necessità di sostanziali e radicali interventi di ristrutturazione ed adeguamento (attualmente il fabbricato è da considerarsi inagibile);
- vi sono incongruenze catastali da regolarizzare.

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

Variazioni catastali	€ 3.000,00
----------------------	------------



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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 202.500,00 - € 3.000,00 = arrotondato € 200.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 200.000,00 (dicasi Euro duecentomila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 7 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



7.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 7** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-2-4-5 - [...omissis...]

contro:

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 4 - [...omissis...]

soggetto n. 1-3-4: **[omissis]**

immobili: **Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 266**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 150**

Unità negoziale n. 1-2-4-5 - [...omissis]



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA VOLONTARIA

trascritto in data 24/02/2010 ai nn. 6497 / 1430

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 19/02/2010 numero di repertorio 117551/28519 a rogito notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 300.000,00 - tasso interesse annuo 2,75% - totale € 780.000,00 – durata 10 anni

a favore di (*creditore ipotecario*):

**CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO,
SOCIETA' COOPERATIVA**

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 [omissis]

contro:

soggetto n. 1 (*debitore ipotecario*): **ESECUTATO N. 2**

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

soggetto n. 2 (*terzo datore di ipoteca*): [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 266**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 150**

Unità negoziale n. 2 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 31/10/2013 ai nn. 31746 / 4485

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 09/10/2013 numero di repertorio 3206 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 23.935,33 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 9.855,29 –
 spese € 1.209,38 – totale € 35.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

soggetto n. 2 : [...omissis...]

relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 150**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 266**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
 spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1-2-4 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 4 [...omissis...]

soggetto n. 1-2-4 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 3** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni
 Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni
 Foglio 7 – **mappale 150**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni
 Foglio 7 – **mappale 266**

Unità negoziale n. 1-2-4 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 15/05/2014 ai nn. 12392 / 1832

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 88.519,87 - totale € 90.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-2 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

soggetto n. 2-3 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 3** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 266**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 150**

Unità negoziale n. 1-2 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-2 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

soggetto n. 2-3 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 3** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 266**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 150**

Unità negoziale n. 1-2 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 12/06/2014 ai nn. 14884 / 2275

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 25/07/2013 numero di repertorio 2225/2013 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 117.938,07 - totale € 118.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

soggetto n. 2 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 7 – **mappale 130 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 266**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 149**

Immobile n. 5

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 7 – **mappale 150**

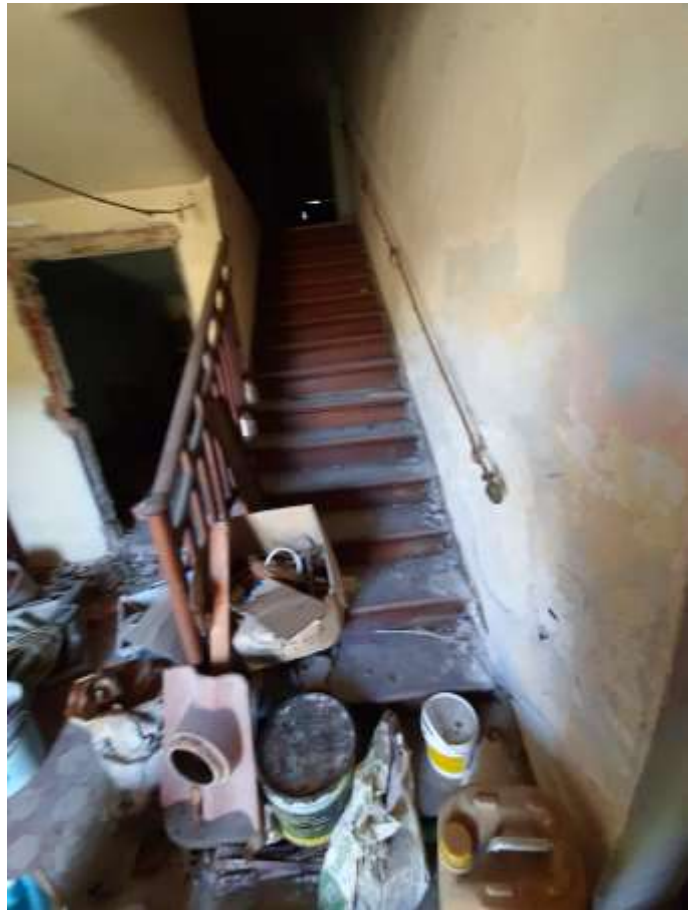
Unità negoziale n. 1 - [omissis]



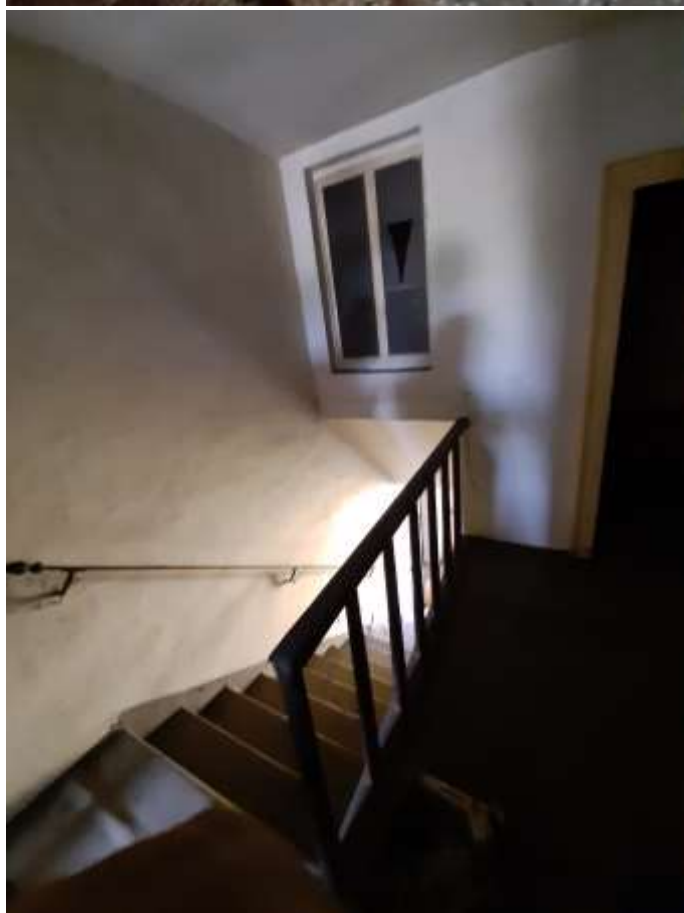
7.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



















LOTTO N. 8 :

FABBRICATO A DUE ALLOGGI SU DUE PIANI CON SCOPERTO

Mogliano Veneto (TV) – via Zero Branco n. 4



8.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 8 è costituito da un fabbricato di civile abitazione costituito da due alloggi su due piani fuori terra, comprensivo di scoperto di oltre 1.000 mq catastali, ubicato in via Zero Branco n. 4 nella frazione di Campocroce del Comune di Mogliano Veneto (TV).

Il tutto così censito catastalmente:

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di MOGLIANO VENETO (TV), C. Fabbricati, sezione **A**, foglio **8**,

mappale 165 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 R.C. € 426,08 via Zero Branco p. S1-T

mappale 165 sub 3 cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. € 387,34 via Zero Branco p. 1

mappale 165 sub 4 cat. C/6 cl. 3 mq 22 R.C. € 52,27 via Zero Branco p. T

mappale 165 sub 5 Bene Comune Non Censibile (area scoperta) via Zero Branco p. T

Il tutto identificato anche al Catasto Terreni, foglio 8, mapp. 165, ente urbano di mq 1.347

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



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

L'immobile oggetto di esecuzione come sopra descritto confina:

- A nord con mappale 386;
- Ad est con mappali 533-410;
- A sud con mappali 263-266 intestati a terzi ma di fatto adibiti a scolina e viabilità della antistante via Zero Branco (sul mapp. 266 insiste il ponte di accesso alla proprietà del mapp. 165);
- Ad ovest con mappale 441.

Tutti Foglio 8 del Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (TV).

Fig. 8.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di MOGLIANO VENETO, fg 8, MAPP. 165



8.2) UBICAZIONE:

Mogliano Veneto (TV) – fraz. Campocroce – via Zero Branco n. 4

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica del Comune di Mogliano Veneto (TV), più precisamente in corrispondenza della zona agricola che si estende ad est del centro abitato della frazione Campocroce.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano principalmente nel centro abitato di Mogliano Veneto, a circa cinque chilometri di distanza.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria si trova nel capoluogo del comune di Mogliano Veneto.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Treviso che dista circa quindici chilometri o nel centro di Mestre (Comune di Venezia) che dista oltre dieci chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in zona servita anche da arterie stradali superiori a pochi chilometri di distanza (S.S. 13 "Terraglio", Autostrada "A4", "A27", ecc.).

Fig. 8.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

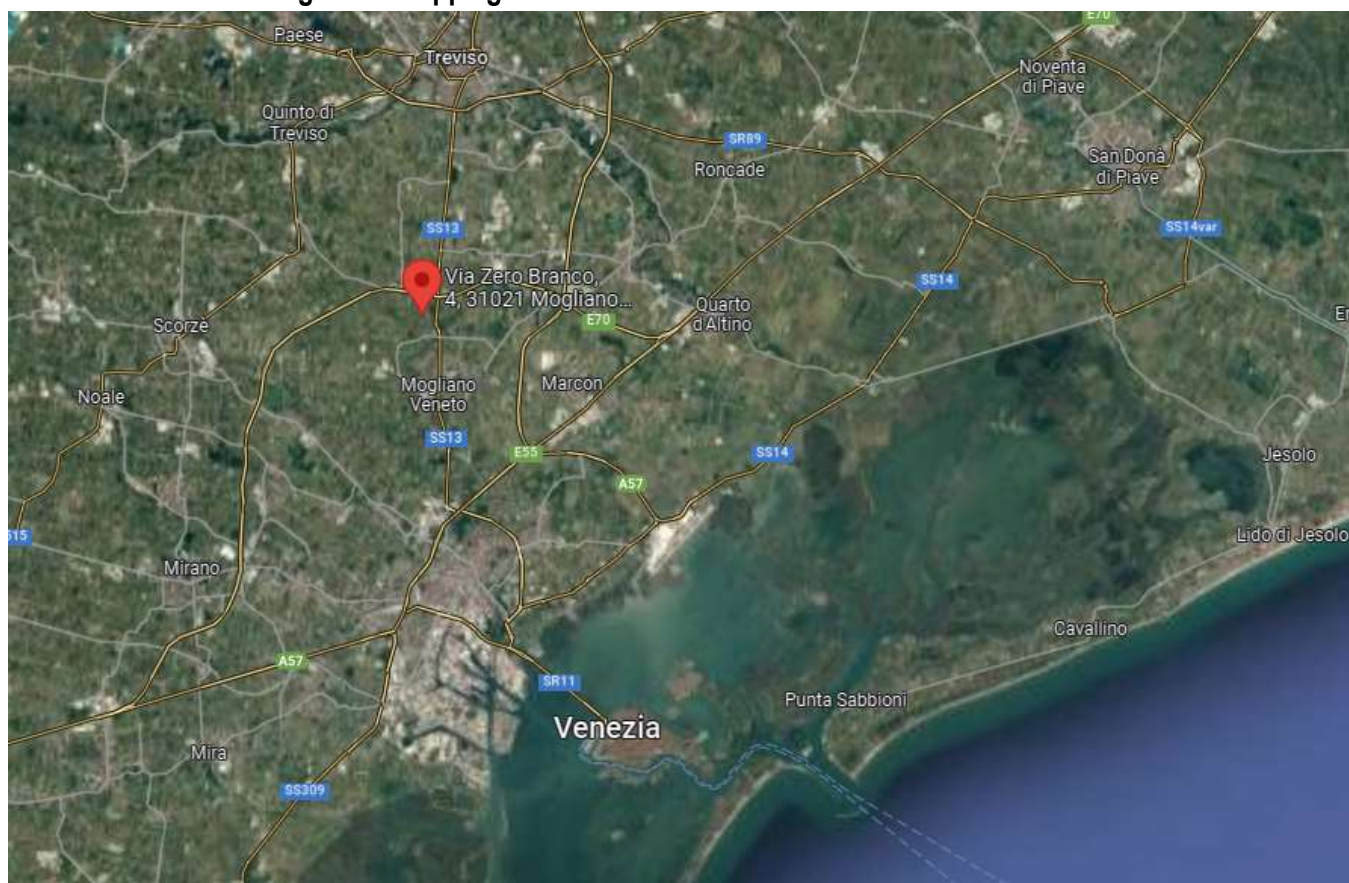


Fig. 8.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

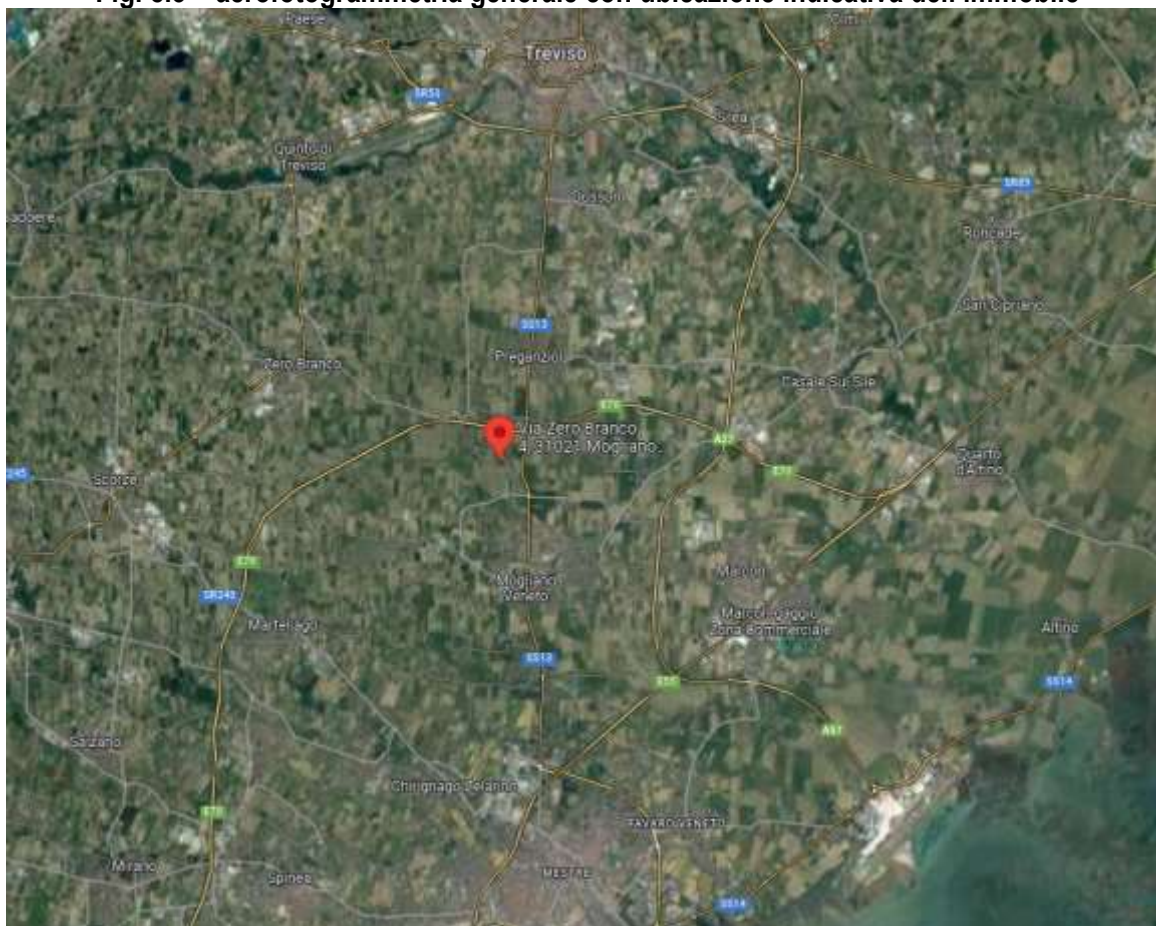


Fig. 8.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

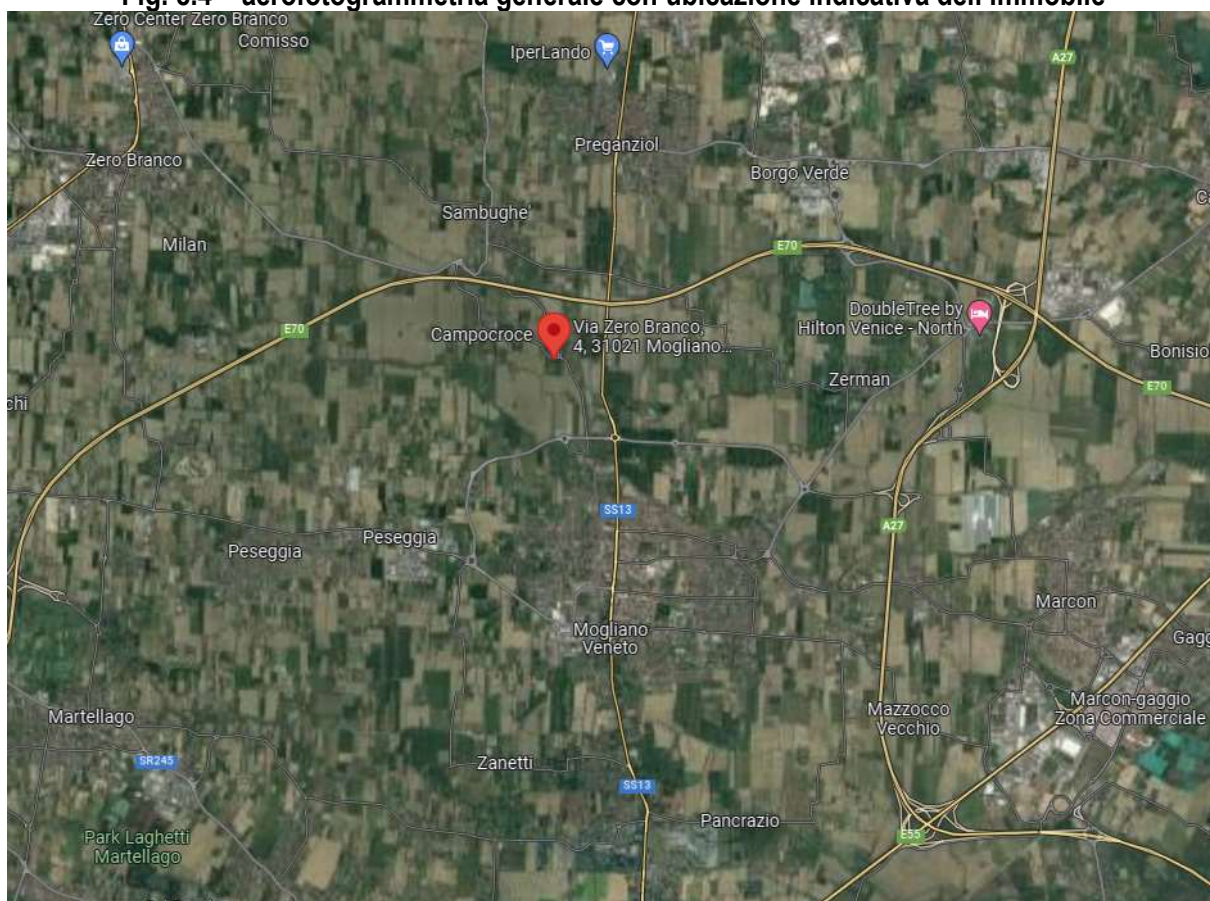


Fig. 8.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

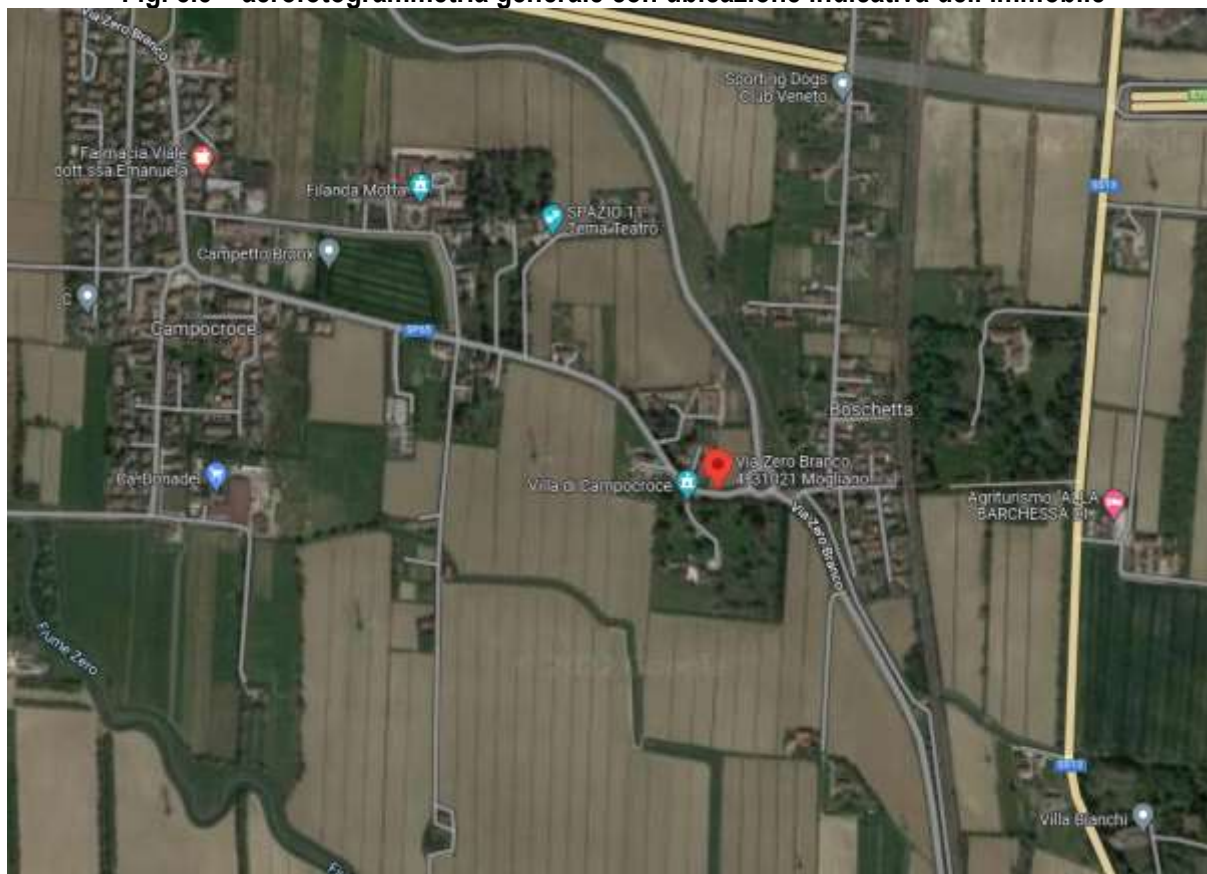
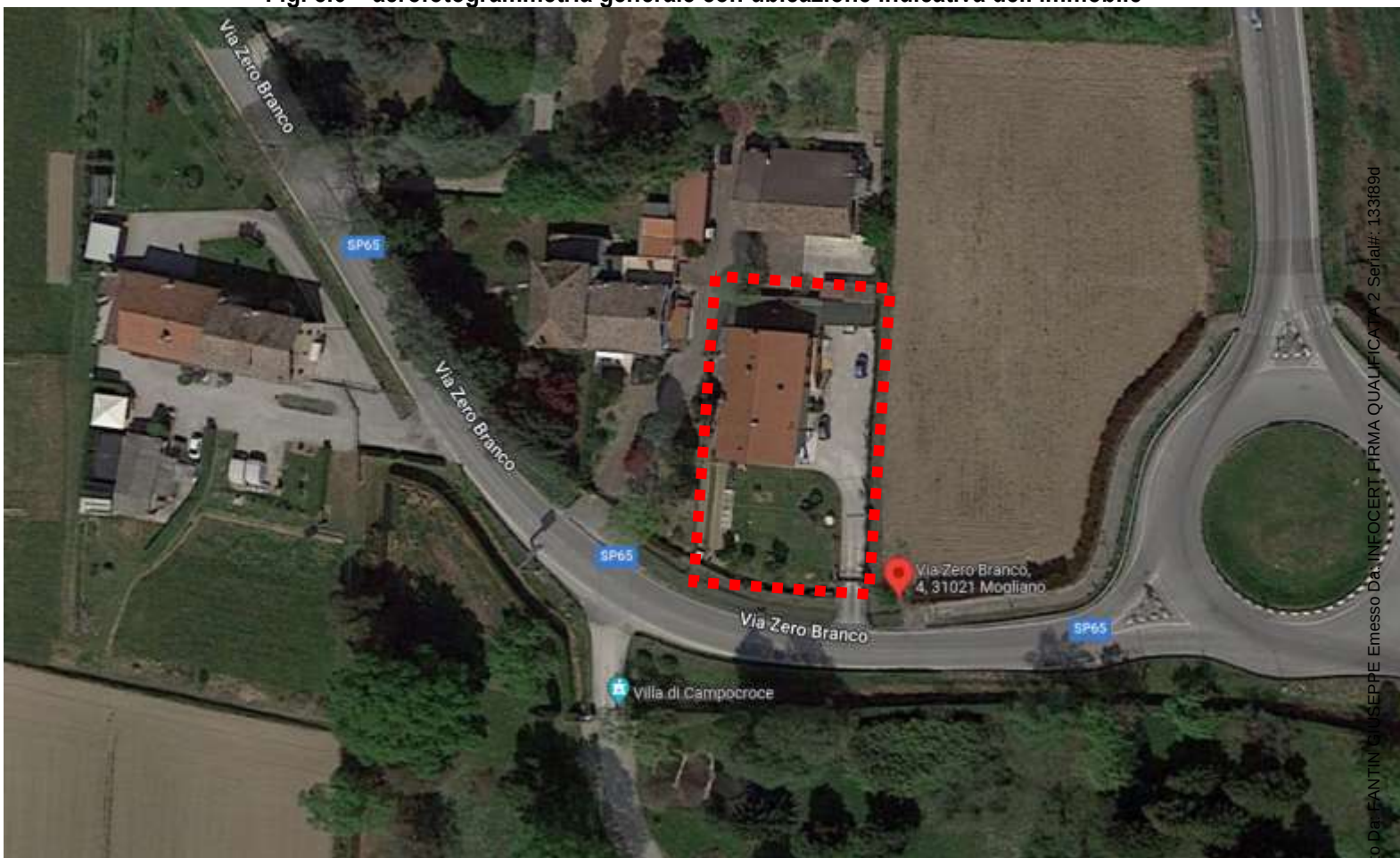


Fig. 8.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

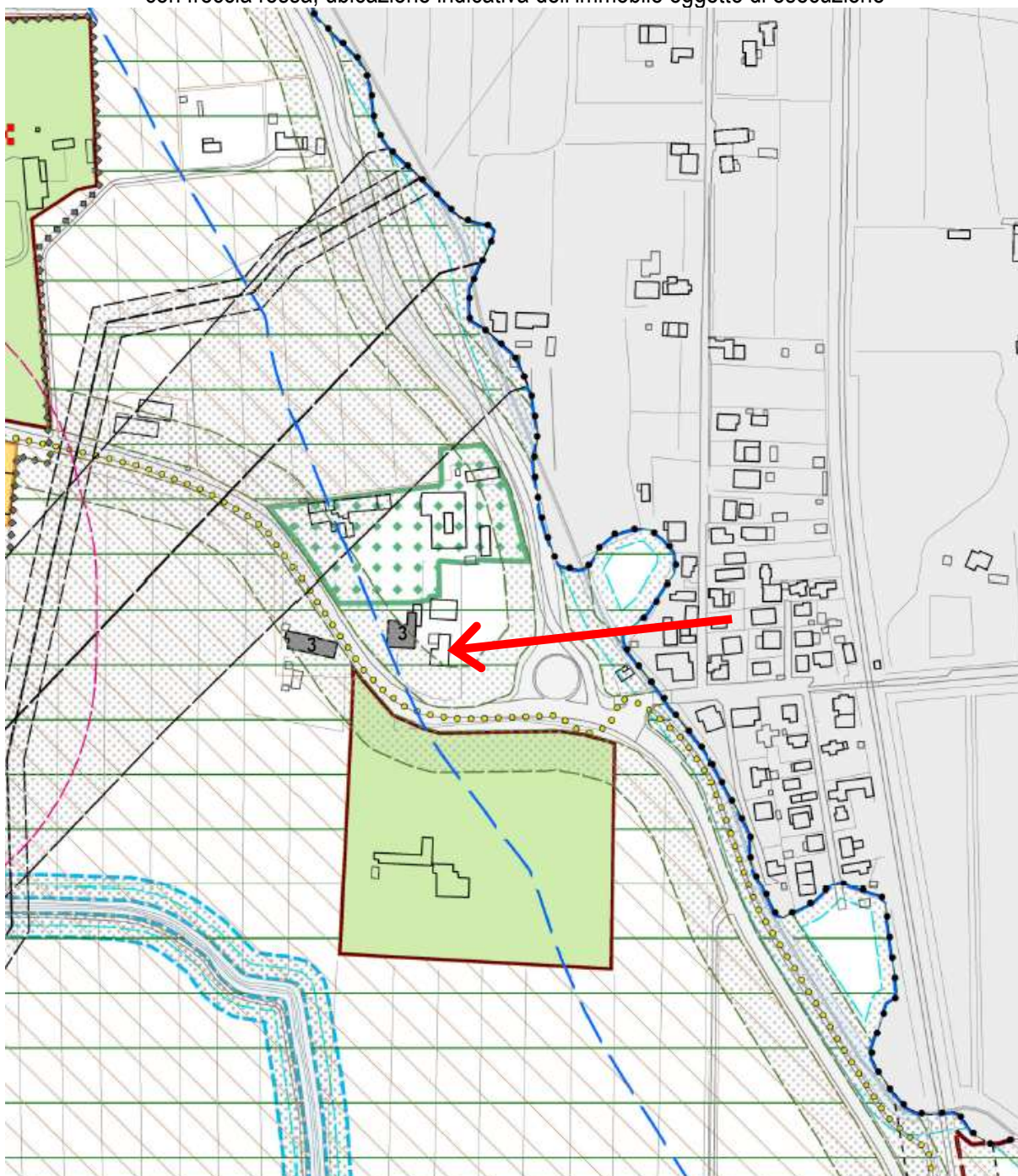


8.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO, l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade nella seguente zonizzazione e presenta le seguenti principali caratteristiche e/o vincoli di varia natura:

- **ZTO E – Zona agricola**
- Ricade all'interno delle **Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004** con norme specifiche del Piano d'Area P.A.L.A.V.;
- La porzione sud del mapp. 165 e parte del fabbricato ricadono in **fascia di rispetto stradale**.

Fig. 8.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di MOGLIANO VENETO (Zonizzazione)
con freccia rossa, ubicazione indicativa dell'immobile oggetto di esecuzione

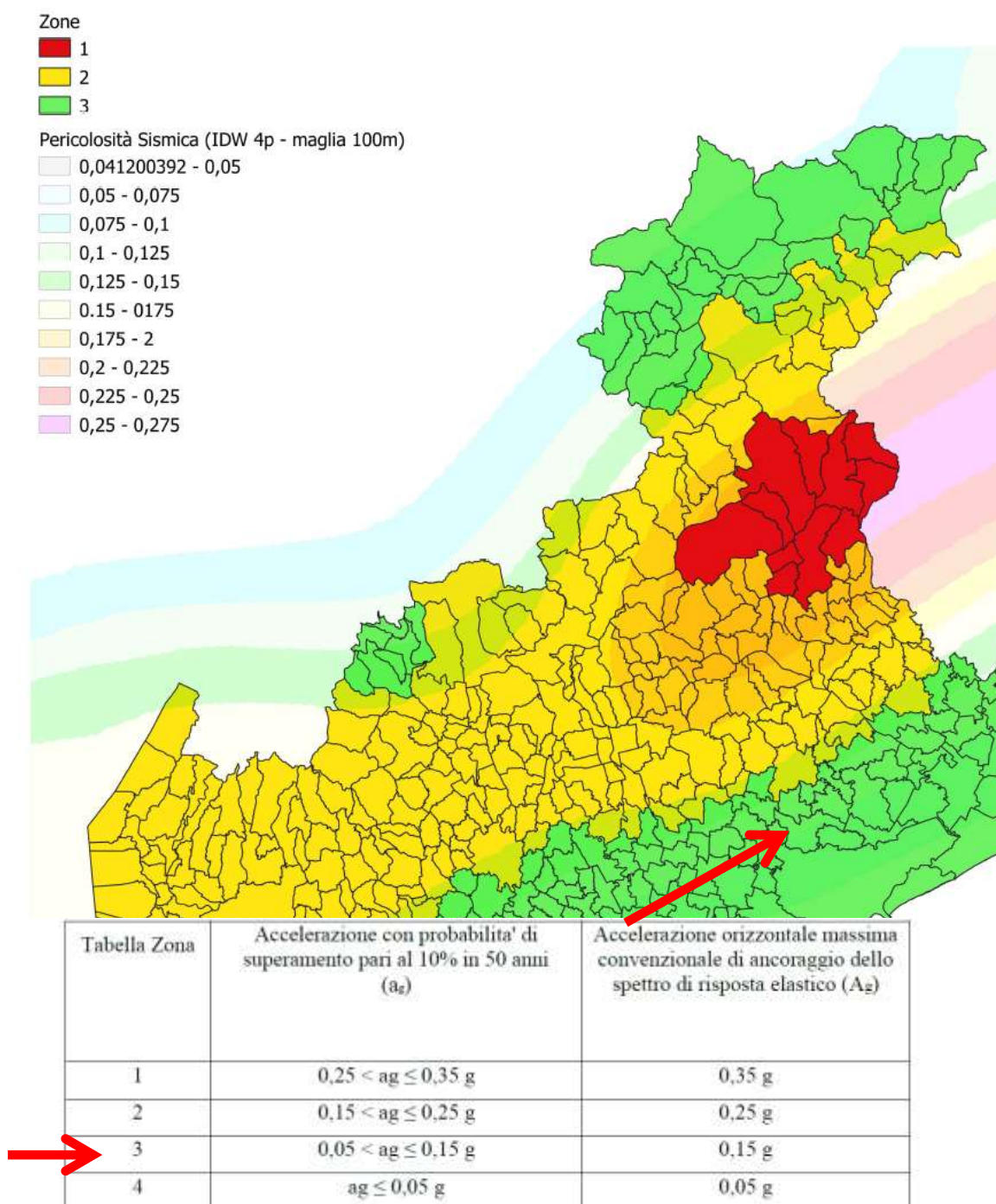


8.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di MOGLIANO VENETO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di MOGLIANO VENETO è confermato in Zona 3.

Fig. 8.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



8.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione e dati catastali:

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

Conformità planimetria catastale mapp. 165 sub 2:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione al piano terra con cantina interrata, identificata con il **mappale 165 sub 2** (sez. A fg. 8 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 09/04/1986, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto nel primo decennio degli anni duemila sono stati realizzati alcuni interventi di ristrutturazione ed ampliamento che hanno comportato modifiche alla distribuzione interna e modifiche prospettiche con ricavo di un portico sul lato sud, che vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile.

All'attualità pertanto la planimetria catastale non risulta aggiornata con lo stato di fatto e dovrà essere presentata una variazione catastale con presentazione della relativa planimetria.

Il relativo costo verrà conteggiato unitamente a quello delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dello stato attuale del fabbricato, nel quale risultano realizzati solo parte di quanto autorizzato con le precedenti autorizzazioni edilizie e ambientali.

Conformità planimetria catastale mapp. 165 sub 3:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione al piano primo, identificata con il **mappale 165 sub 3** (sez. A fg. 8 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 09/04/1986, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto nel primo decennio degli anni duemila sono stati realizzati alcuni interventi di ristrutturazione ed ampliamento che hanno comportato modifiche alla distribuzione interna e modifiche prospettiche con ricavo di nuovi locali sul lato sud e sull'angolo nord-ovest, che vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile.

All'attualità pertanto la planimetria catastale non risulta aggiornata con lo stato di fatto e dovrà essere presentata una variazione catastale con presentazione della relativa planimetria.



Il relativo costo verrà conteggiato unitamente a quello delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dello stato attuale del fabbricato, nel quale risultano realizzati solo parte di quanto autorizzato con le precedenti autorizzazioni edilizie e ambientali.

Conformità planimetria catastale mapp. 165 sub 4:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del garage, identificato con il **mappale 165 sub 4** (sez. A fg. 8 di Mogliano Veneto), depositata in banca dati in data 09/04/1986, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

Conformità elaborato planimetrico catastale mapp. 165 :

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale per l'area scoperta, identificata con il **mappale 165 sub 5** (sez. A fg. 8 di Mogliano Veneto), censita come Bene Comune Non Censibile, non vi è l'obbligo della presentazione della planimetria catastale, bensì viene rappresentata nell'elaborato planimetrico.

L'ultimo elaborato planimetrico depositato agli atti catastali non è conforme allo stato di fatto in quanto nel primo decennio degli anni duemila sono stati realizzati alcuni interventi di ristrutturazione ed ampliamento che hanno comportato modifiche alla sagoma del fabbricato con ricavo di un portico e nuovi locali sul lato sud e nord dell'immobile.

All'attualità pertanto l'elaborato planimetrico catastale non risulta aggiornato con lo stato di fatto e dovrà essere presentata una variazione catastale con presentazione dell'elaborato aggiornato.

Il relativo costo verrà conteggiato unitamente a quello delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dello stato attuale del fabbricato, nel quale risultano realizzati solo parte di quanto autorizzato con le precedenti autorizzazioni edilizie e ambientali.

Conformità mappa catastale mapp. 165 :

Per le stesse motivazioni descritte in precedenza, si evidenzia che la mappa catastale non è aggiornata con lo stato di fatto e dovrà essere presentata una variazione catastale al Catasto Terreni con l'inserimento corretto dell'attuale sagoma del fabbricato.

Il relativo costo verrà conteggiato unitamente a quello delle pratiche edilizie necessarie alla regolarizzazione dello stato attuale del fabbricato, nel quale risultano realizzati solo parte di quanto autorizzato con le precedenti autorizzazioni edilizie e ambientali.



Fig. 8.9 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. A Fg. 8 di Mogliano Veneto, mappale 165 sub 2

NON AGGIORNATA

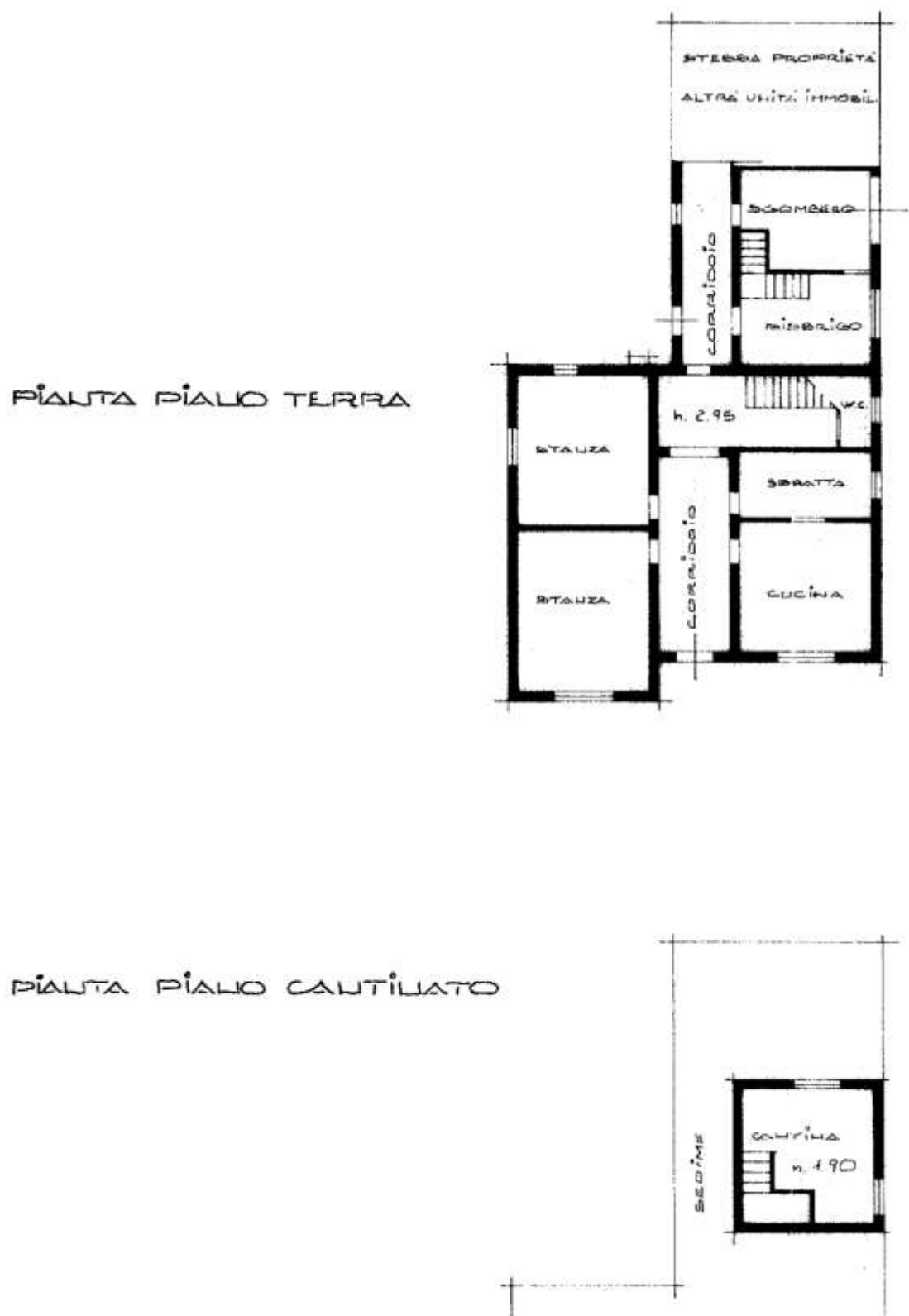


Fig. 8.10 – planimetria catastale (fuori scala), Sez. A Fg. 8 di Mogliano Veneto, mappale 165 sub 3

NON AGGIORNATA

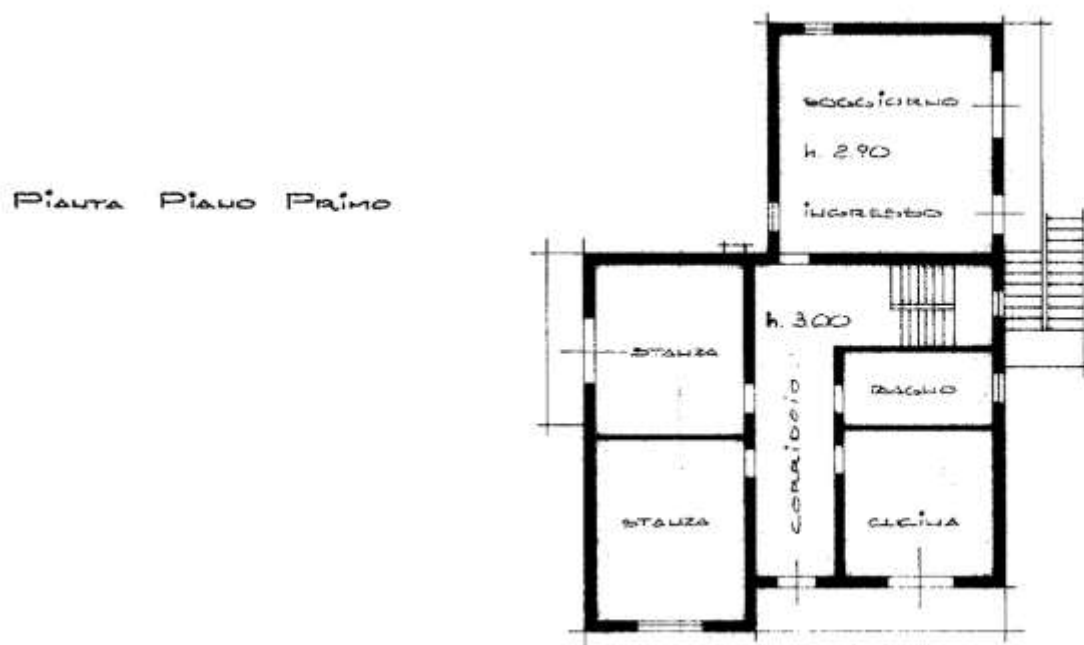


Fig. 8.11– planimetria catastale (fuori scala), Sez. A Fg. 8 di Mogliano Veneto, mappale 165 sub 4

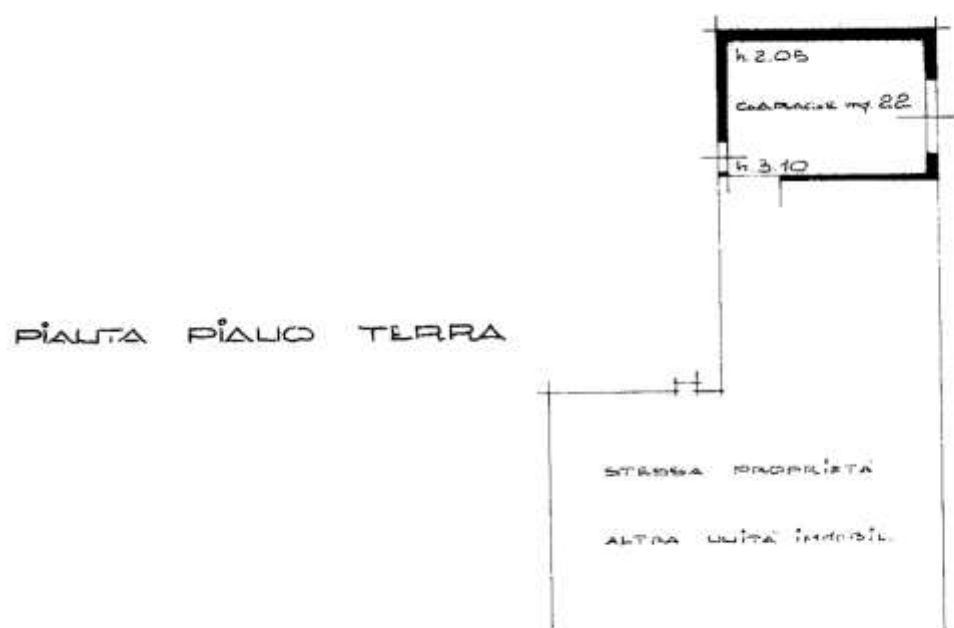
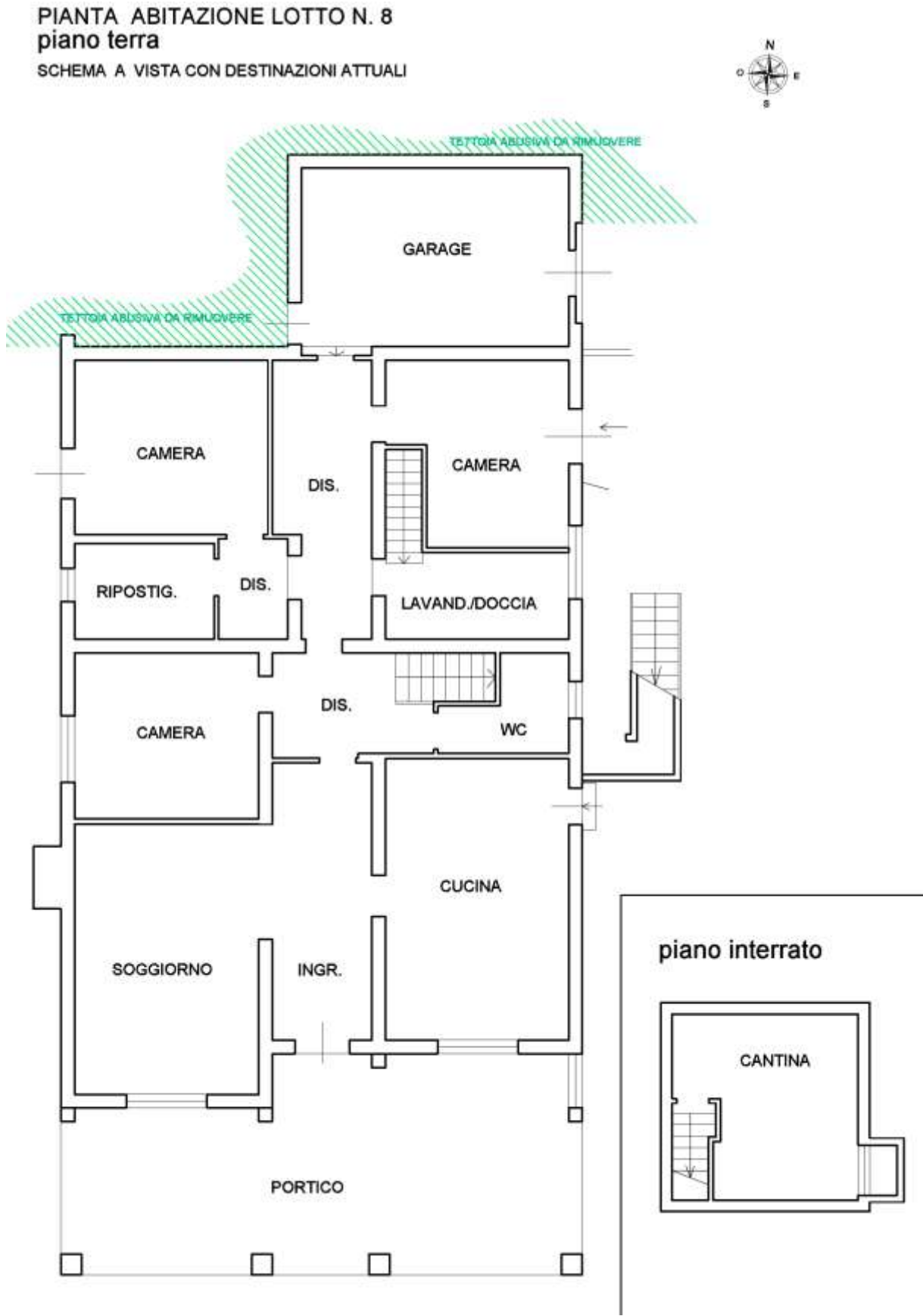
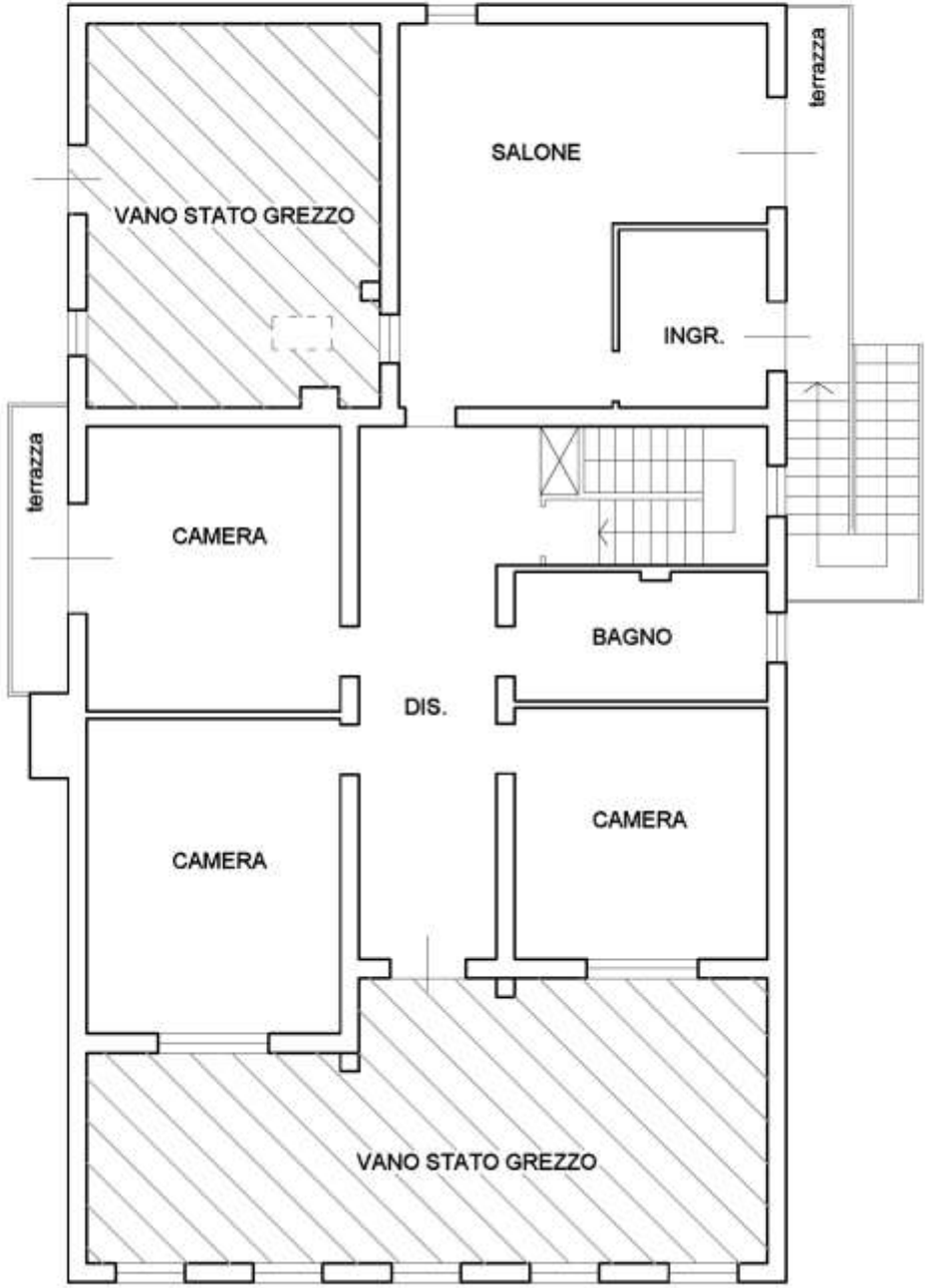


Fig. 8.12 – SCHEMA A VISTA piante abitazione (fuori scala) stato ATTUALE



PIANTA ABITAZIONE LOTTO N. 8
piano primo
SCHEMA A VISTA CON DESTINAZIONI ATTUALI



8.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**DESCRIZIONE GENERALE :**

Il LOTTO N. 8 oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato di civile abitazione a due alloggi, disposti su due piani fuori terra, comprensiva di terreno pertinenziale comune agli alloggi di circa 1.000 mq catastali.

L'immobile è ubicato in zona periferica ed agricola, più precisamente ad est del centro abitato della frazione di Campocroce del Comune di Mogliano Veneto.

La costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni 1960, poi ampliata in più riprese negli anni 1970, successivamente nel primo decennio degli anni duemila è stato eseguito un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, che a tutt'oggi non è completamente ultimato.

Salvo iniziale l'iniziale agibilità del fabbricato unifamiliare realizzato negli anni 1960, successivamente per tutti gli altri interventi edilizi non è mai stato rilasciato il Certificato di Agibilità per l'attuale edificio a due alloggi.

Esternamente il fabbricato presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, considerata la vetustà ultracinquantennale (fatti salvo il porticato sul lato sud e la porzione sull'angolo nord-ovest che attualmente sono allo stato grezzo in quanto non ancora completate).

L'accesso all'immobile avviene da sud dalla viabilità pubblica via Zero Branco, per il tramite del passaggio sul mapp. 266 (intestato a terzi) sul quale insiste un ponte di accesso alla proprietà del mapp. 165 per l'attraversamento di una profonda scolina esistente tra la strada e l'immobile oggetto di esecuzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

Il fabbricato attualmente è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari, una al piano terra con una cantina interrata (mapp. 165 sub 2) ed una al piano primo (mapp. 165 sub 3), seppure le corrispondenti planimetrie catastali non risultano aggiornate allo stato reale dei luoghi.

Ciò in quanto nel primo decennio degli anni duemila sono stati realizzati alcuni interventi di ristrutturazione ed ampliamento (porzione lato sud con ricavo di un portico e soprastante stanza al piano primo, nonché la porzione su due piani a nord-ovest del fabbricato) che hanno comportato modifiche alla distribuzione interna e modifiche prospettiche.

All'attualità non risulta essere stati rilasciati i Certificati di Agibilità per i due alloggi ed alcuni lavori non risultano ultimati.

Il fabbricato esistente allo stato attuale è così composto:



- **Alloggio al piano terra:**

ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, wc nel sottoscala, tre camere, ripostiglio, disimpegni, locale lavanderia/doccia con scala interna che conduce alla cantina interrata, scala interna che conduce al piano primo, garage lato nord, portico esterno sul lato sud;

- **Alloggio al piano primo:**

ingresso (al quale si accede dalla scala esterna esistente che nei grafici approvati risultava in demolizione),

ampio salone lato nord-est (nell'ultimo stato autorizzato progettualmente in questa area veniva eliminato l'ingresso dal vano scale esterno con il ricavo di due camere singole, un ripostiglio ed un disimpegno),

disimpegno,

tre camere,

bagno,

vano attualmente allo stato grezzo sul lato sud soprastante il portico (nell'ultimo stato autorizzato progettualmente veniva adibito a zona soggiorno-pranzo),

vano attualmente allo stato grezzo lato nord-ovest (di fatto inaccessibile in quanto non sono ultimati i lavori autorizzati con ricavo di porte interne in luogo delle pre-esistenti finestre; nell'ultimo stato autorizzato progettualmente in questa area di nuova costruzione/ampliamento venivano ricavate una camera doppia ed un bagno),

due terrazze (una ad est, l'altra ad ovest).

All'attualità l'alloggio al piano terra è tutt'ora collegato internamente da vano scale con l'alloggio al piano primo, oltre ad essere presente un vano scale esterno che consente l'accesso autonomo al piano primo (l'ultimo stato autorizzato prevedeva progettualmente di eliminare la rampa di scale esterna e modificare la scala interna esistente con accesso autonomo dall'esterno esclusivo per il solo alloggio al piano primo).

A nord, tra il fabbricato ed il confine di proprietà, si trova un vetusto garage in muratura autorizzato (mapp. 165 sub 4) ed una precaria tettoia sostenuta da esili e precari pilastri e travi di legno con soprastante copertura ondulata in materiale plastico abusivamente realizzata e da rimuovere (che si sviluppa sull'intero lato nord da est ad ovest).

Lo scoperto si sviluppa principalmente sul lato sud, mentre i locali accessori presenti sul lato nord del fabbricato principale si trovano a confine con altra proprietà.

Sul lato ovest vi è un cancello pedonale comunicante con la proprietà confinante.

Attualmente lo scoperto è adibito a cortile, camminamenti, accessi e spazi di manovra.



Finiture:

Il manto di copertura è in coppi.

Le murature esterne dell'abitazione preesistente sono intonacate con finitura tipo graffiato, tipica dell'epoca di costruzione dell'immobile (fine anni 1960, primi anni 1970).

Le porzioni di recente costruzione in ampliamento all'edificio preesistente (lato sud zona portico e angolo nord-ovest) sono tutt'ora allo stato grezzo e le murature sono solamente intonacate (in quanto i lavori non sono ancora stati ultimati).

I serramenti esterni sono costituiti da vetusti avvolgibili, mentre internamente alcune delle finestre sono di vetusta fattura con vetro singolo risalenti all'epoca di costruzione, altre sono state successivamente sostituite negli anni con finestre in legno in vetrocamere, quelle della nuova porzione al piano terra sull'angolo nord-ovest sono di recente fattura con vetrocamera.

Le porzioni di nuova costruzione al piano primo sul lato sud (sopra il portico) e sull'angolo nord-ovest, tutt'ora allo stato grezzo, sono prive di serramenti esterni ed interni.

Le pavimentazioni sono di varie tipologie, colori, dimensioni, alcune risalenti all'epoca di costruzione ed altre di recente fattura in seguito ai lavori di ristrutturazione eseguiti ma non ancora ultimati.

Al piano terra le pavimentazioni sono principalmente in piastrelle di diverse epoche e tipologie, parte invece sono in listoni di legno (di nuova installazione).

Al piano primo le pavimentazioni sono sostanzialmente quelle dell'epoca di costruzione, parte in piastrelle e parte in parquet di legno, ad eccezione della stanza nord-est che è stata recentemente pavimentata con laminato tipo legno.

Nei vani ricavati dal recente ampliamento a sud (sopra il portico) e quello a nord-ovest non vi è la pavimentazione, in quanto trovasi allo stato grezzo ed i lavori sono ancora da ultimare.

La scala interna dal piano terra al piano primo sono pavimentate con lastre di marmo risalenti all'epoca di costruzione.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione dei vani allo stato grezzo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione composto da due alloggi, uno al piano terra e l'altro al piano primo, la cui costruzione risale alla fine degli anni 1960, già ampliata in più riprese negli anni 1970, successivamente oggetto di ristrutturazione e ampliamento a partire dagli anni 2000.



All'attualità tali interventi non risultano tutt'ora ultimati e per il fabbricato non risulta rilasciata l'attestazione di Agibilità.

Dovrà quindi essere presentata una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere e per la sanatoria delle difformità riscontrate, che dettagliatamente sono descritte nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Strutturalmente non sono stati eseguiti interventi di riqualificazione statica del fabbricato preesistente.

Per l'agibilità dovrà essere prodotto il certificato di collaudo statico delle porzioni in ampliamento, con l'eventuale esecuzione di opere di adeguamento sismico/strutturale sulla porzione preesistente, oltre a tutte le altre opere di adeguamento necessarie per il rilascio delle dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa vigente per l'Attestazione dell'Agibilità (es. isolamenti termici, isolamenti acustici, linee vita, fonti rinnovabili, fognatura, ecc).

La tipologia della struttura della porzione originaria è quella tipica delle case di abitazione costruite nell'epoca di edificazione dell'immobile in oggetto (fine anni 1960), con struttura portante verticale fuori terra in muratura di laterizio, solai interpiano e di copertura del fabbricato principale a due falde inclinate in laterocemento, scala esterna e terrazze in calcestruzzo.

Nell'epoca in cui la porzione di fabbricato originario è stato costruito, il comune di MOGLIANO VENETO non era stato dichiarato territorio sismico e quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Per quanto riguarda invece le porzioni in ampliamento, le strutture verticali sono state eseguite con pilastri e travi in c.a. e murature di tamponamento in laterizio, mentre le strutture orizzontali sono in laterocemento.

La normativa antisismica applicata all'epoca di presentazione della pratica edilizia di ampliamento (anno 2008) è superata e meno restrittiva di quella attualmente vigente.

La struttura del fabbricato e gli impianti esistenti dovranno essere oggetto di verifica rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc. ai fini della presentazione dell'Attestazione di Agibilità.

Impianti:

L'adduzione dell'acqua potabile avviene da acquedotto pubblico.

I contatori dell'energia elettrica sono due, uno per ciascun alloggio.

Il riscaldamento del piano terra avviene con caldaia alimentata a gpl.



Il riscaldamento del piano primo attualmente non è funzionante.

Gli impianti riferiti alla porzione di fabbricato preesistente non sono conformi alle attuali normative.

Per il rilascio del Certificato di Agibilità dovranno essere presentate le dichiarazioni di conformità dei nuovi impianti per le porzioni oggetto di ampliamento e dovranno essere eseguite le eventuali opere di adeguamento per il rilascio delle dichiarazioni di conformità per la porzione di fabbricato originario con impianti preesistenti.

Dovranno essere completati ed eventualmente integrati i lavori di fognatura autorizzati per il rilascio dell'Autorizzazione allo Scarico, preliminarmente alla presentazione dell'Attestazione di Agibilità, eventualmente eseguendo le opere necessarie per adeguare gli impianti esistenti alla normativa vigente sopravvenuta dopo le autorizzazioni già rilasciate.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura generale è MEDIOCRE.

All'attualità gli interventi di ristrutturazione / ampliamento autorizzati nel primo decennio degli anni 2000 non risultano ultimati e per il fabbricato non risulta rilasciata l'attestazione di Agibilità.

Acustica:

L'edificio a due alloggi risale ad epoca antecedente alla normativa in materia di requisiti acustici passivi.

Successivamente, nel primo decennio degli anni 2000, è stato autorizzato un intervento di ristrutturazione / ampliamento.

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità (in particolare tra le diverse unità immobiliari e tra i solai interpiano), precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento, anche ai fini della presentazione dell'Attestazione di Agibilità.



Stato dell'immobile :

L'edificio attualmente risulta occupato dagli esecutari e famiglia.

All'interno dell'immobile sono presenti arredi e materiali vari.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

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 le eventuali spese di bonifica e smaltimento delle coperture e/o strutture in eternit.

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.

8.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

8.7.1) Autorizzazioni Edilizie

A seguito di formale accesso agli atti presso il Comune di MOGLIANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie relativamente all'immobile oggetto del LOTTO N. 8 della presente esecuzione:

- Licenza Edilizia n. 174 rilasciata in data 22/12/1969, pratica n. 212/69/8731, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione nonché per la demolizione dell'immobile esistente;
- Certificato di Abitabilità pratica n. 212/1969/15003/1970 rilasciato in data 25/01/1971;
- Licenza Edilizia n. 24 rilasciata in data 03/03/1975, pratica n. 189/74/593/75, per la costruzione di un ampliamento ad uso ricovero attrezzi agricoli;
- Concessione edilizia in sanatoria (ai sensi L. 28/02/1985 n. 47 e ss.mm.ii. cd. primo Condono Edilizio) rilasciata in data 23/08/1993, di cui alla domanda n. 128 prot. n. 2706 del 13/02/1986, per l'esecuzione dei lavori di ampliamento, cambio d'uso, scala esterna e poggiatesta;



- Richiesta di certificato di abitabilità/agibilità presentata in data 22/06/1990, prot. n. 11264, prot. speciale C 128, relativo alle opere oggetto di condono edilizio pratica n. 128 (**non rilasciata**);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 7768 del 06/03/2000, pratica 81/2000, per opere interne su fabbricato bifamiliare, sospesa con comunicazione del Comune di Mogliano Veneto in data 16/03/2000;
- Autorizzazione edilizia n. 48/A/01, pratica n. 427/00/33559, rilasciata in data 21/05/2001 per modifica accesso carraio e realizzazione accesso pedonale;
- Permesso di Costruire n. 166/07, prot. n. 39161, pratica n. 410/06, rilasciato in data 08/10/2007 per Ristrutturazione con ampliamento fabbricato con n. 2 unità residenziali;
- Permesso di Costruire n. 075/11, prot. n. 22473, pratica n. 410/06, rilasciato in data 04/08/2011 per Rinnovo – Ristrutturazione con ampliamento fabbricato con n. 2 unità residenziali;
- Richiesta di P.d.C. prot. 27613 del 23/09/2014 per completamento lavori di cui al Pdc 166/07 del 08/10/2007 e successivo Pdc 075/11 del 04/08/2011, il cui procedimento non è stato concluso in quanto risultava incompleto per richiesta documentazione integrativa comunicata dal Comune di Mogliano Veneto con prot. 32172 del 30/10/2014.

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 di cui sono parte le unità 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.

8.7.2) Conformità urbanistica

Opere sanabili

Dal confronto fra i grafici attestanti l'ultimo stato di fatto autorizzato, l'ultimo stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto, si riscontra che vi sono delle difformità la cui sanabilità è soggetta, previo ottenimento del parere favorevole dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistico (essendo che l'immobile ricade in zona di Vincolo Paesaggistico).

- Manca la demolizione della scala esterna e terrazza lato est;
- Manca la modifica della scala interna per utilizzo come ingresso autonomo dell'abitazione al piano primo;



- Manca la realizzazione delle forometrie esterne;
- Vi sono modifiche prospettiche;
- Vi sono modifiche della distribuzione interna al piano terra e primo;
- Manca il completamento lavori di finitura e modifica impianti;
- Adeguamento forometrie al rispetto del rapporto minimo aero-illuminante di un ottavo delle superfici dei locali;
- Altre modifiche varie.

Opere NON sanabili

Dal confronto fra i grafici attestanti l'ultimo stato di fatto autorizzato, l'ultimo stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto, si riscontra che vi sono delle difformità NON sanabili, costituite da una tettoia posticcia che si estende lungo l'intero lato nord del mappale 165 sino a confine con proprietà di terzi.

Tali opere costituiscono porzioni in ampliamento che hanno comportato aumento di superfici e volumi ed essendo che l'immobile ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico non rientrano fra quelle sanabili e pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si evidenzia altresì che dall'ultimo titolo edilizio rilasciato risultano porzioni in ampliamento autorizzate (demolizione copertura garage esistente con ampliamento a confine per la costruzione di due separati garage) ai sensi della L.R. 24/1985, che non sono state realizzate ed a tutt'oggi, essendo decadute le relative normative, all'attualità non risultano realizzabili.

Il costo per le pratiche di sanatoria dello **stato di fatto** si può quantificare in Euro 10.000,00 Euro (comprensivo delle variazioni catastali).

Le pratiche di sanatoria comporteranno comunque la previsione di opere di completamento, modifica e/o adeguamento, finalizzate all'ottenimento dei Certificati di Agibilità, i cui costi saranno a carico dell'aggiudicatario e sono esclusi dal valore di stima in quanto **l'immobile viene venduto e valutato nello stato in cui attualmente si trova.**

I costi di demolizione delle tettoie abusive si possono quantificare in Euro 5.000,00.



8.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla **parte esecutata n. 2 e n. 3** il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO N. 8** della presente esecuzione è pervenuto per la quota di un mezzo $\frac{1}{2}$ ciascuno, congiuntamente per la proprietà dell'intero $\frac{1}{1}$, in forza di:

- Atto di vendita in data 14/04/2000, numero di repertorio n. 81276, a rogito notaio dott. Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 03/05/2000 al n. 3466/V pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 20/04/2000 al n. 16003 del registro generale e al n. 11359 del registro particolare.

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte esecutata, 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), anche in considerazione di strutture contigue e/o comuni di altra ditta, eventuali servitù derivanti da servitù tecnologiche non apparenti, servitù di stillicidio, ecc.

In particolare nell'atto di provenienza viene citata la servitù di passaggio per veicoli e pedoni a favore dei mappali 7, 8, 312 e 20 fg. 8 Comune di Mogliano Veneto ed a carico degli ex mapp. 313-314 (*da cui deriva l'odierno mapp. 165*), da esercitarsi su una fascia di terreno larga ml. 7 fino ad arrivare alla via pubblica, costituita con atto in data 22/03/1971 n. 21073 di repertorio dott. Gianfranco Spinelli di Treviso, trascritto a Treviso il 01/04/1971 ai n.ri 5998/5285.



8.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano Terra		circa mq 180
Portico Piano Terra		circa mq 49
Garage Piano Terra		circa mq 24
Piano Primo (porz. preesistente)		circa mq 143
Piano Primo (porz. stato grezzo)		circa mq 80
Poggioli Piano Primo		circa mq 11
Cantina interrata		circa mq 14
Scoperto pertinenziale	catastali	circa mq 1.000



Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Piano Terra	mq 180 x 1,00 =	circa mq 180
Portico Piano Terra	mq 49 x 0,33 =	circa mq 16
Garage Piano Terra	mq 24 x 0,50 =	circa mq 12
Piano Primo (porz. preesistente)	mq 143 x 1,00 =	circa mq 143
Piano Primo (porz. stato grezzo)	mq 80 x 0,60 =	circa mq 48
Poggioli Piano Primo	mq 11 x 0,25 =	circa mq 2
Cantina interrata	mq 14 x 0,30 =	circa mq 4
Incidenza scoperto pertinenziale		circa mq 25
	TOTALE arrotondato	circa mq 430

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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 2021 – Semestre 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV)

Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA, BORGHİ RURALI E CASE SPARSE

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000

Valore di mercato MAX: €/mq 1.300

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450



Tipologia: Ville e villini
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato MIN: €/mq 1.250
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.600

Tipologia: Ville e villini
 Stato conservativo: ottimo
 Valore di mercato MIN: €/mq 1.550
 Valore di mercato MAX: €/mq 1.750

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, borghi rurali e case sparse; posizione zona: rurale / non urbanizz**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia
 Valore minimo €/mq 1.137
 Valore medio €/mq 1.247
 Valore massimo €/mq 1.356

Abitazioni in stabili di fascia media
 Valore minimo €/mq 945
 Valore medio €/mq 1.034
 Valore massimo €/mq 1.122

Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Valore minimo €/mq 844
 Valore medio €/mq 897
 Valore massimo €/mq 951

Ville e villini
 Valore minimo €/mq 1.126
 Valore medio €/mq 1.262
 Valore massimo €/mq 1.398

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.



TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Vetusta casa singola	Frazione Campocroce	245	€ 295.000,00	€/mq 1.204	immobiliare.it rif. R017
Villa singola edificata nel 1977	frazione	262	€ 340.000,00	€/mq 1.297	immobiliare.it rif. 60647286
Villa bifamiliare edificata nel 1959 ristrutturata negli anni 1980	centro	242	€ 330.000,00	€/mq 1.363	immobiliare.it rif. 60588017

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 di Mogliano Veneto (TV)
- Destinazione: fabbricato con due unità abitative e relativo scoperto
- Tipologia immobiliare: fabbricato di civile abitazione, suddiviso in due alloggi su due piani fuori terra, con scoperto pertinenziale di oltre 1.000 mq catastali, con porzioni allo stato grezzo da ultimare (manca agibilità)
- Superficie commerciale = mq 430
- Vetustà: porzione originaria anni 1960-1970, porzioni in ampliamento nel primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione del fabbricato: mediocre (**manca agibilità**)

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali proposti in vendita, **considerato che manca l'agibilità**, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a : €/mq **1.000,00**

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 : €/mq **900,00**

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

mq 430 x €/mq 900,00 = ... **€ 387.000,00**



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 e catastali.

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

Sanatoria difformità edilizie	€ 10.000,00
Demolizione opere abusive	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 15.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 387.000,00 - € 15.000,00 = € 372.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 372.000,00 (dicasi Euro trecentosettantaduemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 8 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



8.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 8** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3-5 - [...omissis...]

contro:

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 - [...omissis...]

soggetto n. 3: **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 1-4: **[omissis]**

immobili: **Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**

Unità negoziale n. 1-2-3-5 - [...omissis]



ISCRIZIONI

❖ IPOTECA VOLONTARIA

trascritto in data 07/03/2006 ai nn. 10953 / 2679

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura credito in forza di Atto notarile pubblico in data 28/02/2006 numero di repertorio 107780/23621 a rogito notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 370.000,00 - tasso interesse annuo 4.3% - spese € 330.000,00
totale € 700.000,00 – durata 2 anni

a favore di (*creditore ipotecario*):

**CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO,
SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Preganziol (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. 2** (*terzo datore SI*)

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 3** (*terzo datore SI*)

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½

debitori non datori di ipoteca:

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

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 31/10/2013 ai nn. 31746 / 4485

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 09/10/2013 numero di repertorio 3206 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 23.935,33 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 9.855,29 –
 spese € 1.209,38 – totale € 35.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili: **Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**

Unità negoziale n. 1 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
 spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 3 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
 relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

soggetto n. 4 : **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 1-2 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 4** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**

Unità negoziale n. 1-2-3 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 15/05/2014 ai nn. 12392 / 1832

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 88.519,87 - totale € 90.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 3 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

Unità negoziale n. 1-3 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 16/05/2014 ai nn. 12522 / 1845

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 08/05/2014 numero di repertorio 2466/2014 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 14.370,19 - totale € 15.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-3 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 3 [...omissis...]

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 3 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

Immobile n. 4

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

Unità negoziale n. 1-3 - [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 12/06/2014 ai nn. 14884 / 2275

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 25/07/2013 numero di repertorio 2225/2013 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 117.938,07 - totale € 118.000,00

a favore di:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV), c.f. 03588770267

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1 : **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 1 [...omissis...]

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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

Immobile n. 1

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 5**

Immobile n. 2

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 3**

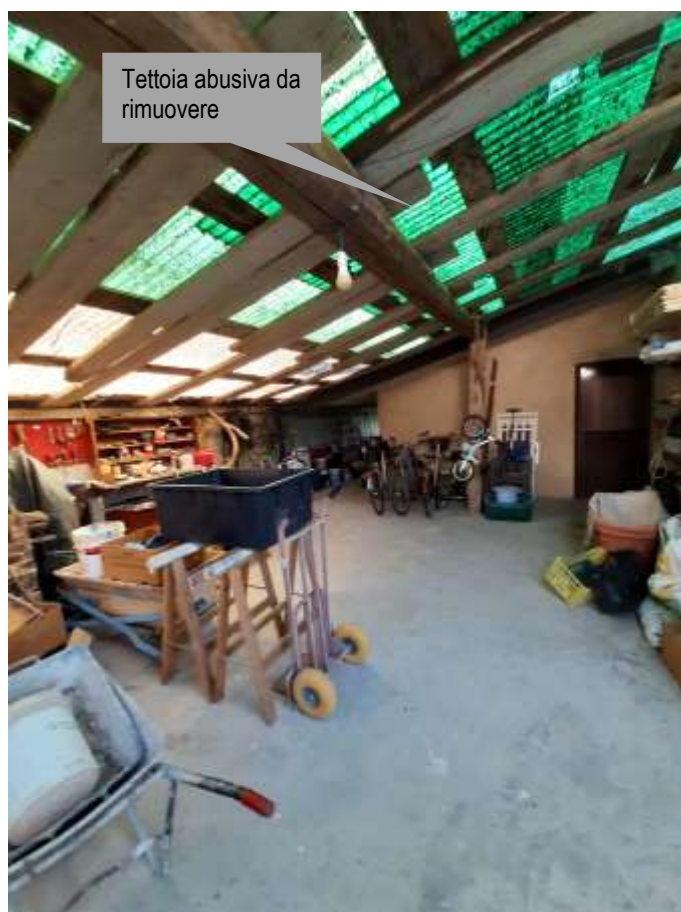
Immobile n. 4

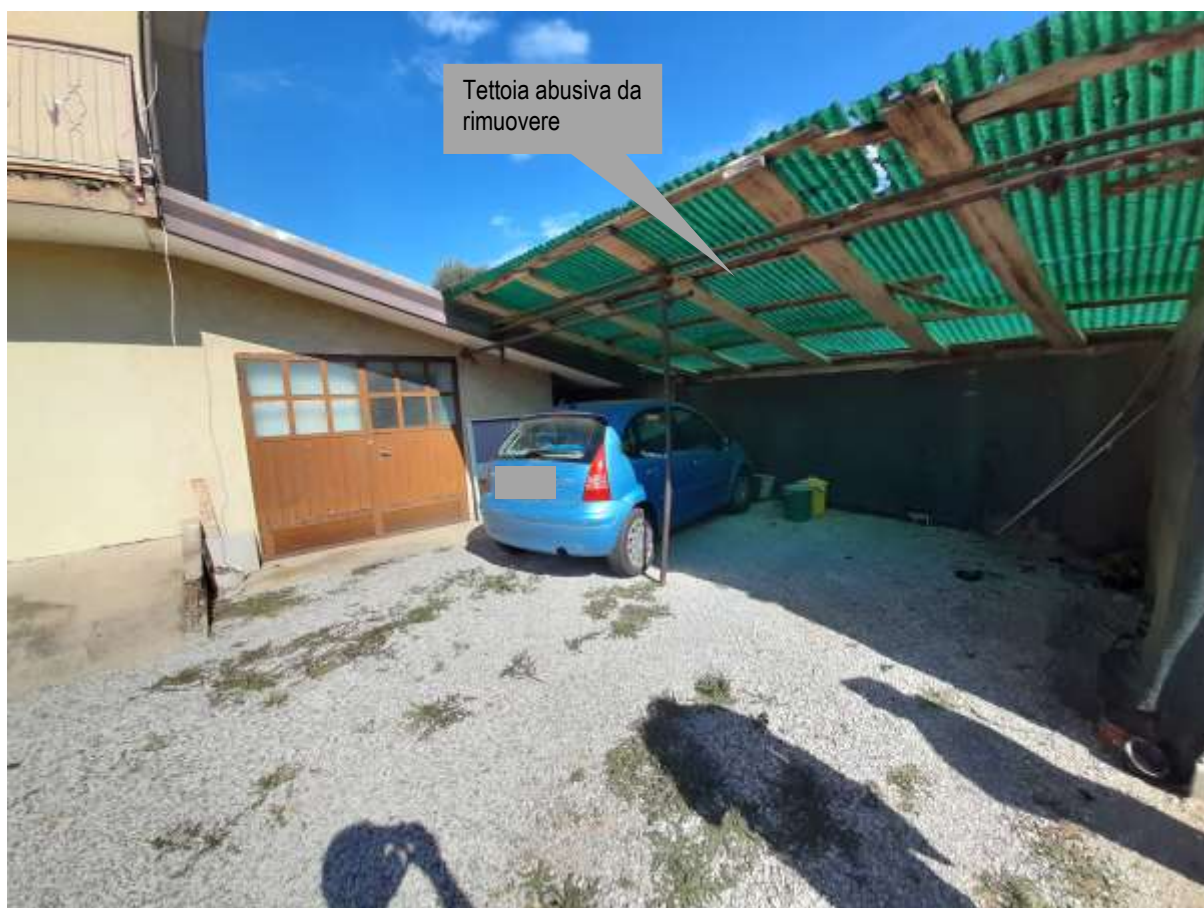
Comune di MOGLIANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione A - Foglio 8 – **mappale 165 sub 4**

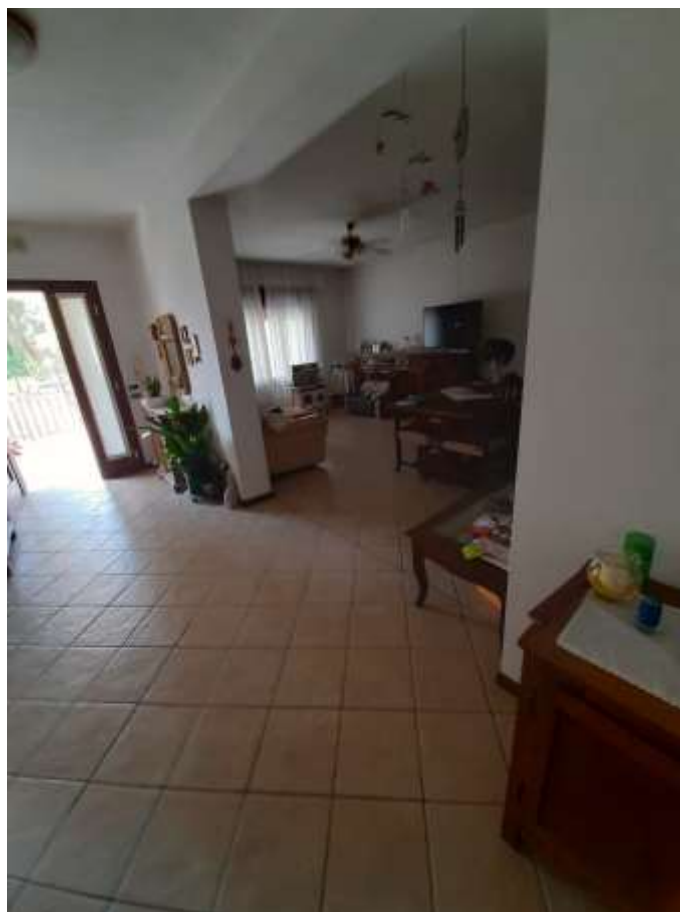
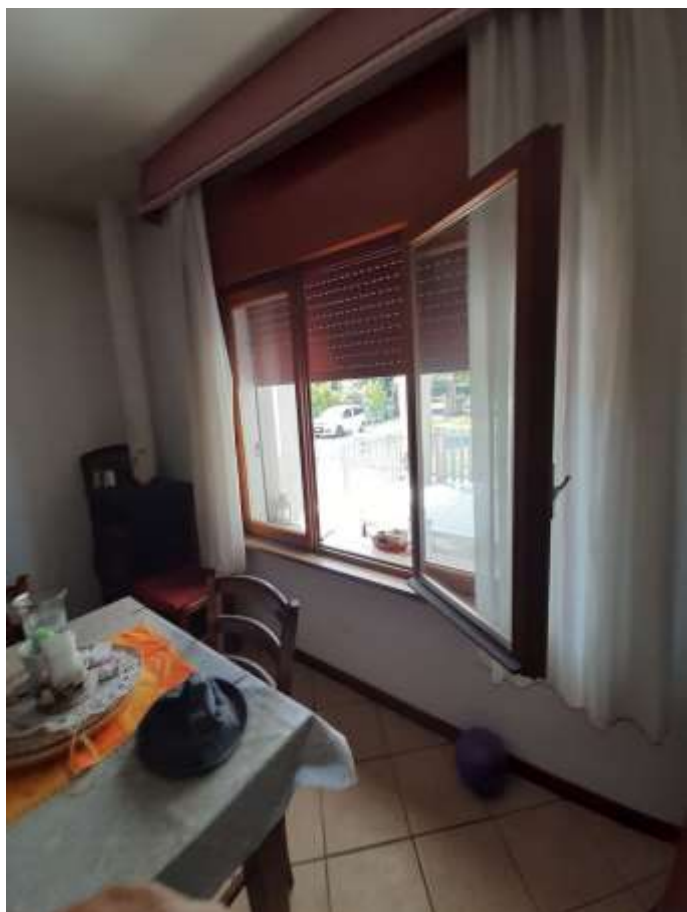
Unità negoziale n. 2 - [omissis]



8.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*Vista generale degli esterni*





Piano terra



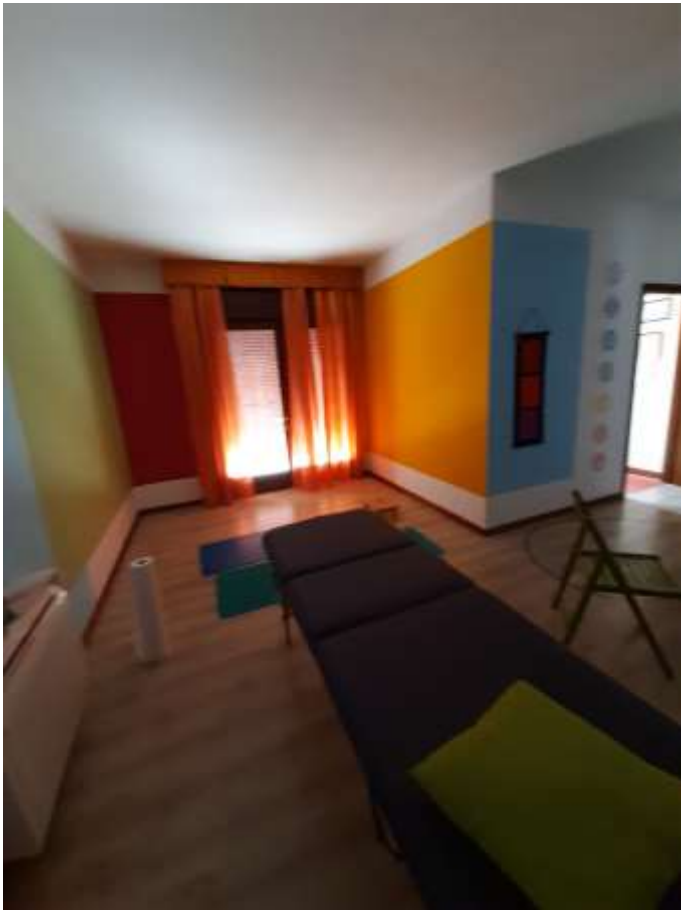
Garage Piano terra (lato nord)



Piano primo (porzione preesistente)







Piano primo (porzione grezzo angolo nord-ovest)



Piano primo (porzione grezzo lato sud)



LOTTO N. 9 :

TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE INTERESSATO DA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 L.R. 11/2004

Preganziol (TV) – fraz. Sambughé – via Fiandre



9.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il LOTTO N. 9 è costituito da un terreno avente una superficie catastale di circa mq 10.779, interessato da Accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004, ubicato in via Fiandre nel Comune di Preganziol (TV).

Il tutto così censito catastalmente:

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale:

Comune di PREGANZIOL (TV), C. Terreni, foglio **21**,

mappale 50 consistenza mq 4.253, semin arbor cl. 2, R.D. € 38,00, R.A. € 21,96

mappale 543 consistenza mq 3.165, semin arbor cl. 3, R.D. € 20,11, R.A. € 11,44

mappale 737 consistenza mq 112, semin arbor cl. 3, R.D. € 0,71, R.A. € 0,40

mappale 1474 consistenza mq 882, semin arbor cl. 3, R.D. € 5,60, R.A. € 3,19

mappale 1475 consistenza mq 2.367, semin arbor cl. 3, R.D. € 15,04, R.A. € 8,56

Per una superficie complessiva di mq 10.779

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

L'intestazione catastale degli immobili in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari di Treviso.

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

Il terreno oggetto di esecuzione come sopra descritto, mapp. 50-543-737-1474-1475, confina unitamente in senso orario con strada "via Fiandre" e con mappali 1101 – 1188 – 1099 – 449 – 417 – 766 – 765 – 740 – 51 – 1184. **I confini non sono materializzati sul posto.**

Tutti Foglio 21 del Catasto Terreni del Comune di Preganziol (TV).



Fig. 9.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PREGANZIOL, fg 21, MAPP. 50-543-737-1474-1475



9.2) UBICAZIONE:

Preganziol (TV) – fraz. Sambughé – via Fiandre

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona periferica del Comune di Preganziol (TV), più precisamente nella frazione Sambughé, confinante con l'intero lato ovest con lottizzazioni residenziali.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano principalmente nel centro abitato del capoluogo comunale di Preganziol, a circa tre chilometri di distanza.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria si trova nel capoluogo comunale.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel Comune di Treviso che dista circa dieci chilometri o nel centro di Mestre (Comune di Venezia) che dista circa quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali, in zona servita anche da arterie stradali superiori a pochi chilometri di distanza (S.S. 13 "Terraglio", Autostrada "A4", "A27", ecc.).

Fig. 9.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



Fig. 9.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

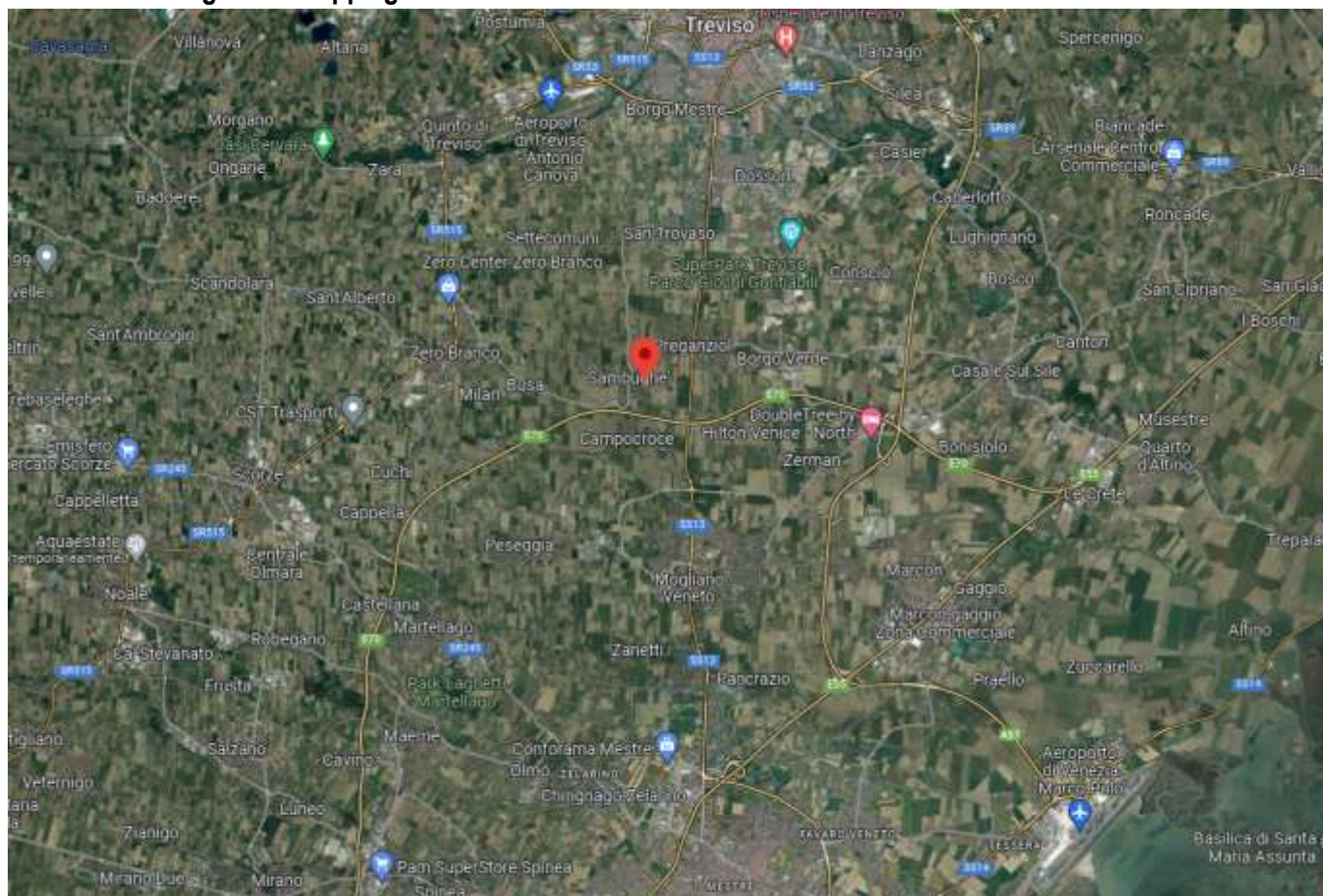


Fig. 9.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

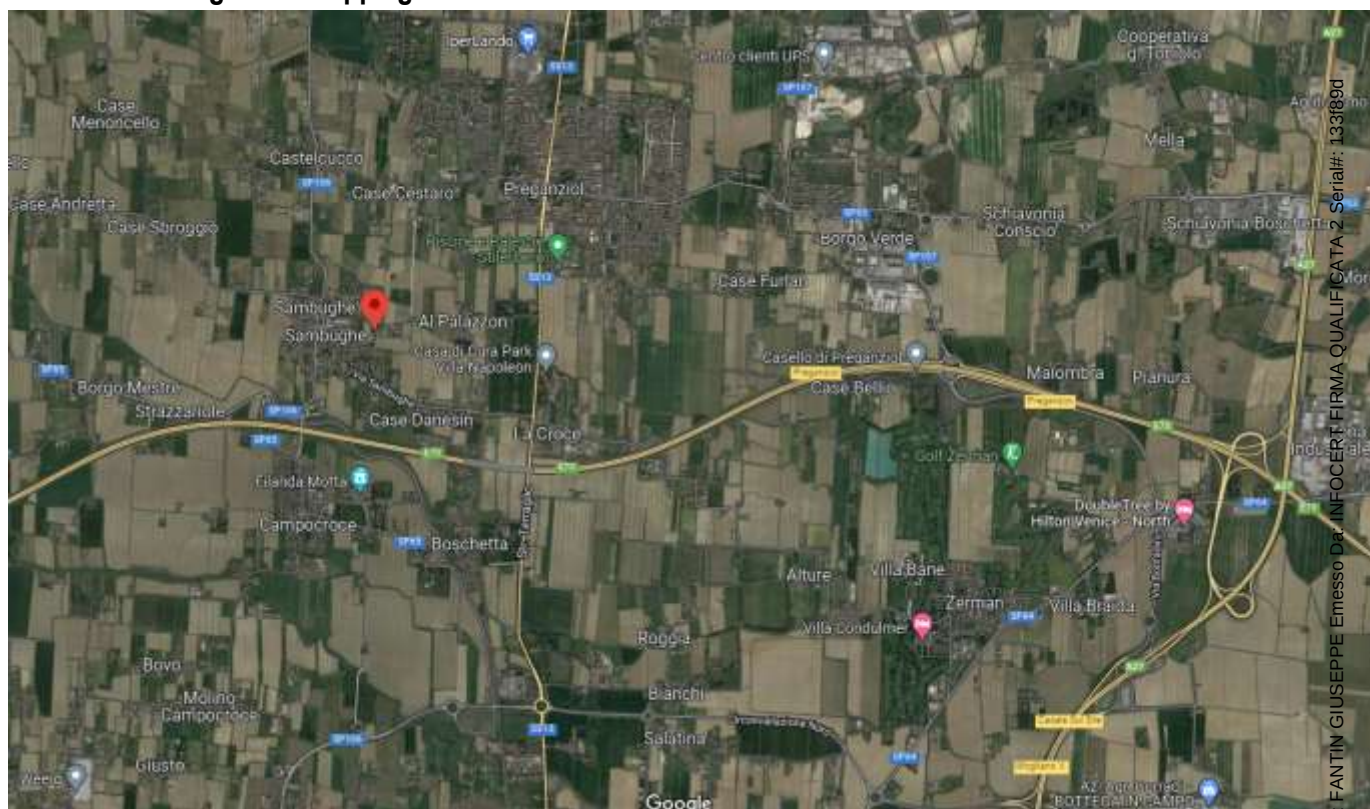
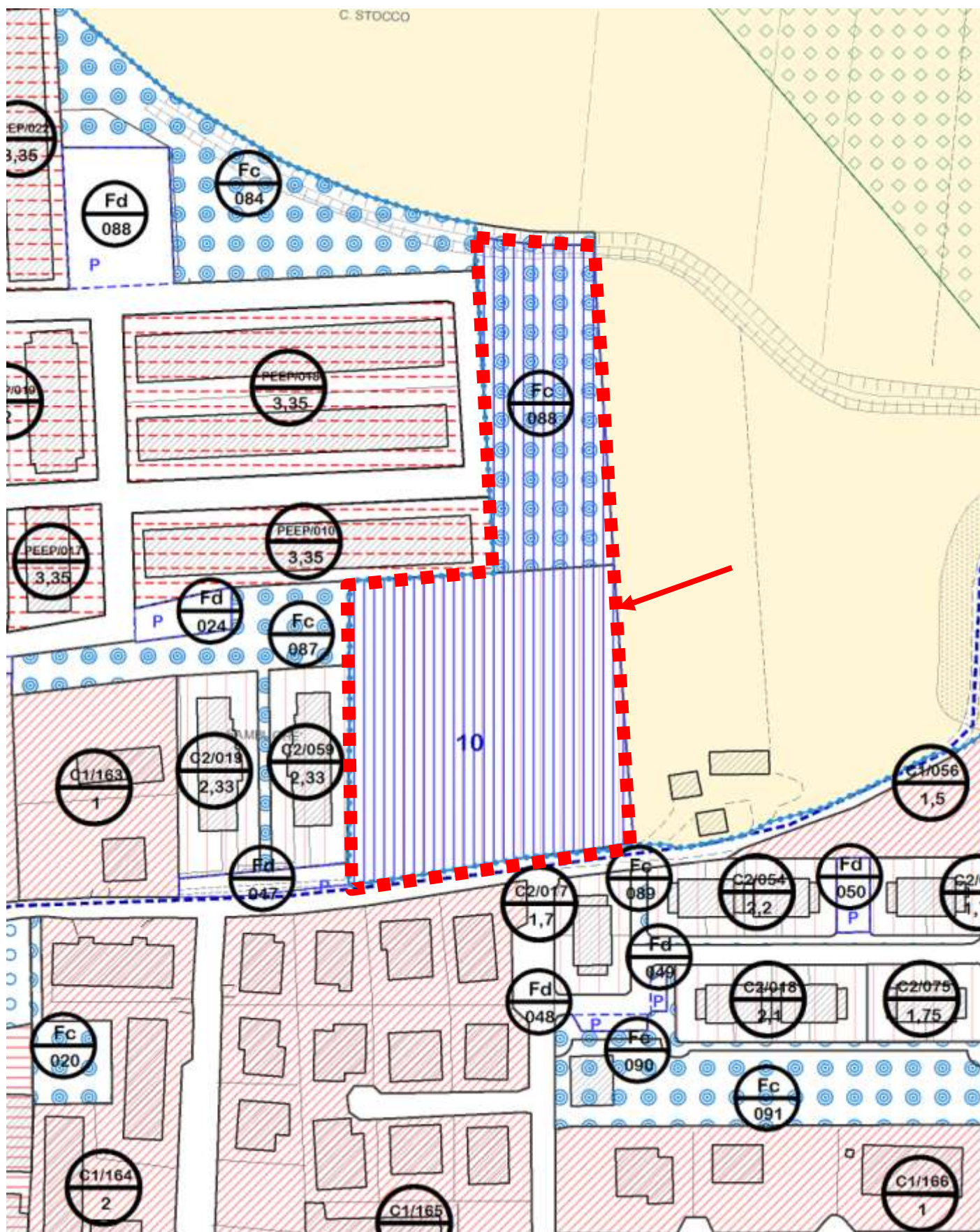


Fig. 9.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di PREGANZIOL (Zone significative)
con tratteggio rosso è individuato il terreno oggetto di esecuzione



Il terreno risulta interessato da Accordo tra Comune e soggetti privati ex art. 6 L.R. 11/04 con atto del Comune di Preganziol n. 1403 del 31/05/2017.

Si evidenzia che, come risultante dalla sottostante scheda di Accordo n. 10, la ditta proponente avrebbe dovuto presentare il P.U.A. entro e non oltre 240 giorni dalla piena efficacia delle nuove previsioni urbanistiche contenute nel P.I.

All'attualità i suddetti termini sono ampliamenti decaduti.



Parametri urbanistici	
Superficie Territoriale catastale	10.667 mq
Superficie fondiaria	5.286 mq
Superficie destinata a parcheggi 23 posti auto min.	294 mq
Superficie standard min. (3.451+882)	4.333 mq
Volume lordo complessivo realizzabile	4.685 mc
Superficie coperta realizzabile	Max 40% Sf
Altezza massima dei fabbricati	6,50 ml
Prescrizioni particolari:	
- la definizione degli interventi è subordinata a Piano Urbanistico Attuativo da presentare entro e non oltre 240 giorni dalla piena efficacia delle nuove previsioni urbanistiche che saranno contenute nel PI;	
- è prevista la cessione dell'area a nord del mappale n. 43 di mq 882 per un valore stimato in euro 17.640,00 nonché la cessione gratuita del mappale n. 737 di mq 112, attuale sedime del canale a nord del mappale n. 43;	
- è prevista la realizzazione dell'opera pubblica di urbanizzazione primaria consistente nella sistemazione e asfaltatura di un tratto di Via Flandre a Sambughè per un valore di euro 35.460,00 che dovrà essere realizzata in fase successiva alla adozione della variante urbanistica finalizzata all'approvazione dell'Accordo n°10 e conclusa comunque prima dell'approvazione della stessa variante da parte del Consiglio Comunale;	
- volume di compensazione idraulica minimo da garantire :	
Vmin = di 420 mc	

Nella delibera del CC n. 80/2019 (pag. 17) vi è una prescrizione specifica per l'area di condizionare l'attuazione del PUA previsto dall'accordo di pianificazione tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, sottoscritto in data 31.05.2017, Atti Privati n. 1403, all'avvenuta cessione al Comune delle aree individuate nell'accordo medesimo.

Si precisa comunque 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 della suddetta capacità edificatoria, come potrebbero altresì intervenire diverse destinazioni urbanistiche.**



9.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di PREGANZIOL è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PREGANZIOL è confermato in Zona 3.

Fig. 9.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica

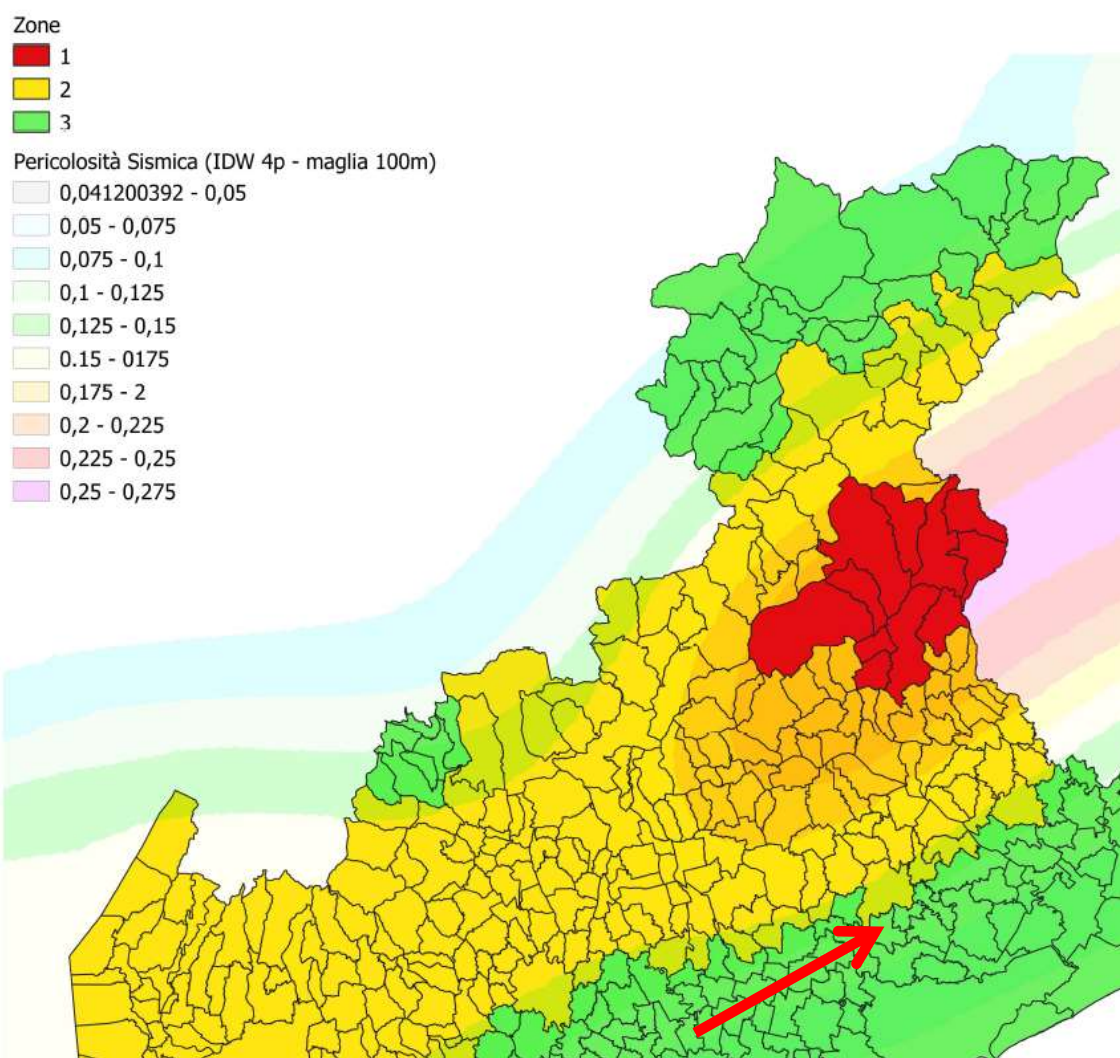


Tabella Zona	Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni (a_g)	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (A_g)
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 \text{ g}$	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 \text{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

9.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**ACCESSO:**

L'accesso al terreno in oggetto avviene dalla pubblica via Fiandre, con la quale il terreno oggetto di esecuzione confina direttamente.

DESCRIZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un appezzamento di terreno parzialmente edificabile di forma irregolare, avente una superficie di oltre 10.000 mq catastali, ubicato nella frazione Sambughé di Preganziol (TV), confinante con l'intero lato ovest con lottizzazioni residenziali.

Come relazionato, il terreno in oggetto ricade parte in zona residenziale C2 e parte in zona a servizi Fc, interessato da indicazioni di Accordi Pubblico – Privato ex art. 6 L.R. 11/2004.

Il fondo ha una forma ad "L" e si sviluppa con lato maggiore in direzione nord-sud.

La giacitura del terreno è piana.

Attualmente il terreno è coltivato a seminativo.

I confini del terreno non sono completamente materializzati e fisicamente delimitati dai fondi contigui e non sono stati oggetto di riconfinazione.

Il lato sud dell'intero appezzamento confina con la pubblica via Fiandre, parte dei lati ovest ed est confinano con recinzioni di enti urbani.

Porzione del lato nord del terreno è interessato da un corso d'acqua superficiale.

9.6) REGOLARITA' URBANISTICA:

Nel terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono state eseguite/non sono presenti opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni); gli immobili risultano quindi essere liberamente commerciabili anche ai sensi dell'art. 41 della legge 47/1985.

Il terreno risulta interessato da Accordo tra Comune e soggetti privati ex art. 6 L.R. 11/04 con atto del Comune di Preganziol n. 1403 del 31/05/2017.

Sono decorsi i termini per la presentazione del P.U.A. previsti nel suddetto accordo sottoscritto. Tale circostanza, ai sensi dell'art. 7 dell'Accordo sottoscritto, rientra fra le ipotesi che danno diritto al Comune, a suo insindacabile giudizio, di recedere dall'Accordo.



9.7) LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA:

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

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

Non risulta verificata la corrispondenza dei confini con i limiti di proprietà.

9.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

Alla parte eseguita n. 4 il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto per l'intera quota di proprietà 1/1 in forza di:

Atto di VENDITA rep. 57159 del 25/07/1994 a rogito notaio dott. Paolo Mammucari, registrato a Treviso il 03/08/1994 al n. 4501/V pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 04/08/1994 ai numeri r.g. 20365 r.p. 15194.

Servitù:

Per quanto concerne le servitù trascritte e costituite sul terreno in oggetto si rimanda al Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'Esecuzione ed a quanto riportato nel titolo di provenienza.

Servitù di fatto derivanti dallo stato dei luoghi:

Tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti già in essere e derivanti dallo stato dei luoghi, ivi comprese servitù tecnologiche interrate/elettrodotti/ecc.



9.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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'immobile

Il compendio immobiliare è costituito da un terreno di circa mq 10.779 catastali, interessato da indicazioni di Accordi Pubblico – Privato ex art. 6 L.R. 11/2004, che ricade:

- per circa mq 7.418 catastali in zona residenziale C2
- per i restanti circa mq 3.361 catastali in zona a servizi Fc che dovranno essere ceduti al Comune preliminarmente all'approvazione del relativo S.U.A.

Valutazione dell'immobile

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, e di tutte le circostanze e considerazioni sopra riportate, ed in particolare che:

- Il terreno di circa mq 3.361 catastali in zona servizi Fc, al fine della stima, è assimilabile ad un terreno agricolo.
- Per quanto concerne il terreno di mq 7.418 catastali in zona residenziale C2 si considera che sullo stesso è realizzabile un volume di 4.685 mc previsto dall'Accordo sottoscritto in data 31/05/2017.
- Occorre tenere in debito conto altresì che sono decorsi i termini per la presentazione del P.U.A. previsti nell'accordo sottoscritto. Tale circostanza, ai sensi dell'art. 7 dell'Accordo sottoscritto, rientra fra le ipotesi che danno diritto al Comune, a suo insindacabile giudizio, di recedere dall'Accordo.



- Si precisa comunque 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 della suddetta capacità edificatoria, come potrebbero altresì intervenire diverse destinazioni urbanistiche.
- Considerate tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche innanzi esposte.

Si precisa che 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.

Eseguiti quindi gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed operate le opportune valutazioni ed indagini di mercato, anche su terreni con caratteristiche simili proposti attualmente in vendita in zona,

rilevato che il Comune di Preganziol rientra nella Regione Agraria n. 7 della Provincia di Treviso con un valore agricolo medio per un seminativo di € 8,00 a metro quadrato,

si ritiene congruo assumere i seguenti valori unitari di stima a metro quadrato:

per il terreno in zona Fc €/mq 10,00

per il terreno in zona C2 €/mq 30,00

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 :

per il terreno in zona Fc €/mq 9,00

per il terreno in zona C2 €/mq 27,00

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

terreno in zona Fc mq 3.361 x €/mq 9,00 = ... € 30.249,00

terreno in zona C2 mq 7.418 x €/mq 27,00 = ... € 200.286,00

che sommano totali arrotondati € 230.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 230.000,00
--

(dicasi Euro duecentotrentamila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 9 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



9.10) **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati 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 del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 9** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/07/2021 ai nn. 27188 / 18695

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2021, repertorio n. 3039, emesso dall'Uff. Giud. Tribunale di Treviso (TV)

a favore di: **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264

relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-2-3-4 - [...omissis...]

contro:

soggetto n. 4: **ESECUTATO N. 4**

relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 1-2-3: **[omissis]**

immobili: **Unità negoziale n. 5** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 737**

Immobile n. 2

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 50**

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 543**

Immobile n. 4

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 1474**

Immobile n. 5

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 1475**

Immobile n. 6 – **[omissis]**

Unità negoziale n. 1-2-3-4 - **[omissis]**



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 24/02/2010 ai nn. 6497 / 1430

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 19/02/2010 numero di repertorio 117551/28519 a rogito notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV)

Dati:

capitale € 300.000,00 - tasso interesse annuo 2,75% - totale € 780.000,00 – durata 10 anni

a favore di (*creditore ipotecario*):

**CENTROMARCA BANCA – CREDITO COOPERATIVO,
SOCIETA' COOPERATIVA**

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

contro:

soggetto n. 2 (*terzo datore di ipoteca*): **ESECUTATO N. 4**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 1 (*debitore ipotecario*): [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

immobili: **Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 43/AA**

Immobile n. 2

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 50**

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 543**

Immobile n. 4

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 43/AB**

Unità negoziale n. 1 - [omissis]

Si evidenzia che gli odierni mapp. 1474 di mq 882 e mapp. 1475 di mq 2.367 derivano dal frazionamento dell'originario mapp. 43 di mq 3.249.



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
trascritto in data 03/12/2013 ai nn. 34797 / 5003

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 07/10/2013 numero di repertorio 3035 emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

Dati:

capitale € 71.091,71 - tasso interesse annuo 13,75% - interessi € 29.325,33 –
 spese € 7.582,96 – totale € 108.000,00

a favore di:

CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

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

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1-3-4 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 2 : **ESECUTATO N. 4**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 1-3-4 : [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 43**

Immobile n. 2

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 50**

Immobile n. 3

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 543**

Immobile n. 4

Comune di PREGANZIOL (TV) – Catasto Terreni

Foglio 21 – **mappale 737**

Unità negoziale n. 1-3-4 - [omissis]

Si evidenzia che gli odierni mapp. 1474 di mq 882 e mapp. 1475 di mq 2.367 derivano dal frazionamento dell'originario mapp. 43 di mq 3.249.



9.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





