



**TRIBUNALE di TREVISO**

**Fallimento n. 142/2016**

**nonché del socio illimitatamente responsabile**

**PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILIARI**

**Giudice Delegato** *dott. Gianluigi ZULIAN*

**Curatore** *dr. Emilio Vellandi*

**Perito** *geom. Giorgio Granello*

## Sommario

PREMESSA .....	6
LOTTO 1 – COMPLESSO EDILIZIO AL GREZZO a Susegana .....	8
Identificazione catastale dei beni .....	8
Descrizione dei beni .....	9
Dati urbanistici ed edilizi .....	22
Conformità edilizia e catastale .....	23
Intestazione e Provenienza dei beni .....	24
Stato di occupazione .....	25
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	25
LOTTO 2 – APPARTAMENTO RESIDENCE MAGNOLIA - Susegana .....	26
Identificazione catastale dei beni.....	26
Descrizione dei beni .....	27
Dati urbanistici ed edilizi .....	32
Conformità edilizia e catastale .....	33
Intestazione e Provenienza dei beni .....	34
Stato di occupazione .....	34
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	35
LOTTO 3 – COMPLESSO EDILIZIO AL GREZZO comune di Tarzo .....	36
Identificazione catastale dei beni.....	36



Stato di occupazione .....	75
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	75
LOTTO 7 – TERRENO comune di Susegana .....	77
Identificazione catastale dei beni.....	77
Descrizione dei beni .....	78
Dati urbanistici ed edilizi .....	78
Intestazione e Provenienza dei beni .....	79
Stato di occupazione .....	79
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	79
LOTTO 8 – APPARTAMENTO comune di Susegana .....	80
Identificazione catastale dei beni.....	80
Descrizione dei beni .....	81
Dati urbanistici ed edilizi .....	85
Conformità edilizia e catastale .....	85
Intestazione e Provenienza dei beni .....	93
Stato di occupazione .....	93
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	94
LOTTO 9 – FABBRICATO a Tarzo .....	95
Identificazione catastale dei beni.....	95
Descrizione dei beni .....	97

Dati urbanistici ed edilizi .....	101
Conformità edilizia e catastale .....	103
Intestazione e Provenienza dei beni .....	104
Stato di occupazione .....	104
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	104
LOTTO 10 – FABBRICATO a Pieve di Soligo .....	106
Identificazione catastale dei beni .....	106
Descrizione dei beni .....	107
Dati urbanistici ed edilizi .....	112
Conformità edilizia e catastale .....	113
Intestazione e Provenienza dei beni .....	114
Stato di occupazione .....	115
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	115
VALUTAZIONE .....	116

## PREMESSA

In data del 27 luglio 2016, lo scrivente geom. Giorgio Granello, riceveva dal  
curatore del fallimento in frontespizio dott. Emilio Vellandi, l'incarico di  
predisporre perizia di stima dei beni immobili facenti capo al Fallimento  
dell' [REDACTED]

[REDACTED] *nonché del socio illimitatamente responsabile* [REDACTED]  
[REDACTED] situati nella provincia di Treviso presso i Comuni di Conegliano,  
Susegana, Pieve di Soligo e Tarzo.

Lo scrivente, preso atto della documentazione fornita, procedeva ad  
eseguire un primo accertamento presso il catasto al fine di prendere  
visione delle consistenze oggetto di analisi provvedendo altresì a formulare  
le richieste di accesso agli atti presso i comuni ove locati i vari immobili.

Nel mese di novembre si provvedeva a fare esplicita richiesta presso i  
Comune di Susegana e Tarzo del certificato di destinazione Urbanistica dei  
terreni oggetto di perizia che venivano rilasciati rispettivamente nelle date  
del 1 marzo 2017 e del 14/04/2017.

Nel frattempo si provvedeva a contattare il legale rappresentante della  
società fallita, sig. [REDACTED] al fine di concretizzare i possibili  
sopralluoghi presso i vari immobili, richiedendo altresì la necessaria  
documentazione con particolare riferimento ai contratti di locazione,  
contratti di acquisto e la progettazione inerente gli immobili in corso di  
costruzione.

Nelle giornate del 17 gennaio 2017 e successivamente in data del 1 marzo 2017, si procedeva all'esecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili per la verifica dello stato dei luoghi e per eseguire le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche; solo in data del 4 aprile 2017 lo scrivente veniva messo nelle condizioni di potere prendere visione dell'immobile di Pieve di Soligo.

Si precisa che lo scrivente, a seguito delle richieste di accertamento del curatore del fallimento, ha provveduto alla fine del mese di ottobre 2016 alla verifica presso la conservatoria dei registri immobiliari, della presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, a carico del Sig. Battistella Morris e solo in fase di stesura della perizia, nel mese di marzo 2017, all'approfondimento anche sulla proprietà della società immobiliare di cui il fallimento presente.

Preso atto quindi di quanto rilevato, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso la pubblica amministrazione e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente:

#### **RELAZIONE PERITALE**

I beni oggetto della presente perizia si individuano in vari immobili, fabbricati (e/o porzioni di fabbricato) e terreni, siti nei Comuni di Conegliano (TV), Susegana (TV), Tarzo (TV) e Pieve di Soligo (TV), che lo scrivente ai fini estimativi identifica con i seguenti lotti:

PROPRIETA' INTESTATA ALLA SOCIETA' [REDACTED]

**LOTTO 1 – COMPLESSO EDILIZIO AL GREZZO a Susegana**

**Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Susegana (TV), attualmente in corso di costruzione, catastalmente individuabile come segue:

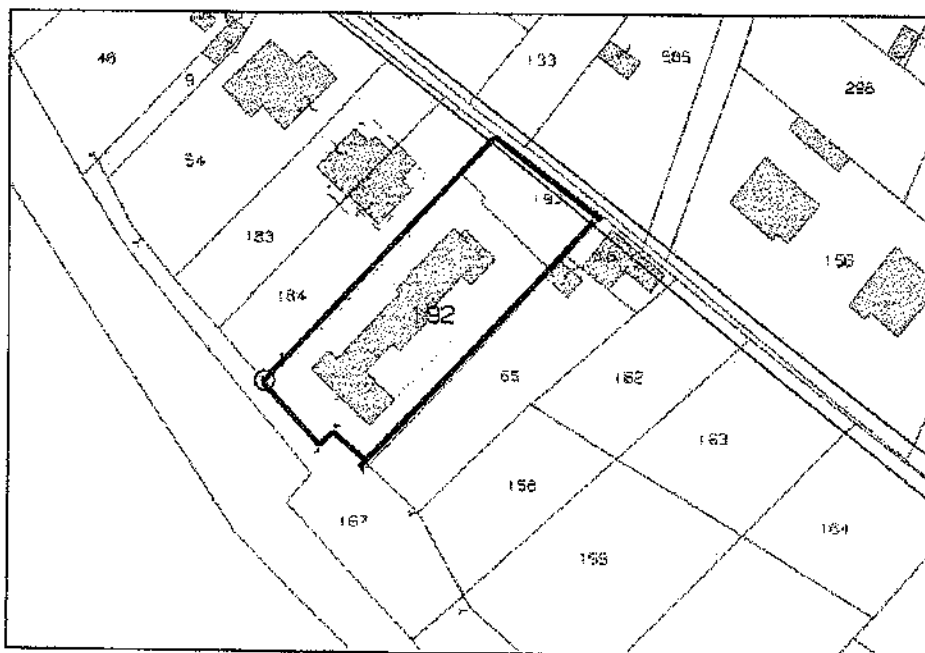
Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 6

- **Mn. 192 sub. 1** – Bene comune non censibile ai sub. dal 5 al 9, marciapiede
- **Mn. 192 sub. 2** – Bene comune non censibile ai sub. dal 5 al 9, marciapiede
- **Mn. 192 sub. 3** – Bene comune non censibile ai sub. dal 5 al 9, rampa
- **Mn. 192 sub. 4** – Bene comune non censibile ai sub. dal 5 al 9, Area di manovra e di camminamento di mq. 241
- **Mn. 192 sub. 5** - cat. In corso di costruzione
- **Mn. 192 sub. 6** - cat. In corso di costruzione
- **Mn. 192 sub. 7** - cat. In corso di costruzione
- **Mn. 192 sub. 8** - cat. In corso di costruzione
- **Mn. 192 sub. 9** - cat. In corso di costruzione

Catasto terreni – Foglio 44

- **Mn. 193** – Seminativo Arborato di classe 6 ha. 0.03.50





I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà alla società

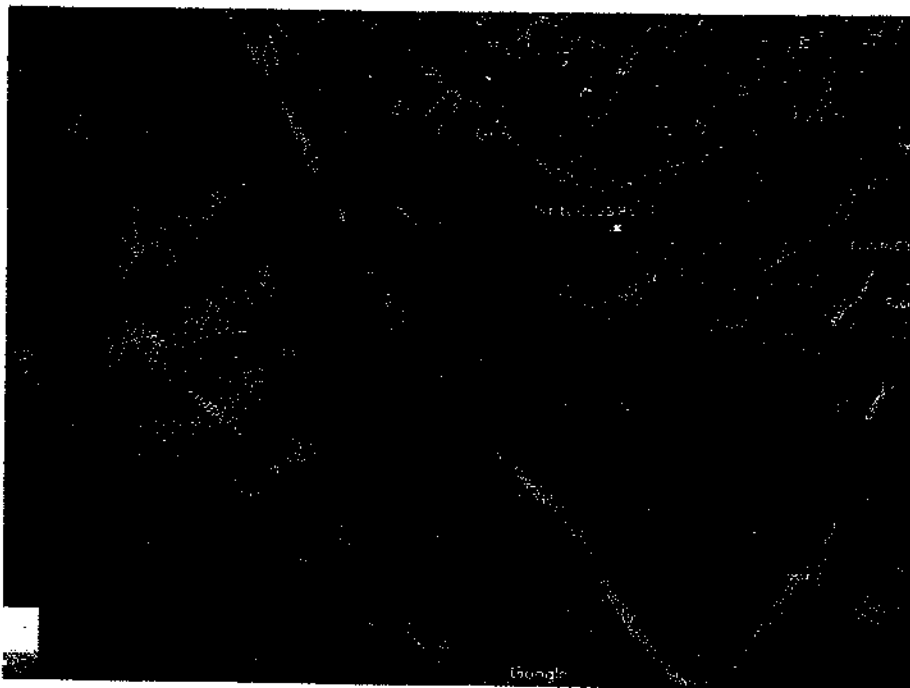
**Confini:** Il compendio confina a nord/est con la Via dei Pascoli, a sud/est con i mappali 16 e 65, a sud/ovest con il mappale 167 e a nord/ovest con il mappale 184.

**Descrizione dei beni**

Trattasi di un compendio immobiliare attualmente allo stato di grezzo, rappresentato da un cantiere edile in parziale stato di abbandono, nel quale sono previste la realizzazione di un complessivo di n. 5 unità immobiliari residenziali, il tutto situato nel comune di Susegana, presso la località Ponte della Priula, lungo la Via Pascoli (che rappresenta la strada corrente parallela a nord/ovest dell'argine del Fiume Piave) sul versante sud della medesima.



Il contesto urbano è quello periferico della località Ponte della Priula di Susegana, posto in prossimità dell'argine del Fiume Piave....



...a poche centinaia di metri dall'omonimo ponte.

L'accesso al cantiere avviene direttamente dalla Via Pascoli, attraverso un'ampia cancellata metallica con apertura del tipo scorrere, posta rientrante all'interno della proprietà, rispetto al limite della stessa con la viabilità pubblica.



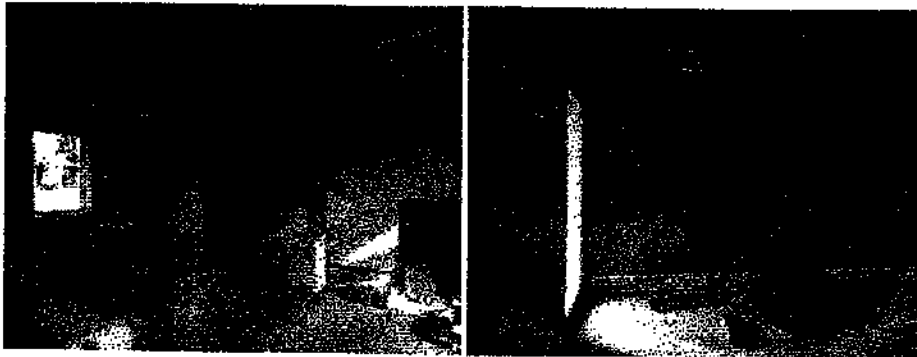
Il complesso risulta edificato e ben definito nelle specifiche unità residenziali previste nel progetto autorizzato, sebbene non siano state completate tutte le opere di divisione dei vari ambienti interni, oltre alle opere di finitura degli stessi (sia per quanto concerne impiantistica generale, pavimentazioni serramenti, intonaci ecc...) e le divisioni delle aree esterne.

A partire dal fronte est (fronte di accesso alla proprietà) e procedendo in senso antiorario, si individuano (anche in funzione dei progetti autorizzati) le seguenti unità abitative:

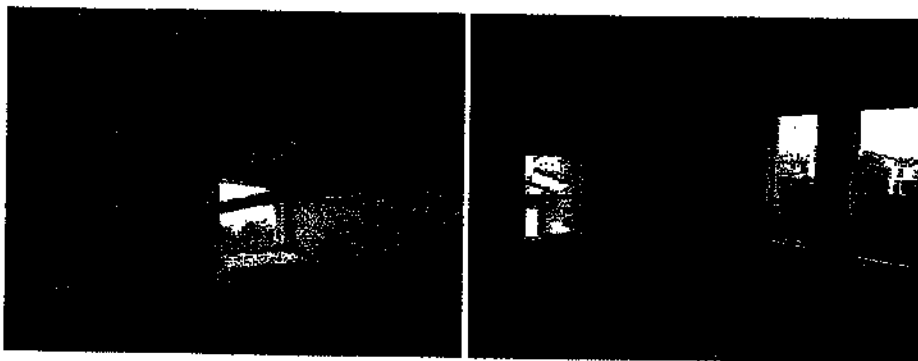
Bene 1)

Trattasi della prima unità immobiliare costituente la parte terminale a nord/est del fabbricato, identificata catastalmente dal subalterno 5; il bene è disposto su 2 piani fuori terra ed una porzione di interrato con previsione, a lavori finiti, al piano terra di un ampio locale soggiorno/cucina (circa mq. 39,37) collegato ad un disbrigo (circa mq. 2,10) tramite il quale ci si immette nella scala di accesso ai piani e in un bagno (circa mq. 5,49);

attualmente il piano si presenta ad un grezzo strutturale incompleto non essendo stati realizzati i divisori interni ma solamente la struttura portante.



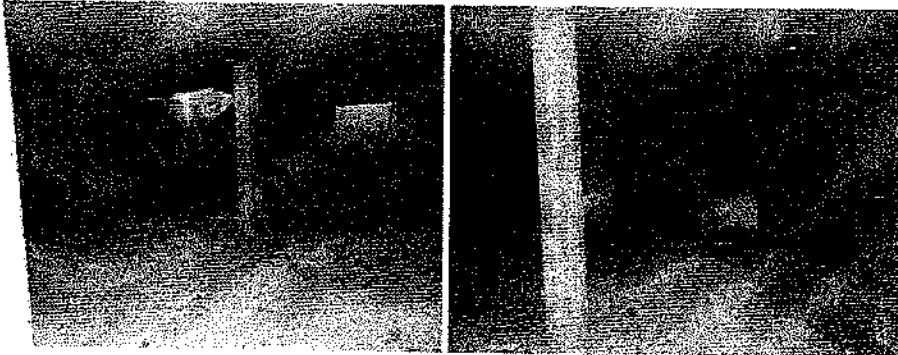
Il piano primo, le cui previsioni di progetto individuano la realizzazione di tre camere (mq. 9,86 mq. 15,64 e mq. 10,54) ed un bagno (mq. 5,79) collegati da un disbrigo, è attualmente identificato da un ampio salone allo stato di grezzo, con piccolo terrazzino posto sul fronte nord/est.



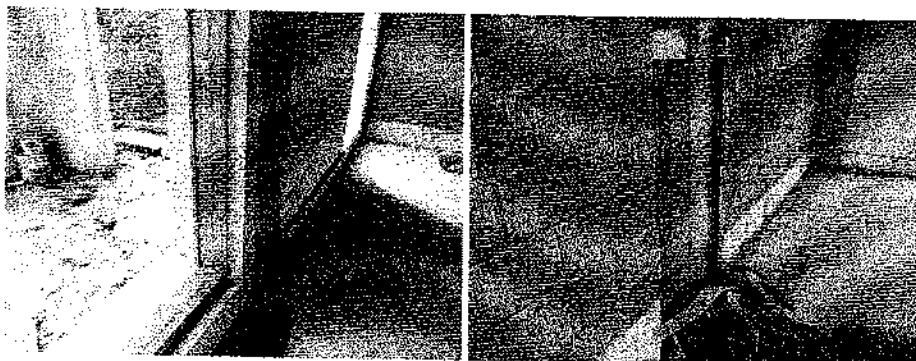
Al piano terra è presente un porticato che circonda il fronte est e nord dell'immobile per una superficie coperta di mq. 24,16.

Il piano interrato, a lavori finiti, comprenderà un locale garage (mq. 33,42), una cantina (mq. 5,65), un magazzino (mq. 30,28) e una lavanderia (mq. 7,96); attualmente il piano si presenta come un ampio ambiente, ancora in parte non delimitato rispetto alle unità immobiliari circostanti,

completato esclusivamente sul piano strutturale (murature, pilastrate e fondazioni in cemento armato per come previste dal progetto strutturale).



Lo stato di manutenzione dell'immobile è quello di un grezzo non completato; risultano realizzate le strutture portanti, rappresentate dal reticolo strutturale in cemento armato (travi, pilastri fondazioni ecc..), completato di solai tipo Predalle al piano terra e Bausta al piano primo; sono realizzate le murature perimetrali in blocchi prefabbricati in calcestruzzo cellulare Ytong, con tamponatura degli elementi strutturali in cemento attraverso rivestimento con pannelli in polistirolo; le murature di tamponamento al piano terra e primo, rispetto all'adiacente unità posta a sud, sono in blocchi forati in calcestruzzo con interposto pannello termoacustico.



La copertura è realizzata con struttura in legno (travature e tavolati vari),

completa di isolamenti vari e manto superficiale in coppi, con lattonerie comprese, esclusi i pluviali.



Sono predisposte le colonne di scarico dei bagni e le condutture di collegamento con l'esterno.



È compreso con il presente bene, parte dell'area scoperta, attualmente allo stato incolto/abbandono, come rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale (parte del sub. 5), per una superficie di circa mq. 227,50

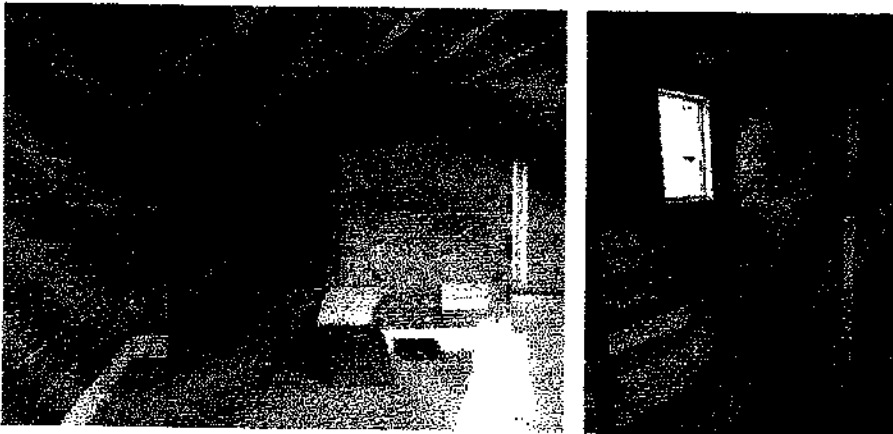
Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie commerciale del presente bene è determinata in complessivi mq. 207,83 calcolando lo scantinato al 50%, i portici e le terrazze al 30% e l'area scoperta al 8%.

#### Bene 2)

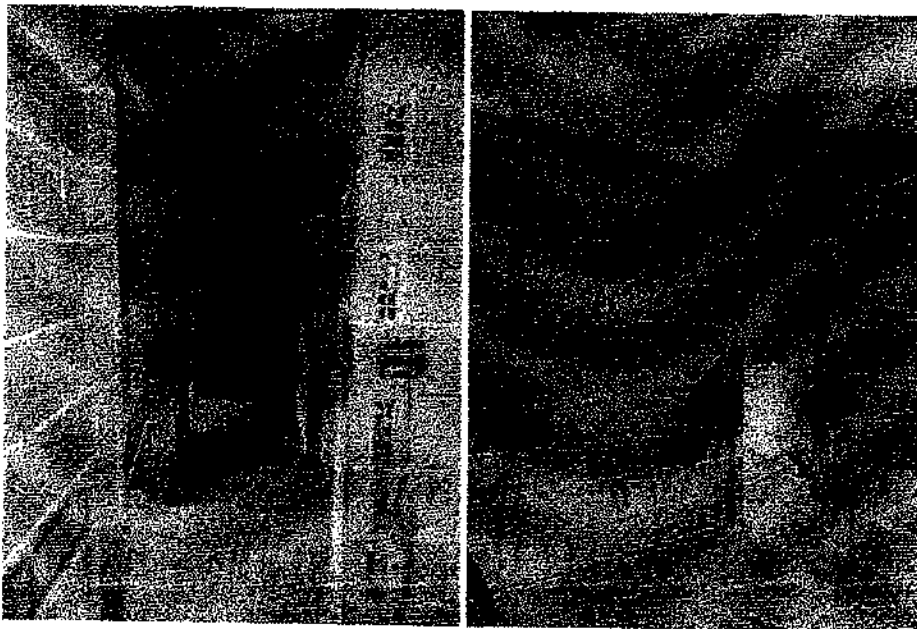
Si individua con il presente bene, la seconda unità immobiliare attualmente

in corso di costruzione, destinata ad abitazione, identificata con il subalterno 6, posta in aderenza al precedente Bene 1).

La presente unità, rispetto al precedente Bene 1), risulta essere in uno stato di grezzo leggermente più avanzato, risultando realizzate al piano terra parte dei divisori interni che identificano l'ampio vano Cucina/Soggiorno (circa mq. 39,77) dal disbrigo del vano scale e del bagno.



Anche al piano primo, sono già presenti i divisori interni che identificano le tre camere di progetto previste, il bagno ed il locale ripostiglio.



Il piano scantinato si presenta nello stesso stato indefinito del precedente bene non essendo realizzate le delimitazioni degli ambienti pertinenziali e le divisioni rispetto alle unità immobiliari circostanti.

Lo stato di manutenzione del presente bene è analogo a quello precedente con la sola eccezione della realizzazione di gran parte delle tramezzature interne all'unità, da ritenersi completata al piano primo e ancora da completare al piano terra.

Anche alla presente unità è attribuita un'area scoperta pertinenziale rappresentata nell'elaborato planimetrico, parte integrante del sub. 6.

La superficie commerciale ai fini della valutazione, viene quantificata in complessivi mq. 181,47 calcolando lo scantinato al 50% e l'area scoperta pertinenziale al 8%.

### Bene 3)

Si identifica con il presente bene, l'unità immobiliare in corso di costruzione catastalmente individuabile con il subalterno 7.



Il bene è posto in contiguità con il precedente bene 2), e si presenta in uno stato di grezzo sostanzialmente analogo a quanto emerso dal sopralluogo



del precedente Bene 1); è da rilevare, in tal caso, che risulta mancante la parete di delimitazione/tamponamento con l'unità immobiliare del successivo Bene 4), posta quest'ultima sul versante sud/ovest.



Dalla presa visione del progetto si rileva una disposizione degli ambienti interni sostanzialmente analoga a quella dei precedenti beni 1) e 2) con previsione al piano terra di un ampio soggiorno/cucina (circa mq. 39,95) e un bagno (circa mq. 5,25), e al piano primo tre camere (circa mq. 9,66 mq. 15,64 e mq. 10,54), un bagno (mq. 5,89) ed un ripostiglio (ricavato sul giro scala); il piano interrato si presenta nelle medesime condizioni precedentemente segnalate, con ambienti non ancora definiti e la sola presenza di delimitazioni costituite dalle murature e pilastrature in cemento armato.

Lo stato di manutenzione è analogo al precedente Bene 1); anche in questo caso, è assegnata al presente ben, una specifica area scoperta pertinenziale individuata dall'elaborato planimetrico con il sub. 7.

La superficie commerciale di riferimento ai fini estimativi viene individuata in complessivi mq. 176,24 calcolando lo scantinato al 50% e l'area scoperta pertinenziale al 8%.

Bene 4)

Il presente bene si identifica con il subalterno 8, e rappresenta l'unità immobiliare di testa sul fronte sud/ovest; l'immobile è prevalentemente disposto su un piano terra con la sola disposizione al piano primo della camera matrimoniale con annesso bagno pertinenziale.



La porzione di immobile a collegamento con il precedente Bene 3) è posta su un unico piano fuori terra con presenza di una copertura a due falde in legno.

Solo più a sud, in continuità con il corpo di fabbrica del successivo Bene 5), la struttura è disposta su due piani fuori terra.

Le previsioni di progetto indicano al piano terra, la realizzazione di un ampio vano soggiorno/cucina (mq. 36,75) un bagno (mq. 6,27), un ripostiglio e due camere (mq. 11,02 e 10,05) questi ultimi locali, posizionati nella parte ad un unico piano fuori terra.

Il piano primo è attualmente costituito da un unico ampio ambiente, sostanzialmente nelle medesime condizioni di grezzo avanzato già relazionate nei precedenti beni 1) e 3), e collegato con un terrazzino aggettante sul fronte ovest.



Per quanto concerne il piano scantinato, come per i precedenti beni, non si individua una precisa disposizione ed identificazione materiale dell'area di pertinenza, se non attraverso la visione delle pareti di fondazione in calcestruzzo armato.

Lo stato di manutenzione del bene è analogo ai precedenti Beni 1) e 3).

La superficie commerciale del presente bene, compresa l'area scoperta di pertinenza (identificabile attraverso la visione dell'elaborato planimetrico con il sub. 8) viene individuata dallo scrivente in complessivi mq. 208,22 calcolando lo scantinato al 50%, l'area scoperta al 8% e la terrazza al 30%.

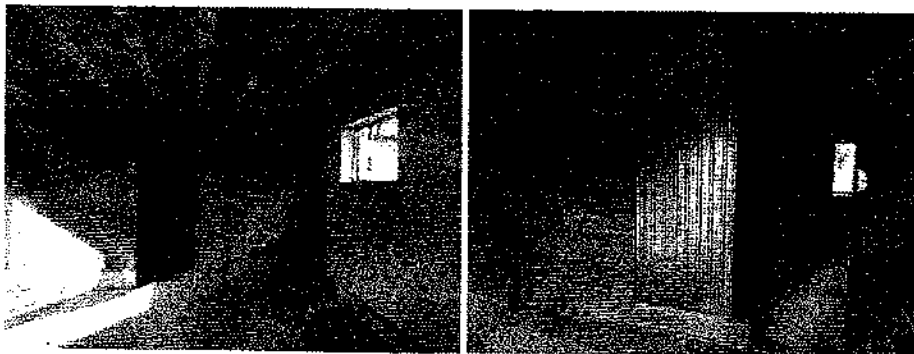
#### Bene 5)

Si individua con il presente bene, l'unità immobiliare in corso di costruzione, identificata con il sub. 9, e rappresentante il corpo di fabbrica a sud/est, parte terminale del complesso edilizio.



L'unità immobiliare si compone di un piano terra, già definito dal punto di vista della disposizione degli ambienti, risultando, analogamente al precedente Bene 2), provvisto dei divisori interni, sia al piano terra che al piano primo, seppur allo stato di grezzo.

La previsione di progetto, indica la realizzazione di un vano soggiorno/cucina (mq. 35,54), un bagno (mq. 6,47) al piano terra, tre camere (mq. 14,71 mq. 10,61 e mq. 9,39) e un bagno al piano primo (mq. 4,88).



Lo stato di manutenzione e le caratteristiche tecnico-costruttive sono analoghe dei precedenti beni.

In considerazione delle consistenze desumibili dalla sagoma effettivamente realizzata, che di fatto rispecchia il titolo abilitativo rilasciato dal Comune, e tenuto conto dell'area scoperta pertinenziale (desumibile dall'elaborato planimetrico con il sub. 9) lo scrivente individua una superficie commerciale in complessivi mq. 185,00 calcolando la terrazza al 30%, l'area scoperta al 8% e lo scantinato al 50%.

#### Bene 6)

Si identifica con il presente bene, l'area scoperta identificata dal mappale

193, posta a nord del mappale 192, costituisce il punto di accesso alla proprietà e destinata nelle previsioni di progetto, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria identificate con un Parcheggio attrezzato delle dimensioni di mq. 320 comprensivo di illuminazione pubblica e raccolta acque meteoriche, da cedere al Comune in forza di convenzione sottoscritta in data del 19 maggio 2011 rep. 2935 del Comune di Susegana (vedasi quanto esposto al successivo paragrafo).

Si precisa, ai fini della valutazione, che trattandosi di un cantiere edile abbandonato nel corso dell'attività di costruzione, sulle aree scoperte, in particolare sul fronte est, sono depositati materiale edile di varia natura e genere (blocchi in laterizio e o prefabbricato posti su bancali, tavolati in legno ecc..) che comprende materiale da fornitura e scarti di demolizione e prodotti vari quali calcinacci ecc...



Si precisa nel merito che la valutazione del compendio tiene conto dello stato attuale dei luoghi, con onere dell'eventuale smaltimento del materiale di risulta (o possibile riutilizzo del materiale "imballato") a carico dell'aggiudicatario dei beni

**Dati urbanistici ed edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 2010/0242 del 25 maggio 2011 rilasciata alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di fabbricato residenziale con ricavo di 5 alloggi ed esecuzione di opere di urbanizzazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica 2011/0177 presentata in data del 24 giugno 2011 prot. 10829 dalla ditta [REDACTED] per modifiche interne e ampliamento area interrata;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica 2011/0299 presentata in data del 26 ottobre 2011 prot. 17829 dalla ditta [REDACTED] per modifiche interne e modifiche prospettiche e per la quale è stato rilasciato parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Integrata in data 19 gennaio 2011 al punto 18 del relativo verbale.

Si richiama altresì la "Convenzione per realizzazione di Opere di Urbanizzazione a Scomputo" rep. 2935 del Comune di Susegana, sottoscritta in data del 19 maggio 2011, per la quale l' [REDACTED] [REDACTED], a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria inerente il Permesso di Costruire sopra richiamato, si obbliga alla

realizzazione a totali proprie cure e spese (art. 2 e 5 convenzione inerenti l'esecuzione opere di urbanizzazione primaria e secondaria), di :

- 1) Parcheggio attrezzato della dimensione di mq. 320 comprensivo di illuminazione pubblica e raccolta acque meteoriche (*opere di urbanizzazione primaria*);
- 2) Condotta di raccolta di acque meteoriche posta su via dei Pascoli per un tratto di circa mq. 90 che parte da Via Nervesa e prosegue verso nord sino al di fuori del limite di rispetto del pozzo dell'acquedotto (*opere di urbanizzazione secondaria*).

Come indicato all'art. 3 si precisa l'impegno della Ditta esecutrice a cedere e trasferire al Comune, senza corrispettivo e senza oneri a carico del Comune stesso, l'area destinata alla realizzazione del parcheggio di uso pubblico ricadente in zona Fe F47 identificata nella Tavola 1 del progetto approvato; Si rileva dai contenuti della richiamata convenzione che l'importo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione medesima vengono quantificate in complessivi €. 45.000,00 oltre oneri fiscali.

#### **Conformità edilizia e catastale**

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che lo stato dei luoghi rappresenta un cantiere edile allo stato di grezzo del quale è stata realizzata l'intera sagoma (volumetria) prevista in progetto.

Per quanto già realizzato, la presa visione dello stato dei luoghi permette di confermare la sostanziale conformità dell'opera ai progetti legittimati,

salvo piccole possibili modifiche sulla disposizione di alcuni divisori che possono rientrare nell'ambito della tolleranza, sebbene sia da precisare la mancata realizzazione di diverse opere sia nell'ambito della divisione interna che di tutte le finiture.

Lo stato dei luoghi è rappresentato da un cantiere allo stato di "abbandono" per il quale si prende atto che il titolo abilitativo è da ritenersi decaduto; le opere di completamento previste dal P.d.C. in considerazione dell'inizio lavori presentato, dovevano avvenire entro la data del 09 giugno 2014 (a tre anni dall'inizio lavori previsto per il 10 giugno 2011); **si dovrà pertanto, al fine della ripresa dei lavori edili di completamento, provvedere alla predisposizione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro titolo da definire con il Comune) per il completamento delle opere previste.**

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come lo stato di fatto rappresentato da un cantiere in corso di costruzione, risulti perfettamente rappresentato in catasto con la Categoria "UNITA' in Corso di Costruzione".

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà alla società [REDACTED]  
[REDACTED], in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Broli di Conegliano rep. 12694 del 14 dicembre 2010 con il quale la società [REDACTED] acquistava l'originale mappale 103 di mq. 1.890 catastali, nel quale veniva



edificato il presente complesso immobiliare.

**Stato di occupazione**

Gli immobili attualmente allo stato di grezzo, sono nella disponibilità del fallimento.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 46735/10390 del 24/12/2010:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo edilizio atto notaio Broli Paolo di Conegliano rep. 12695/3932 del 14/12/2010 per l'importo complessivo di €. 1.050.000,00 a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.a. a carico della particella 103 dalla quale hanno origine i beni di cui il presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 38844/5608 del 21/12/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1372 del 11/12/2012 per l'importo complessivo di €. 51.880,92 a favore della [REDACTED] a carico del mappale 193 di ha. 0.18.90 e altri beni; si precisa che alla sezione D della nota di Iscrizione viene precisato che in merito all'unità negoziale n.2 che fa riferimento alla particella 193 sopra richiamata, è stata presentata nuova descrizione catastale con riferimento al mappale 192 subalterni dal 5 al 9;
- **ISCRIZIONE n. 8460/1043 del 15/03/2013:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di

- Conegliano rep. 1355 del 05/12/2012 per l'importo complessivo di €. 250.000,00 a favore di [REDACTED] a carico del mappale 192 subalterni dall'1 al 9 e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 35284/5085 del 06/12/2013:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano rep. 616/12 del 04/06/2012 per l'importo complessivo di €. 18.153,47 a favore di [REDACTED] a carico della particella 193 di mq. 1.890 e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
  - **TRASCRIZIONE n. 30798/21780 del 23/10/2015:** Atto giudiziario Verbale di Pignoramento del Tribunale di Treviso rep 8990 del 03/10/2015 promosso dalla Banca Popolare Friuladria Spa carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
  - **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

## **LOTTO 2 – APPARTAMENTO RESIDENCE MAGNOLIA - Susegana**

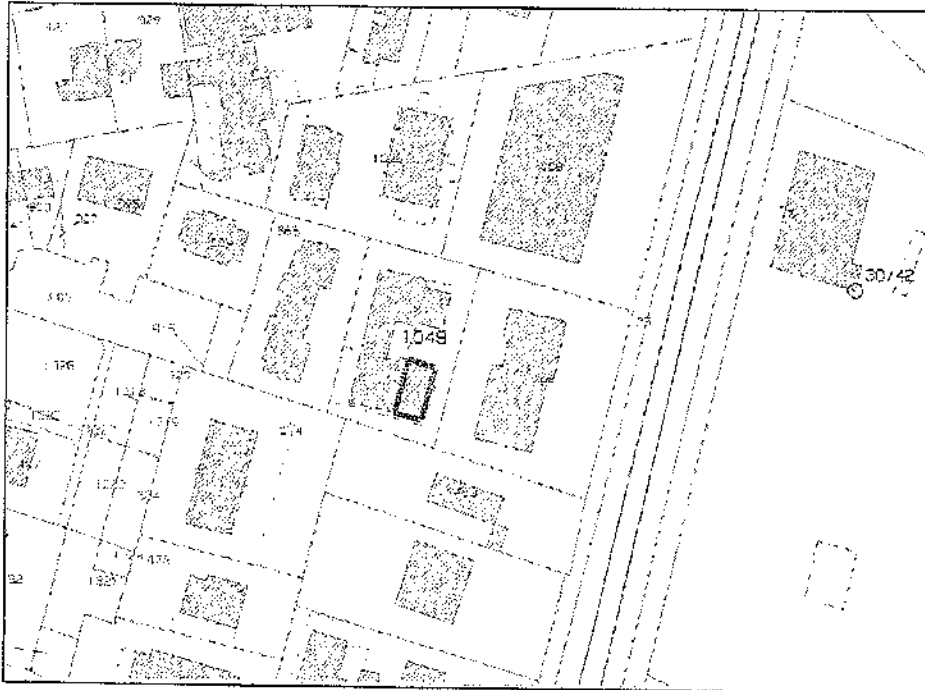
### **Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare costituito da un appartamento, sito nel Comune di Susegana (TV), catastalmente

individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 2

- **Mn. 1049 sub. 20** – Cat. A/2, classe 2, vani 5,5 – Rendita €. 568,10
- **Mn. 1049 sub. 48** – Cat. C/6, classe 2, mq. 16 – Rendita €. 38,84

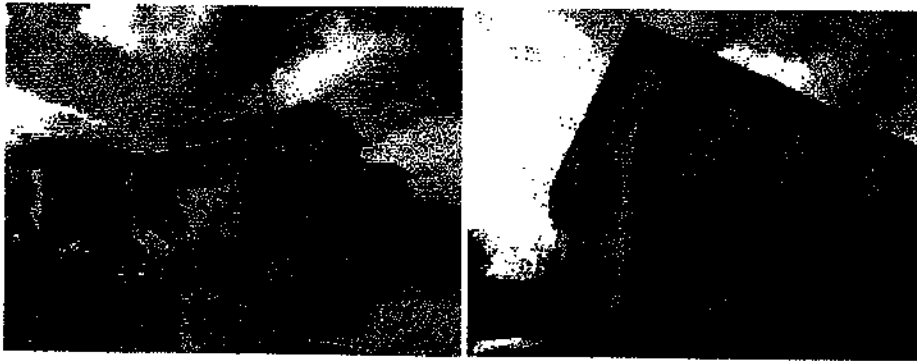


I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà alla società

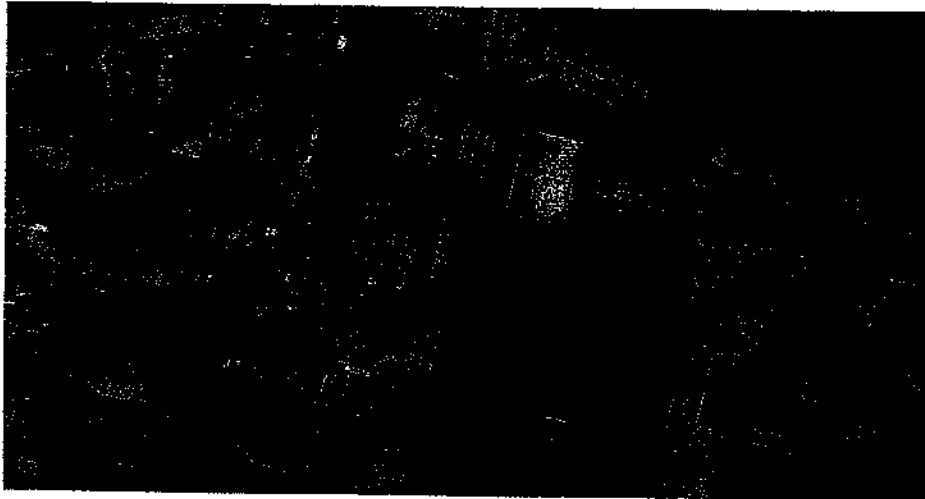
Confini: l'appartamento confina nord, sud ed est con il vuoto su area scoperta condominiale sub.11 e porzioni di proprietà di terzi sub. 13 e 15, a ovest con appartamento mappale 1049 sub. 21 e vano scala sub. 2.

#### Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento al piano primo, facente parte di una palazzina edificata verso la fine anni '90, denominata Residence Magnolia, il tutto situato nel comune di Susegana, lungo la Via 4 Novembre al civico 113/A.

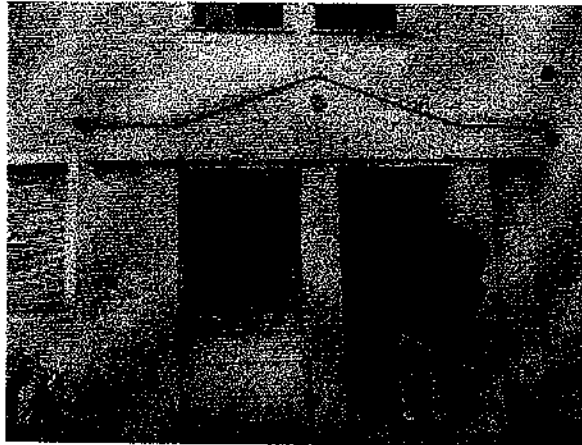


Il contesto urbano è quello periferico della località Ponte della Priula di Susegana, posto in prossimità del centro della località, lungo la Via 4 Novembre (strada Statale SS13 Pontebbana), in prossimità dell'Azienda

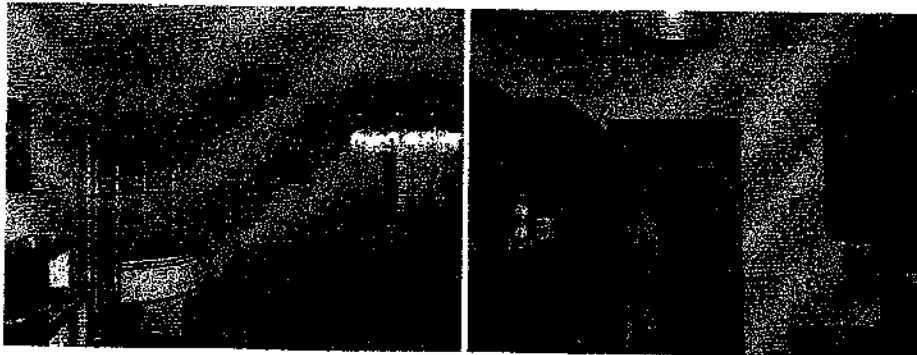


Trattasi nello specifico di un appartamento sito al piano primo facente parte di un complesso immobiliare disposto a ferro di cavallo, suddiviso e provvisto di due vani scala indipendenti.

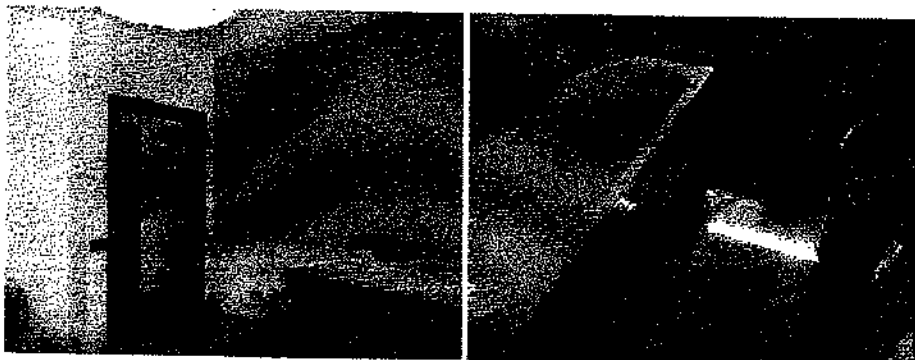
L'immobile in questione fa parte integrante e si identifica nella porzione del compendio "condominiale" di cui il corpo di fabbrica posto più a sud, ed avente accesso dal civico 113/A.



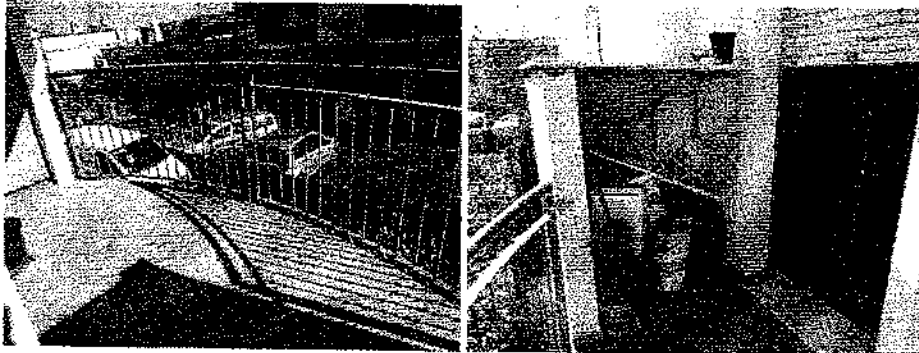
L'appartamento, che si identifica con la porzione sud/est del corpo di fabbrica, si compone di un ingresso/soggiorno (circa mq. 28) collegato al vano cucina di circa mq. 7,15 ed al corridoio di accesso alla zona notte.



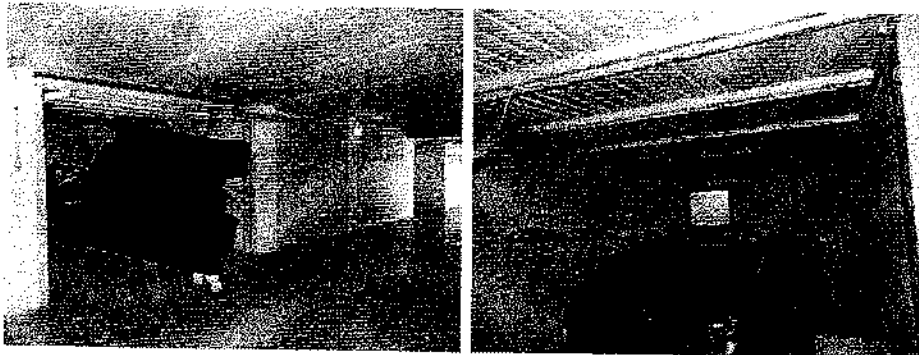
La zona notte si compone di due camere (una singola avente una superficie calpestabile di circa mq. 9,18 ed una matrimoniale avente superficie rilevata calpestabile di circa mq. 13,90), un bagno (circa mq. 5,80) ed un W.C. (circa mq. 3,50).



Si precisa che dal vano cucina e dalla camera singola, ci si immette in un terrazzo avente il fronte esterno "stondato".



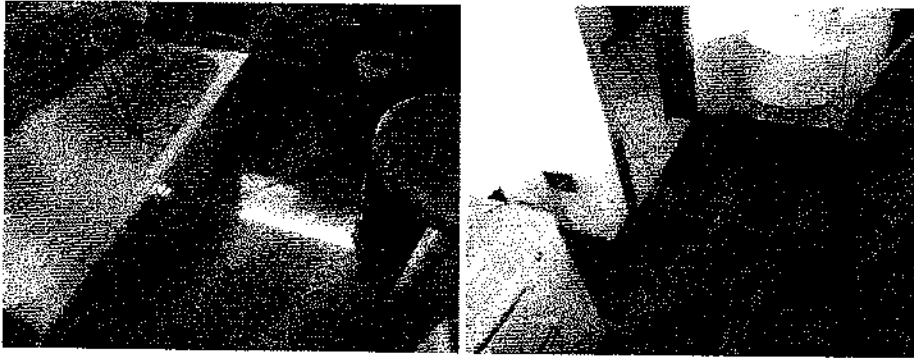
Al piano interrato è presente il locale ad uso garage (circa mq. 17) il quinto a destra provenendo dalla rampa di accesso sulla corsia di manovra a sud



e un locale magazzino di mq. 2,09 posto in prossimità dell'accesso alla scala condominiale.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficientemente buono.

Le finiture riscontrate si individuano in pavimentazioni in piastrelle in ceramica e/o gres ad eccezione delle camere ove presenti parchetti in legno.



I serramenti di finestra e/o porta-finestra sono a struttura in legno con vetro camera e avvolgibili in plastica, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato (alcune a scorrere).



I serramenti degli ambienti posti nello scantinato sono a struttura metallica.



L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia posta su loggia presente nella terrazza esterna e da elementi radianti posti nei vari ambienti.

Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie commerciale del presente bene è determinata in complessivi mq. 98,60 calcolando al 50% gli ambienti accessori al piano interrato e al 30% la terrazza.

**Dati urbanistici ed edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 75/96 del 23 aprile 1996 rilasciata alla ditta [REDACTED] per costruzione fabbricato residenziale a 9 alloggi in ampliamento rif. 207/95 - 75/96 – 340/96.
- Denuncia Inizio Attività presentata in data del 17 giugno 1996 prot. 9633 dalla ditta [REDACTED] per variante al progetto che non comporta modifiche alla sagoma e ai parametri urbanistici.
- Concessione Edilizia n. 340/96 del 20 marzo 1997 rilasciata alla ditta [REDACTED] per costruzione fabbricato residenziale a 2 alloggi in ampliamento rif. 207/95 - 75/96 – 241/V.
- Concessione Edilizia n. 433/96 del 23 marzo 1997 rilasciata alla ditta [REDACTED] per costruzione fabbricato residenziale a 8 alloggi in ampliamento rif. 207/95 - 75/96 – 340/96.
- Concessione Edilizia n. 157/1998 del 4 novembre 1998 rilasciata alla ditta [REDACTED] per variante alle Concessioni Edilizie 75/96 – 340/96 – 433/96 per modifiche interne ed esterne fabbricati residenziali.



- Denuncia Inizio Attività presentata in data del 24 dicembre 1996 prot. 20933 dalla ditta [REDACTED] per variante al progetto che non comporta modifiche alla sagoma e ai parametri urbanistici.
- Certificato di Abitabilità n. 439/1998 del 1 giugno 1999 rilasciato alla ditta [REDACTED]

#### Conformità edilizia e catastale

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che lo stato dei luoghi è da ritenersi sostanzialmente conforme ai progetti approvati, da un punto di vista dispositivo degli ambienti; le superfici rilevate degli stessi ambienti risultano in parte differenti a quanto autorizzato; si rileva nel merito che la camera matrimoniale, a seguito di opere di arredamento sulla parete interna confinate con la camera singola, hanno determinato di fatto la chiusura di una "loggia" ed il conseguente restringimento della stanza a mq. 13,78 inferiore al limite normativo dei mq. 14; tuttavia si deve rilevare come le eventuali differenze sui minimi spostamenti delle pareti interne e dimensioni degli ambienti possano rientrare nell'ambito della tolleranza prevista dalle norme edilizie; nel caso della camera matrimoniale si precisa che se da un lato la norma prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 (che ha aggiunto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001) in merito alla tolleranza del 2%, possa far rientrare la difformità in un ambito comunque di regolarità urbanistica, si deve valutare l'aspetto igienico-sanitario sulla superficie minima del locale (mq. 14 per camere

matrimoniali) per il quale la suddetta tolleranza non è applicabile e che determina nel presente caso il declassamento della camera da matrimoniale a singola; tale aspetto non modifica i requisiti di abitabilità non essendo previsto l'obbligo nel comune di Susegana di dotare le unità immobiliari di camera matrimoniale (art. 85 del Regolamento Edilizio).

Per quanto concerne la conformità catastale, si rileva la correttezza delle planimetrie depositate presso il catasto fabbricati.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà alla società [REDACTED] [REDACTED], in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 114858 del 21 ottobre 2010.

#### **Stato di occupazione**

Gli immobili attualmente sono in uso a [REDACTED] in forza del contratto di locazione per uso abitativo, stipulato in data 16 novembre 2015 registrato a Conegliano in data 26 novembre 2015 al n. 4417 Serie III T ; il contratto ha durata di anni 4 a partire dal 1 dicembre 2015 fino al 30 novembre 2019 decorso il quale il contratto sarà rinnovato per uguale periodo di anni quattro fatti salvi i casi di diniego di rinnovo previ disdetta nei termini di legge; il canone annuo è stabilito in €. 2400,00 da pagarsi in rate mensili; al termine di ogni anno di locazione il canone sarà aggiornato nella misura prevista del tasso di incremento percentuale ISTAT.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 41236/9235 del 18/11/2010:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 114859/37297 del 21/10/2010 per l'importo complessivo di €. 180.000,00 a favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.a. a carico del presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 38844/5608 del 21/12/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1372 del 11/12/2012 per l'importo complessivo di €. 51.880,92 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente Lotto e altri;
- **ISCRIZIONE n. 35284/5085 del 06/12/2013:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano rep. 616/12 del 04/06/2012 per l'importo complessivo di €. 18.153,47 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
- **TRASCRIZIONE n. 30798/21780 del 23/10/2015:** Atto giudiziario Verbale

di Pignoramento del Tribunale di Treviso rep 8990 del 03/10/2015 promosso dalla Banca Popolare Friuladria Spa carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;

- **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

### **LOTTO 3 – COMPLESSO EDILIZIO AL GREZZO comune di Tarzo**

#### **Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Tarzo (TV), attualmente in corso di costruzione, catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 9

- **Mn. 1240 sub. 6** – Categoria A/2, classe 2, vani 6 – Rendita € 542,28
- **Mn. 1240 sub. 7** – Categoria A/2, classe 2, vani 5,5 – Rendita € 497,09
- **Mn. 1240 sub. 9** – Categoria C/6, classe 1, mq. 25 – Rendita € 37,44
- **Mn. 1240 sub. 10** – Categoria C/6, classe 1, mq. 29 – Rendita € 43,43

Catasto terreni – Foglio 9

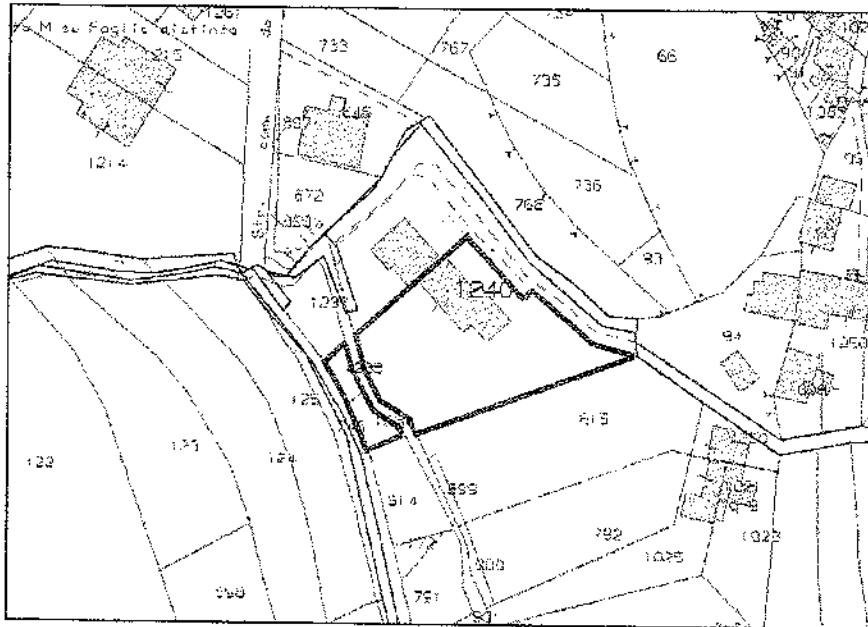
- **Mn. 1238** – Prato Arborato di classe 4 - ha. 0.00.56
- **Mn. 1269** – Prato Arborato di classe 4 - ha. 0.00.85

I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà alla società

Confini: Il compendio di cui la particella 1240 confina a nord/est con il

mappale 768, a est con mappale 94, a sud con mappale 615, a ovest con il canale "Riuo del Belstar" a nord/ovest con mappali 672 e 545.

Le due particelle 1238 e 1239 confinano a est con il suddetto canale "Riuo del Belstar", a sud con il mappale 614, a ovest con la via Comunale.

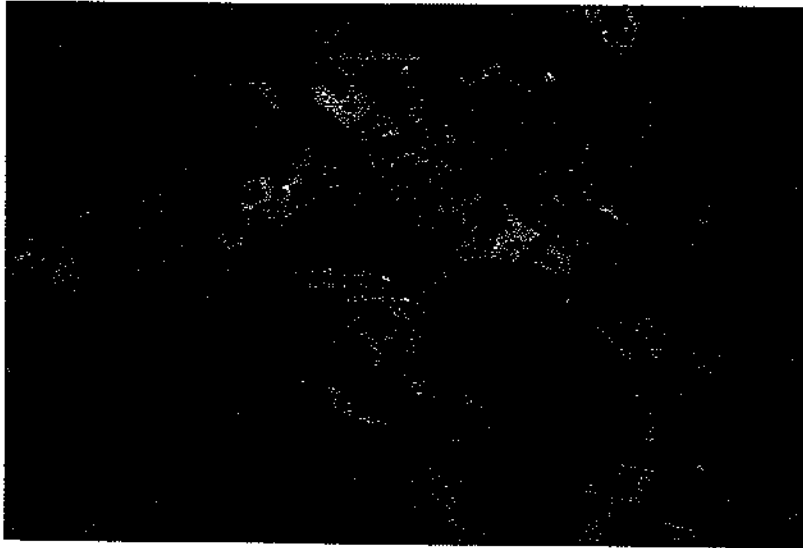


#### Descrizione dei beni

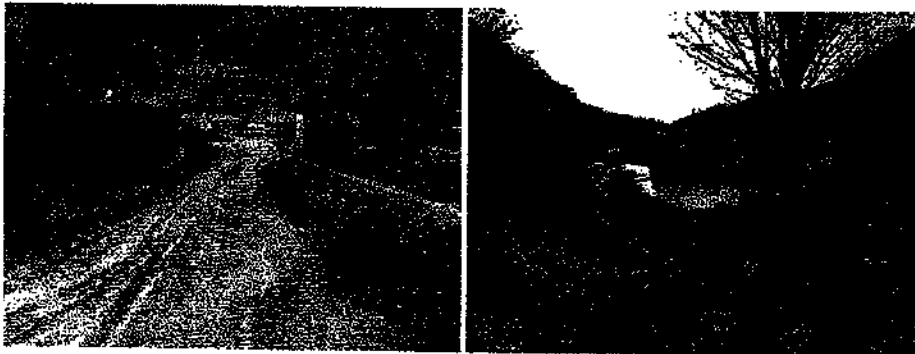
Trattasi di un compendio immobiliare, attualmente allo stato di grezzo, rappresentato da due unità immobiliari a destinazione residenziale, con relative pertinenze.

Il tutto sito nel Comune di Tarzo, località Nogarolo lungo la via Dei Martini-Nogarolo ai civici 31 e 33.

Il contesto urbano è quello periferico del comune di Tarzo, in un ambito collinare (quello della località Nogarolo) posto nelle immediate vicinanze del Comune di Revine Lago, a poche centinaia di metri dal Lago omonimo.



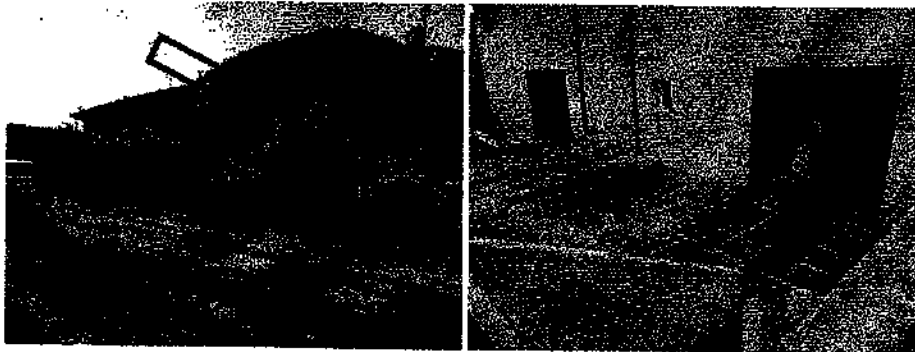
L'accesso alla proprietà avviene tramite una strada privata passante all'interno del mappale 1240 (quale nel suo proseguo permette l'accesso ad altre proprietà di terzi) che si collega a nord, con un area a parcheggio pertinenziale al complesso immobiliare, il quale, di fatto, si compone di una tri-familiare del tipo "case a schiera".



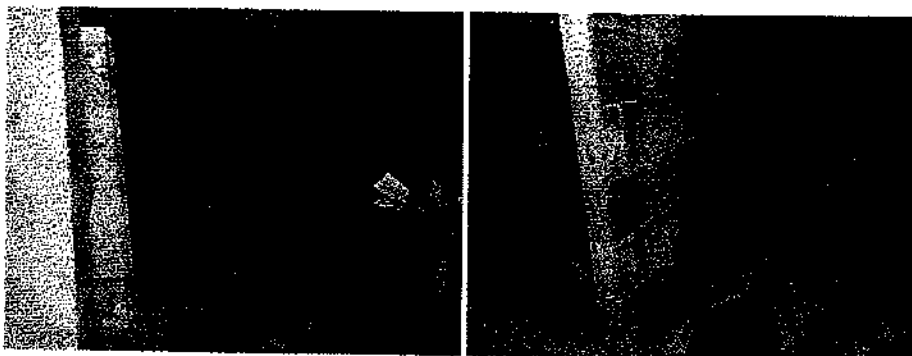
L'oggetto della presente relazione si individua con due abitazioni di cui un'unità residenziale in posizione centrale (bene 1) e quella posta all'estremità est del compendio immobiliare (bene 2), come di seguito descritte.

#### Bene 1)

Si individua con il presente bene l'unità immobiliare identificata con i subalterni 6 e 9 della particella 1240, che identifica un'abitazione residenziale posta in posizione centrale rispetto all'intero complesso immobiliare avente civico assegnato n. 33 della Via dei Martini-Nogarolo.



L'unità immobiliare avente accesso principale dal fronte nord (dall'area a parcheggio), si compone a partire dal piano interrato, di ampio locale ad uso garage (circa mq. 21,80) collegato ad una cantina (circa mq. 2,91) e con un locale magazzino (circa mq. 21,06).

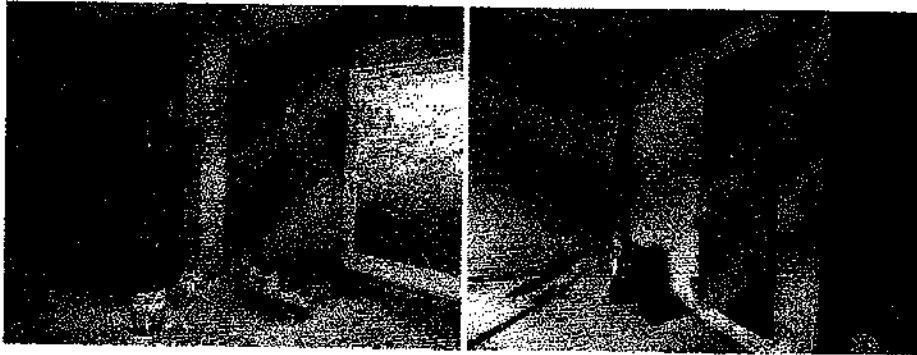


Il locale magazzino è a sua volta collegato con un ambiente destinato alla lavanderia e con la scala di accesso al piano terra.

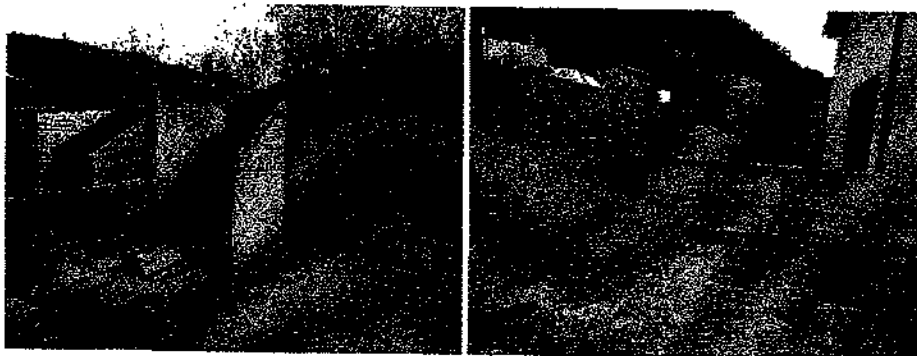
L'accesso al garage avviene tramite un'ampia area di manovra comune ad altre unità e collegata con una rampa che si immette sulla strada privata che permette il passaggio dalla e alla via pubblica.



Il piano terra si compone attualmente di un unico ampio vano, non essendo ancora stati realizzati i divisori interni (nell'ambito del progetto autorizzato si individua la realizzazione di un cucina-soggiorno di circa mq. 32,17 collegata con un disbrigo che permette l'accesso ad un bagno ed alla scala).



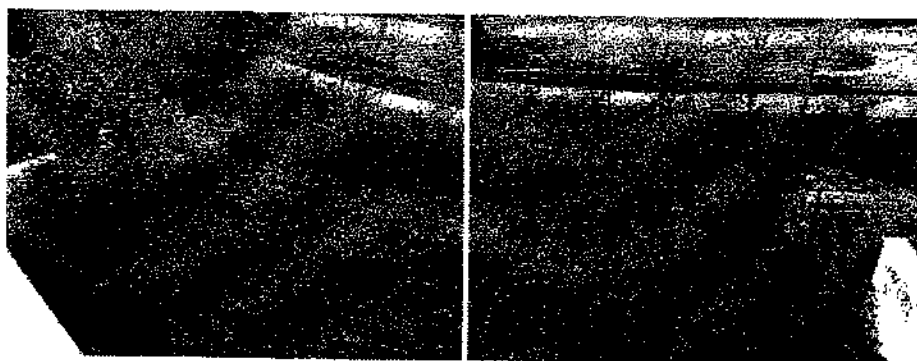
Sul fronte esterno a nord, in collegamento con il citato locale cucina-soggiorno, e tramite passaggio attraverso una loggia, è presente un lastrico solare il quale tramite scalinata e cancelletto pedonale, ...



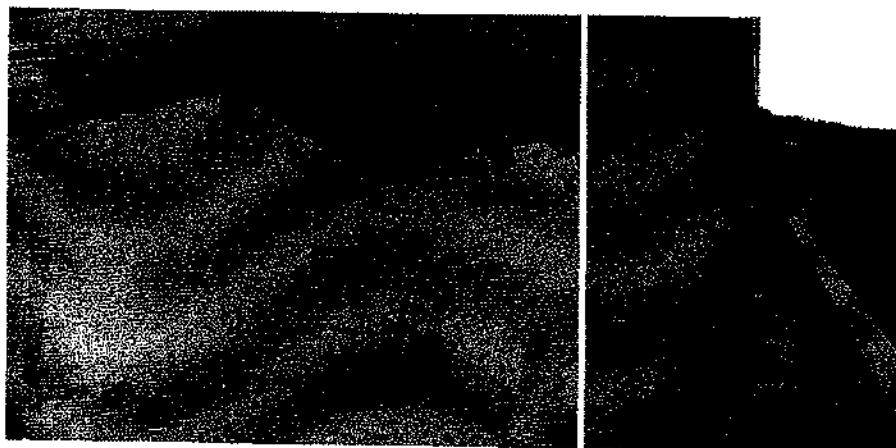


...è a sua volta collegato all'area parcheggio esterna, posta quest'ultima ad un livello di piano rialzato (in funzione dell'andamento collinare del contesto di zona).

Sul fronte sud del piano terra è presente un'ampia area destinata a giardino, attualmente inaccessibile stante la presenza di folta vegetazione.

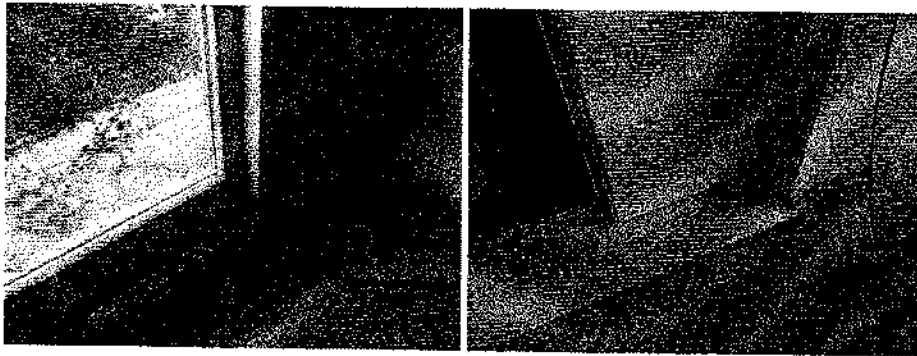


Il piano primo si compone attualmente di due locali, uno di circa mq. 10,50 che identifica una camera prevista nel progetto autorizzato, ed un ulteriore ampio ambiente nel quale manca il completamente di alcuni divisori interni; entrambi gli ambienti sono collegati, sul fronte sud del fabbricato, con una terrazza.

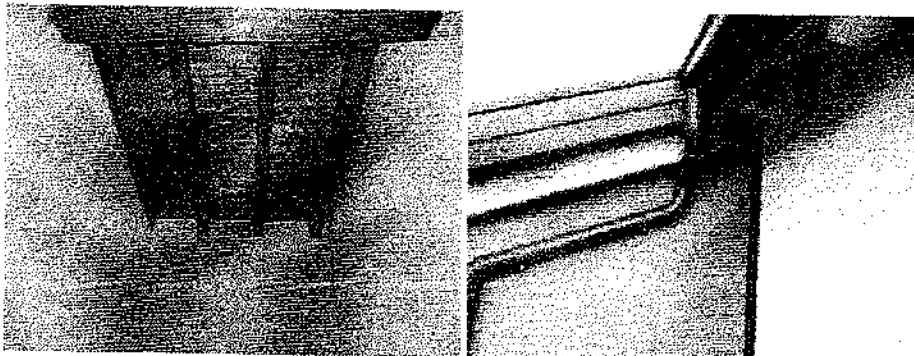


Lo stato di manutenzione dell'immobile è quello di un grezzo nel quale mancano da completare i divisori interni, intonaci, impianti tecnologici,

sottofondi e pavimentazioni e serramenti interni; risultano realizzate le strutture portanti, rappresentate dal reticolo strutturale in cemento armato (travi, pilastri, fondazioni ecc.), completato dai solai tipo Predalle al piano terra e Bausta al piano primo; sono realizzate le murature perimetrali in blocchi prefabbricati in calcestruzzo cellulare Ytong, con tamponatura degli elementi strutturali in cemento attraverso rivestimento con pannelli in polistirolo; le pareti esterne risultano completate con rivestimento murale con intonaco per esterni (nel fronte nord anche tinteggiato) e serramenti perimetrali in legno con vetro-camera ed oscuri in legno ad ante; è presente portoncino d'ingresso blindato.



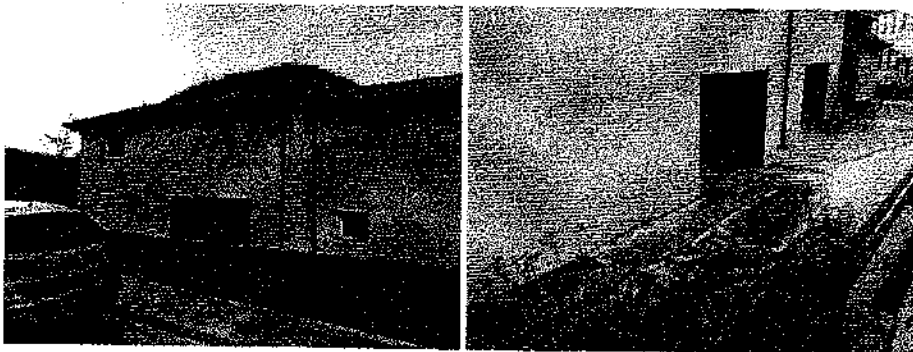
La copertura è realizzata con struttura in legno (travature varie dimensioni e tavolati), completa di isolamenti, manto in coppi, con lattonerie varie comprese (grondaie, pluviali, scossaline varie, rete anti-passero ecc...)



Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie commerciale del presente bene è determinata in complessivi mq. 168,72 utilizzando la superficie lorda degli ambienti, calcolata al 100% per i piani abitabili (terra e primo), al 50% per quanto concerne il piano interrato, al 30% per quanto concerne i loggiati e terrazze e al 10% per quanto attiene alle aree scoperte.

#### Bene 2)

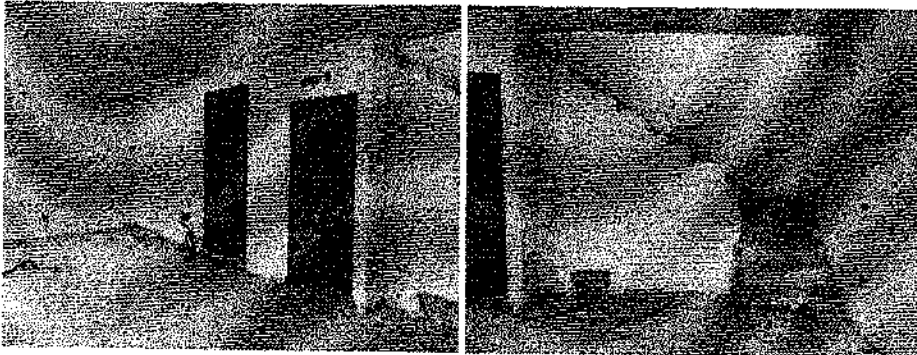
Si individua con il presente bene, l'unità destinata ad abitazione, identificata con i subalterni 7 e 10, costituente la porzione di testa a est del complesso immobiliare costituito dalle tre case a schiera richiamate, la presente unità corrisponde al civico 31 della Via dei Martini-Nogarolo.



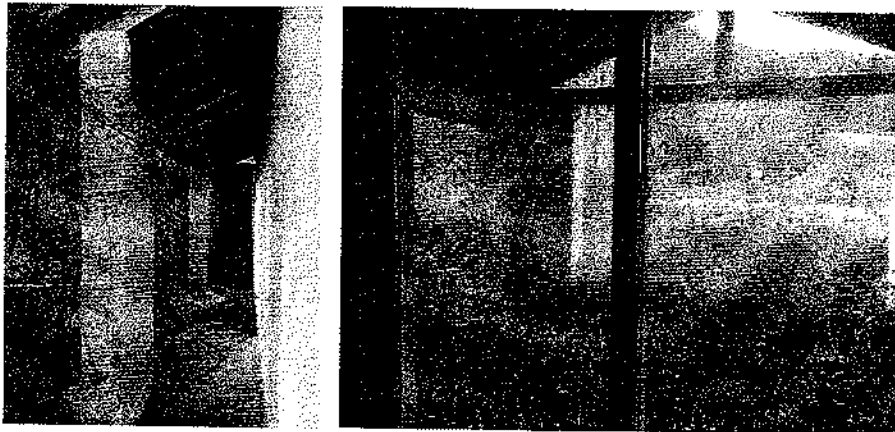
Analogamente al precedente Bene 1), l'accesso principale avviene dal fronte nord, tramite un cancelletto pedonale che dalla zona dei parcheggi esterni, si immette in una porzione di lastrico solare e da questa, tramite loggiato, all'interno dell'abitazione.

La presente unità si presenta in uno stato di grezzo avanzato rispetto al precedente bene 1) con gran parte dei divisori interni realizzati (manca solo il del bagno al piano terra) e parte dell'impiantistica in generale.

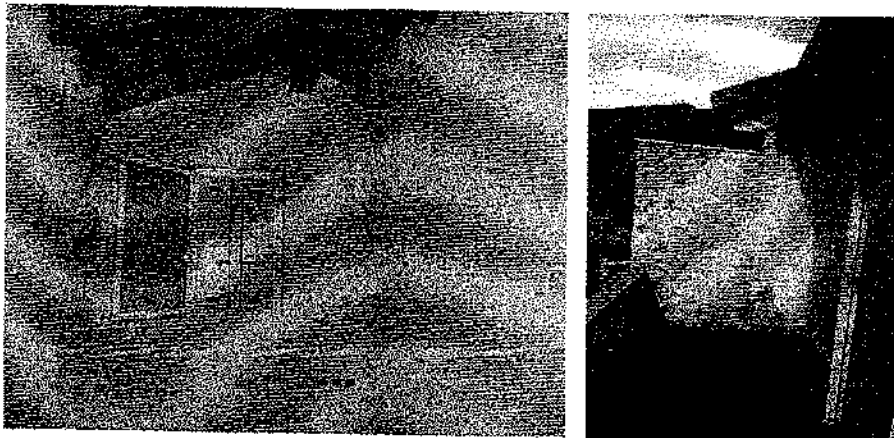
Il piano terra si compone attualmente di un ampio vano collegato con la scala al piano interrato e primo.



Sui fronti sud ed est si estende un ampio porticato (circa mq. 26,70) con colonnati in pietra a vista e struttura di copertura in legno.

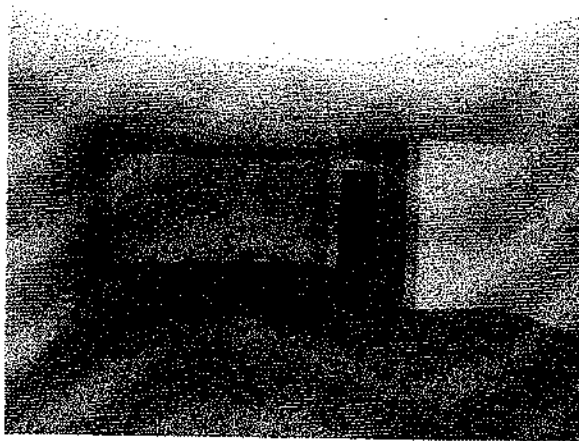


Al piano primo trovano collocazione tre ambienti destinati a camere (due locali di circa mq. 14,36 e mq. 9,23) e guardaroba (circa mq. 9,51) ....



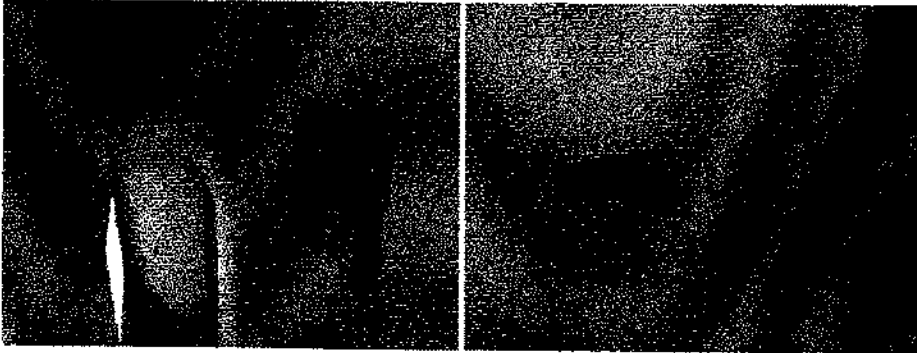
...oltre ad un locale destinato a bagno (circa mq. 6,35); sul fronte sud, in collegamento con la camera matrimoniale, è presente una terrazza (circa mq. 8,69).

Al piano interrato sono stati predisposti tre ambienti destinati a Magazzino (circa mq. 24,47), cantina (circa mq. 16,20) e lavanderia (circa mq. 8,45) oltre al disbrigo di collegamento con la scala e l'ampio garage (circa mq. 28.19) ricavato sul fine corsa dell'area di manovra interrata.

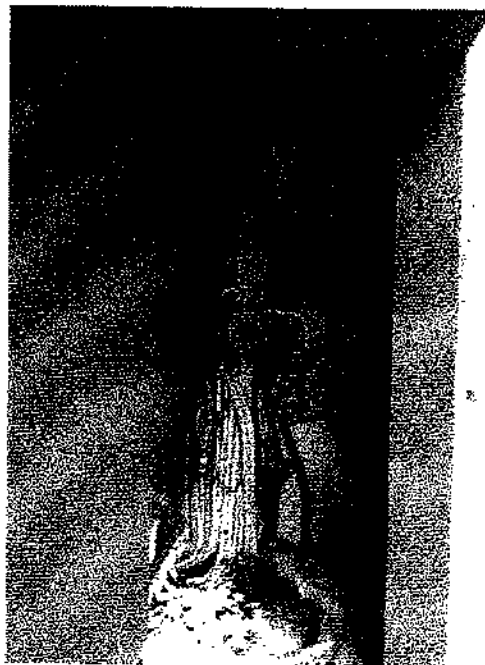


La presente unità, rispetto al precedente Bene 1), risulta essere in uno stato di grezzo leggermente più avanzato risultando realizzate quasi completamente le ripartizioni interne, bene definite sia sul piano della struttura che della finitura (pareti completamente intonacate); manca al piano terra la realizzazione dei divisori di delimitazione del locale bagno e dell'inerente disbrigo di collegamento, che apparentemente devono intendersi una mancanza voluta; nel merito, non è stata rilevata la presenza degli scarichi a pavimento del locale bagno, e la realizzazione degli intonaci a parete e soffitto, porta a ritenere ci fosse una volontà di variante in corso d'opera per eliminare il locale igienico-sanitario.

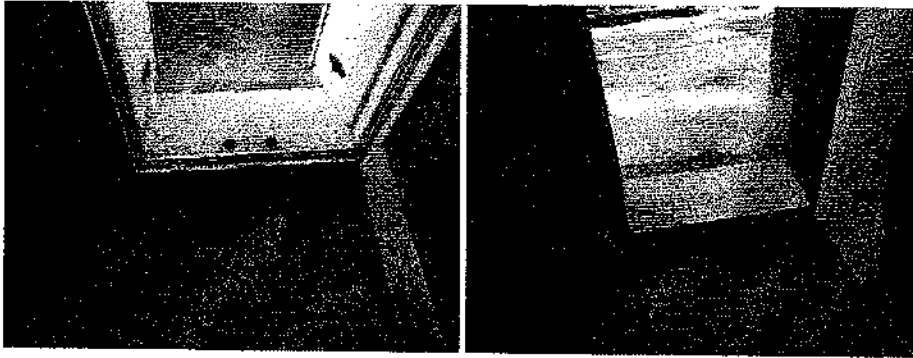
La parte di impiantistica è stata predisposta; da verificarne il grado percentuale di finitura.



In prossimità dell'ingresso principale, nel vano loggiato è già predisposto il vano centrale termica per l'alloggiamento degli impianti inerenti.



La struttura è analoga di quella precedentemente richiamata al Bene 1) con presenza di murature intonacate, solaio predalle e bausta completati fino alla parte grezza (mancano la pavimentazione ed i sottofondi), copertura in legno completata; sono presenti i serramenti perimetrali a struttura in legno con vetro-camera e oscuri in legno; è presente il portoncino blindato.



È parte integrante del presente bene, l'area scoperta pertinenziale individuata catastalmente in mq. 642 oltre alle porzioni di lastrico solare catastalmente aventi superficie di mq. 321.

La superficie commerciale ai fini della valutazione del presente bene, viene quantificata in complessivi mq. 239,90 utilizzando la superficie lorda degli ambienti, calcolata al 100% per i piani abitabili (terra e primo), al 50% per quanto concerne il piano interrato, al 30% per quanto concerne i loggiati e terrazze e al 8% per quanto attiene alle aree scoperte.

### Bene 3)

Si identificano con il presente bene, due appezzamenti di terreno posti sul versante ovest della proprietà, individuati con i mappali 1238 e 1239 che di fatto dovrebbero rappresentare parte della proprietà oggetto dell'intervento edilizio, posta oltre il limite ovest del canale demaniale denominato Ruio del Belstar passante all'interno della proprietà; i due suddetti mappali di fatto dovrebbero andare ricomprendersi quale area di pertinenza, rispettivamente del bene 1) (il mappale 1238) e del Bene 2) (il mappale 1239) e pertanto saranno valutati con gli stessi.

Sono comprese con i beni sopra descritti le parti comuni all'intero

complesso edilizio, individuate con il mappale 1240 come segue:

- Subalterno 1 rappresentante un Bene Comune non Censibile ai subalterni 5 (proprietà di terzi), 6 e 7, area scoperta di mq. 115 che costituisce di fatto un area destinata a parcheggio posta sul fronte degli accessi pedonali e avente fondo in pavimento in bettonelle;
- Subalterno 2 rappresentante un Bene Comune non Censibile ai subalterni 8 (proprietà di terzi), 9 e 10, rampa di manovra per l'accesso al piano interrato;
- Subalterno 3 rappresentante un Bene Comune non Censibile ai subalterni 5 e 8 (proprietà di terzi), 6, 7, 9 e 10 area scoperta di mq. 408 che costituisce di fatto la strada privata a fondo sterrato, di collegamento con la via pubblica, utilizzata oltre che dalla proprietà in esame anche da altre proprietà poste nel proseguo della stradina a nord/est;
- Subalterno 4 rappresentante un Bene Comune non Censibile ai subalterni 8 (proprietà di terzi), 9 e 10, area di manovra al piano interrato per l'accesso ai vani garage.

#### **Dati urbanistici ed edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 06/08 del 15 gennaio 2008 rilasciata alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di fabbricato residenziale con n. 3 unità abitative;



- Denuncia di Inizio Attività (DIA) pratica 13/07VAR1 presentata in data del 1 luglio 2009 prot. 6040 dalla ditta [REDACTED] per variante al P.d.C. 06/08;

Relativamente ai terreni di cui le particelle 1238 e 1239, si richiamano i contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data del 17 novembre 2016 prot. 6188 che, in ambito di presenza del Piano degli Interventi, inserisce gli stessi all'interno della Zona "A" – Zone di Centro Storico – parti del territorio con carattere storico e di pregio ambientale, e come tale soggetta all'art. 48 delle Norme Tecniche Operative.

Come descritto per il precedente lotto 1), anche nel presente compendio, si rileva la presenza all'interno del cantiere di vario materiale derivante dalle lavorazioni che di fatto sono state abbandonate; la valutazione del presente compendio pertanto terrà conto dello stato dei luoghi per il quale, sarà carico dell'aggiudicatario, l'onere dell'eventuale smaltimento dei materiali di risulta riscontrati.

#### **Conformità edilizia e catastale**

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che lo stato dei luoghi rappresenta un cantiere edile allo stato di grezzo del quale è stata realizzata l'intera sagoma (volumetria) prevista in progetto.

Per quanto realizzato, la presa visione dello stato dei luoghi permette di confermare la sostanziale conformità dell'opera ai progetti legittimati, sebbene sia da precisare l'attuale mancata realizzazione di diverse opere sia nell'ambito della divisione interna che di tutte le finiture essendo lo

stato dei luoghi, rappresentato da un cantiere attualmente allo stato di "abbandono"; si deve prendere atto che, visto il tempo trascorso dal rilascio dei permessi abilitativi, il titolo abilitativo è da ritenersi scaduto; le opere previste dal P.d.C. in considerazione dell'Inizio lavori presentato e previsto per il 27 marzo 2008 dovevano ultimarsi entro la data del 26 marzo 2011.

**Si dovrà pertanto richiedere un nuovo Permesso di Costruire per l'ultimazione delle opere.**

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come lo stato di fatto rappresentato da un cantiere in corso di costruzione, è diversamente identificato catastalmente con delle unità immobiliari ben definite con tanto di rendita catastale che ne definisce il concetto di ultimazione, aspetto questo che di fatto è in contrasto con la realtà dei luoghi con riferimento tra l'altro all'attuale mancanza, quanto meno nel Bene 1) dei divisori interni.

Più correttamente le unità dovrebbero essere censite nella Categoria "UNITA' in Corso di Costruzione" e pertanto, ai fini dell'alienazione dei beni gli stessi dovranno essere ricondotti a tale categoria ad un costo presunto di circa €. 800,00 oltre oneri fiscale ed eventuali diritti e sanzioni catastali da definirsi.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà alla società [REDACTED], in forza dell'atto [REDACTED]

di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Broli di Conegliano rep. 9924/2455 del 15 gennaio 2008 con il quale la società Immobiliare Nuova Ponte 2001 acquistava gli originali terreni di cui i mappali 170 e 171 sui quali è stato edificato il compendio oggetto di stima.

### **Stato di occupazione**

Gli immobili attualmente allo stato di grezzo, sono nella disponibilità del fallimento.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 11995/2526 del 28/03/2008**: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Broli Paolo di Conegliano rep. 10039/2520 del 12/03/2008 per l'importo complessivo di €. 675.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DDI VERONA – S.GEMINIANO E S. PROSPERO S.p.a. a carico delle particelle 170 e 171 del foglio 9 del comune di Tarzo, dalle quali hanno origine i beni di cui il presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 38844/5608 del 21/12/2012**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1372 del 11/12/2012 per l'importo complessivo di €. 51.880,92 a favore della [REDACTED] a carico dei mappali 170 e 171 che hanno originato i beni di cui il presente lotto e a carico anche di altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 35284/5085 del 06/12/2013**: ipoteca giudiziale derivante

da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano rep. 616/12 del 04/06/2012 per l'importo complessivo di €. 18.153,47 a favore di [REDACTED] a carico dei mappali 170 e171 che hanno originato i beni di cui il presente lotto e a carico anche di altri beni;

- **TRASCRIZIONE n. 10948/7975 del 29/04/2014:** Atto giudiziario Verbale di Pignoramento del Tribunale di Treviso rep 2575 del 04/04/2014 promosso dalla Banca Popolare Società Cooperativa a carico dei mappali 170 e171 che hanno originato i beni di cui il presente lotto;

- **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

#### **IMMOBILI INTESATATI CATASTALMENTE ALLA SOCIETA'**

[REDACTED] **MA NON PIU' IN PROPRIETA' ALLA MEDESIMA**

#### **LOTTO 4 – AREA URBANA in Comune di Susegana**

Si individua con il presente bene, un area urbana di mq. 1, sita nel Comune di Susegana (TV), catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione B – Foglio 9

- **Mn. 865 sub. 20** – Area Urbana di mq. 1

L'area in questione fa parte di un intervento edilizio eseguito sulla particella 865 a metà degli anni 2000, da parte della società [REDACTED]



La verifica delle compravendite effettuate a seguito dell'edificazione del complesso immobiliare sulla particella 865, permette di accertare che la società "Fallita" si è completamente spogliata della titolarità in capo al mappale 865 subalterno 20, come da seguenti atti traslativi:

- Compravendita atto notaio Broli Paolo rep. 10522/2697 del 1 agosto 2008 trascritta in data del 11 agosto 2008 ai n.ri 32815/20605; con tale atto è stata trasferita la quota di 168,38/1000 del mn. 865 sub. 20;
- Compravendita atto notaio Broli Paolo rep. 10577/2724 del 24 settembre 2008 trascritta in data del 13 ottobre 2008 ai n.ri 39239/24404; con tale atto è stata trasferita la quota di 234,77/1000 del mn. 865 sub. 20;
- Compravendita atto notaio Broli Paolo rep. 10579/2726 del 24 settembre 2008 trascritta in data del 13 ottobre 2008 ai n.ri 39241/24405; con tale atto è stata trasferita la quota di 87,93/1000 del mn. 865 sub. 20;
- Compravendita atto notaio Broli Paolo rep. 10646/2762 del 15 ottobre 2008 trascritta in data del 6 novembre 2008 ai n.ri 42796/26660; con tale atto è stata trasferita la quota di 223,53/1000 del mn. 865 sub. 20;
- Compravendita atto notaio Broli Paolo rep. 10665/2777 del 21 ottobre 2008 trascritta in data del 13 novembre 2008 ai n.ri 43697/27189; con tale atto è stata trasferita la quota di 175,09/1000 del mn. 865 sub. 20;
- Compravendita atto notaio Broli Paolo rep. 10678/2789 del 28 ottobre 2008 trascritta in data del 26 novembre 2008 ai n.ri 45583/28512; con

tale atto è stata trasferita la quota di 110,30/1000 del mn. 865 sub. 20;

**IMMOBILI INTESSTATI CATASTALMENTE A** [REDACTED]

**[REDACTED] PER INTERO O IN QUOTA PARTE**

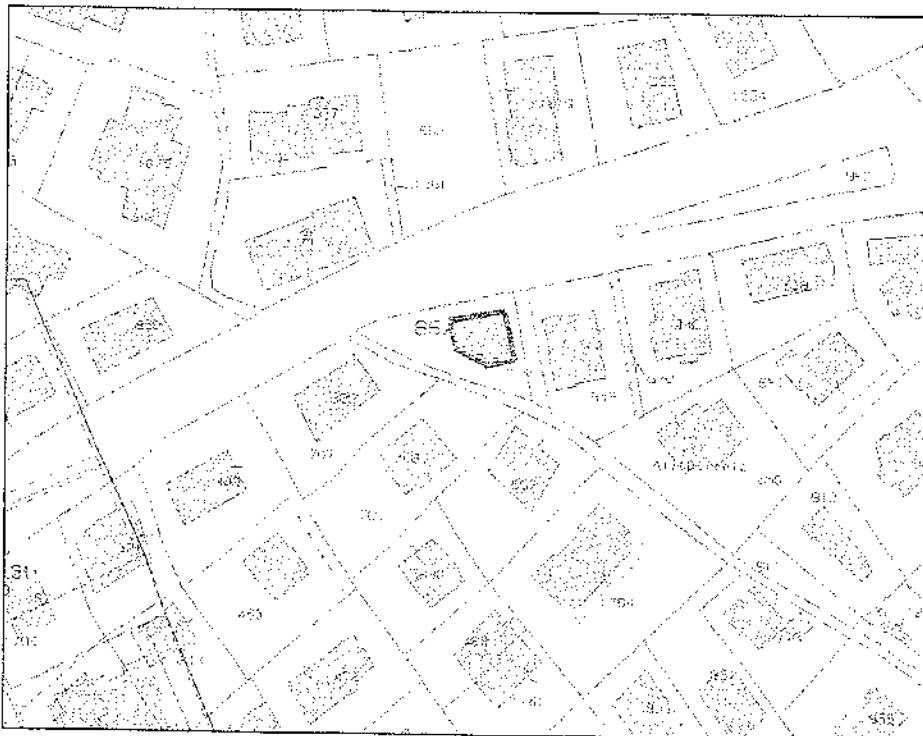
**LOTTO 5 – APPARTAMENTO a Conegliano**

**Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Conegliano (TV), catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 9

- 2) **Mn. 657 sub. 16** - cat. A/3, classe 3 – vani 3 - Rendita € 223,57
- 3) **Mn. 657 sub. 8** - cat. C/2, classe 10 – mq. 3 - Rendita € 17,00



I beni risultano catastalmente intestati per la quota di 1/2 a [REDACTED]

Confini: Il mappale 657 confina a nord con la via Einaudi, a est con il mappale 971 e a sud/ovest con mappali 320 e 708 (tra gli immobili è presente di fatto un canale demaniale interrato)

### Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento al piano 4 facente parte di un complesso residenziale di complessivi 5 piani fuori terra, denominato "Condominio Pelmo" il tutto situato nel comune di Conegliano, località Parè, lungo la Via L. Einaudi al civico n. 13, in prossimità dell'innesto alla Via Belluno.

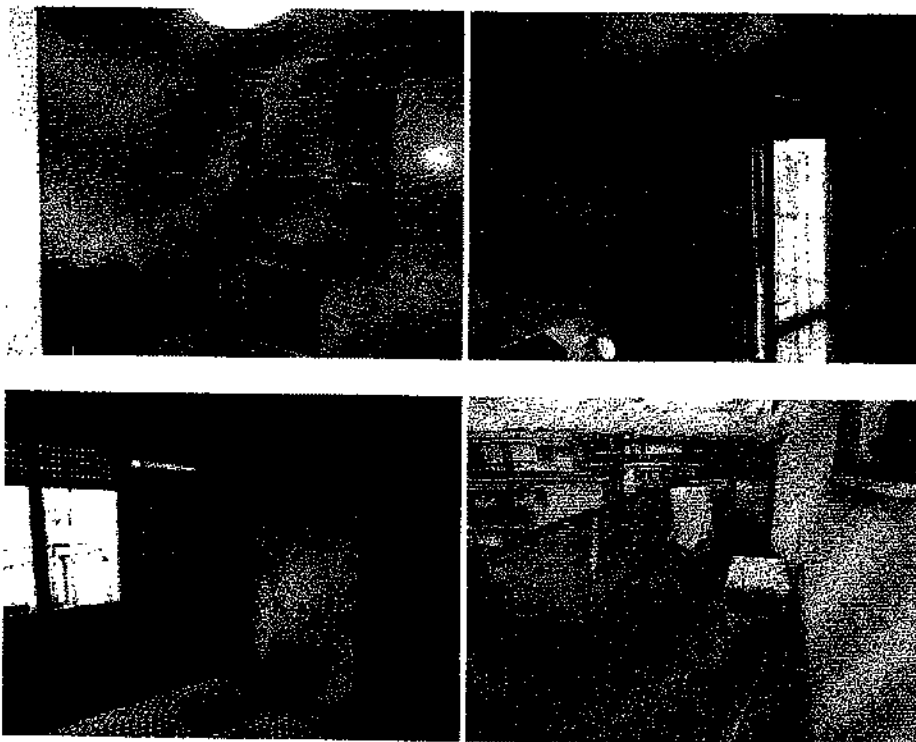


Il contesto urbano è quello periferico del comune di Conegliano, in località Parè, lungo la strada comunale che dalla Chiesa di Parè si collega con la Scuola Enologica di Conegliano ISSS.

L'immobile è posto al piano quarto, facente parte di un complesso condominiale datato (risalente alla fine degli anni '60), sprovvisto del vano ascensore.

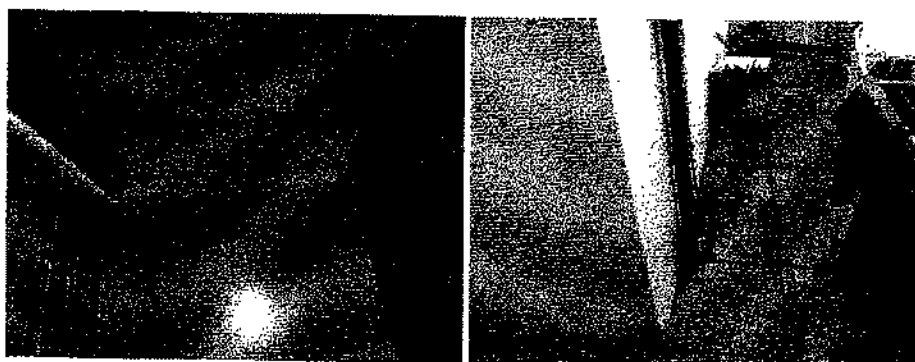
L'unità immobiliare si compone di vano ingresso/soggiorno/cucina (circa mq. 18,30) collegato ad una camera (circa mq. 14,90), ad un bagno (circa mq. 6,10) ed alla terrazza che circonda l'appartamento (in parte occlusa da una veranda).





Lo stato di manutenzione dell'immobile appare sufficiente; le pavimentazioni riscontrate nei locali sono costituite da listoni in laminato nei vari ambienti ad eccezione del bagno nel quale è presente pavimento in gres così come i rivestimenti.

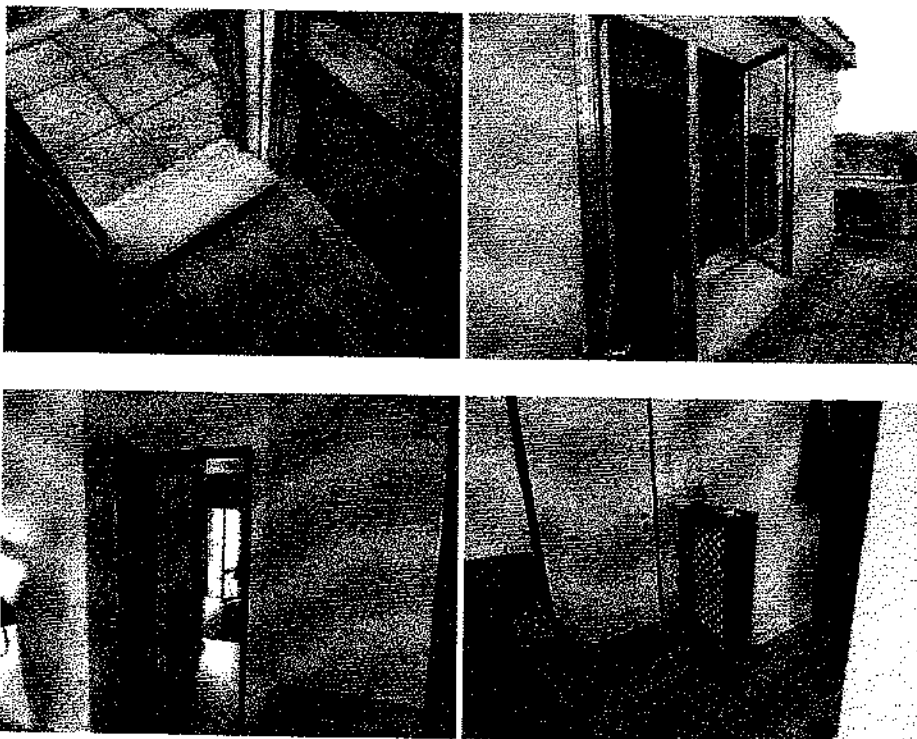
La terrazza è pavimentata con quadroni in ghiaino lavato del tipo flottante, con presenza a macchia di leopardi di formazione di vegetazione infestante.



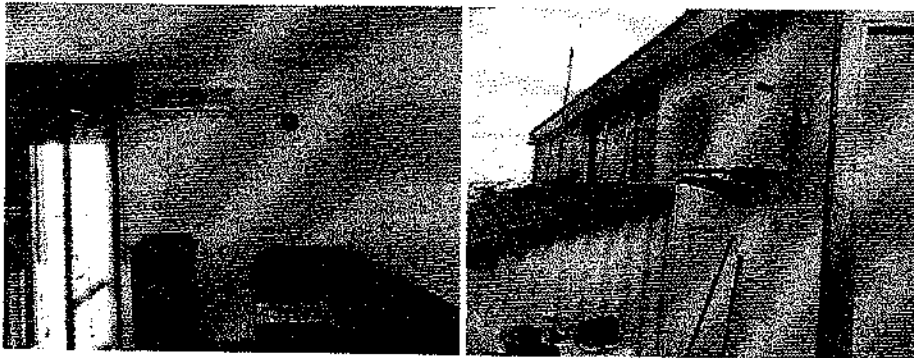
I serramenti perimetrali sono costituiti da telaio in legno con vetro

semplice, persiana avvolgibile in materiale plastico ed ulteriore serramento di vetrata esterna (avente quest'ultimo struttura a profilo in alluminio e vetro semplice).

Le porte interne dei vari locali sono in legno del tipo tamburato e si rileva la presenza di portoncino.



Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento si precisa che lo stesso è costituito da impianto centralizzato (a servizio di tutto il fabbricato) posto su locale al piano terra accessibile dal vano scala condominiale, e da sistema radiante costituito da radiatori del tipo lamellare posti nei vari ambienti (diversi radiatori sono stati tolti dalla loro sede); si rileva la presenza di stufa nel locale soggiorno/cucina e di impianto di climatizzatore.



È compreso con il presente lotto, un locale ripostiglio al piano terra avente una superficie utile di circa mq. 3, individuabile con il primo sulla destra rispetto al vano ingresso condominiale.

Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie lorda del presente bene è determinata in complessivi mq. 55,77 calcolando il 40% della veranda, il 30% della terrazza e il 50% del ripostiglio piano terra.

#### **Dati urbanistici ed edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

- Licenza Edilizia Prot. 1546/4 del 6 marzo 1968 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di edificio urbano;
- Abitabilità n. 54 del 24 giugno 1970 rilasciato a [REDACTED]
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 999 del 17 ottobre 1991 condono prot. 8724/86/urb rilasciato a [REDACTED] per difformità progetto approvato.

#### **Conformità edilizia e catastale**

Relativamente all'aspetto della conformità urbanistica si rileva che lo stato dei luoghi appare conforme alla planimetria allegata alla pratica di

condono di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 999 del 17 ottobre 1991.

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo appaia non perfettamente rappresentato nella planimetria catastale per la mancata attestazione della presenza di veranda e la diversa disposizione delle forometrie sulla camera, oltre a limitate modifiche interne; per le suddette difformità si individua la necessità di adeguare la rappresentazione catastale allo stato reale, ad un costo forfettario di circa €. 700,00 oltre oneri fiscali, per spese tecnico-professionali, oltre gli oneri catastali e le sanzioni che dovranno essere valutate con il competente organo catastale.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà al sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e per la restante quota ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/4 e - [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Notaio Gianluigi Bevilacqua di Conegliano rep. 96423 del 5 novembre 2002.

#### **Stato di occupazione**

L'appartamento è attualmente affittato, in forza del contratto di Locazione stipulato in data del 21 marzo 2017, registrato a Conegliano in data del 24 marzo 2017 al n. 1328 Serie 3T; si rileva che la durata del contratto è prevista in anni 4 a partire dal 1 aprile 2017 e fino al 31 marzo 2021 decorsi

i quali il contratto sarà rinnovato per uguale periodo, fatti salvi i casi di diniego di rinnovo da parte della locatrice, previa disdetta da comunicare mediante raccomandata con avviso di ricevimento (di cui all'art. 3 della L. 09.12.1998 n. 431); il canone annuo di locazione è stato concordato in €. 4.800,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 53510/10309 del 23/11/2002:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Bevilacqua Gianluigi di Conegliano rep. 96424 del 05/11/2002 per l'importo complessivo di €. 210.000,00 a favore della ABBEY NATIONAL BANK a carico dei beni di cui il presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 11879/1656 del 18/04/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna rep. 463 del 30/03/2012 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore della Unipol Banca Spa a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri;
- **ISCRIZIONE n. 33673/4882 del 09/11/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1175 del 24/10/2012 per l'importo complessivo di €. 59.513,54 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di

- 1/2) e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 37689/5406 del 23/12/2013:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 4925 del 06/12/2013 per l'importo complessivo di €. 70.000,00 a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo Società cooperativa a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 12190/1802 del 14/05/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 488 del 23/01/2014 per l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 25178/3801 del 22/09/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma rep. 6478 del 07/05/2013 per l'importo complessivo di €. 10.000,00 a favore di Atradius Credit Insurance N.V. a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

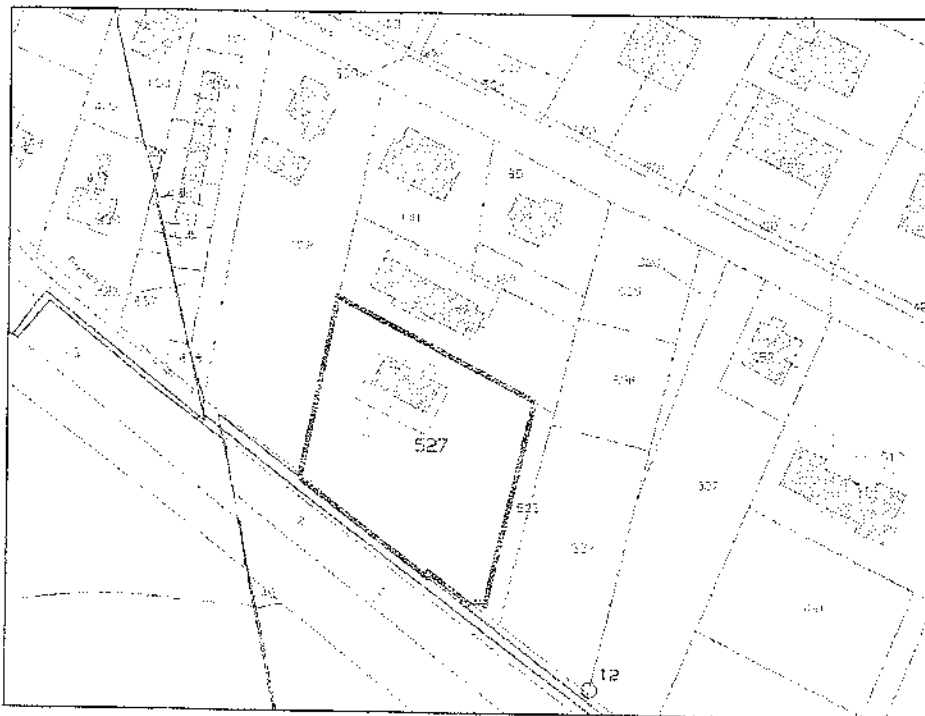
## LOTTO 6 – CASA SINGOLA AL GREZZO comune di Susegana

### Identificazione catastale dei beni

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Susegana (TV), attualmente in corso di costruzione, catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 1

- **Mn. 527** – Cat. In corso di costruzione



I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà a

Confini: Il compendio confina a nord/est con mappale 528, a est con mappale 525, a sud/ovest con la Via dei Pascoli e a ovest con mappale 152.

E' compreso nel presente lotto la quota parte di 1/6, intestata a

[REDACTED] della seguente particella:

Catasto Terreni – Foglio 39

- **Mn. 525** – Seminativo di Classe 6, ha. 0.03.12

La suddetta particella rappresenta di fatto una strada di accesso alla proprietà in questione e proprietà di terzi, posta in aderenza sul fronte est del mappale n. 527.

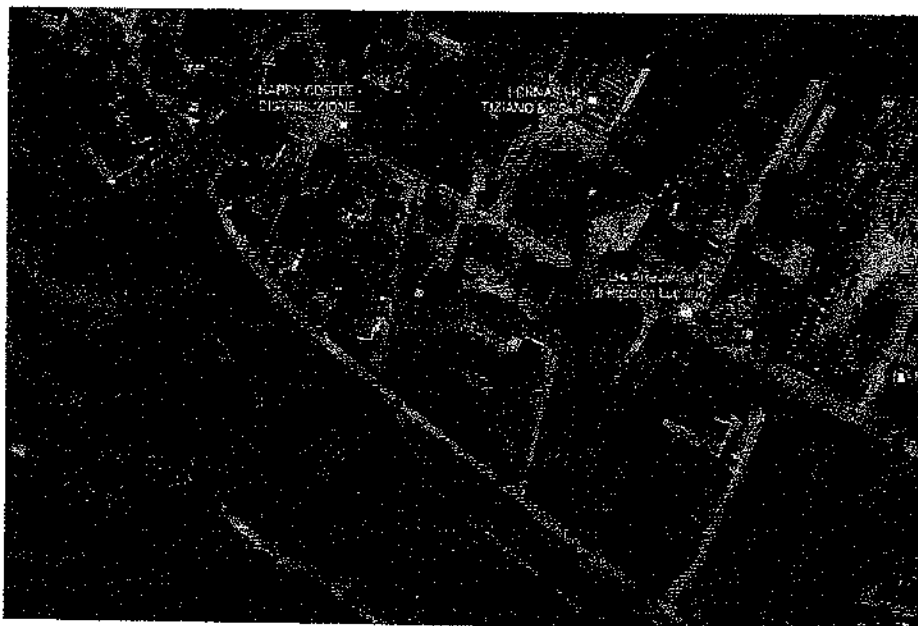
**Descrizione dei beni**

Trattasi di un compendio immobiliare attualmente allo stato di grezzo avanzato, rappresentante una fabbricato residenziale unifamiliare (del tipo di villa signorile), situato nel comune di Susegana, nella località di Ponte della Priula, lungo la Via Pascoli sul versante nord della medesima a poche centinaia di metri dal precedente Lotto 1).

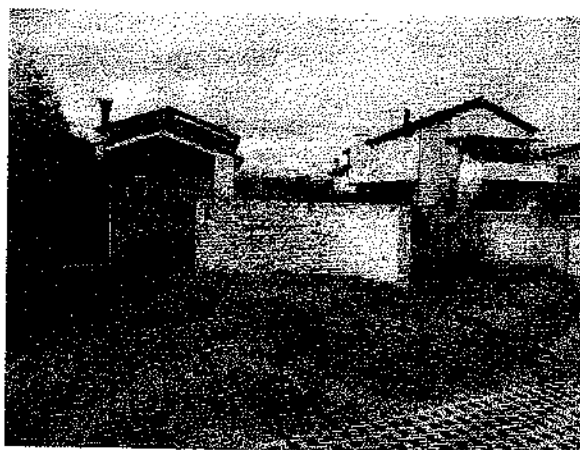


Il contesto urbano è quello periferico della località Ponte della Priula di Susegana, posto in prossimità del precedente Lotto 2, lungo la via Pascoli a qualche centinaio di metri dall'innesto della stessa con la Strada Provinciale SP34 Via Mercatelli Maglio (principale arteria viaria di collegamento tra il centro di Ponte della Priula ed i comuni di Sernaglia della Battaglia, Pieve di Soligo e Follina più a nord/ovest).



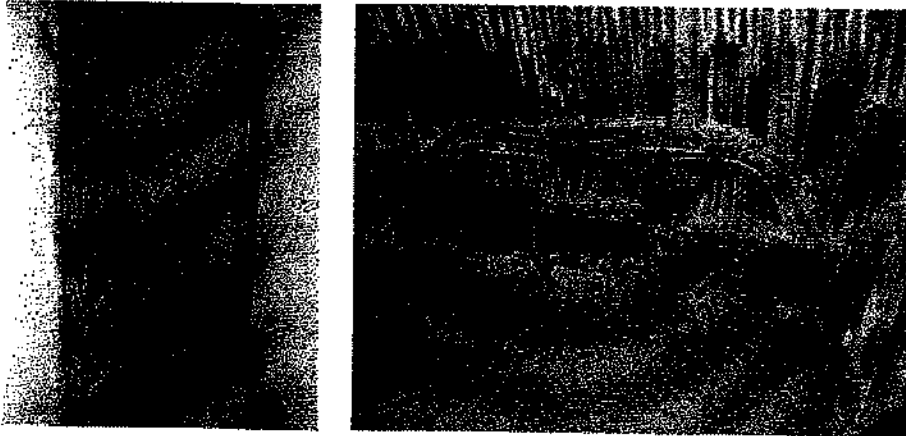


L'accesso alla proprietà avviene dal fronte est, tramite strada privata (mappale 525) e precisamente attraverso un passaggio carrabile ed uno pedonale, attualmente non custoditi da apposita cancellata e realizzati con apposita struttura in cemento armato in parte rivestita con elementi in pietra a vista.

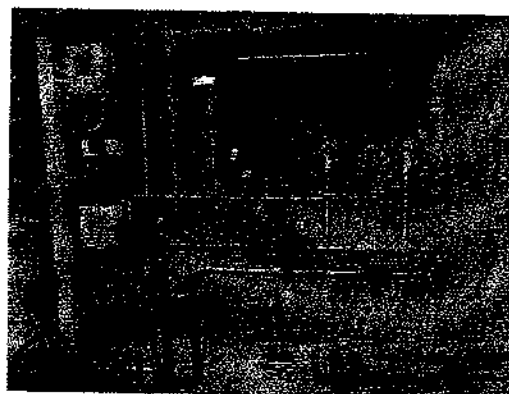
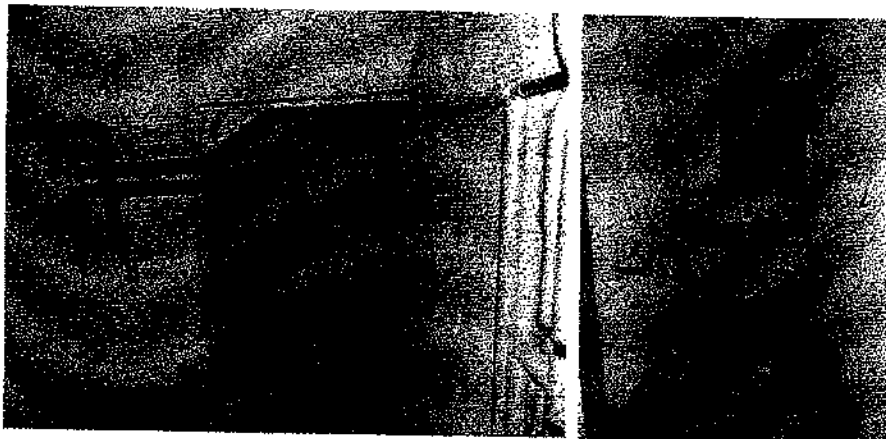


L'immobile si presenta in uno stato di grezzo avanzato con strutture ben definite sul piano plani-volumetrico sebbene in parte incompleto; l'impiantistica sia a carattere di impianto elettrico che termoidraulico è

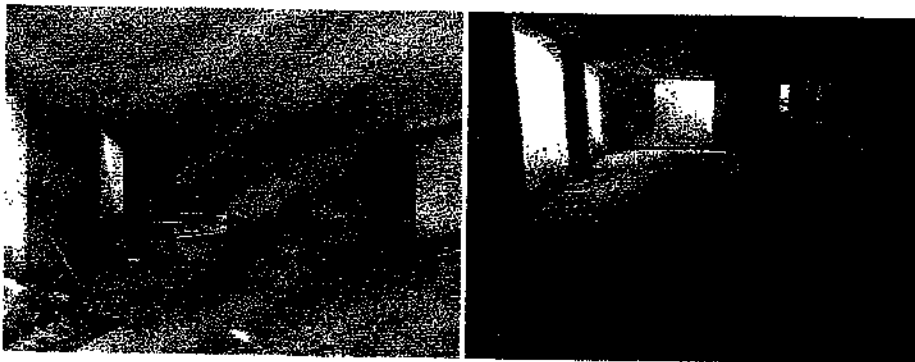
stata in gran parte predisposta, tuttavia da verificarne con termo-tecnico la percentuale di consistenza.



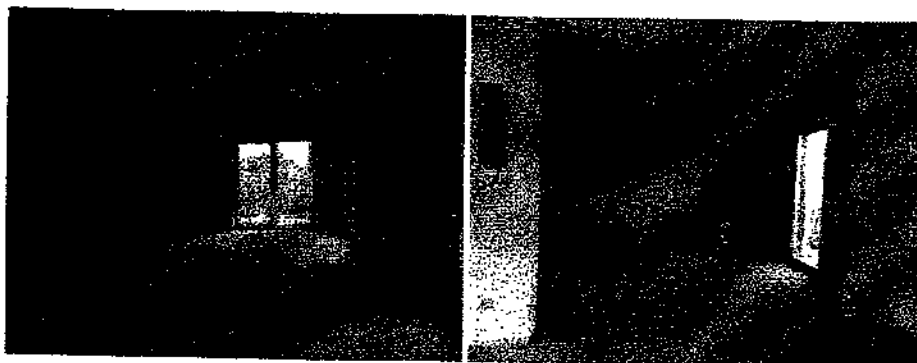
Nei locali destinati a Centrale Termica e a vani tecnici, di cui uno ricavato lungo la rampa di manovra (in prossimità dell'accesso allo scantinato), sono presenti parte degli impianti di carattere termo-idraulico.



La visione dello stato dei luoghi permette di identificare gli ambienti interni, sostanzialmente come previsti dal progetto; al piano interrato si individua l'area destinata a garage (circa mq. 92,41) collegata con un disbrigo e con un'ampia sala relax (mq. 91,28 circa); su quest'ultima è stata realizzata una vasca presumibilmente per un impianto idromassaggio.

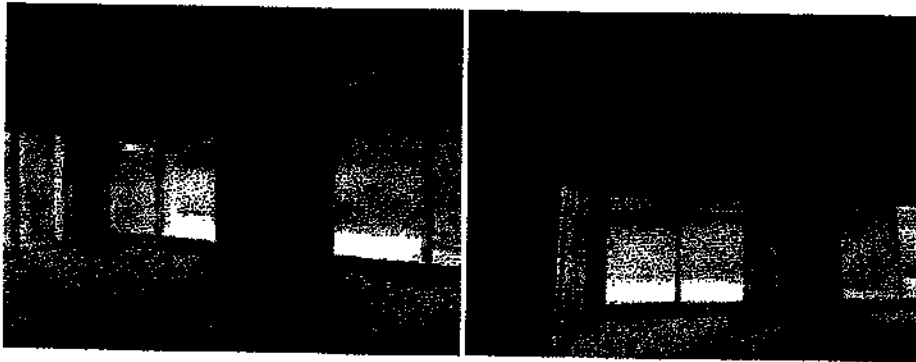


Attraverso il disbrigo ci si collega ad un locale lavanderia (circa mq. 16,40), un vano tecnico (circa mq. 4,85), la C.T. (circa mq. 5,70), alla scala di collegamento al piano primo, una cantina (collegata a sua volta con una magazzino cieco), direttamente alla sala relax ed un ulteriore disbrigo (collegato anche dalla sala relax) attraverso il quale ci si immette in un bagno cieco (circa mq. 6,40); in prossimità dell'arrivo al garage, sulla rampa nel fronte ovest, è presente un vano tecnico di circa mq. 9,27.



Al piano terra trovano collocazione il soggiorno/sala da pranzo (circa mq. 58,71) attualmente aperto in continuità con la cucina (circa mq. 17,29).

Il vano soggiorno è caratterizzato da una parte provvista di soffitto piano in considerazione della porzione di fabbricato sopra elevata, e di una parte con copertura mansardata.



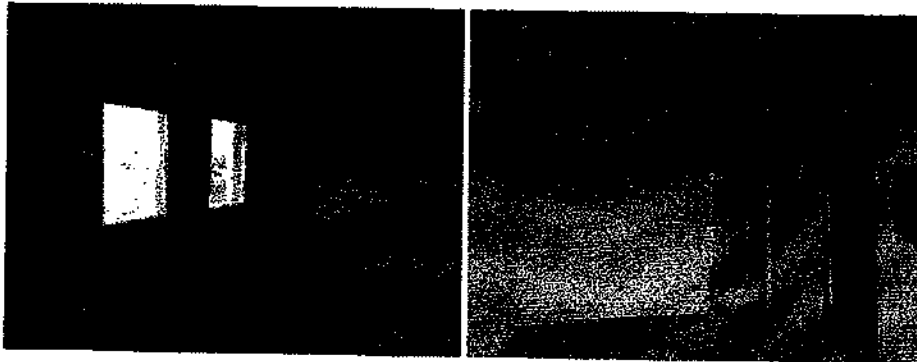
L'accesso all'immobile, dall'esterno, avviene tramite una loggia, attraverso la quale che si immette su una porzione di ingresso collegata da un lato con il citato soggiorno...



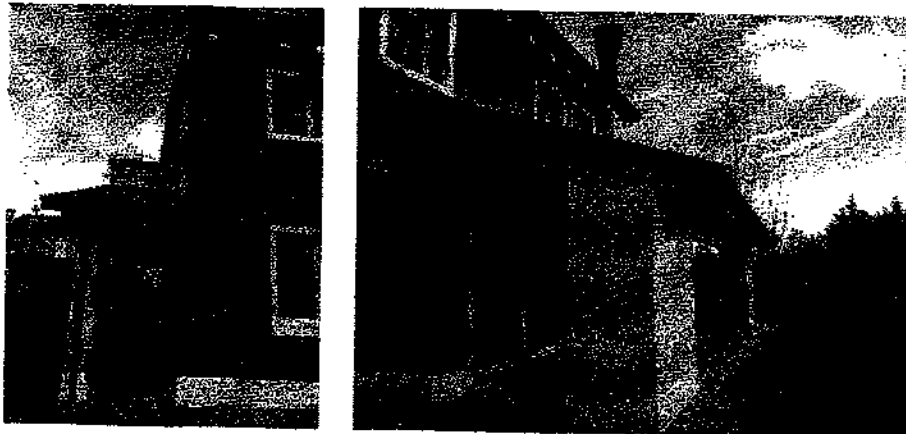
.. e dall'altro versante con un'ulteriore area del fabbricato, nella quale sono presenti un ripostiglio, un bagno (circa mq. 6,42), un ulteriore disbrigo e la scala di accesso ai vari piani.

Il piano primo si compone di un disbrigo collegato a tre camere (circa mq.

13,06 mq. 13,23 e mq. 20,80) ed un bagno di mq. 7,26; la camera matrimoniale presenta bagno interno di circa mq. 4,68 e una cabina armadio di circa mq. 7,02.



Al piano terra lungo il fronte ovest e quello sud/est, sono presenti due porticati di circa mq. 12,07 e mq. 33,15.

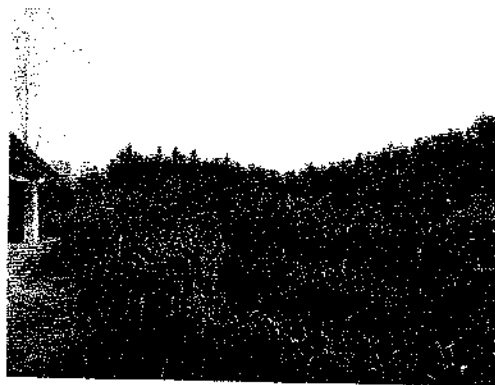


È parte integrante del presente complesso anche l'area scoperta pertinenziale di circa mq. 2524 comprendente camminamenti, corsia di manovra, ed aree esterne di accesso alla proprietà, che sarà destinata nella maggior parte a giardino; attualmente il terreno risulta particolarmente infestato da piante varie in conseguenza dell'abbandono del cantiere.

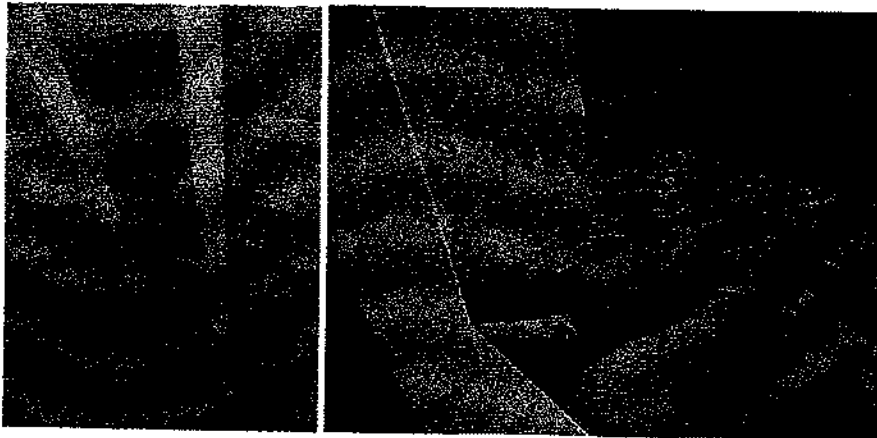
Lo stato di manutenzione dell'immobile è quello di un grezzo avanzato, per il quale, apparentemente risultano mancanti le pavimentazioni, le porte

interne e il completamento dell'impiantistica in generale (caldaia, sistema di condizionamento ecc...) e le finiture finali (tinteggiature, allacciamenti). Dal punto di vista esterno, il fabbricato appare completato con finiture di buona qualità, con presenza di rivestimenti dei colonnati in pietra a vista, battiscopa in marmo; mancano le pavimentazioni esterne e la sistemazione dei camminamenti e delle aree a verde.

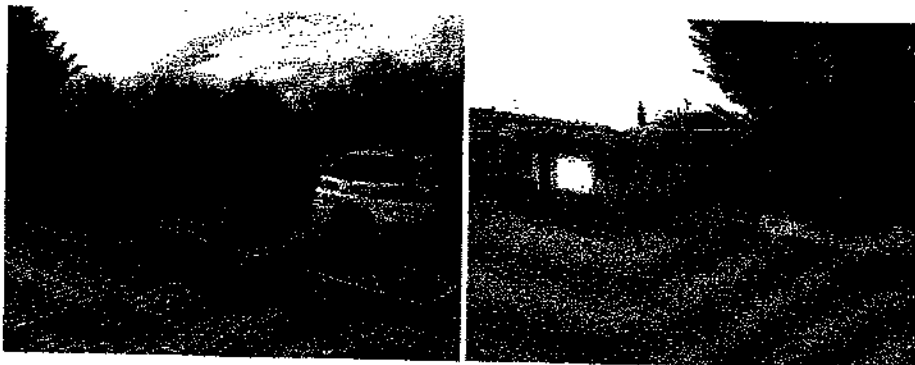
I serramenti perimetrali sono a struttura in legno con vetro-camera; sono mancanti il basculante, i serramenti delle bocche di lupo, oltre ad il cancello carrabile e quello pedonale; lo stato della presente vegetazione infestante nell'area esterna impedisce di poter prendere visione della disposizione delle condutture di allacciamento delle varie utenze così come dell'impianto fognario.



La copertura del fabbricato è stata realizzata con struttura portante in travature in legno con sovrastante tavolato, completata di sistemi di ventilazione, con gli opportuni isolamenti vari (impermeabilizzante e termo-acustico) e manto superficiale in coppi (alcuni elementi sono da sostituire in quanto lesionati), con lattonerie al completo.



Sul fronte est, in prossimità dell'accesso carrabile e pedonale, su area esterna in proprietà al fallimento, sono presenti dei parcheggi pertinenziali, ben definiti con fondo in betonelle, mentre si rileva un'apertura della recinzione sul fronte sud/ovest (recinzione costituita da muretta in cemento armato con sovrastante rete a maglie metalliche) posta in prossimità dell'alloggiamento di un vano contatori.



L'intera area scoperta è in stato di abbandono con abbondante presenza di vegetazione infestante; lungo i confini sud ed est, la proprietà è delimitata dalla presenza di recinzione a maglie metalliche con collocazione all'interno della proprietà di una "siepe" di cipressi leylandii posta a distanza di circa cm. 50 che tuttavia, stante l'abbandono del cantiere è attualmente debordata come estensione e come altezza ben oltre i ml. 3 e

che allo stato attuale non rientra nei parametri previsti dalla normativa di legge per le distanze delle alberature dal confine (nel presente caso si dovrebbe limitare con un'altezza di ml. 2,50); si precisa nel merito che la valutazione del presente compendio, ha tenuto conto di tale aspetto così come della presenza all'interno del "cantiere" di vario materiale edile di risulta dalle lavorazioni; si precisa che sarà onere a carico dell'aggiudicatario provvedere alla messa in regola della siepe e lo smaltimento del materiale non utilizzabile presente all'interno della proprietà in questione.

Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie commerciale del presente bene è determinata in complessivi mq. 396,50 calcolando il piano scantinato al 50% della superficie lorda e i porticati al 30%; l'ampia area scoperta di oltre mq. 2500 comprendente anche aree di manovra e parcheggi esterni, risultando di ampie dimensioni dispersive ed eccedenti la normale necessità di un immobile unifamiliare del tipo villa signorile, caratteristiche alle quali è destinata l'unità immobiliare residenziale oggetto del presente lotto, verrà quantificata quale valore aggiunto al medesimo compendio.

Si precisa che fa parte del presente compendio la quota di 1/6 del mappale 525 che rappresenta la strada privata di accesso alla presente proprietà e proprietà di terzi posta più a nord; trattasi di un area scoperta, attualmente pavimentata con elementi misti prefabbricati individuabili con blocchi in cemento per pavimenti inerbiti e betonelle.





### **Dati urbanistici ed edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 2007/0060 del 8 giugno 2007 rilasciata alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di due fabbricati con ricavo di 6 unità residenziali;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) pratica 2008/0077 presentata in data del 26 marzo 2008 prot. 5872 dalla ditta [REDACTED] per rifacimento recinzione;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) pratica 2008/0219 presentata in data del 11 agosto 2008 prot. 15750 dalla ditta [REDACTED] per modifiche interne e prospettiche;

### **Conformità edilizia e catastale**

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che lo stato dei luoghi rappresenta un cantiere edile allo stato di grezzo avanzato abbastanza ben definito sul piano delle disposizioni planivolumetriche; lo stato dei luoghi

apparentemente risulta parzialmente conforme alla realtà ad eccezione di piccole opere interne quali presenza di un'ampia apertura tra locale garage e sala relax, spostamento dell'alloggio della porta del vano relax in collegamento con il disbrigo, chiusura di una piccola porzione di garage per ricavo di una loggia sul vano lavanderie e possibili piccoli adattamenti delle tramezzature in corso dei lavori; alcune opere come la chiusura tra cucina e soggiorno e l'impronta del camino nel soggiorno, non risultano ancora realizzati.

Trattasi di opere prettamente interne e di limitata entità sistemabili attraverso la predisposizione di una Scia in Sanatoria o altro provvedimento da concordare con il comune, ad un costo di circa €. 1.500,00 per prestazioni tecniche oltre oneri fiscali ed €. 1.000,00 per la sanzione amministrativa salvo diversa disposizione del competente organo comunale.

Si rileva che le tempistiche previste dal permesso di costruire, relativamente alla conclusione delle opere, risultano ormai trascorse facendo di fatto decadere il titolo abilitativo; l'inizio dei lavori dell'intero complesso edilizio previsto nell'originale concessione n. 2007/0060 è avvenuto a far data dal 12 giugno 2007 (solo per il fabbricato posto a nord è stata richiesta l'agibilità in data 25 novembre 2008) e pertanto non avendo riscontrato presso l'ufficio tecnico la presenza di richieste di proroga, la concessione stessa è da ritenersi decaduta; **la conclusione delle opere è pertanto subordinata alla richiesta di un nuovo titolo**

**abilitativo (Permesso di Costruire o altro) da concordare con il comune con il possibile ricalcolo di eventuali oneri di costruzione.**

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come lo stato di fatto rappresentato da un cantiere in corso di costruzione, risulti perfettamente rappresentato in catasto con la Categoria "UNITA' in Corso di Costruzione".

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà al sig. [REDACTED], in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Broli di Conegliano rep. 11201 del 28 aprile 2009.

#### **Stato di occupazione**

Gli immobili attualmente allo stato di grezzo, sono nella disponibilità del fallimento.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 17405/3931 del 13/05/2009:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Broli Paolo di Conegliano rep. 11202/3077 del 28/04/2009 per l'importo complessivo di €. 504.000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni a carico dei beni di cui il presente lotto;

- **ISCRIZIONE n. 25065/5588 del 01/07/2009:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito atto notaio Broli Paolo di Conegliano rep. 11315/3143 del 18/06/2009 per l'importo complessivo di €. 200.000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni a carico dei beni di cui il presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 11879/1656 del 18/04/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna rep. 463 del 30/03/2012 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore della Unipol Banca Spa a carico dei beni di cui il presente lotto e altri;
- **ISCRIZIONE n. 33673/4882 del 09/11/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1175 del 24/10/2012 per l'importo complessivo di €. 59.513,54 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 8460/1043 del 15/03/2013:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di Conegliano rep. 1355 del 05/12/2012 per l'importo complessivo di €. 250.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 12190/1802 del 14/05/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 488 del 23/01/2014 per l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
- **TRASCRIZIONE n. 16974/11000 del 30/05/2013:** Atto giudiziario Verbale

di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Conegliano rep 761/2013 del  
20/052013 promosso dalla Banca Popolare dell'alto Adige Volksbank Soc.  
Coopo. P.A. a carico dei beni di cui il presente lotto;

- **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario  
Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016  
del 20/06/2016;

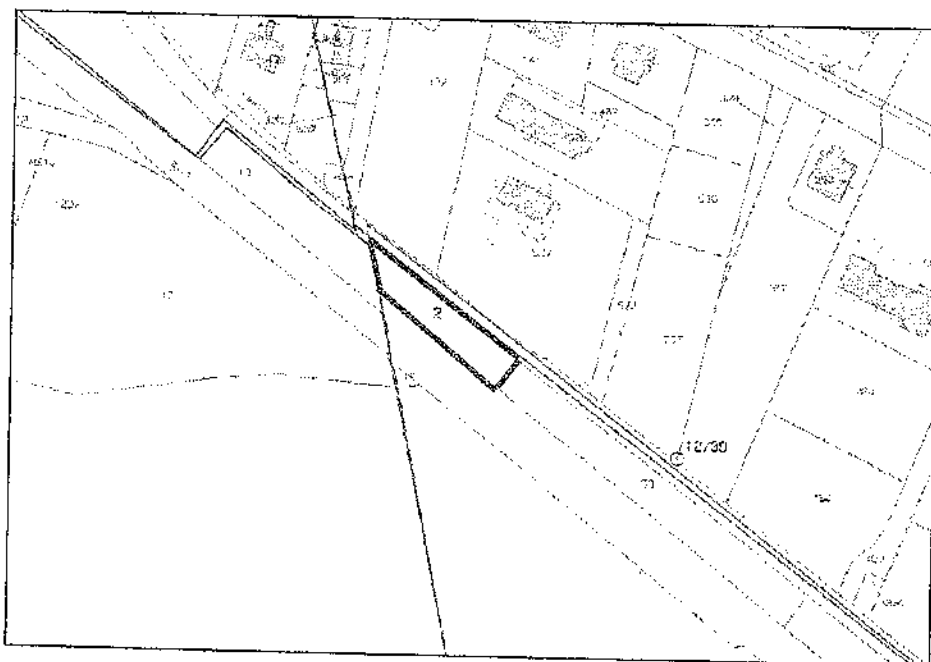
### **LOTTO 7 – TERRENO comune di Susegana**

#### **Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare costituito da un  
appezzamento di terreno, sito nel Comune di Susegana (TV), catastalmente  
individuabile come segue:

Catasto Terreni – Foglio 44

- Mn. 2 – Pascolo di classe 2 – ha. 0.04.97



I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà a

[REDACTED]

Confini: Il terreno confina a nord con la Via Pascoli, a sud/est con il mappale 58 a sud/ovest con argine demaniale.

**Descrizione dei beni**

Trattasi di un terreno posto nelle immediate vicinanze del precedente Lotto 6, completamente libero e allo stato di incolto; il terreno non identificabile sul posto, è compreso tra la via Pascoli e l'argine del Fiume Piave.



Il contesto urbano è quello periferico della località Ponte della Priula di Susegana.

**Dati urbanistici ed edilizi**

Dalla presa visione del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 081/2016 del 19 gennaio 2017 si rileva che il mappale in questione, rientra nell'ambito dello strumento Urbanistico vigente (P.R.G.), all'interno delle Z.T.O. E3 Aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario di cui l'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., inoltre ricade in area di tutela ai sensi dell'art. 27, comma 4, punto 6b, della Legge Regionale n. 61/1985.

Per quanto concerne le previsioni del Piano di Assetto del Territorio (PAT) nell'ATO n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", il mappale 2 ricade in "aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lvo n. 42/2004 - Corsi d'acqua" (art. 5 delle Norme tecniche di attuazione del PAT).

Inoltre si precisa che il bene ricade all'interno della "Fascia di rispetto stradale", "fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia" e in "zone di tutela relative all'idrografia principale" (art. 7 NTA).

Si rileva infine che per quanto concerne il Piano degli Interventi (PI) adottato, il mappale 2 rientra in ZTO Ep "territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario" (art. 54 delle Norme Tecniche Operative del PI) oltre ai vincoli richiamati nel PAT.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà al Battistella Morris in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Broli Paolo di Conegliano rep. 10109 del 09 aprile 2008.

#### **Stato di occupazione**

Il terreno è nella disponibilità del fallimento.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 11879/1656 del 18/04/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna rep. 463 del

- 30/03/2012 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore della Unipol Banca Spa a carico dei beni di cui il presente lotto e altri;
- **ISCRIZIONE n. 33673/4882 del 09/11/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1175 del 24/10/2012 per l'importo complessivo di €. 59.513,54 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 12190/1802 del 14/05/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 488 del 23/01/2014 per l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bozano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
  - **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

### **LOTTO 8 – APPARTAMENTO comune di Susegana**

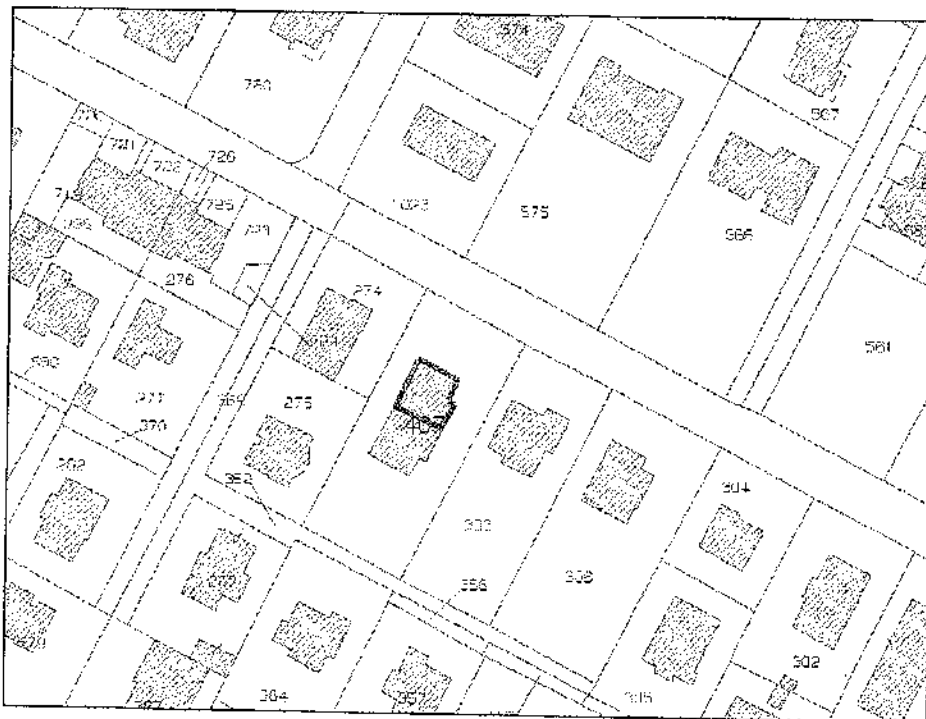
#### **Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Susegana (TV), costituente un appartamento con relative pertinenze, catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 2



- Mn. 407 sub. 18 – Cat. A/2, Classe 1, Vani 5 – Rendita € 438,9



I beni risultano catastalmente intestati per la piena proprietà a

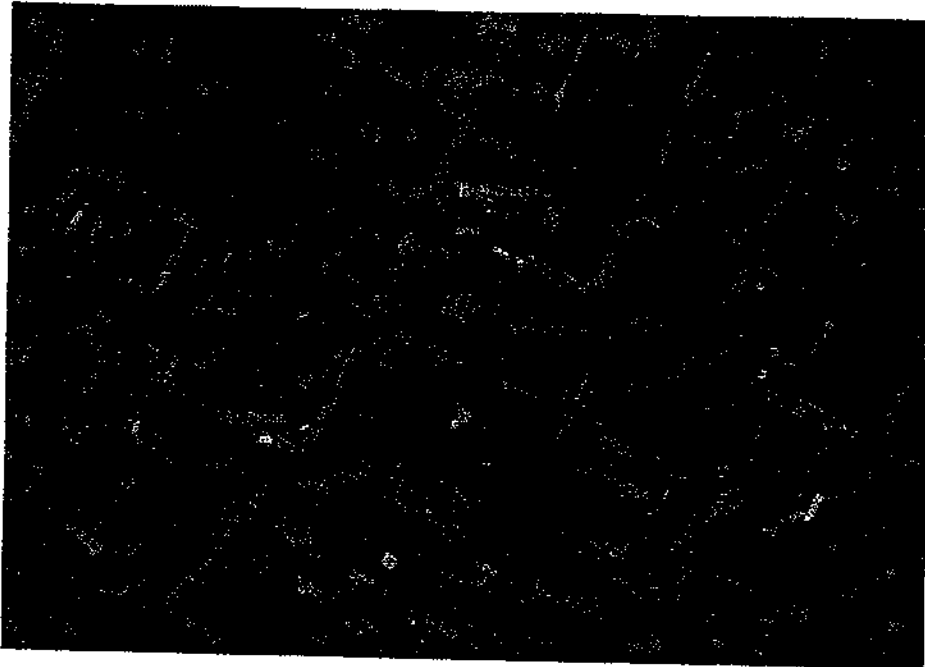
**Confini:** l'appartamento sub. 18, confina a nord, est e ovest con vuoto su area scoperta condominiale sub. 13 del mappale 407 e a sud con subalterno 17 e vano scale condominiale sub. 9.

#### **Descrizione dei beni**

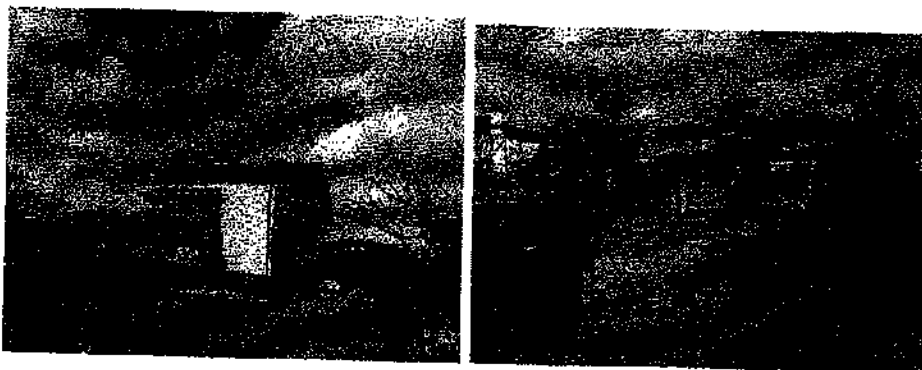
Trattasi di un appartamento degli anni '70 facente parte di una palazzina di complessivi tre piani fuori terra e una porzione seminterrato, situata nel comune di Susegana, località Ponte della Priula, posta in affaccio alla Via Mercatelli Maglio, con accesso dalla via Pasubio al civico 6.

Il contesto urbano è quello analogo ai precedenti Lotti 2) e 3), periferico della località Ponte della Priula di Susegana, caratterizzata dalla presenza

della Strada Provinciale SP34 Via Mercatelli Maglio (principale arteria viaria di collegamento tra il centro di Ponte della Priula ed i comuni di Sernaglia della Battaglia, Pieve di Soligo e Follina più a nord/ovest).

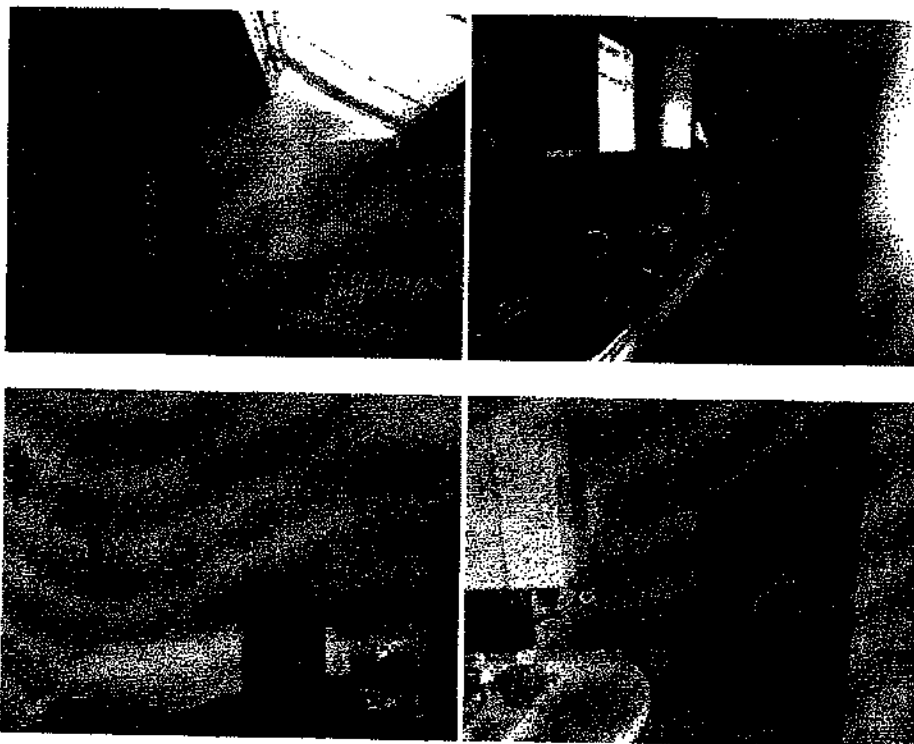


Trattasi di un appartamento al piano ultimo (piano secondo/sottotetto) facente parte di una palazzina di complessive 5 unità immobiliare poste su piani sfalsati, il cui accesso dalla via pubblica avviene da Via Pasubio nonostante vi sia anche un accesso carrabile di fatto non utilizzato sul versante della Via Mercatelli Maglio al civico 73.



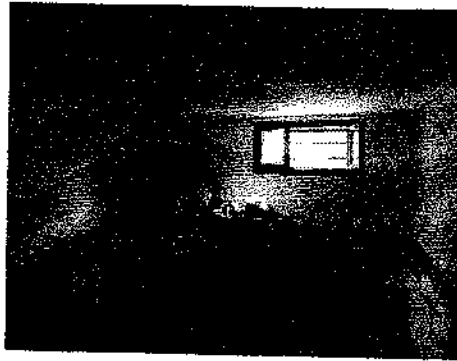
L'immobile si compone di un ingresso collegato con una stanza (circa mq.

10,66), soggiorno (circa mq. 21,73) che riceve luce tramite ampio lucernario a soffitto, un piccolo corridoio (che a sua volta si collega con un bagno di circa mq. 8,61) ed una camera (circa mq. 19,70); dal soggiorno si accede alla cucina (circa mq. 7,58) e da questa ad un ripostiglio/sottotetto.

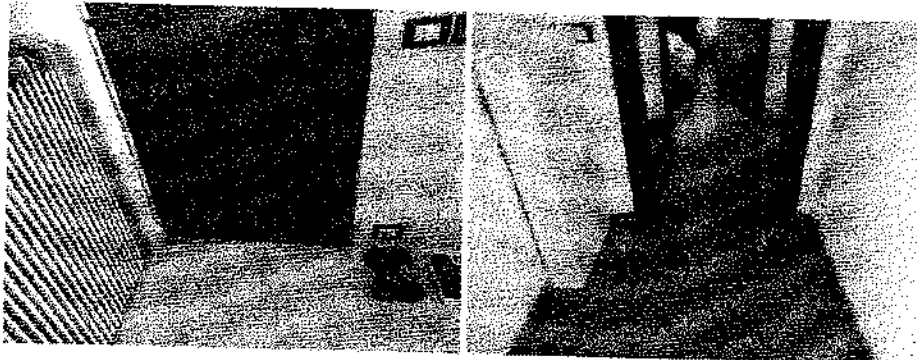


L'unità immobiliare è stata realizzata sostanzialmente su una porzione di sottotetto e pertanto è caratterizzata da ambiente a copertura inclinata con altezze variabili (vedasi cucina con altezza variabile da un massimo di ml. 3,12 ad un minimo di ml. 1,57 e/o il bagno che presenta altezza variabile da ml. 2,97 a ml. 1,50).

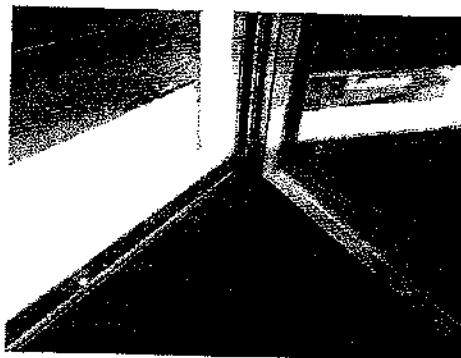
È compreso con il presente lotto il locale cantina del piano seminterrato avente una superficie di circa mq. 16,49 e altezza di ml. 2,14 ed individuabile con il primo sulla sinistra accedendo dal vano scala condominiale.



L'unità immobiliare si presenta in uno stato sufficiente contraddistinto apparentemente da opere di manutenzione ordinaria/straordinaria non datate nel tempo; le pavimentazioni riscontrate variano dalle piastrelle del locale bagno ai parchetti in legno disposti sull'intero appartamento ad eccezione del locale sottotetto.



I serramenti esterni sono costituiti da finestre a struttura in legno con vetro camera e persiane avvolgibili e porte interne in legno del tipo tamburato.



L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da caldaia posta nel locale

sottotetto e da superfici radianti costituite da radiatori lamellari posti nei vari ambienti.



Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie commerciale del presente bene è determinata in complessivi mq. 112,88 calcolando il piano scantinato al 50% della superficie lorda così come la porzione di sottotetto ad altezza non abitabile.

#### **Dati urbanistici ed edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche e precisamente:

- Licenza di Esecuzione di Lavori Edili n. 53/73 del 6 maggio 1973 rilasciata alla ditta [REDACTED] per costruzione di un nuovo fabbricato.
- Autorizzazione di Abitabilità di Casa n. 53/73 del 5 giugno 1976 rilasciata a [REDACTED]

#### **Conformità edilizia e catastale**

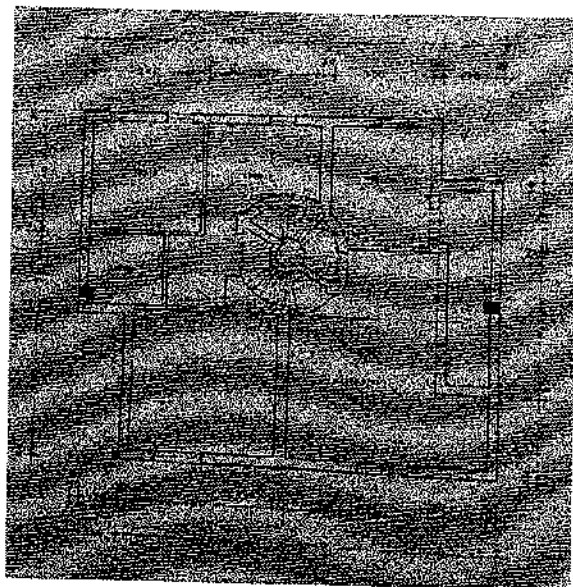
Relativamente all'aspetto urbanistico, si precisa come lo stato dei luoghi non appare assolutamente conforme a quanto autorizzato.

Si premette rilevare che il progetto autorizzato nell'anno 1973, individua la

consistenza e le unità immobiliari da realizzarsi, attraverso la rappresentata grafica dei vari livelli di piano a partire dal piano seminterrato, con rappresentazione del piano terra, del piano Tipo (inteso quello dei piani superiori) e del piano sottotetto, tutti livelli che risultano posti su piani sfalsati.

Quanto rappresentato in pianta, relativamente al sottotetto (piano secondo), si deve osservare come lo stesso non corrisponde a quanto rilevato nello stato dei luoghi, premesso che l'ulteriore supporto di verifica, potrebbe avvenire dalla visione della planimetria catastale, che appare abbastanza rispondente allo stato dei luoghi (quanto meno come dimensione dello specifico sedime dell'appartamento).

L'utilizzo della sezione e il raffronto con i prospetti permette di segnalare che la copertura dell'intero fabbricato nel suo complesso è stata di fatto rialzata al fine di permettere il ricavo di due alloggi al piano secondo diversamente da quanto riportato nella pianta autorizzata ...



che ne rappresentava solo uno (sopra riportata).

L'analisi delle piante, raffrontata con la sezione e accertata dalla lettura dei contenuti del certificato di abitabilità, permette di constatare che il complesso edilizio autorizzato prevede l'esistenza di n. 4 unità immobiliari per le quali è stato rilasciato il provvedimento di abitabilità.

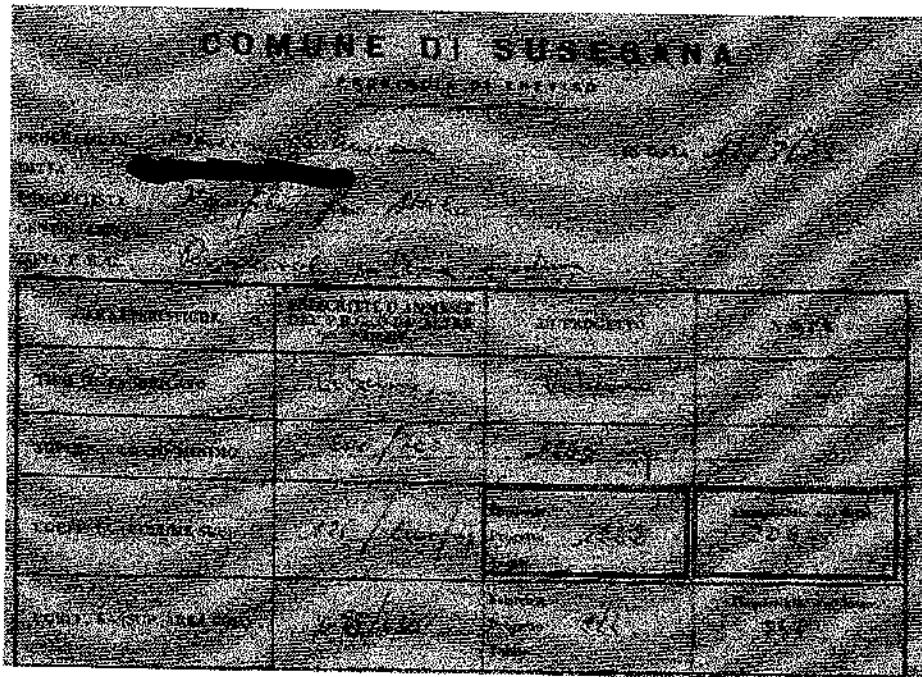
La parte pertanto abusiva del condominio si individua con le due unità realizzate sul piano sottotetto di cui quella posta a nord (sub. 18) interessa la presente stima.

Si deve precisare che le difformità riscontrate vanno a colpire l'intero complesso edilizio, risultando interessare di fatto parti strutturali, prospetti, e copertura di interesse comune a tutto il fabbricato; l'eventuale sanabilità dovrà coinvolgere pertanto anche l'unità immobiliare posta all'ultimo livello di piano (fronte sud del sottotetto) di cui il subalterno 17, anch'essa di fatto da ritenersi interessata all'abuso.

Ai fini della sanabilità lo scrivente ha eseguito la doppia verifica della conformità urbanistica dell'immobile, con riferimento normativo sia all'epoca di costruzione (1973) che allo stato attuale.

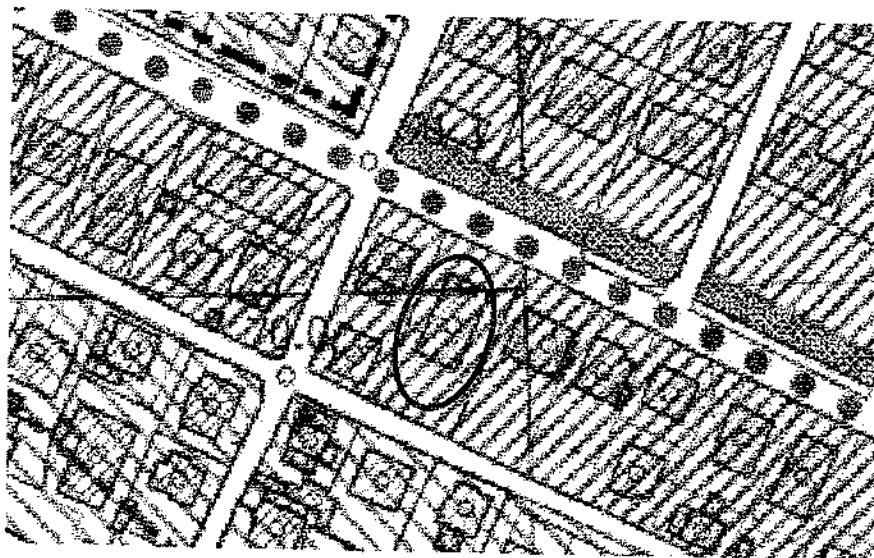
Per quanto concerne l'anno di costruzione di cui la Licenza del 6 maggio 1973, senza entrare nel merito di calcoli volumetrici, si prende atto, dalla documentazione allegata alla pratica n. 53/73, che nello specifico momento impositivo della costruzione del fabbricato, la potenzialità edificatoria dell'area di intervento, era determinata in complessivi mc.

2064, a fronte di quelli realizzati pari a mc. 1232.....



...e pertanto, all'epoca dei fatti, l'abuso, consistente in un aumento dei volumi dell'intero corpo di fabbrica, era realizzabile e pertanto sanabile.

L'attuale normativa urbanistica di riferimento, identificabile con il Piano degli Interventi adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 08.11.2016, individua il complesso immobiliare ricadente in zona territoriale "ZTO B – zone residenziali consolidate e di ristrutturazione"....



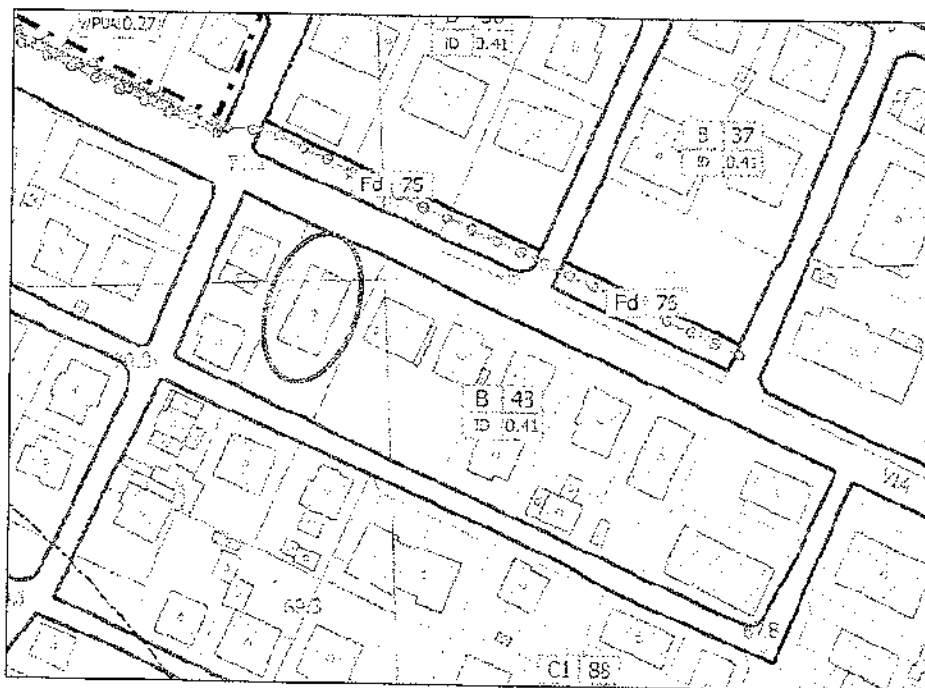


...normato dall'art. 43 delle Norme Tecniche Operative di cui si riporta il seguente estratto

5. L'edificazione nelle ZTO "B" è regolata dalle seguenti norme:  
If = variabile da 0,40 a 0,50 mq/mq di Snp;  
P = 3;  
H = 9,50 mt;  
Dc = 5,00 mt;  
Ds = 5,00 mt;  
Df = 10,00 mt;  
IP = 20% di Sf.

L'indice identificato con la sigla "If" rappresenta l'indice di edificabilità che va calcolato in funzione della Superficie netta di pavimento (Snp)

Dalla visione della Tavola 3.2 – "Modalità di Intervento" di cui il seguente estratto..



...si evidenzia che l'indice di edificabilità, nella specifica zona, è individuato in 0,41 mq/mq. di Superficie netta di Pavimento, che all'art. 6 punto 3 delle N.T.O. viene calcolata come segue:

Snp	<p><b>Superficie netta di pavimento (Snp):</b> misura in mq la superficie di pavimento dell'edificio, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sgolci di porte e finestre.</p> <p>La superficie netta di pavimento non comprende:</p> <p>a - la superficie destinata a posti auto, fino ad un massimo di mq 20 per alloggio, compresa esclusivamente entro il corpo del fabbricato principale;</p> <p>b - le superfici dei piani interrati entro la sagoma dell'edificio ed annesse corsie di accesso;</p> <p>c - le scale interne e gli androni condominiali;</p> <p>d - la superficie delle logge con due o tre lati chiusi fino ad una profondità massima di mt 1,50;</p> <p>e - i portici realizzati in aderenza all'edificio principale posti al piano terra, fino al raggiungimento di una dimensione massima di 1/4 della superficie coperta del fabbricato principale e profondità &lt; mt 2,40;</p> <p>f - le parti di sottotetto che hanno un'altezza, misurata dal pavimento alla copertura non superiore a mt 1,80;</p> <p>g - gli scomparti definiti da apposita legislazione.</p> <p>Per i punti a), b), d), e) le misure eccedenti concorrono alla formazione della Snp.</p>
-----	---

Preso atto del sistema di calcolo della Snp, considerata la presenza di un seminterrato entro la sagoma del fabbricato e di 4 locali ad uso garage aventi superficie inferiore a mq. 20 (dedotti dai progetti) che vanno scomputati così come le scale intere e gli androni condominiali, emerge che solo le unità immobiliari residenziali, partecipano di fatto alla determinazione della Superficie Netta di Pavimento.

La superficie catastale dell'intero mappale 407 è pari a mq. 1.265 e pertanto la potenzialità edificatoria, determinata attraverso la Superficie netta di Pavimento assentibile sull'intero complesso, pari a mq. 518,65.

Lo scrivente non essendo autorizzato all'accesso presso gli immobili costituenti le abitazioni dell'intero complesso, per la verifica puntuale delle superfici dei locali, ha eseguito una verifica attraverso la visione del progetto approvato che permette di accertare come la sagoma limite del piano tipo e la disposizione delle forometrie, appare corrispondente alla realtà dei luoghi tanto da far presumere che la disposizione planimetrica degli ambienti interni possa essere stata rispettata (o quanto meno nella possibilità di modifiche interne la superficie netta di pavimento non

dovrebbe variare di molto); attraverso la visione del progetto si rileva che la superficie utile di un appartamento tipo (intesi come quelli di fatto realizzati in conformità del progetto a partire dal piano rialzato, per un complessivo di 3 unità con esclusione del sottotetto) è pari a mq. 88,02 per un complessivo di mq. 264,06 per le prime tre unità residenziali; nell'unità oggetto di valutazione, considerate anche l'esclusione delle porzioni di sottotetto aventi altezza inferiore a ml. 1,80, la superficie netta di pavimento, sulla base della descrizione allo specifico paragrafo, è pari a mq. 78,94; l'unità immobiliare di cui il subalterno 17 presumibilmente dovrebbe avere una consistenza analoga (anche differentemente distributiva) al bene di cui il presente, elemento questo che porterebbe la superficie netta di pavimento dell'intero fabbricato, ai fini urbanistici, a complessivi mq. 421,94 (che prudenzialmente viene aumentato di un 10% in assenza di rilievo puntuale di tutte le unità immobiliare); ne consegue pertanto che, a fronte di una Snp assentibile per complessivi mq. 518,65 , lo stato dei luoghi comprendente le opere abusive realizzate presso il piano sottotetto (che hanno determinato di fatto un aumento della Snp originariamente autorizzata) risulterebbe compatibile con l'attuale strumento urbanistico e pertanto le difformità rientrano in un ambito di sanabilità.

Nell'ambito della sanabilità delle opere, dovranno tuttavia essere rispettati i requisiti igienico-sanitari relativi ai rapporti di illuminazione e ventilazione degli ambienti, che parzialmente vengono a mancare nelle due camere

laddove:

- la prima camera sulla sinistra accedendo all'immobile avente superficie di mq. 10,66 presenta una forometria di cm. 80 x 141 sufficiente a garantire un rapporto corretto di illuminazione/ventilazione (1/8 superficie pavimento) per una superficie massima di calpestio di mq. 9,02; in tale contesto si dovrà prevedere il declassamento del locale a magazzino (salvo prevedere l'ampliamento della finestra);
- la camera matrimoniale avente superficie di mq. 19,70 presenta una forometria (finestra) di cm. 149 x 141 sufficiente a garantire un rapporto corretto di illuminazione/ventilazione (1/8 superficie pavimento) per una superficie massima di pavimento di mq. 16,81; in tale contesto si ritiene che nell'ambito della sanatoria edilizia, venga preventivata la modifica del serramento o in alternativa la riduzione della superficie calpestabile del vano in questione (al fine del rispetto del rapporto di 1/8) provvedendo alla posa in opera di una parete divisoria per ricavo di un eventuale ripostiglio/guardaroba.

Ai fini della sanabilità si individua la necessità di provvedere alla predisposizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ad un costo di circa €. 5.500,00 per spese tecniche (che va ad interessare un'analisi del contesto generale del condominio e tutte le certificazioni necessarie anche all'ottenimento dell'abitabilità dei locali) oltre gli oneri fiscali e gli oneri sanzionatori che dovranno essere definiti con il comune.

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale e pertanto si segnala la necessità di presentazione di una variazione catastale con sistema Docfa ad un costo di circa €. 700,00 oltre oneri fiscali e circa €. 50,00 per diritti catastali salvo eventuale sanzione che il catasto riterrà opportuno applicare.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà al sig. [REDACTED] in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 95696 del 20 luglio 2004.

#### **Stato di occupazione**

Gli immobili attualmente in uso al sig. [REDACTED] in forza del contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data del 13 giugno 2016 registrato in data del 23 giugno 2016 presso l'agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Conegliano al n.2612 Serie 3T; dalla lettura dei contenuti del contratto si evince la durata dello stesso prevista in anni 4 a partire dal 15 giugno 2016 e fino al 14 maggio 2020 che si intende rinnovato di altri anni 4 nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza; il canone annuale è stabilito in €. 2.760,00 di cui €. 360,00 di spese condominiali che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di €. 230,00 ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni mese.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 32593/6795 del 27/09/2011:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Ferretto Lorenzo di Conegliano rep. 62480/17292 del 22/09/2011 per l'importo complessivo di €. 230.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a carico dei beni di cui il presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 11879/1656 del 18/04/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna rep. 463 del 30/03/2012 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore della Unipol Banca Spa a carico dei beni di cui il presente lotto e altri;
- **ISCRIZIONE n. 17869/2502 del 11/06/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Conegliano rep. 756/2012 del 30/05/2012 per l'importo complessivo di €. 6.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto;
- **ISCRIZIONE n. 33673/4882 del 09/11/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1175 del 24/10/2012 per l'importo complessivo di €. 59.513,54 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 8460/1043 del 15/03/2013:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sezione distaccata di

Conegliano rep. 1355 del 05/12/2012 per l'importo complessivo di €. 250.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;

- **ISCRIZIONE n. 12190/1802 del 14/05/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 488 del 23/01/2014 per l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;

- **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto e altri beni;

- **TRASCRIZIONE n. 3171/2319 del 10/02/2015:** Atto giudiziario Verbale di Pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Treviso rep 144/2015 del 04/02/2015 promosso dalla Berica ABS S.r.l. a carico dei beni di cui il presente lotto;

- **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

### **LOTTO 9 – FABBRICATO a Tarzo**

#### **Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Tarzo (TV), catastalmente individuabile come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 6

- Mn. 149 - cat. A/5, classe 2 – vani 5 - Rendita € 142,03
- Mn. 190

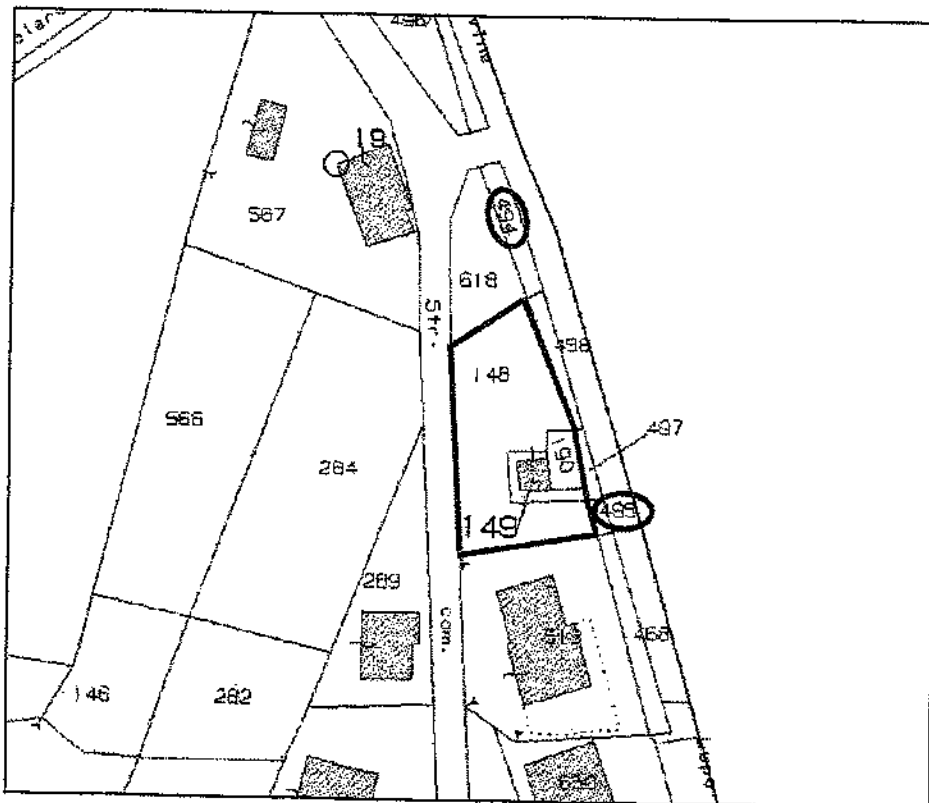
Catasto Terreni – Foglio 25

- Mn. 148 – Seminativo Arborato di classe 3 - ha. 0.05.41
- Mn. 494 – Seminativo Arborato di classe 3 - ha. 0.01.05
- Mn. 495 – Seminativo Arborato di classe 3 - ha. 0.00.12

I beni risultano catastalmente intestati, per la quota di 1/2 al sig.

[REDACTED]

Confini: Il compendio costituito dal mappale 149, 148 e 190 confina a nord con mappale 618, a est con i mappali 498, 497 e 495 (sedime del marciapiede stradale), a sud con mappale 513 e a ovest con la Via Borgata San Antonio.





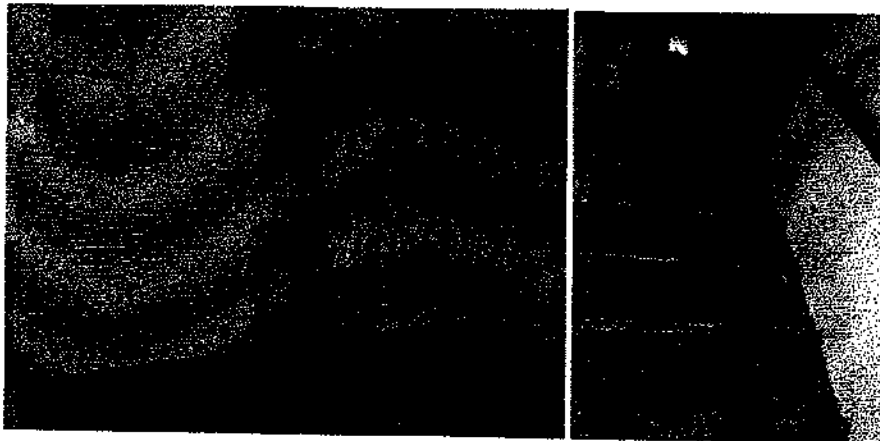
### Descrizione dei beni

Trattasi di un vetusto fabbricato residenziale, risalente in parte ai primi anni del secolo scorso, risultando parte dell'immobile presente nelle mappe di impianto del catasto (mappe che risultano predisposte su una campagna di misurazioni avvenute a cavallo tra il 1800 ed il 1900), che sicuramente, anche per le caratteristiche costruttive (vedasi anche data di predisposizione della planimetria catastale) è stato completato nella sua attuale consistenza, nel primo dopo guerra.

Il contesto urbanistico è quello semicentrale della località Corbanese di Tarzo, posto a sud della stessa, lungo la via principale (Strada provinciale SP635) che attraversa il paese e che collega il comune di Conegliano con quello di Tarzo.



L'immobile si identifica con un insieme di costruzioni contigue edificate in epoche diverse, con un corpo di fabbrica principale a tre piani, presente nella mappa catastale del 1939 il quale è composto al piano terra, da due ambienti destinati in passato presumibilmente a cucina e soggiorno (circa mq. 13,30 e 14,58), collegati al piano primo tramite una vetusta scala in legno.



Il piano primo si compone di due camere collegate tra loro (circa mq. 15,22 e mq. 14,73); al piano secondo è presente una soffitta divisa in due ambienti; Sul fronte nord è presente un secondo corpo di fabbrica di più recente edificazione (presumibilmente nel dopo seconda guerra mondiale) nel quale trovano collocazione un magazzino collegato con due locali w.c. e bagno e accessibile sia dall'esterno che dalla cucina.

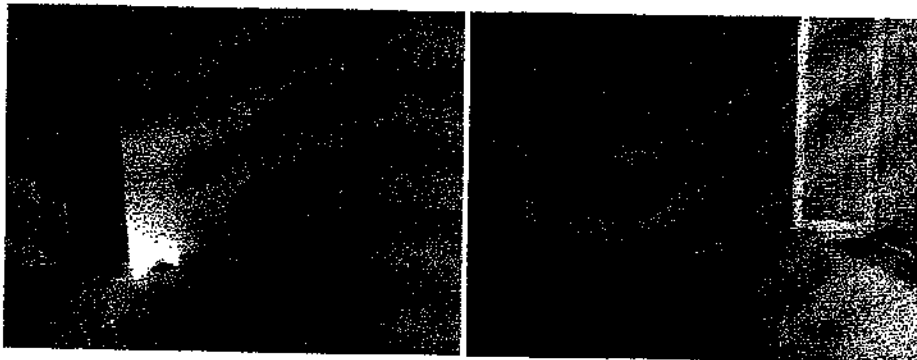


E' presente un ulteriore magazzino collegato al primo su una porzione di fabbricato a due piani (nel cui piano primo è presente un ulteriore locale ad uso magazzino).

L'immobile non è, allo stato attuale, utilizzabile, risultando a giudizio dello scrivente in pericolo di parziale crollo; non tutti gli ambienti sono stati

visionati per l'inaccessibilità degli stessi, in particolare i piani superiori stante la precarietà delle strutture dei solai in legno.

Lo stato di manutenzione è pessimo, con presenza di infiltrazioni generalizzate sia provenienti dalla copertura che per risalita dalle "fondazioni" (da ritenersi inesistenti); diversi segni di cavillature sulle strutture.



Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli inizi del secolo scorso.

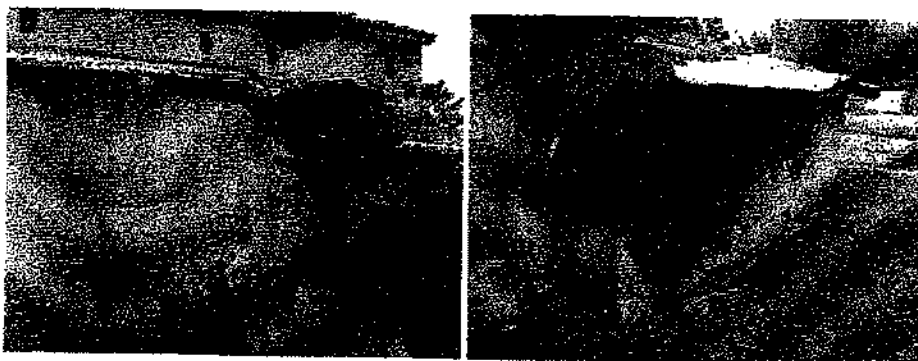
Le murature sono in pietra intonacata, con rivestimento della facciata principale in pietra a vista.



I solai sono in legno con struttura in travature e posa sovrastante di tavolato grezzo.

Le pavimentazioni del piano terra sono in elementi in cotto, i serramenti in legno con vetro semplice ed oscuri esterni.

La copertura dei locali magazzino è in lamiera su struttura in legno; nella parte originale si rileva manto di coppi su tavolato in legno; gli impianti non sono attivi (si rileva la presenza di un boiler del quale non è stato possibile verificarne l'attivazione).



Il collegamento alla proprietà avviene tramite due accessi carrabili posti sui versanti est ed ovest della proprietà, custoditi da cancellate metalliche con apertura a scorrere e a libro.



La proprietà comprende l'area scoperta identificata dal mappale 148 di mq. 541 catastali ed è completamente delimitata rispetto alle proprietà di terzi, dalla presenza di recinzione a maglie metalliche posta su muretta in cemento.

Si rileva infine, ai fini della stima dell'immobile, che la superficie commerciale del presente bene è determinata in complessivi mq. 152,72 coincidendo al 50% la porzione accessoria destinata a magazzini, il 40% della soffitta e il 5% dell'area scoperta pertinenziale.

Si precisa che le particelle 494 e 495, rappresentano parti del marciapiede stradale di pertinenza del Comune di Tarzo, risalenti ad un frazionamento del 10 febbraio 1957 che ha interessato presumibilmente la rettifica della viabilità pubblica e che con ogni probabilità non è mai stata rettificata ai fini del titolo di proprietà, con uno specifico provvedimento comunale (si rileva come la porzione di terreno di cui il mappale 498 compreso tra la proprietà oggetto del presente lotto e la Via pubblica, e rappresentante la porzione di marciapiede contigua alle particelle 494 e 495, risulti intestata al sig. Zardini Marcello che rappresenta il vecchio proprietario dei beni oggetto di stima).

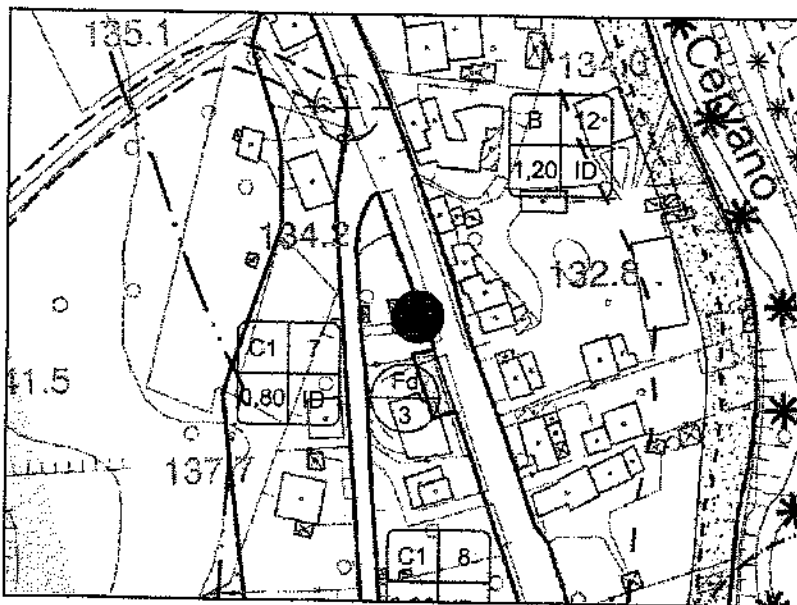
#### **Dati urbanistici ed edilizi**

Preso atto che l'immobile oggetto del presente Lotto, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (risalente in gran parte quanto meno all'anno 1939), si è provveduto ad effettuare una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo allo scopo di riscontrare eventuali provvedimenti urbanistico edilizi.

Si è potuto prendere atto che in data del 7 luglio 2011 il Comune di Tarzo ha rilasciato il provvedimento amministrativo inerente il Permesso di Costruire n. 28 per interventi di trasformazione Urbanistica ed edilizia

relativa alla "Demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso residenziale e commerciale con ricavo di due unità residenziali ed una commerciale"; tale permesso tuttavia è stato archiviato con comunicazione da parte del Comune, in data del 6 febbraio 2013 prot. 745/2013 per decorrenza dei termini di cui l'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale per il ritiro del provvedimento.

Ai fini urbanistici si allega il seguente estratto dello strumento urbanistico vigente (P.A.T.I. – P.I.).



Dalla presa visione dei contenuti del C.D.U. richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Tarzo, di cui il certificato prot. 6188 del 17 novembre 2016, si rileva che i mappali 148, 494 e 495, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.A.T.I. – P.I.) risultano così censiti urbanisticamente:

- Mappale 148 è inserito in Zona C1 – Zone Residenziali parzialmente edificate e di completamento, soggetta dall'art. 51 delle Norme Tecniche Operative;

- Mappale 494 è classificato come strada;
- Mappale 495 è inserito in parte in Zona C1 – Zone Residenziali parzialmente edificate e di completamento, soggetta dall'art. 51 delle Norme Tecniche Operative e in parte in Zona Fd – Aree per parcheggi di cui l'art. 62 delle NTO.

### **Conformità edilizia e catastale**

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che lo stato dei luoghi appare conforme allo stato di fatto presentato nella procedura di cui il Permesso di Costruire n. 28/2011 richiamato al precedente paragrafo, che rappresenta di fatto, lo stato dei luoghi legittimato (sebbene il provvedimento di fatto non è stato ritirato dai committenti); unica differenza riscontrata è la mancata rappresentazione del collegamento tra i due magazzini del piano terra ...



...costituita da una porta in legno raffigurata nella foto sopra esposta.

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come la rappresentazione catastale dell'immobile faccia riferimento ad una planimetria protocollata in data del 27 dicembre 1939 nella quale è evidenziata la sola porzione principale di fabbricato a tre piani; si rende necessario procedere ad un adeguamento della rappresentazione catastale allo stato reale, ad un costo forfettario di circa €. 2.000,00 oltre oneri fiscali, per spese tecnico-professionali, oltre gli oneri catastali e le sanzioni che dovranno essere valutate con il competente organo catastale, sia per l'aggiornamento al catasto terreni che fabbricati.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà al sig. [REDACTED] per la quota di 1/2, ed ai sig.ri [REDACTED] proprietà per 1/4 e [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di Compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano rep. 90284 del 18 settembre 2003.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile è attualmente disabitato e nella disponibilità del Fallimento.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:



- **ISCRIZIONE n. 41732/9369 del 03/10/2003**: ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento atto notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 90285/20562 del 18/09/2003 per l'importo complessivo di €. 310.000,00 a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni a carico dei beni di cui il presente lotto (non sono indicati i terreni di cui i mappali 494 e 495);
- **ISCRIZIONE n. 11879/1656 del 18/04/2012**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna rep. 463 del 30/03/2012 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore della Unipol Banca Spa a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri;
- **ISCRIZIONE n. 33673/4882 del 09/11/2012**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1175 del 24/10/2012 per l'importo complessivo di €. 59.513,54 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 37689/5406 del 23/12/2013**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 4925 del 06/12/2013 per l'importo complessivo di €. 70.000,00 a favore di Centromarca Banca Credito Cooperativo Società cooperativa a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 12190/1802 del 14/05/2014**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 488 del 23/01/2014 per

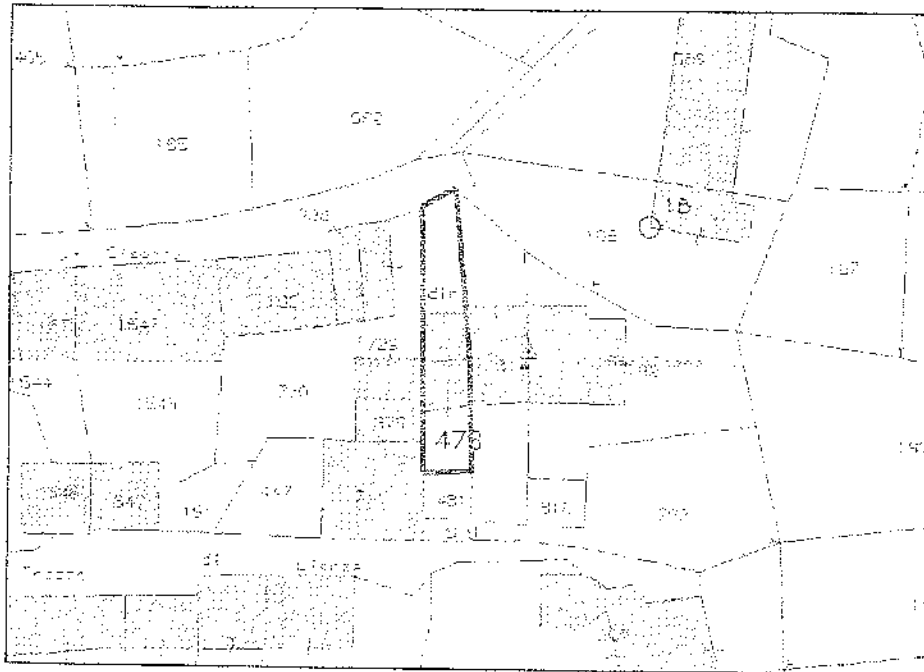
- l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 25178/3801 del 22/09/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma rep. 6478 del 07/05/2013 per l'importo complessivo di €. 10.000,00 a favore di Atradius Credit Insurance N.V. a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/2) e altri beni;
  - **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

### **LOTTO 10 – FABBRICATO a Pieve di Soligo**

#### **Identificazione catastale dei beni**

Si individua con il presente lotto, il compendio immobiliare, sito nel Comune di Pieve di Soligo (TV), catastalmente individuabile come segue:  
Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 2

- **Mn. 478** - cat. A/4, classe 2 – vani 2 - Rendita € 84,70
- **Mn. 816**



I beni risultano catastalmente intestati a:

- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6

Confini: Il compendio confina a nord con laterale di Via Toti dal Monte, a est con il mappale 814, a sud con il mappale 481 e a ovest con i mappali 729 e 675.

### Descrizione dei beni

Trattasi di una porzione di un vecchio fabbricato rurale, risalente a data antecedente al 1950 (riferimento alla data della planimetria catastale)

avente destinazione residenziale di tipo popolare, sita lungo la Via Barbisanello in località Barbisano a Pieve di Soligo.

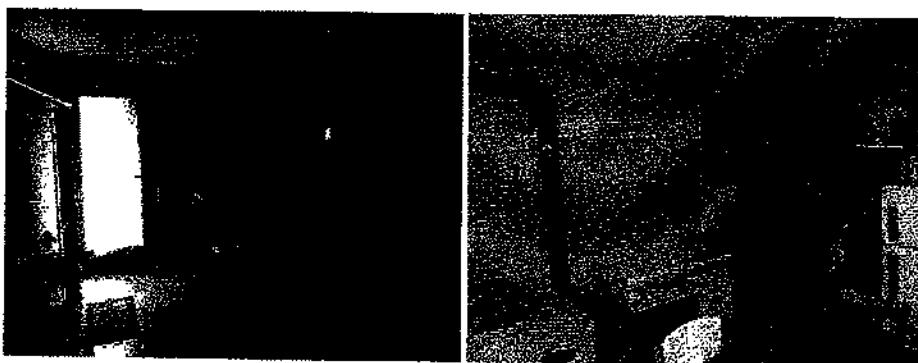
Il contesto urbanistico è quello periferico della località Barbisano, al limite, a nord, dell'aera collinare di Collalto.

L'immobile si identifica con un corpo di fabbrica disposto su due piani fuori terra, con area di pertinenza e di accesso, nei due fronti nord e sud, ove avviene il collegamento alla via pubblica (a sud identificata con la Via Barbisanello e a nord con laterale di Via Toti dal Monte).

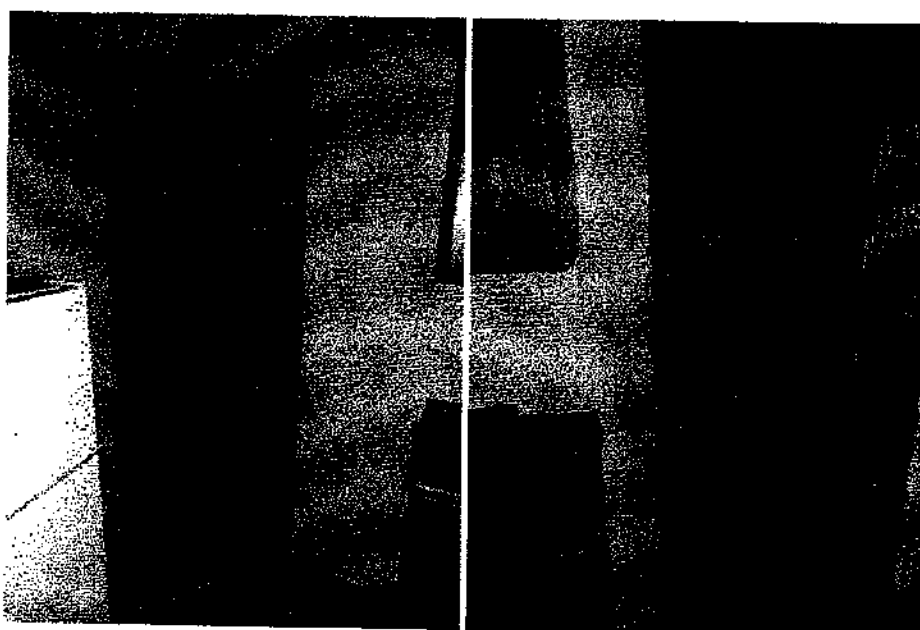


Trattasi di una porzione di un vecchio contesto di tipo rurale, datato nel tempo (in origine facente parte integrante di un'unica grande proprietà) composto da un corpo di fabbrica principale, risalente a data antecedente all'impianto catastale e pertanto individuabile con la fine, quantomeno, del 1800, e da un appendice sul fronte sud, risalente quest'ultima ai primi anni '50.

Il fabbricato, disposto su due piani fuori terra, si compone a partire dal piano terra da un ingresso/soggiorno (circa mq. 15,54) collegato con un locale bagno (circa mq. 4,30 ricavato su un appendice contigua), e con il vano cucina (circa mq. 10,89).

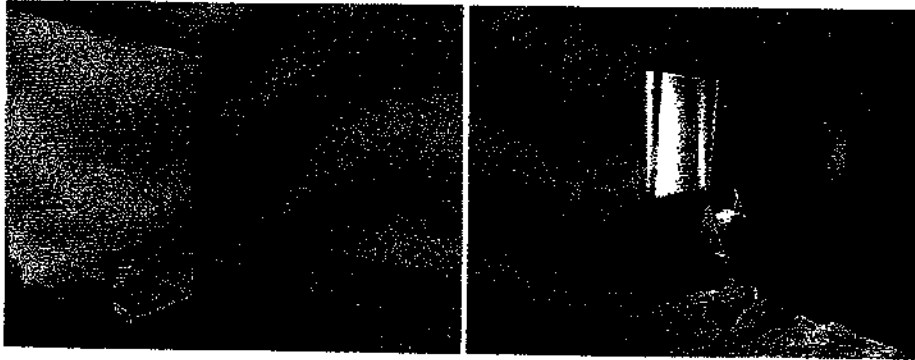


La cucina si collega con la scala di accesso al piano primo, con un sottoscala/tinello e con il retro del fabbricato nella corte posta a nord.



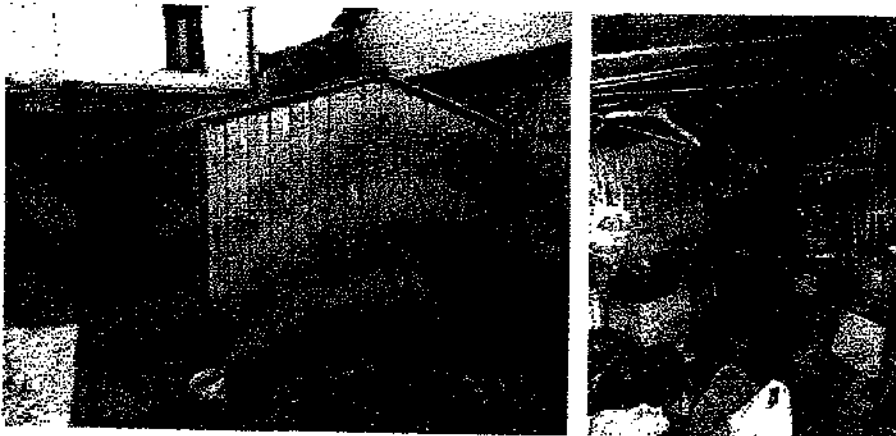
L'altezza del piano terra è stata rilevata in ml. 2,22 sulla porzione originale e in ml. 2,26 sull'appendice posta a sud (locale bagno).

Il piano primo si compone di un vano (circa mq. 13,50) nel quale avviene l'arrivo diretto al piano, dalla scala richiamata in precedenza; l'ampio vano utilizzabile solo quale disbrigo, è collegato con la camera (circa mq. 15,65) attraverso la quale si accede, a sua volta, ad un locale ripostiglio (circa mq. 4,58) ricavato quest'ultimo sopra il bagno richiamato al piano terra.



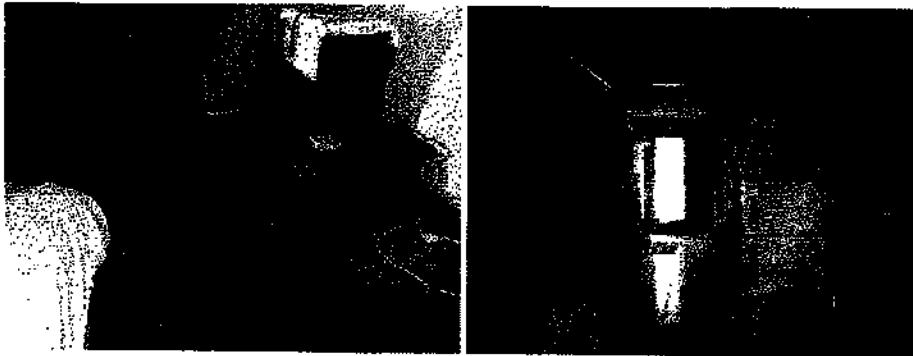
L'altezza del piano rilevato è di ml. 2,60 nella porzione principale e di ml. 1,85 nel locale ripostiglio.

Al piano terra, sul fronte nord, è presente un box metallico avente dimensioni di circa ml. 2,55 per ml. 4,38 con altezza media di circa ml. 2, posto a distacco (circa ml. 2,11/2,19) dal fabbricato.

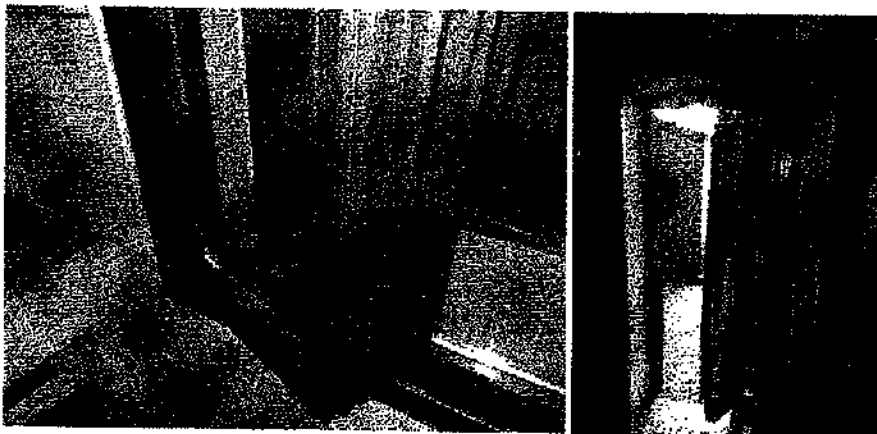


Lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi "appena sufficiente" e tipico dei fabbricati rurali datati nel tempo, che hanno, negli anni, subito limitati interventi manutentivi a carattere ordinario.

Le finiture riscontrate prevalentemente sono caratterizzate da pavimenti in piastrelle al piano terra e listelli in legno al piano primo (ad eccezione del locale ripostiglio).



I serramenti di finestra sono a struttura in legno con vetro-camera, con oscuri esterni in legno (assenti questi ultimi nelle finestre dell'appendice posta a sud).



Il riscaldamento dei locali avviene con stufe poste all'interno degli ambienti del piano terra; l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler posto nel locale bagno.

Si rileva che l'accesso principale al fabbricato avviene dal fronte sud, attraverso la Via Barbisanello, al civico 7.

Si deve tuttavia precisare come la proprietà, identificata dai mappali 478 e 816, per quanto concerne il richiamato fronte sud, di fatto non confina con la via pubblica risultando presenti le particelle 481 e 819, che fungono da effettivo collegamento.

Le sopra richiamate particelle, risultano di proprietà di terzi come da visure catastali e precisamente:

Mappale 481

- [REDACTED] prop. per 1/4;
- [REDACTED] prop. per 1/4;
- [REDACTED] prop. per 1/4;
- [REDACTED] prop. per 1/4;

Mappale 819

- [REDACTED] prop. per 1/4;
- [REDACTED] prop. per 1/4;
- [REDACTED] prop. per 1/2;

L'accesso pertanto alla proprietà avviene attraverso proprietà di terzi.

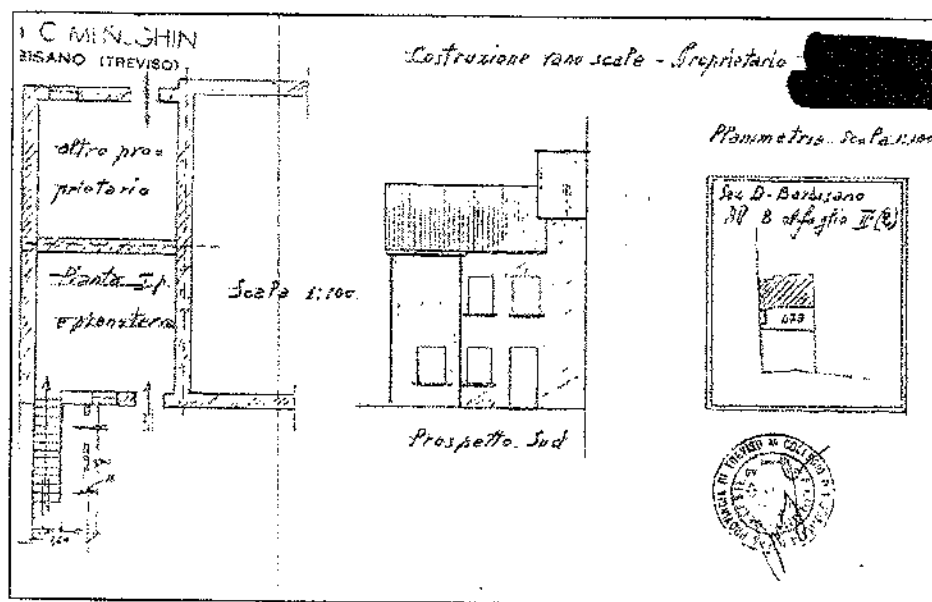


**Dati urbanistici ed edilizi**

Preso atto che l'immobile oggetto del presente Lotto, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (risalente quanto meno alla fine del 1800), si è provveduto ad effettuare una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo, allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali provvedimenti urbanistico edilizi, riscontrando la sola presenza



di una richiesta, in data del 19 settembre 1952, da parte dell'allora proprietario dell'originale mappale 478 (che comprendeva anche la porzione oggetto di perizia) [REDACTED] alla Commissione Edilizia Comunale per la realizzazione di un vano scale; Il comune di Pieve di Soligo, nel merito autorizzava l'opera con comunicazione in data del 6 ottobre 1952 prot. 4503; l'intervento interessa di fatto l'oggetto di perizia ed identifica la realizzazione della porzione di fabbricato, nella quale è presente il bagno al piano terra e il ripostiglio al piano primo.



### Conformità edilizia e catastale

Relativamente all'aspetto urbanistico si rileva che l'attuale stato dei luoghi quanto meno per il fabbricato principale, deve ritenersi risalente a data anteriore al 1 settembre 1967 e pertanto legittimato; rispetto all'unico documento riscontrato di cui la pratica del 1952 richiamata al precedente paragrafo, si evidenzia come all'epoca la sagoma dell'immobile fosse stata correttamente autorizzata; la porzione in ampliamento per la realizzazione

di una scala, si identifica di fatto con l'attuale appendice presente in loco, sebbene la disposizione degli ambienti non risulti rappresentata.

Il Box metallico, pur risultando una struttura datata, è ricollocabile ad un'epoca successiva al 1967 e pertanto è da ritenersi abusivo e non sanabile; si dovrà prevederne l'eliminazione.

Per quanto attiene la conformità catastale, si evidenzia come la rappresentazione catastale dell'immobile faccia riferimento ad una planimetria protocollata in data del 11 settembre 1950 nella quale è evidenziata la presenza di 4 vani con esclusione di tutti i vari collegamenti interni e della porzione/estensione realizzata sul versante sud; si rende necessario procedere ad un adeguamento della rappresentazione catastale allo stato reale, ad un costo forfettario di circa €. 2.000,00 oltre oneri fiscali, per spese tecnico-professionali, oltre gli oneri catastali e le sanzioni che dovranno essere valutate con il competente organo catastale, sia per l'aggiornamento al catasto terreni (necessario per l'introduzione in mappa dell'ampliamento sul fronte sud) che fabbricati.

#### **Intestazione e Provenienza dei beni**

Le unità sopra descritte sono in proprietà al sig. Battistella Morris per la quota di 1/6, in forza della

- Per la quota di 1/12 derivante da Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data del 17 gennaio 2002 registrata presso l'Ufficio del Registro di Conegliano in data del 29 luglio 2002 al n. 41/465.

- Per la quota di 1/12 derivante da Successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] apertasi in data del 11 dicembre 2012 registrata presso l'Ufficio  
del Registro di Conegliano in data del 10 dicembre 2013 al n. 20082  
Volume 9990.

**Stato di occupazione**

L'immobile è attualmente disabitato.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE n. 11879/1656 del 18/04/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna rep. 463 del 30/03/2012 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore della Unipol Banca Spa a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 84/1000) e altri;
- **ISCRIZIONE n. 33673/4882 del 09/11/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano rep. 1175 del 24/10/2012 per l'importo complessivo di €. 59.513,54 a favore della [REDACTED] a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 84/1000) e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 12190/1802 del 14/05/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso rep. 488 del 23/01/2014 per l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di [REDACTED] a carico

- dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 84/1000) e altri beni;
- **ISCRIZIONE n. 18613/2810 del 14/07/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano rep. 2763 del 12/11/2013 per l'importo complessivo di €. 60.000,00 a favore di Hypo Tirol Bank AG a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 1/12) e altri beni;
  - **ISCRIZIONE n. 25178/3801 del 22/09/2014:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma rep. 6478 del 07/05/2013 per l'importo complessivo di €. 10.000,00 a favore di Atradius Credit Insurance N.V.a carico dei beni di cui il presente lotto (per la quota di 84/1000) e altri beni;
  - **TRASCRIZIONE n. 27289/18545 del 09/08/2016:** Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso rep. 142/2016 del 20/06/2016;

### VALUTAZIONE

Le valutazioni esposte nella presente relazione peritale hanno tenuto in considerazione della differente caratteristica oggettiva dei beni considerati in funzione del contesto comunale di appartenenza e dei possibili obbiettivi di reddito derivanti dalle potenzialità di un inserimento sul mercato immobiliare degli stessi; l'esame analitico dell'intero compendio immobiliare si è particolarmente incentrato, sulla valutazione della reale consistenza, condizione statica ed attuali condizioni strutturali e conservative dei vari immobili, applicando all'uopo le opportune unità di stima e determinando di fatto dei valori oltremodo prudenziali; altresì sono

state eseguite approfondite ed appropriate indagini di mercato i cui elementi di stima sono stati ulteriormente integrati in considerazione dell'attuale redditività dei beni e dei possibili futuri investimenti, in funzione delle caratteristiche dei medesimi.

Tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore di ogni singolo lotto considerato, si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il valore dei beni considerati, nel momento attuale, è così distribuito:

**IMMOBILI IN PROPRIETA' A**

**Lotto 1) COMPLESSO EDILIZIO AL GREZZO - Susegana**

Bene 1) Sup. Commerciale Mq. 207,83 x €. 460,00 = €. 95.601,80

Bene 2) Sup. Commerciale Mq. 181,47 x €. 500,00 = €. 90.735,00

Bene 3) Sup. Commerciale Mq. 176,24 x €. 450,00 = €. 79.308,00

Bene 4) Sup. Commerciale Mq. 208,22 x €. 450,00 = €. 93.699,00

Bene 5) Sup. Commerciale Mq. 185,00 x €. 500,00 = €. 92.500,00

TOTALE LOTTO 1 **€. 451.843,80**

**Lotto 2) APPARTAMENTO RESIDENCE MAGNOLIA - Susegana**

Sup. Commerciale Mq. 98,60 x €. 740,00 **€. 72.964,00**

**Lotto 3) COMPLESSO EDILIZIO AL GREZZO - Tarzo**

Bene 1) Abitazione Sup. Com.Mq. 168,72 x €. 450,00 = €. 75.924,00

Bene 2) Abitazione Sup. Com.Mq. 239,90 x €. 450,00 = €. 107.955,00

Bene 3) Terreni compresi nei precedenti Beni 1) e 2) = €. 0,00

TOTALE LOTTO 3 €. **180.879,00**

**Lotto 4) AREA URBANA NON IN PROPRIETA'**

**IMMOBILI IN PROPRIETA' A** [REDACTED]

**Lotto 5) APPARTAMENTO - Conegliano**

Sup. Commerciale Mq. 55,77 x €. 700,00 €. 39.039,00

Quota oggetto del fallimento pari a 1/2 €. **19.519,50**

**Lotto 6) CASA SINGOLA AL GREZZO - Susegana**

Sup. Commerciale Mq. 396,50 x €. 400,00 €. 158.600,00

Area scoperta pertinenziale mq. 2524 x €. 12,00 €. 30.288,00

TOTALE LOTTO 6 €. **188.888,00**

**Lotto 7) TERRENO - Susegana**

Superficie catastale Mq. 497,00 x €. 5,00 = €. **2.485,00**

**Lotto 8) APPARTAMENTO - Susegana**

Sup. Commerciale Mq. 112,88 x €. 380,00 €. **42.894,40**

**Lotto 9) FABBRICATO - Tarzo**

Sup. Commerciale Mq. 152,72 x €. 350,00 €. 53.452,00

Quota oggetto del fallimento pari a 1/2 €. **26.726,00**

**Lotto 10) FABBRICATO - Pieve di Soligo**

Sup. Commerciale Mq. 95,00 x €. 350,00 €. 33.250,00







ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:  
Battistella Morris  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2631

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

ALLEGATO 1.1

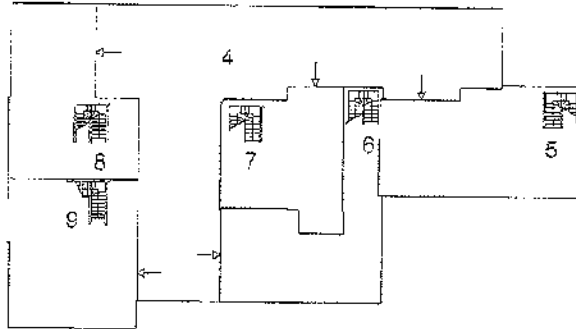
Comune di Susegana

Sezione: D Foglio: 6 Particella: 192

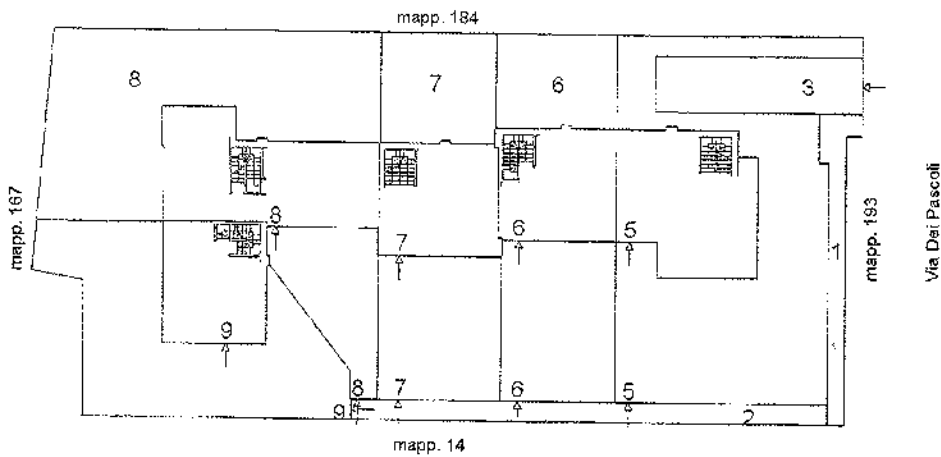
Protocollo n. TV0178612 del 09/08/2012  
Tipo Mappale n. 161863 dal 30/07/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

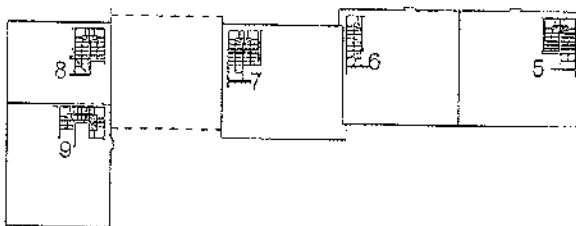
Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SUSEGANA

Flenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SUSEGANA		D	n°civ	6	192		161865	
Sub	UBICAZIONE via/piazza			Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via dei pascoli			T			B.C.N.C. AI SUB DAL 5 AL 9 MARCIAPIEDE.	
2	via dei pascoli			T			B.C.N.C. AI SUB DAL 5 AL 9 MARCIAPIEDE.	
3	via dei pascoli			T			B.C.N.C. AI SUB DAL 5 AL 9 RAMPA.	
4	via dei pascoli			S:			B. C. N. C. AI SUB DAL 5 AL 9 AREA DI MANOVRA E DI	
5	via dei pascoli			S1-T1			CAMMINAMENTO DI MQ.241.	
6	via dei pascoli			S1-T1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE.	
7	via dei pascoli			S1-T1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE.	
8	via dei pascoli			S1-T1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE.	
9	via dei pascoli			S1-T1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE.	

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
Fig. rend. 487



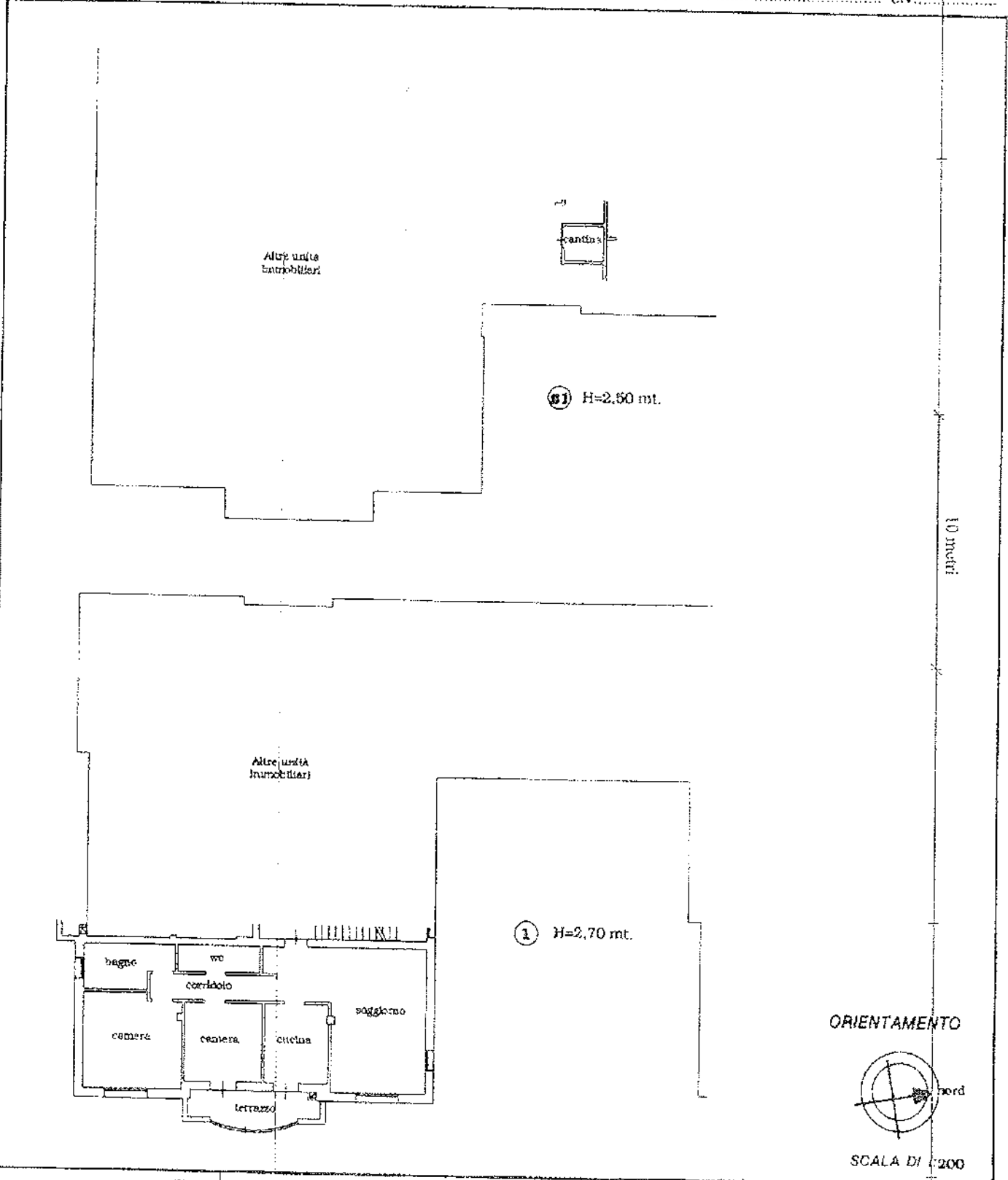
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

1:100  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Susegana via Via IV Novembre civ. ....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di SUSEGANA (L014) - S. Sez. Urb. D - Foglio: 2 - Particella: 1049 - Subalterno: 20 >  
VIA IV NOVEMBRE - scala: A



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atto

Compilata da: GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
BATTISTELLA MORRIS

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 12/04/1999 - Data: 11/10/2016 - n. T290329 - Richiedente: GRNGRG57R161407X  
Totale sq. m. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: Apr. 99 Firma

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

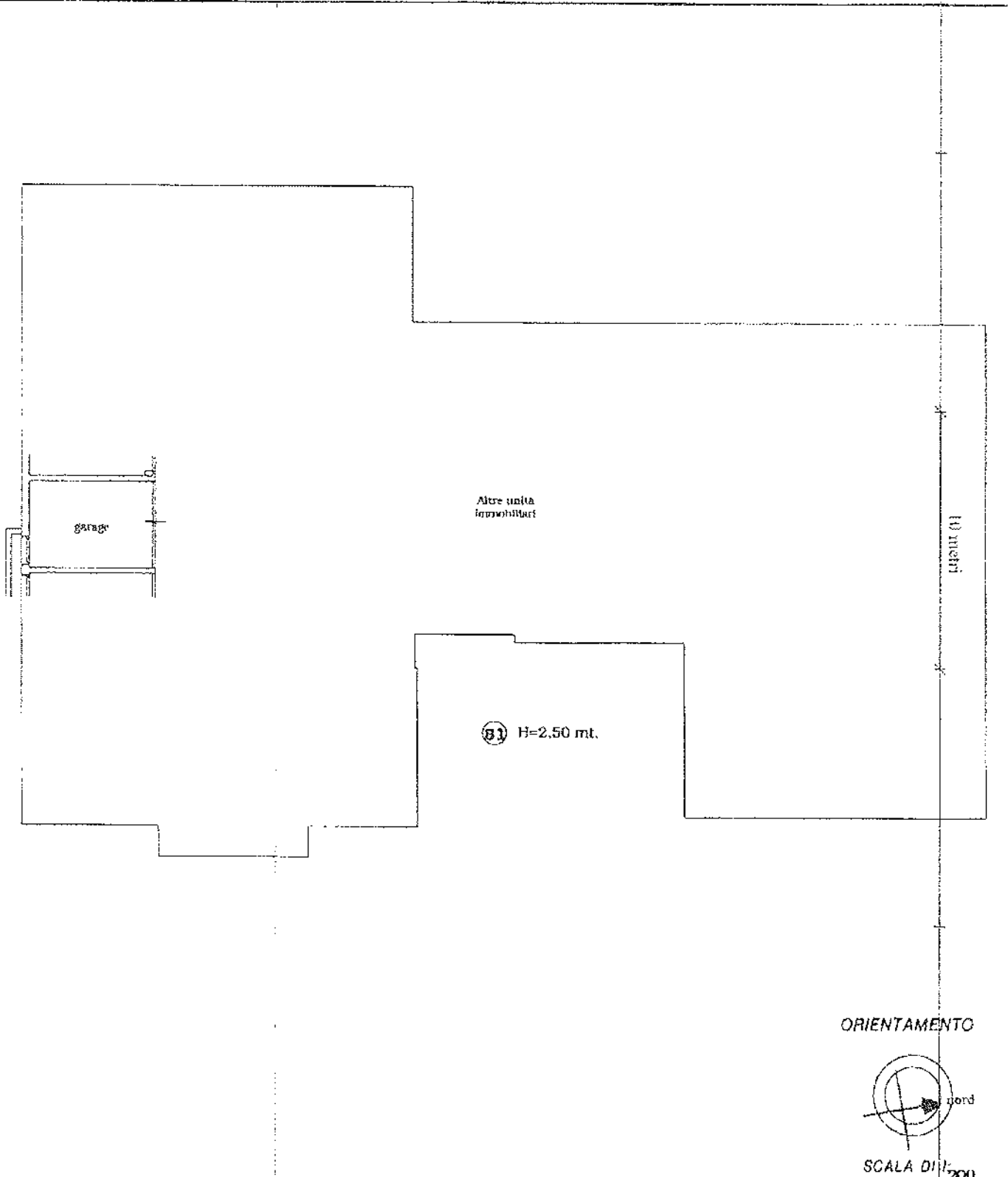


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

199  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Susegana ..... via Via IV Novembre ..... CIV. ....



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di SUSEGANA (TV) - s. Sez. Urb. D. - Foglio: 2 - Particella: 1049 - Subaltemo: 48 - VIA IV NOVEMBRE 2631

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Copia planimetria in ab.

Compilata da GEOMETRA  
(nome, cognome e nome)  
BATTISTELLA MORRIS  
GEOMETRA  
TREVISO  
data Apr. '99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

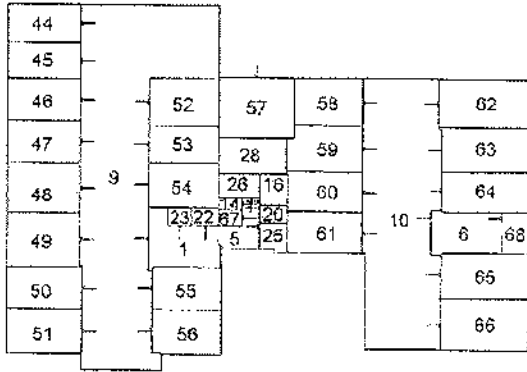
Data presentazione: 12/04/1999 - Data: 11/10/2016 - n. T290328 - Richiedente: GRNGRG57R16T.407X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 1049 sub. 48  
data Apr. '99 Firma

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pederiva Roberto
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Treviso	N. 1559

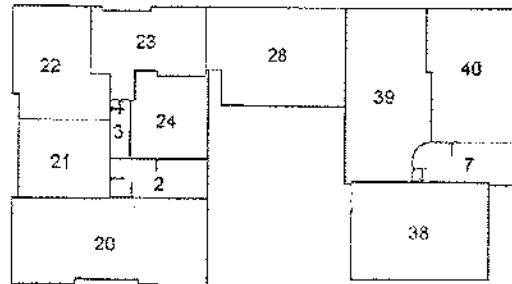
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso

Comune di Susegana	Protocollo n. TV0336244 del 22/10/2009
Sezione: D Foglio: 2 Particella: 1049	Tipo Mappale n. 270223 del 06/08/1998

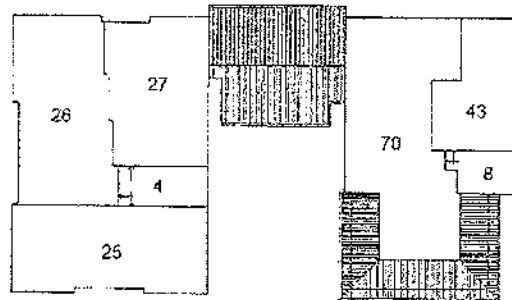
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



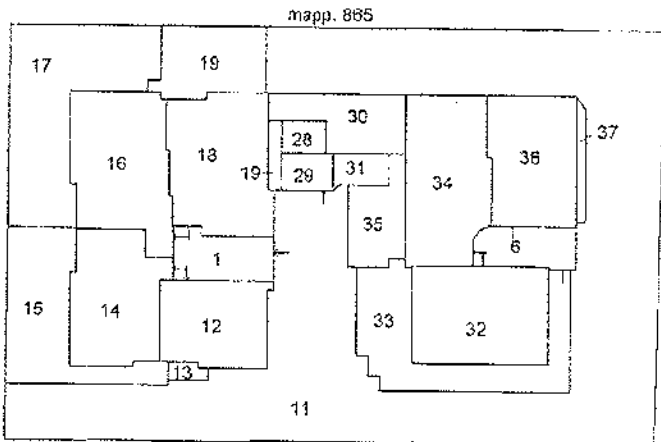
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



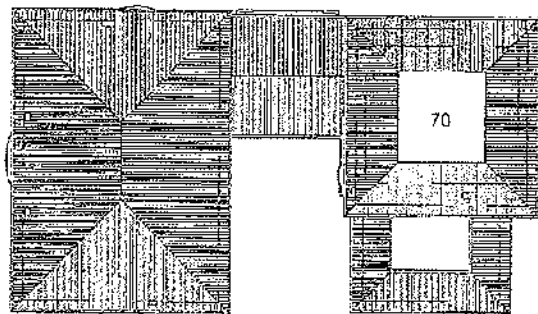
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



PIANO TERZO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di SUSEGANA (L014) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 2 - Particella: 1049 - Elaborato planimetrico mapp. 459

Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di TARZO (L058) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 1240 - Subalterno: 6 >  
 LOCALITA' NOGAROLO piano: S1-T-1;

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Treviso

Dichiarazione protocollata n. TV0030169 del 04/02/2010  
 Piantina di u.i.v. in Comune di Tarzo  
 Località: Nogarolo  
 civ.

Identificativa Catastale:  
 Sezione: 8  
 Foglio: 9  
 Particella: 1240  
 Subalterno: 6

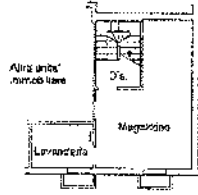
Compilata da:  
 Battistella Maria  
 Iscritta all'albo:  
 Geometri  
 Es.7. Treviso  
 N. 2631

Scala 1: 400

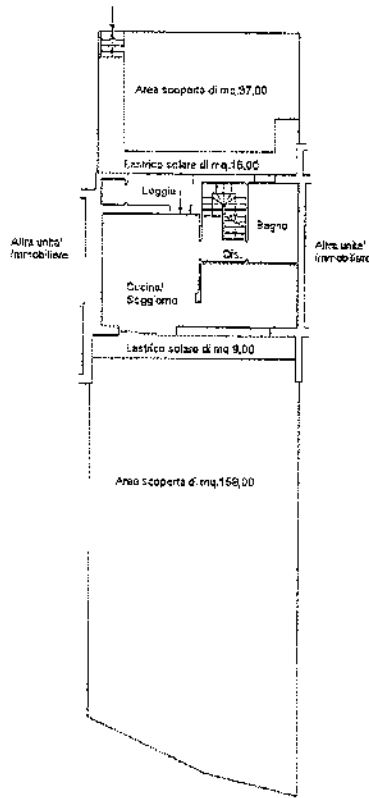
Ultima planimetria in atti

Data: 11/10/2016  
 Totale schede: 30

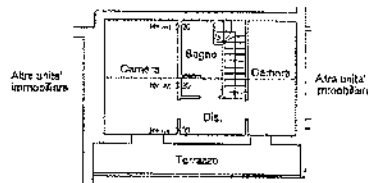
n. T290332 - Richiedente: GRNCRG57R16L407X  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO INTERRATO H= mt. 2,40



PIANO TERRA H= mt. 2,70



PIANO PRIMO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di TARZO (L058) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 1240 - Subalterno: 7 >  
 LOCALITA' NOGAROLO piano: S1-T-1;

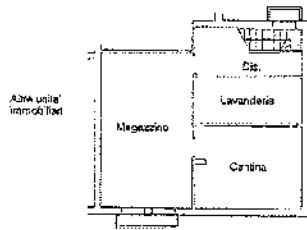
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Treviso

Dichiarazione protocollo n. 170034069 del 04/02/2010  
 Pianificatoria di u. l. n. in Comune di Tarzo  
 Localita' NOGAROLO civ.

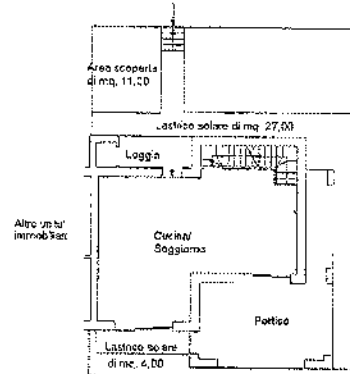
Identificativi Catastali:  
 Sezione: A  
 Foglio: 9  
 Particella: 1240  
 Subalterno: 7

Compilata da:  
 Mattarella Roriss  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Treviso N. 2631

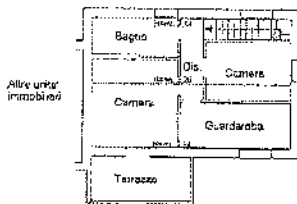
Scheda n. 1: 200



PIANO INTERRATO H= mt. 2,40



PIANO TERRA H= mt. 2,70



PIANO PRIMO



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 11/10/2016 - n. T290334 - Richiedente: GRNNGRG57R16L407X

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tarso  
Località: Nogherolo

d.v.

Identificativi Catastali:

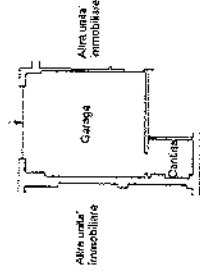
Sezione: A  
Foglio: 9  
Particella: 1240  
Subalterno: 9

Compiata da:  
Battistella Morris  
Iscritto all'albo:  
Geometri

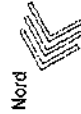
Prov. Treviso

N. 2631

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO H= mt. 2,40



Una planimetria in più

Ufficio del Territorio - Sezione n. 17003109 del 04/02/10

Data: 11/10/2016 - n. T290311 - Richiedente: CRNGRG57R16L407X

Ufficio schede: 1 - Permesso di Segregazione: A (14/04/2017) - Permesso stampa file: A (14/04/2017)

LOCALITÀ NOGAROLO piano: S1



Divisione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale di Catasto Fabbricati

Agencia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Scheda n. 1 Scala 1:200

Planimetria da u. i. n. in Comune di Tarso

Localita' Megarolo

Identificativa Catastale:

Sezione: A

Foglio: 9

Particella: 1240

Subalterno: 10

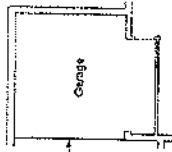
Completata da:  
Battistello Morris  
Geometri

Iscritta all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2631

city.



PIANO INTERRATO H = mt. 2,40

Nord

Una planimetria in atti

Data: 11/10/2016 - n. T290330 - Richiedente: GRNGRG57R16L407X

Localita' MEGAROLO piano: 51

Scala: 1:200

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

**LABORATORIO PLANIMETRICO**

Compiato da:  
Elettiella Morris  
Incaricato all'albo:  
Geometri.

Prov. Treviso N. 2631

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Comune di Tarso

Sezione: A Foglio: 9

Particella: 1240

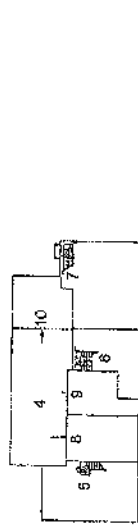
Protocollo n. TV0030109 del 04/02/2010

Tipo Mappale n. 10564

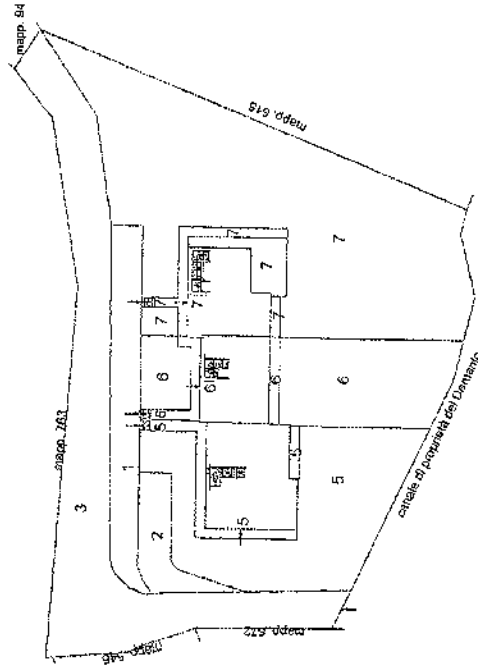
del 03/02/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

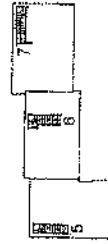
Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 11/10/2016 - n. T280877 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile



MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. B. Nuova Carta Edilizia Urbanistica

Lire 20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

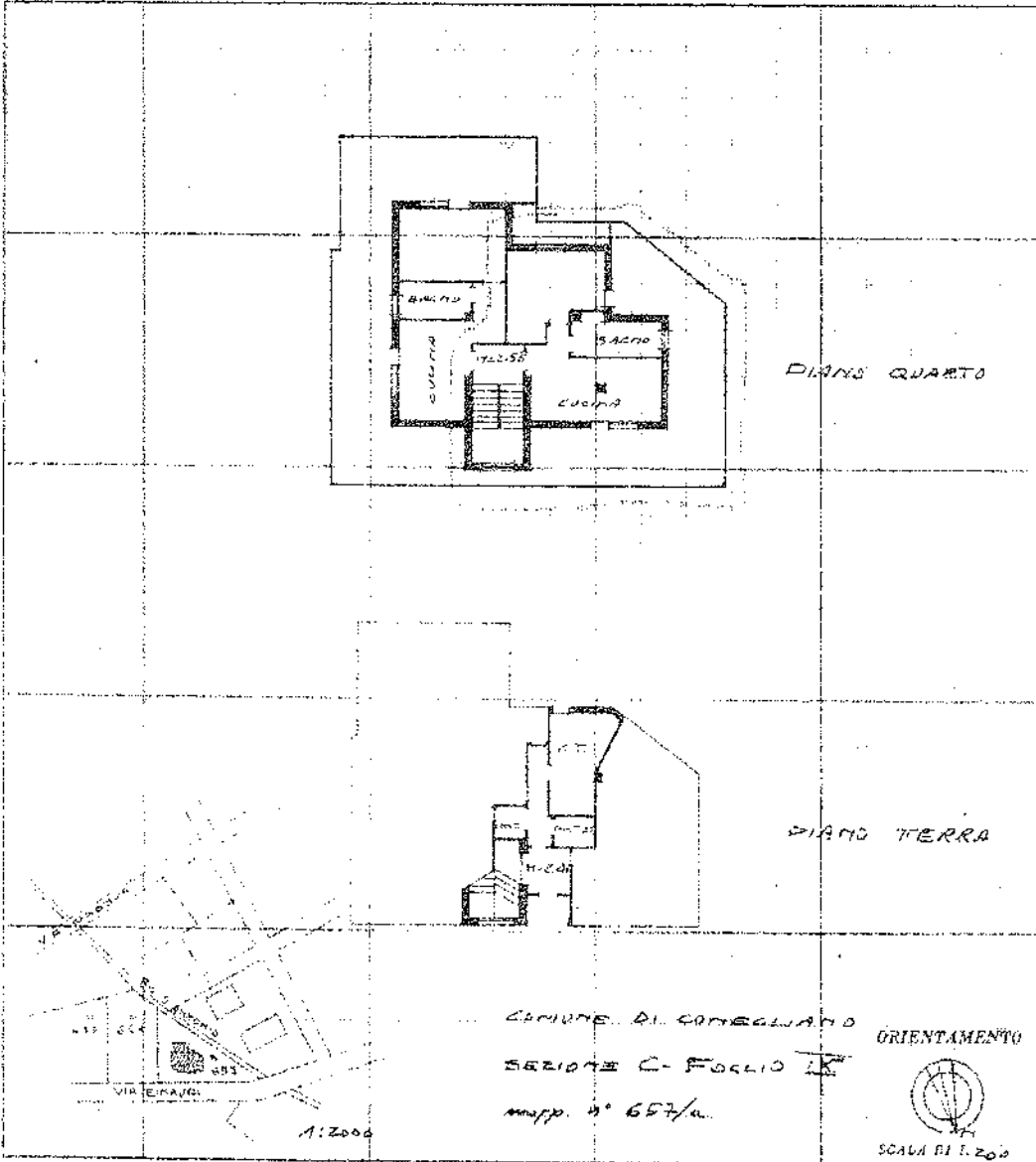
IN 1000 MILLESIMI

10

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CONEGLIANO** Via **EMILIAUDI**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. N°

e 9/657/16

Completata dal

Inscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di **TREVISO**  
n. 13/6/69

Catagio dei fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di CONEGLIANO (C957) - Sez. Urb. C - Foglio 9 - Particella: 657 - Subalterno: 16 - VIA LUIGI EMILIAUDI piano T.4

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SUSEGANA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	SUSEGANA	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
		D	1	527	278135	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
	via dei pascoli		SI-T1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE.

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. sig. conc. 497

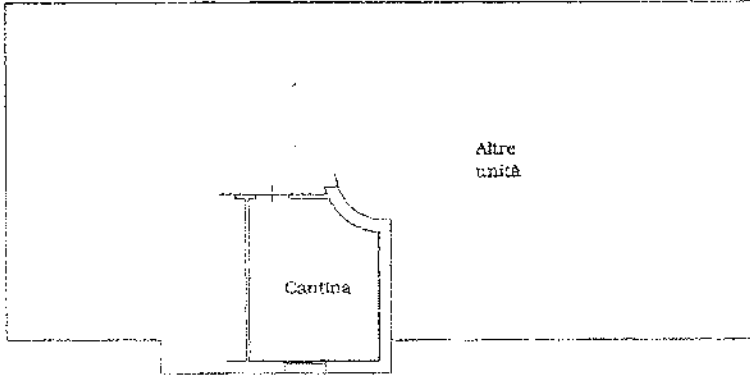


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

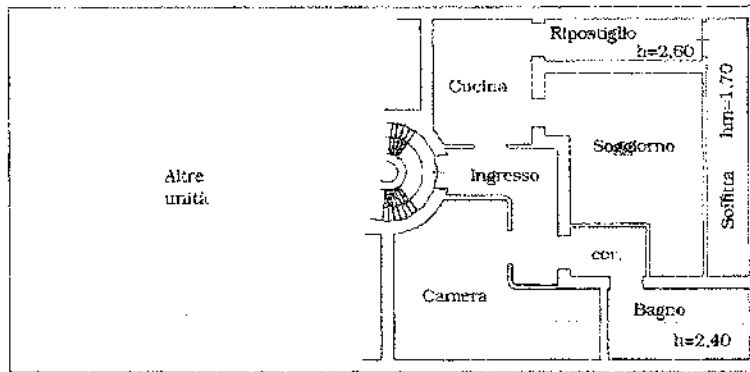
MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Susegana via via Mercatelli civ. ....



① H=2.05 mt.



② H=2.70 mt.

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

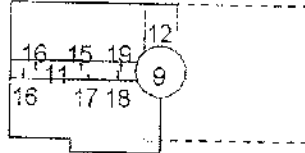
Catasto ed. del 1987 - Situazione al 11/10/2016 - Comune di SUSEGANA (014) - Sez. Urb. - D. Foglio: 2 - Particella: 407 - Subalterno: 18 - VIA MERCATELLI, piano: S1-2,

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ulteriori dichiarazioni	Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Cognome, cognome e nome) <b>BATTISTELLA MORRIS</b> della provincia di <b>TREVISO</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 14/10/1998 - Data di: 11/10/2016 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)	Firma: <i>[Signature]</i>	[Stamp: Ufficio Catastro Edilizio Urbano - Susegana - Treviso]

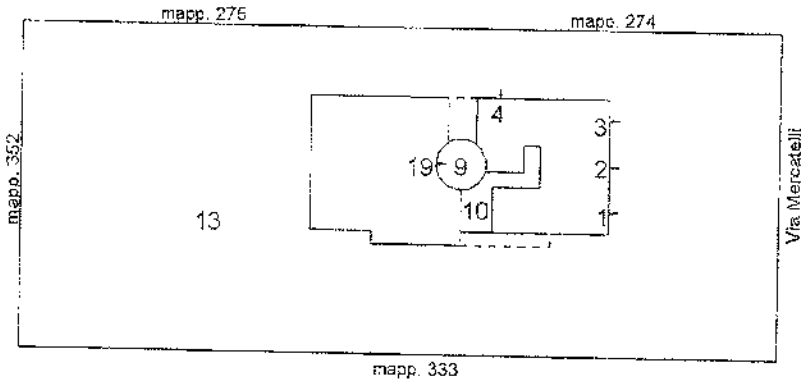
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Battistella Morris  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Treviso N. 2631

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso

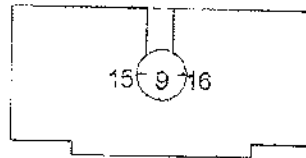
Comune di Susegana  
 Sezione: D Foglio: 2 Particella: 407  
 Protocollo n. TV0016400 del 24/01/2006  
 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni  
 Scala 1 : 500



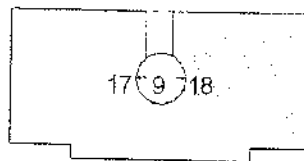
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di SUSEGANA (L014) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 2 - Particella: 407 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 1252)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8256792

Comune Tarso Ditta [REDACTED]

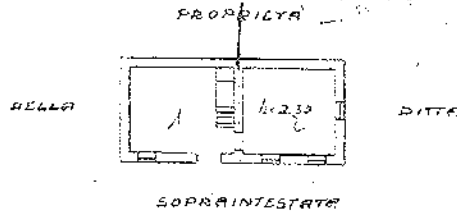
Vo. [REDACTED] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario  
Borgo S. Antonio 15

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 1252)

COMUNE 58  
di Tarso

Taloscina di riscontro DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**8256792**

AVVERTENZA: Il presente taloscina deve essere inserito a cura del dichiarante sulla planimetria (rispondente la metà immobiliare denunciata con la presente scheda) da procedersi al "cava dell'articolo 7 del R. D. L. n. 1252-XVII, n. 1252.



p.l.



p.I



p.II

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Ing. Giuseppe Costuso  
(Fazio, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de' Ingegneri  
della Provincia di Treviso

Data 30/1/1980 VIII Firma Ing. Giuseppe Costuso

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di TARZO (LO58) - s. Sez. Urb. C. - Foglio: 6 - Particella: 149 - Subalterno: 0 - BORGO SAN ANTONIO n. 15 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

10 metri





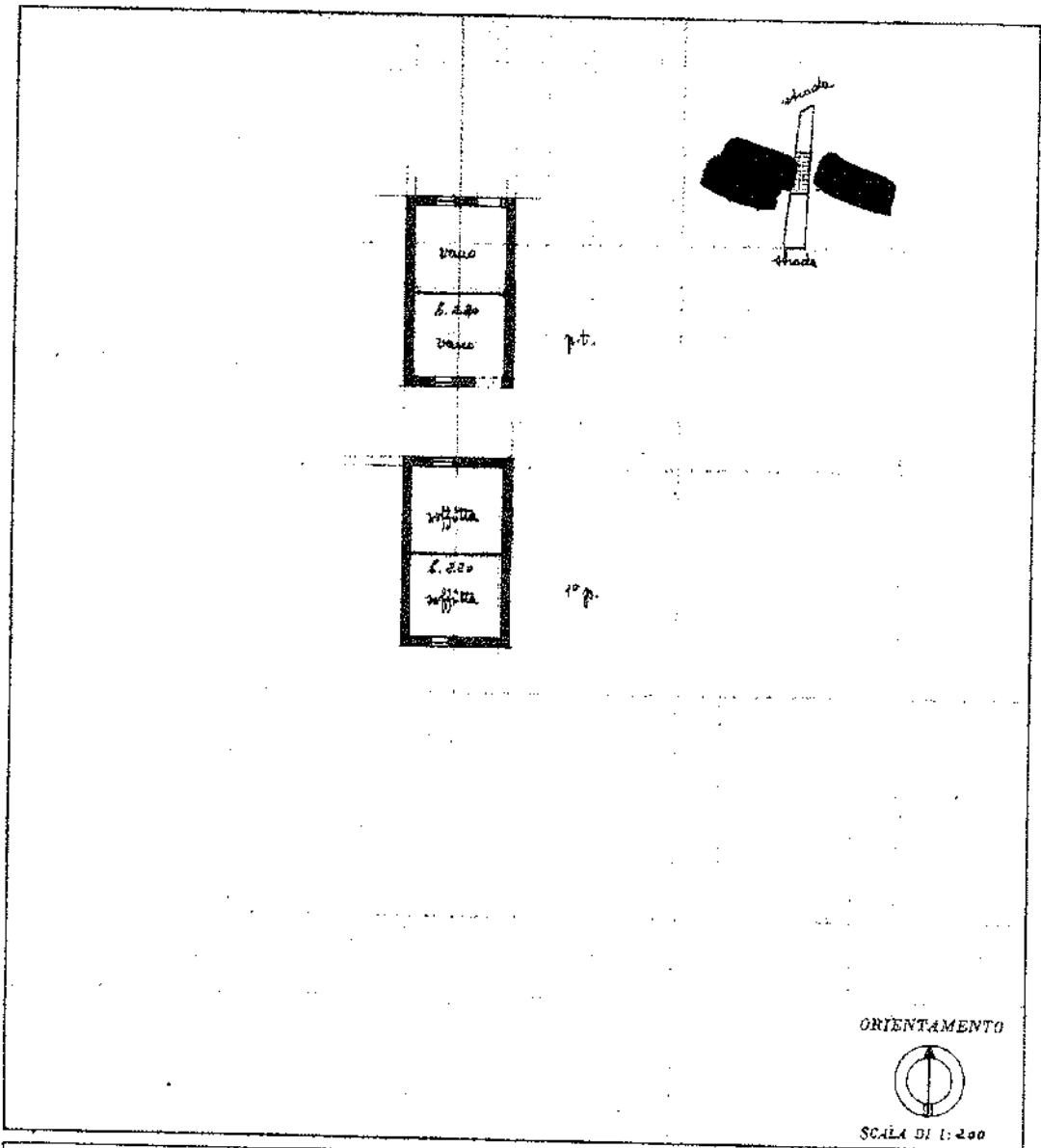
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pieve di Soligo Via Barbisanello

Ditta

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Scasso Casale di Treviso  
(1) Ufficio Esattoriale e del Comune



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	D2 178-816
PROT. N°	

Compilata da: Scasso Casale  
(Tab. n. 1 foglio di carta)  
 Iscritta all'Albo dei Comisti  
 della Provincia di Treviso  
 DATA: .....  
 Firma: Scasso Casale

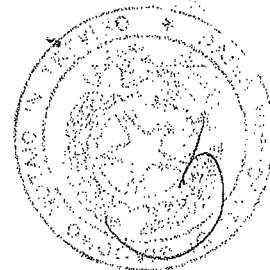
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2016 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (6645) - S. Sez. Urb. D - Foglio: 2 - Particella: 478 - Subalterno: 0

10 metri

Ultima planimetria in atti



**STUDIO INNOCENTI**  
**NOTAI ASSOCIATI**  
 Piazza Silvio Trentin, 14 - 31100 Treviso  
 T. 0422.411664 - F. 0422.544572  
 treviso@notaioinnocenti.it  
 www.notaioinnocenti.it



**Certificazione ventennale**

\*\*\*

Io sottoscritta dott.ssa Daria Innocenti, Notaio in Treviso, con studio in Piazza Silvio Trentin n. 14, iscritta al Collegio del Distretto Notarile di Treviso, esaminati i Registri Catastali ed Ipotecari della competente Agenzia del Territorio per l'intero ventennio antecedente la data del 20 (venti) novembre 2017 (duemiladiciassette) certifico che:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

\*\*\*LOTTO 1\*\*\*

Diritto di piena proprietà del fabbricato sito in Comune di Susegana (TV), località Ponte della Priula, Via dei Pascoli, attualmente allo stato grezzo, composto da cinque unità immobiliari residenziali ai piani interrato, terra e primo, corredato da area scoperta della superficie di circa mq. 350 (trecentocinquanta), censiti in

**CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI SUSEGANA**

**SEZIONE D - FOGLIO 6**

- M.N. 192 sub. 5 - VIA DEI PASCOLI, Piano S1-T-1, fabbricato in corso di costruzione;
- M.N. 192 sub. 6 - VIA DEI PASCOLI, Piano S1-T-1, fabbricato in corso di costruzione;
- M.N. 192 sub. 7 - VIA DEI PASCOLI, Piano S1-T-1, fabbricato in corso di costruzione;
- M.N. 192 sub. 8 - VIA DEI PASCOLI, Piano S1-T-1, fabbricato in corso di costruzione;
- M.N. 192 sub. 9 - VIA DEI PASCOLI, Piano S1-T-1, fabbricato in corso di costruzione;

**CATASTO TERRENI del COMUNE DI SUSEGANA**

**FOGLIO 44**

- M.N. 193 semin. arbor. Ha. 0.03.50 Cl. 6 RD. Euro 0,45 RA. Euro 0,63.
- PARTI COMUNI:**
- M.N. 192 sub. 1 - B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 9, marciapiede;
  - M.N. 192 sub. 2 - B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 9, marciapiede;
  - M.N. 192 sub. 3 - B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 9, rampa;
  - M.N. 192 sub. 4 - B.C.N.C. ai sub. dal 5 al 9, area di manovra e di camminamento di mq. 241;
- Il tutto confinante con: M.N. 184, Va dei Pascoli, MM.NN. 16, 65, 167, salvo altri o variati.
- Il fabbricato sopra descritto sorge sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Susegana - Foglio 44, con il M.N. 192 EU di mq. 1540, derivante dal frazionamento dell'originario M.N. 103 di mq. 1890.

\*\*\*LOTTO 2\*\*\*

Diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Residence Magnolia", sito in Comune di Susegana

(TV), località Ponte della Priula, Via 4 Novembre civico 113/A, corredato da magazzino e da garage al piano interrato, censiti in -----

----- **CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI SUSEGANA** -----

----- **SEZIONE D - FOGLIO 2** -----

- **M.N. 1049 sub. 20** - VIA NOVEMBRE, Piano S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza vani 5,5, superf. cat. totale mq. 90, escluse aree scoperte mq. 88, R.C. Euro 568,10; -----

- **M.N. 1049 sub. 48** - VIA NOVEMBRE, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. mq 16, superf. cat. totale mq. 19, R.C. Euro 38,84; -----

con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. -----

Fra confini: -----

- quanto all'appartamento: muri perimetrali per tre lati, subb. 2 e 21; -----

- quanto al magazzino: subb. 16, 60, 61, 25, 14; -----

- quanto al garage: subb. 47, 9, 49, terrapieno, -----

salvo altri o variati. -----

----- **\*\*\*LOTTO 3\*\*\*** -----

Diritto di piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione residenziale poste ai piani interrato, terra e primo, attualmente allo stato grezzo, facenti parte del fabbricato sito in Comune di Tarzo (TV), località Nogarolo, Via dei Martini-Nogarolo civici 31 e 33, corredate da rispettivi due garages al piano interrato e da due aree scoperte di pertinenza della superficie di circa mq. 56 e 85, il tutto censito in -----

----- **CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI TARZO** -----

----- **SEZIONE A - FOGLIO 9** -----

- **M.N. 1240 sub. 6** - LOCALITA' NOGAROLO, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza vani 6, superf. cat. totale mq. 142, escluse aree scoperte mq. 120, R.C. Euro 542,28; -----

- **M.N. 1240 sub. 7** - LOCALITA' NOGAROLO, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza vani 5,5, superf. cat. totale mq. 180, escluse aree scoperte mq. 150, R.C. Euro 497,09; -----

- **M.N. 1240 sub. 9** - LOCALITA' NOGAROLO, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 25, superf. cat. totale mq. 26, R.C. Euro 37,44; -----

- **M.N. 1240 sub. 10** - LOCALITA' NOGAROLO, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 29, sup. cat. totale mq. 32, R.C. Euro 43,43; -----

----- **CATASTO TERRENI del COMUNE DI TARZO** -----

----- **FOGLIO 9** -----

- **M.N. 1238** prato arbor. Ha 0.00.56 Cl. 4 RD. Euro 0,16 RA. Euro 0,14; -----

- **M.N. 1239** prato arbor. Ha 0.00.85 Cl. 4 RD. Euro 0,24 RA. Euro 0,22. -----

PARTI COMUNI -----

- **M.N. 1240 sub. 1** - B.C.N.C. ai subb. 5, 6 e 7, area scoperta di mq. 115; -----

- **M.N. 1240 sub. 2** - B.C.N.C. ai subb. 8, 9 e 10, rampa; -----

- **M.N. 1240 sub. 3** - B.C.N.C. ai subb. 5, 6, 7, 8, 9 e 10, area scoperta di mq. 408; -----

- **M.N. 1240 sub. 4** - B.C.N.C. ai subb. 8,9 e 10, area di manovra di mq. 84. -----

Confini a corpo del M.N. 1240 subb. 6, 7, 9 e 10: M.N. 1240 subb. 5, 1 e 3, M.N. 615, canale demaniale, salvo altri o variati. -----

Confini delle aree: canale demaniale, M.N. 614, strada, M.N. 1237, salvo -----



derivante dall'accorpamento dei MM.NN. 522 (ex 187) di mq. 1547 e 524 (ex 343) di mq. 1168.

\*\*\*LOTTO 7\*\*\*

Diritto di piena proprietà del terreno a destinazione agricola sito in Comune di Susegana, censito in

CATASTO TERRENI del COMUNE DI SUSEGANA

FOGLIO 44

- M.N. 2 pascolo Ha 0.04.97 Cl. 2 RD. Euro 0,51 RA. Euro 0,15.

Fra confini: strada, M.N. 58 e argine demaniale, salvo altri o variati.

\*\*\*LOTTO 8\*\*\*

Diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Susegana (TV), località Ponte della Priula, Via Pasubio civico 6, corredato da locale cantina al piano interrato, il tutto censito in

CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI SUSEGANA

SEZIONE D - FOGLIO 2

- M.N. 407 sub. 18 - VIA MERCATELLI, Piano S1-2, Cat. A/2, Cl. 1, consistenza vani 5, superf. cat. totale mq. 104, escluse aree scoperte mq. 104, R.C. Euro 438,99.

Con diritto alla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Fra confini: subb. 13, 17 e 9, salvo altri o variati.

\*\*\*LOTTO 9\*\*\*

Diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 (un mezzo) di un fabbricato unifamiliare sito in Comune di Tarzo (TV), località Corbanese, Borgo Sant'Antonio n. 15, composto da abitazione ai piani terra, primo e secondo e da area scoperta di pertinenza esclusiva, censito in

CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI TARZO

SEZIONE C - FOGLIO 6

- MM.NN. 149 e 190 (graffati) - BORGO SAN ANTONIO, piano T-1-2, Cat. A/5, Cl. 2, consistenza vani 5, superf. cat. totale mq. 86, escluse aree scoperte mq. 86, R.C. Euro 142,03;

CATASTO TERRENI del COMUNE DI TARZO

FOGLIO 25

- M.N. 148 semin.arbor. Ha 0.05.41 Cl. 3 RD. Euro 2,24 RA. Euro 1,54;

- M.N. 494 semin.arbor. Ha 0.01.05 Cl. 3 RD. Euro 0,43 RA. Euro 0,30;

- M.N. 495 semin.arbor. Ha 0.00.12 Cl. 3 RD. Euro 0,05 RA. Euro 0,03.

Fra confini: strada, M.N. 618, strada, MM.NN. 498, 497, 468, 513, salvo altri o variati.

\*\*\*LOTTO 10\*\*\*

Diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/6 (un sesto) del fabbricato rurale al piano terra, sito in Comune di Pieve di Soligo (TV), località

Barbisano, Via Barbisanello, corredato da area scoperta, censito in -----  
-- **CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO** --  
----- **SEZIONE D - FOGLIO 2** -----

- **MM.NN. 478 e 816 (graffati)** - VIA BARBISANELLO, Piano T, Cat. A/4, Cl. 2, consistenza vani 2, superf. cat. totale mq. 63, escluse aree scoperte mq. 52, R.C. Euro 84,70. -----

Fra confini: Via Toti dal Monte, MM.NN. 814, 481, 729 e 675, salvo altri o variati. -----

----- **QUADRO SINOTTICO DELLA** -----  
----- **PROVENIENZA DAL VENTENNIO** -----

A tutto il 20 (venti) novembre 2017 (duemiladiciassette) gli immobili sopra descritti risultano intestati: -----

----- **-I-** -----

\* quanto al diritto di piena proprietà degli immobili di cui al "**Lotto 1**" alla società: -----

-----  
-----, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Treviso - Belluno: ----- R.E.A. n. -----  
per essere alla stessa pervenuto da -----

----- per acquisto del terreno (M.N. 103) e successiva edificazione, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 14 dicembre 2010, n. 12694 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 24 dicembre 2010 ai NN. 46734/29191; -----

- alla società ----- codice fiscale ----- per il diritto di piena proprietà, da -----

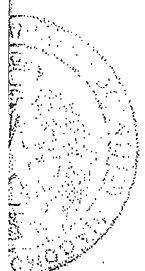
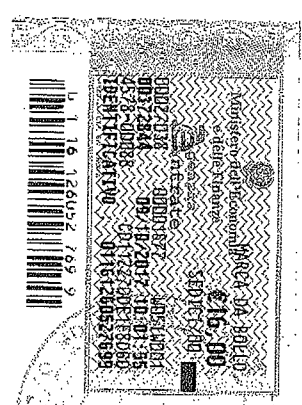
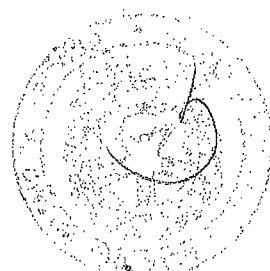
giusta atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Marchio di Montebelluna in data 27 marzo 2006, n. 28552 di Rep., trascritto a Treviso in data 30 marzo 2006 ai NN. 15277/8872; -----

- alla società -----  
----- (già -----), per il diritto di piena proprietà da -----

----- giusta decreto di trasferimento del Tribunale di Treviso in data 15 gennaio 2004, n. 232/2004 di Rep., trascritto a Treviso in data 25 maggio 2004 ai NN. 21872/14062; -----

- ai signori -----  
----- per il diritto di piena proprietà per quote uguali, per titoli anteriori al ventennio; -----

----- **-II-** -----



\* quanto al diritto di piena proprietà degli immobili di cui al "Lotto 2" alla società: -----

- [redacted] "suddetta, -----  
per essere alla stessa pervenuto da [redacted]

[redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 21 ottobre 2010, n. 114858 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 16 novembre 2010 ai nn. 40869/25443; -----

- al signor [redacted] per il diritto di piena proprietà, per essere al medesimo pervenuti da [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] giusta atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 24 luglio 1999, n. 67745 di Rep., trascritto a Treviso in data 7 agosto 1999 ai NN. 29971/19582; -----

- a [redacted] per titoli anteriori al ventennio; --

-----  
-III-  
-----

\* quanto al diritto di piena proprietà degli immobili di cui al "Lotto 3" alla società: -----

- [redacted] suddetta, -----  
per essere alla stessa pervenuto da [redacted]

[redacted] e [redacted] (MM.NN. 170 e 171) e successiva edificazione, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 15 gennaio 2008, n. 9924 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 4 febbraio 2008 ai nn. 4067/2652; -----

- a [redacted] e a [redacted], per il diritto di piena proprietà per quote uguali, per essere ai medesimi pervenuto da [redacted]

[redacted], giusta atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 30 aprile 2004, n. 94406 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 18 maggio 2004 ai NN. 20841/13412;

- al signor [redacted] per il diritto di piena proprietà, per atti anteriori al ventennio; -----

-----  
-IV-  
-----

\* quanto al diritto di comproprietà per la quota pari a 757,71/500 dell'area di cui al "Lotto 4", si evidenzia che, dalla verifica ipotecaria delle vendite effettuate dalla società [redacted]

[redacted], delle porzioni immobiliari relative al complesso edilizio individuato dal M.N. 865 subb. dall'1 al 20, si evince che quest'ultima si è completamente spogliata di ogni diritto spettante in relazione al M.N. 865 sub. 20. L'intestazione catastale deriva da un mero errore nell'indicazione della quota millesimale trasferita al signor [redacted]

[redacted] con la voltura dell'atto a rogito Notaio Paolo Broli in data 1 agosto 2008 Rep. n. 10522, effettuata per la quota pari a 16838/1000000, anziché per la corretta quota pari a 16838/100000; -----

-V-

\* quanto al diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) degli immobili di cui al "Lotto 5" al signor: -----

codice fiscale [redacted]

per essere al medesimo pervenuto (congiuntamente ai signori [redacted]

e [redacted]

[redacted] per il diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/4 ciascuno), da [redacted]

[redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano in data 5 novembre 2002, n. 96423 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 23 novembre 2002 ai nn. 53509/38651;

- alla signora [redacted]

[redacted] per essere alla medesima pervenuto, per il diritto di piena proprietà, da [redacted], giusta atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Sartorio di Conegliano in data 27 luglio 1998, n. 22823 di Rep., trascritto a Treviso in data 6 agosto 1998 ai NN. 25022/17437;

- alla signora [redacted]

per il diritto di piena proprietà, per atti anteriori al ventennio; -----

-VI-

\* quanto al diritto di piena proprietà degli immobili di cui al "Lotto 6" al signor: -----

codice fiscale [redacted]

per essere al medesimo pervenuto da [redacted]

[redacted], per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 28 aprile 2008, n. 11201 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 13 maggio 2009 ai NN. 17404/10613;

- alla società [redacted]

a) per il diritto di piena proprietà dell'originario M.N. 187, per essere alla medesima pervenuto da [redacted]

[redacted], per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 23 aprile 2007 n. 9067 di Rep., trascritto a Treviso in data 16 maggio 2007 ai NN. 23278/13186;

b) per il diritto di piena proprietà dell'originario M.N. 343, per essere alla medesima pervenuto da [redacted]





[redacted] e [redacted]  
per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data  
23 aprile 2007 n. 9067 di Rep., trascritto a Treviso in data 16 maggio 2007  
ai NN. 23279/13187; -----

- al signor [redacted]  
quota 3/36 (tre trentaseiesimi), congiuntamente alle signore [redacted]

[redacted]  
[redacted] per il diritto di comproprietà per la quota pari a 2/36 (due  
trentaseiesimi) ciascuna, dell'originario M.N. 187, per successione legittima  
in alla signora [redacted]  
apertasi in data 31 agosto 2003, la cui dichiarazione è stata registrata a  
Conegliano al n.267 vol. 2007, trascritto a Treviso in data 27 giugno 2007 ai  
NN. 30535/17222; -----

- al signor [redacted] per il  
diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 (un mezzo) a titolo personale e  
in comunione legale dei beni con la moglie signora [redacted]

[redacted] per il diritto di comproprietà per la quota  
di 1/2 (un mezzo), per titoli anteriori al ventennio; -----

- alle signore [redacted]

[redacted], per il diritto di  
piena proprietà per quote uguali dell'originario M.N. 343 (ex 98), per titoli  
anteriori al ventennio; -----

----- -VII- -----

\* quanto al diritto di piena proprietà degli immobili di cui al "Lotto 7" al  
signor: -----

- [redacted]  
codice fiscale [redacted]

per essere al medesimo pervenuto da [redacted]

[redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Broli  
di Conegliano in data 9 aprile 2008, n. 10109 di Repertorio, trascritto a  
Treviso in data 30 aprile 2008 ai NN. 16650/10613; -----

- al signor [redacted], per il  
diritto di piena proprietà, per titoli anteriori al ventennio; -----

----- -VIII- -----

\* quanto al diritto di piena proprietà degli immobili di cui al "Lotto 8" al  
signor: -----

- [redacted]  
codice fiscale [redacted]

per essere al medesimo pervenuto da [redacted]

[redacted] per atto di compravendita a rogito  
Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 20 luglio 2004, n. 95696 di  
Repertorio, trascritto a Treviso in data 3 agosto 2004 ai nn. 32989/21201; --

- al signor [redacted]  
per il diritto di piena proprietà, da [redacted]

[redacted] giusta atto di compravendita a rogito Notaio

Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 21 novembre 2000, n. 74515 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 28 novembre 2000 ai NN. 45039/31425; -----

- alla signora [redacted] per il diritto di piena proprietà, per essere alla medesima pervenuti per successione legittima in morte al padre signor [redacted]

[redacted] apertasi in data 22 marzo 1998, la cui dichiarazione è stata registrata a Conegliano al n. 78 vol. 433, trascritta a Treviso in data 4 dicembre 1998 ai NN. 37046/25338 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Treviso in data 14 aprile 2015 ai NN. 9930/7298; -----

- al signor [redacted] per il diritto di piena proprietà, per titoli anteriori al ventennio; -----

-IX-

\* quanto al diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) degli immobili di cui al "Lotto 9" al signor: -----

[redacted] codice fiscale [redacted] per essere al medesimo pervenuto (congiuntamente ai signori [redacted]

[redacted] per il diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/4 ciascuno), da [redacted] atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 18 settembre 2003, n. 90284 di Repertorio, trascritto a Treviso in data 2 ottobre 2003 ai nn. 41576/27969; -----

- al signor [redacted] per il diritto di piena proprietà, per titoli anteriori al ventennio; -----

-X-

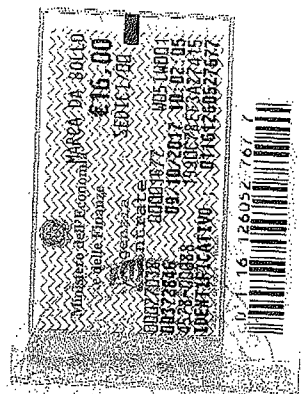
\* quanto al diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/6 (un sesto) (congiuntamente ai signori [redacted]

[redacted], per il diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 ciascuno) degli immobili di cui al "Lotto 10" al signor: -----

[redacted] codice fiscale [redacted] per essere al medesimo pervenuto come segue: -----

a) per il diritto di comproprietà per la quota di 1/12 (un dodicesimo), giusta successione testamentaria in morte di [redacted]

[redacted] apertasi in data 17 gennaio 2002, la cui dichiarazione è stata registrata a Conegliano al n. 41 Vol. 465, trascritta a Treviso in data 13 dicembre 2002 ai nn. 57308/41420, regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano con atto in data 6 marzo 2002 rep. n. 81885, trascritto a Treviso in data 4



luglio 2002 ai nn. 27340/19247; -----  
b) per il diritto di comproprietà per la quota di 1/12 (un dodicesimo), giusta  
successione testamentaria in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] apertasi in data 11 dicembre 2012, la cui  
dichiarazione è stata registrata a Conegliano al n. 20082 Vol. 9990,  
trascritta a Treviso in data 27 gennaio 2014 ai nn. 2251/1752, regolata da  
testamento olografo pubblicato dal Notaio Paolo Broli di Conegliano; -----  
- ai signori [REDACTED]  
[REDACTED] per il  
diritto di piena proprietà per quote uguali, per titoli anteriori al ventennio. -

----- **FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI** -----

Nel ventennio anteriore al 20 (venti) novembre 2017 (duemiladiciassette) le  
unità immobiliari sopra descritte risultano gravate dalla seguenti formalità  
pregiudizievoli: -----

- **ISCRIZIONE** nn. 53510/10309 del giorno 23 novembre 2002, in  
dipendenza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo concesso a favore del signor [REDACTED] e dei signori  
[REDACTED] giusta atto a rogito Notaio Gian Luigi Bevilacqua  
di Conegliano in data 5 novembre 2002, rep. n. 96424, a favore di "Abbey  
National Bank" con sede a Milano, codice fiscale 11054540155 (domicilio  
ipotecario eletto in Milano, Via Fara n. 27), per la somma di Euro  
210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero), di cui Euro 105.000,00  
(centocinquemila virgola zero zero) per capitale, iscritta sugli immobili  
oggetto del **Lotto 5**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 (un  
mezzo) a carico del signor [REDACTED] e per la quota pari ad 1/4 (un  
quarto) ciascuno a carico dei signori [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 41732/9369 del giorno 3 ottobre 2003, in dipendenza di  
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un finanziamento  
concesso a favore del signor [REDACTED] e dei signori [REDACTED]  
[REDACTED] giusta atto a rogito Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in  
data 18 settembre 2003, Rep. n. 90285, a favore di "Banco di Brescia San  
Paolo CAB Società per Azioni" con sede a Brescia, codice fiscale:  
03480180177 (domicilio ipotecario eletto in Brescia, Corso Martiri della  
Libertà n. 13), per la somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola  
zero zero), di cui Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola zero  
zero) per capitale, iscritta sui MM.NN. 148, 149 e 190 oggetto del **Lotto 9**,  
sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 (un mezzo) a carico del  
signor [REDACTED] e per la quota pari ad 1/4 (un quarto) ciascuno a  
carico dei signori [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 11995/2526 del giorno 28 marzo 2008, in dipendenza  
di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un  
finanziamento concesso a favore della società [REDACTED]  
[REDACTED], giusta atto a  
rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 12 marzo 2008, Rep. n.  
10039, a favore di "Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero



rogito Notaio Paolo Broli di Conegliano in data 14 dicembre 2010, Rep. n. 12695, a favore di "Banca Popolare Friuladria Società per Azioni" con sede a Pordenone, codice fiscale: 01369030935 (domicilio ipotecario eletto in Pordenone, Piazza XX Settembre n. 2), per la somma di Euro 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila virgola zero zero), di cui Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) per capitale, iscritta sul M.N. 103, oggetto del **Lotto 1**, sul diritto di piena proprietà a carico della predetta società; ---

- **ISCRIZIONE** nn. 32593/6795 del giorno 27 settembre 2011, in dipendenza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un finanziamento concesso a favore del signor [REDACTED] giusta atto a rogito Notaio Lorenzo Ferretto di Conegliano in data 22 settembre 2011, Rep. n. 62480, a favore di "Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni" con sede a Vicenza, codice fiscale: 00204010243 (domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Battaglio Framarin 18), per la somma di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero), di cui Euro 115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero) per capitale, iscritta sugli immobili oggetto del **Lotto 8**, a carico del signor [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 11879/1656 del giorno 18 aprile 2012, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Ravenna in data 30 marzo 2012, Rep. n. 463, a favore di "UNIPOL BANCA SPA" con sede a Bologna, codice fiscale: 03719580379, per la somma di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 97.281,63 (novantasettemiladuecentottantuno virgola sessantatré), iscritta sul diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 5**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 (un sesto) degli immobili oggetto del **Lotto 10**, sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 8**, del M.N. 527 oggetto del **Lotto 6** e degli immobili oggetto del **Lotto 7**, su diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 del M.N. 525 oggetto del **Lotto 6**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 9**, a carico del signor [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 17869/2502 del giorno 11 giugno 2012, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Conegliano in data 30 maggio 2012, Rep. n. 756/2012, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero), di cui Euro 4.443,91 (quattromilaquattrocentoquarantatré virgola novantuno) per capitale, iscritta sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 8**, a carico del signor [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 33673/4882 del giorno 9 novembre 2012, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano in data 24 ottobre 2012, Rep. n. 1175, a favore di [REDACTED] per la somma di Euro 59.513,44 (cinquantanovemilacinquecentotredici virgola quarantaquattro), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento virgola zero zero), iscritta

sul diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 5**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 (un sesto) degli immobili oggetto del **Lotto 10**, sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 8**, del M.N. 527 oggetto del **Lotto 6** e degli immobili oggetto del **Lotto 7**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 del M.N. 525 oggetto del **Lotto 6**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 9**, a carico del signor

- **ISCRIZIONE** nn. 38844/5608 del giorno 21 dicembre 2012, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano in data 11 dicembre 2012, n. 1372 di Rep., a favore di

per la somma di Euro 51.880,92 (cinquantunomilaottocentottanta virgola novantadue), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 50.008,92 (cinquantamilaotto virgola novantadue), iscritta sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 2**, del M.N. 193, oggetto, fra maggior consistenza del **Lotto 1**, del M.N. 170, che, a seguito di frazionamento ha originato gli attuali MM.NN. 1238 e 1239 e del M.N. 171, ora M.N. 1240 oggetto del **Lotto 3**, a carico della

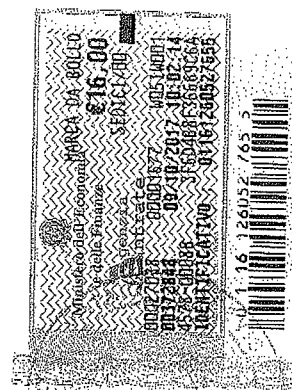
- **ISCRIZIONE** nn. 8460/1043 del giorno 15 marzo 2013, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano in data 5 dicembre 2012, n. 1355 di Rep., a favore di

codice fiscale: per la somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 188.186,64 (centottantottomilacentottantasei virgola sessantaquattro), iscritta sul diritto di piena proprietà dei M.N. 192 subb. dall'1 al 9 oggetto del **Lotto 1**, a carico della

e sul diritto di piena proprietà del M.N. 407 sub. 18 oggetto del **Lotto 8**, a carico di

- **ISCRIZIONE** nn. 35284/5085 del giorno 6 dicembre 2013, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano in data 4 giugno 2012, n. 616/12 di Rep., a favore di

per la somma di Euro 18.153,47 (diciottomilacentocinquantatré virgola quarantasette), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 14.205,83 (quattordicimiladuecentocinque virgola ottantatré), iscritta sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 2**, del M.N. 193, oggetto, fra maggior consistenza del **Lotto 1**, del M.N. 170, che, a seguito di frazionamento ha originato gli attuali MM.NN. 1238 e 1239 e del M.N. 171, ora M.N. 1240, tutti oggetto del **Lotto 3**, a carico della



- **ISCRIZIONE** nn. 12190/1802 del giorno 14 maggio 2014, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 23 gennaio 2014, Rep. n. 488, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (domicilio ipotecario eletto in Conegliano, Via G. Garibaldi n. 13/A), per la somma di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), iscritta sul diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 5**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 (un sesto) degli immobili oggetto del **Lotto 10**, sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 8**, del M.N. 527 oggetto del **Lotto 6** e degli immobili oggetto del **Lotto 7**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 del M.N. 525 oggetto del **Lotto 6**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 9**, a carico del signor [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 18613/2810 del giorno 14 luglio 2014, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano in data 12 novembre 2013, Rep. n. 2763, a favore di "HYPO TIROL BANK AG" con sede a Bolzano, codice fiscale 94065180211 (domicilio ipotecario eletto Avv. Letizia Ortica, Via Pescatori 6, Treviso), per la somma di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 59.849,56 (cinquantanovemilaottocentoquarantanove virgola cinquantasei), iscritta sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 2**, degli immobili oggetto del **Lotto 1**, a carico della

[REDACTED], nonché sul diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 5** e del **Lotto 9**, sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 (un sesto) degli immobili oggetto del **Lotto 10** e sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 8** e del **Lotto 7**, a carico del signor [REDACTED]

- **ISCRIZIONE** nn. 25178/3801 del giorno 22 settembre 2014, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 7 maggio 2013, Rep. n. 6478, a favore di "ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V." con sede a Roma, codice fiscale 12480730154, per la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), a garanzia di un debito in linea capitale pari ad Euro 8.123,07 (ottomilacentotrentatré virgola zero sette), iscritta sul diritto di comproprietà per la quota pari ad 1/2 degli immobili oggetto del **Lotto 5** e del **Lotto 9** e sul diritto di comproprietà per la quota pari a 1/6 (un sesto) degli immobili oggetto del **Lotto 10**, a carico del signor [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 9167/6834 del giorno 23 marzo 2012, in dipendenza di preliminare di compravendita a rogito Notaio Tiziana Dalla Porta di Santo Stino di Livenza in data 20 marzo 2012, n. 3686 di Rep., trascritto a favore della signora [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] sul diritto di piena proprietà delle porzioni immobiliari di cui al M.N. 1240 subb. 7 e 10, oggetto, fra maggior consistenza, del **Lotto 3**, a carico della



[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 16974/11000 del giorno 30 maggio 2013, in dipendenza di Verbale di Pignoramento di Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Conegliano, in data 20 maggio 2013, n. 761 di Repertorio, a favore di "Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni" con sede a Bolzano, codice fiscale: 00129730214, trascritto sugli immobili oggetto del **Lotto 6**, per i diritti spettanti, a carico del signor [REDACTED]



- **TRASCRIZIONE** nn. 10948/7975 del giorno 29 aprile 2014, in dipendenza di Verbale di Pignoramento di Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 4 aprile 2014, n. 2575 di Repertorio, a favore di "Banco Popolare Società Cooperativa" con sede a Verona, codice fiscale: 03700430238, trascritto sul diritto di piena proprietà del M.N. 170, che, a seguito di frazionamento ha originato gli attuali MM.NN. 1238 e 1239 e del M.N. 171, ora M.N. 1240, tutti oggetto del **Lotto 3**, a carico della [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 3171/2319 del giorno 10 febbraio 2015, in dipendenza di Verbale di Pignoramento di Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 4 febbraio 2015, n. 144/2015 di Repertorio, a favore di "BERICA ABS S.R.L." con sede a Milano, codice fiscale: 07418840968, trascritto sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 8**, a carico del signor [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 30798/21780 del giorno 23 ottobre 2015, in dipendenza di Verbale di Pignoramento di Immobili emesso da UNEP Tribunale di Treviso, in data 3 ottobre 2015, n. 8990 di Repertorio, a favore di "Banca Popolare Friuladria Società per Azioni" con sede a Pordenone, codice fiscale: 01369030935, trascritto sul diritto di piena proprietà degli immobili oggetto del **Lotto 2** e oggetto del **Lotto 1**, a carico della [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 27289/18545 del giorno 9 agosto 2016, in dipendenza di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso, in data 20 giugno 2016, rep. 142/2016, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] Società in accomandita semplice e Morris Battistella, a carico [REDACTED] e del socio accomandatario signor [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 1517/1111 del giorno 12 gennaio 2017, in dipendenza di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso, in data 20 giugno 2016, rep. 143/2016, a favore della Massa dei Creditori della [REDACTED]



[redacted] a carico [redacted] e del socio accomandatario signor [redacted]

OSSERVAZIONI

Si precisa che, la continuità delle trascrizione non può essere garantita in quanto non risultano trascritte le accettazioni delle eredità relative:

- alla successione della signora [redacted] apertasi il 31 agosto 2003, citata nel quadro sinottico della provenienza degli immobili oggetto del Lotto 5;
- alla successione testamentaria in morte di [redacted] apertasi in data 17 gennaio 2002, citata nel quadro sinottico della provenienza degli immobili oggetto del Lotto 9;
- alla successione testamentaria in morte di [redacted] apertasi in data 11 dicembre 2012, citata nel quadro sinottico della provenienza degli immobili oggetto del Lotto 9.

In relazione all'area oggetto del Lotto 4, ribadendo che non è più di proprietà della società [redacted]

[redacted] si precisa che è stata oggetto di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Treviso, in data 20 giugno 2016, rep. 142/2016, sopra citata, ma deve essere esclusa dal compendio fallimentare.

Il presente documento si compone di quattro fogli; ne occupa quindici pagine e sin qui della sedicesima.

Treviso, Piazza Silvio Trentin n. 14.

Il giorno 23 (ventitré) novembre 2017 (duemiladiciassette)

*[Handwritten signature]*

