

Studio Tecnico dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
via Monte Grappa, 23 – 31044 MONTEBELLUNA (TV)
tel. 0423.303293 – fax 0423.303581 e-mail : arch.giuseppe.fantin@alice.it

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 641/2011

udienza 09/12/2015

G.E. : dott.ssa ALESSANDRA BURRA - perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

promossa da:

contro :

con l'intervento di

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2-3)

LOTTO N. 1: FABBRICATO USO RESIDENZIALE ALLO STATO GREZZO SU LOTTO DI TERRENO AGRICOLO DI MQ 4.984 CATASTALI



ubicazione : MUSANO DI TREVIGNANO (TV)
via Mercato

disponibilità: LIBERO

quota pignorata: PROPRIETA' 1/1

descrizione catastale:

Comune di TREVIGNANO (TV)

Catasto Terreni – Foglio 26

mappale 294 di mq 1.539

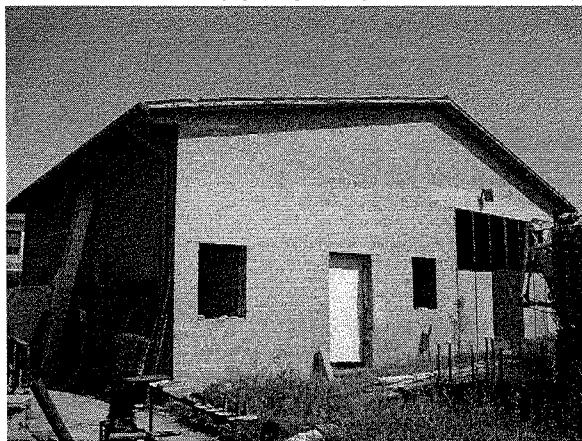
mappale 300 di mq 1.934

mappale 337 di mq 1.511 (ente urb.)

per complessivi mq 4.984 catastali

Valore di stima: € 120.000,00 centoventimila/00

LOTTO N. 2: FABBRICATO USO DEPOSITO ATTREZZI SU LOTTO DI TERRENO AGRICOLO DI MQ 4.370 CAT.



ubicazione : MUSANO DI TREVIGNANO (TV), via Mercato

quota pignorata: PROPRIETA' 1/1

descrizione catastale: Comune di TREVIGNANO (TV)

Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 8 (fg. 26 del C.T.)

mappale 339 sub 1 } magazzino piano S1-T-1

mappale 339 sub 2 } corte esclusiva

mapp 412 sub 1 (*imm. urb. non regolarizzato ai sensi di 78/2010*)

immobili che risultano altresì censiti al Catasto Terreni :

Foglio 26 (Sez. D fg. 8 del C.F.)

mappale 339 di mq 1.288 (ente urbano)

mappale 7 di mq 3.082 (*su cui insiste u.i.u. abusiva mapp. 412 / 1*)

per complessivi mq 4.370 catastali

Valore di stima: € 60.000,00 sessantamila/00

LOTTO N. 3: TERRENO ADIBITO A DEPOSITO DI MATERIALE VARIO

VALORE NEGATIVO

INDICE

<u>LOTTO N. 1</u>	<u>3</u>
1.1) UBICAZIONE	3
1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	5
1.3) PROVENIENZE	8
1.4) SERVITU' E VINCOLI	9
1.5) Presenza di canali irrigui consorziali	10
1.6) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	12
1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	13
1.8) DESCRIZIONE LOTTO 1	19
1.9) Limiti della presente relazione di stima	26
1.10) VALUTAZIONE IMMOBILE	27
1.11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1	31
1.12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1	33
<u>LOTTO N. 2</u>	<u>38</u>
2.1) UBICAZIONE	38
2.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	40
2.3) PROVENIENZE	45
2.4) SERVITU' E VINCOLI	47
2.5) Presenza di canali irrigui consorziali	48
2.6) ZONIZZAZIONE URBANISTICA	50
2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	51
2.8) DESCRIZIONE LOTTO 2	57
2.9) Limiti della presente relazione di stima	62
2.10) VALUTAZIONE IMMOBILE	63
2.11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2	67
2.12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2	69
<u>LOTTO N. 3</u>	<u>74</u>

PERIZIA DI STIMA Lotto "1" :
FABBRICATO USO RESIDENZIALE ALLO STATO GREZZO
SU LOTTO DI TERRENO AGRICOLO DI MQ 4.984 CATASTALI

1.1) UBICAZIONE

Gli immobili oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione sono ubicati in:

Comune di TREVIGNANO (TV), frazione MUSANO, via Mercato.

Il compendio immobiliare è situato a sud-est del territorio comunale di Trevignano, più precisamente a sud del centro frazionale di Musano, in zona periferica ed agricola (vicino al cimitero di Musano). L'immobile infatti è inserito in un contesto caratterizzato da terreni ad uso agricolo con insediamenti sparsi. La giacitura è pianeggiante. La zona è relativamente comoda ai servizi, in quanto nel centro abitato di Musano si trovano i servizi essenziali di vicinato, mentre nel centro comunale vi sono ulteriori servizi quali Posta, Municipio, banca, ecc.. Sebbene la stradina sterrata dalla quale si accede all'immobile è relativamente scomoda, la zona comunque è facilmente accessibile dalla limitrofa viabilità comunale, essendo la stessa collegata con le Strade Provinciali S.P. n. 100 "Di Montebelluna", ubicata ad est estesa in senso nord-sud, e S.P. n. 102 "Postumia Romana", ubicata poco più a sud estesa in senso est-ovest. Dai maggiori centri urbani, l'immobile dista circa 10 km da Montebelluna (TV), a nord, e circa 15 km da Treviso, a sud.

Figura 1.1 – mappa generale con ubicazione dell'immobile (cerchio rosso)

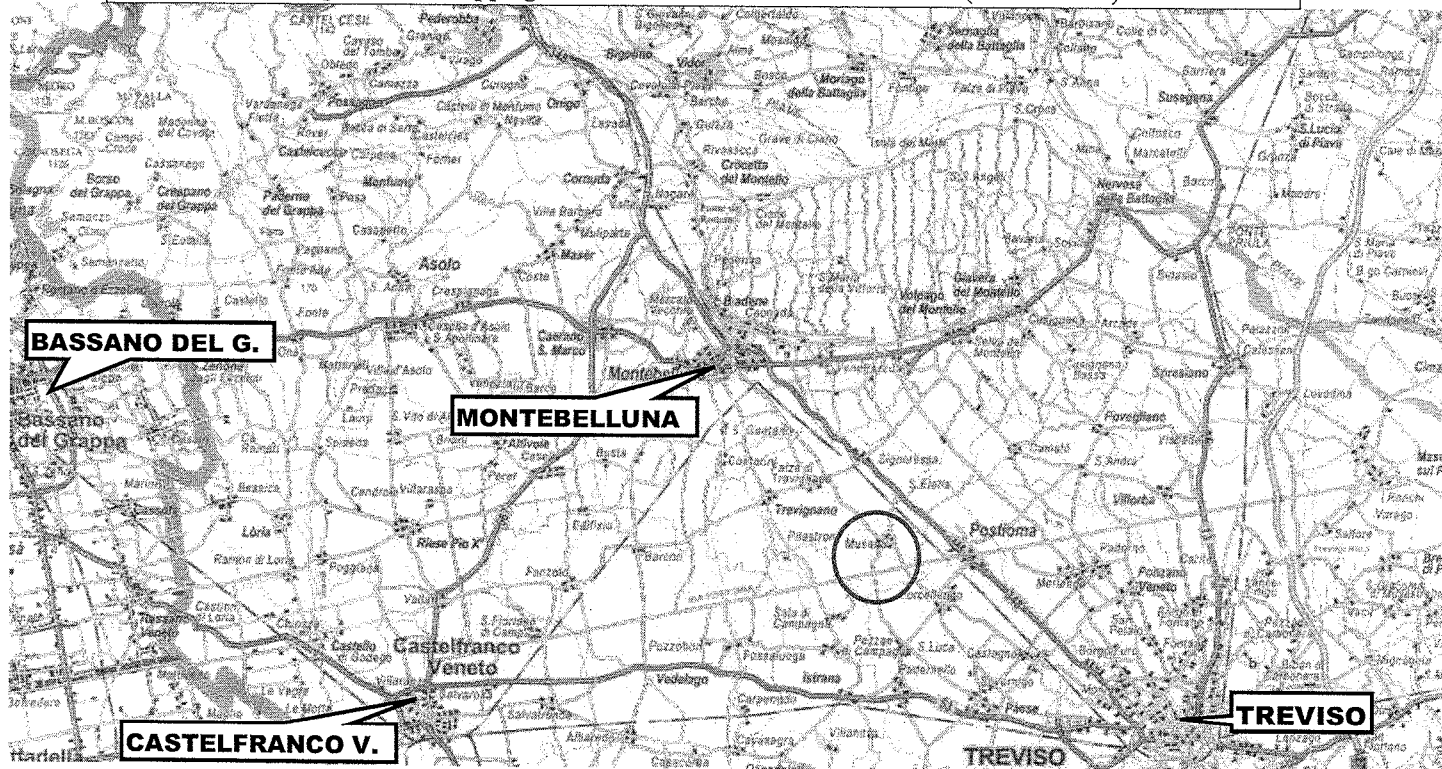
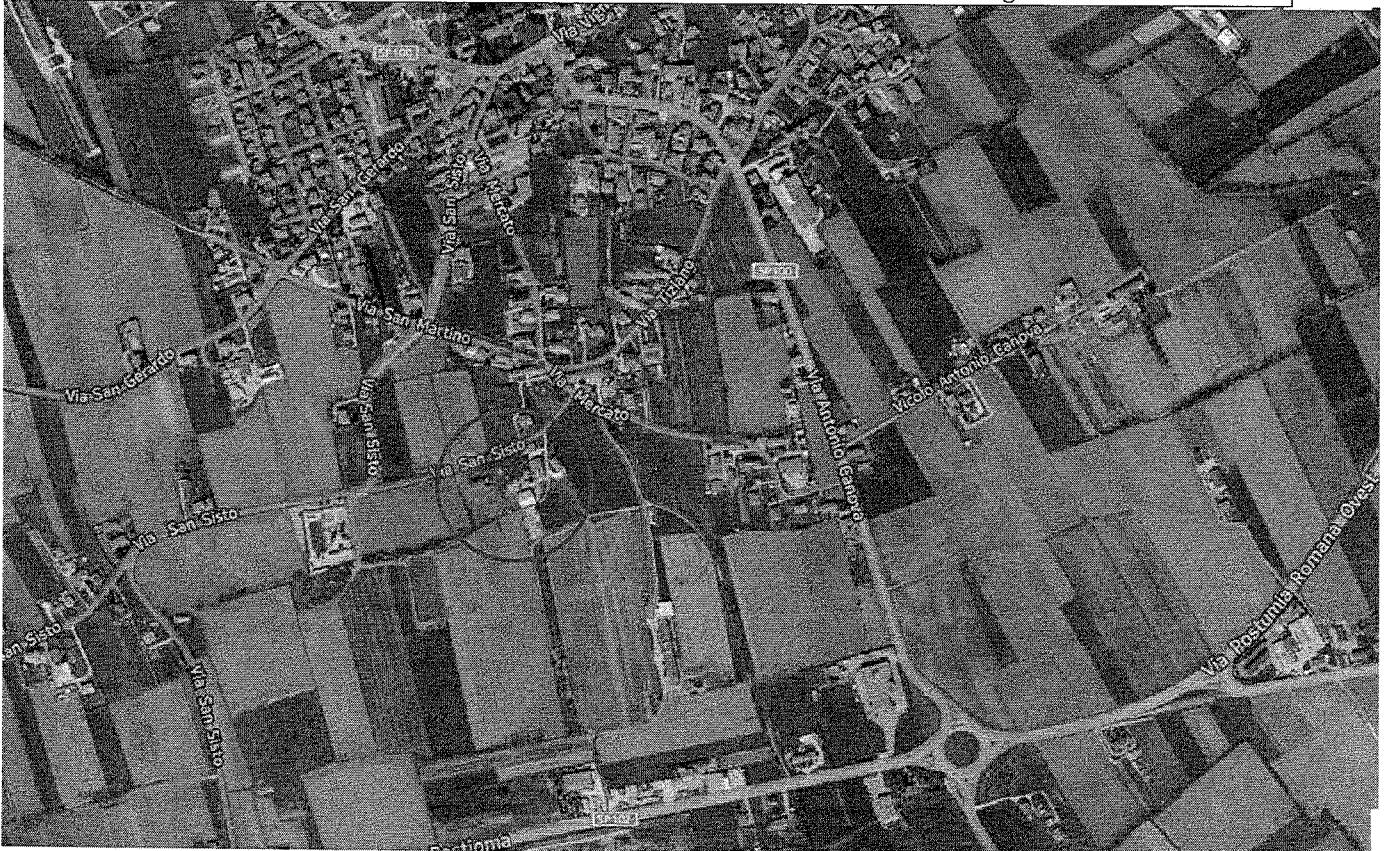


Figura 1.2 – vista generale del territorio comunale di Trevignano



Figura 1.3 – vista generale del centro frazionale di Musano di Trevignano



1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili sottoposti a Pignoramento ed oggetto del LOTTO N. 1, desumibili dalla descrizione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare su istanza del creditore precedente

allegato ai fascicoli di causa, sono i seguenti:

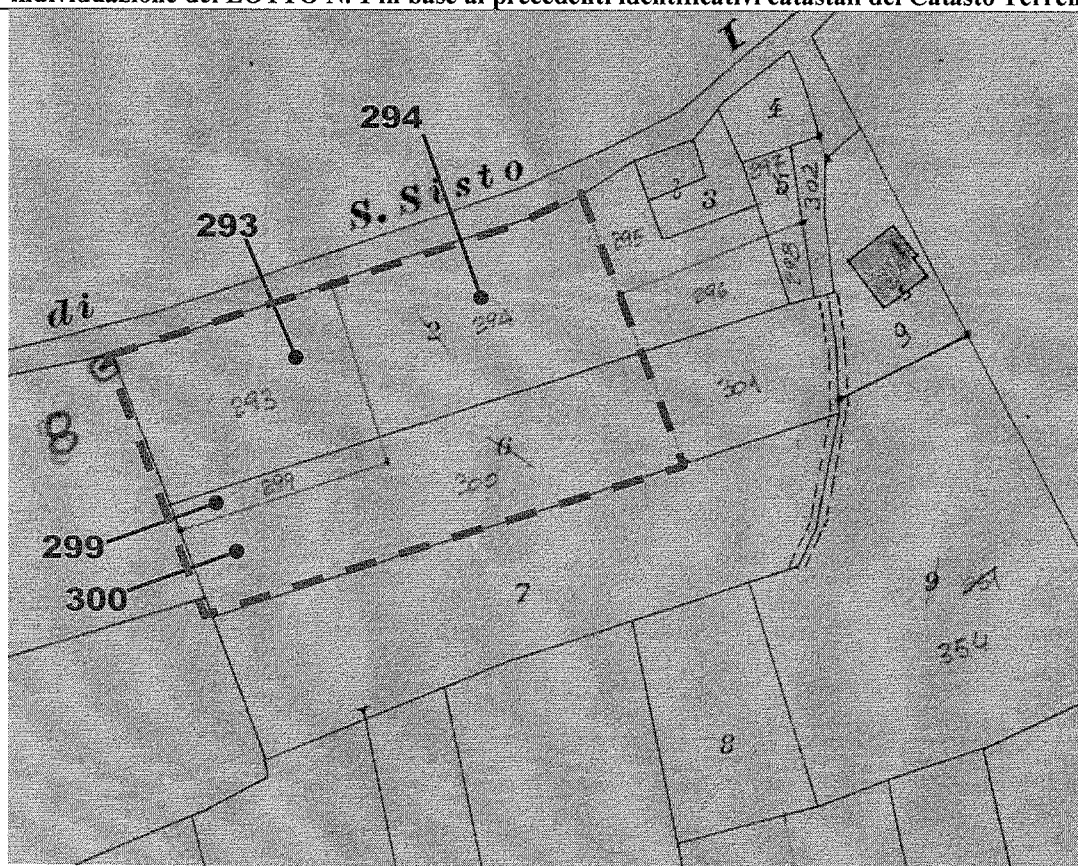
COMUNE DI TREVIGNANO (TV) - Catasto Terreni - Foglio 26

- Mappale 293 di mq 1.294	} ora unificati nel mappale 337, ente urbano di mq 1.511
- Mappale 299 di mq 217	
- Mappale 294 di mq 1.539	
- Mappale 300 di mq 1.934	

Che sommano complessivi mq 4.984 (catastali).

Gli identificativi catastali indicati nel Pignoramento, riguardanti il mappale 293 ed il mappale 299, all'attualità sono variati essendo che i suddetti mappali con variazione catastale sono stati accorpati nel nuovo mappale 337.

Fig. 1.4 – estratto mappa di visura (cartacea) – Fig. 26 di Trevignano (fuori scala) – con contorno rosso individuazione del LOTTO N. 1 in base ai precedenti identificativi catastali del Catasto Terreni



A seguito delle variazioni catastali intercorse negli anni, gli immobili sopra elencati sono stati in parte soppressi e sostituiti da nuovi identificativi catastali.

Pertanto, l'attuale esatta ed aggiornata identificazione catastale del LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione è la seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1

Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 26 (corrispondente alla Sezione D - Foglio 8 del Catasto Fabbricati)

mappale 294 – semin irrig, cl. 1, ha 0.15.39, R.D. € 15,90, R.A. € 8,74

mappale 300 – semin irrig, cl. 1, ha 0.19.34, R.D. € 19,98, R.A. € 10,99

ditta catastale:

Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 26 (corrispondente alla Sezione D - Foglio 8 del Catasto Fabbricati)

mappale 337 – ente urbano di mq 1.511

(corrispondente all'ex mappale 307 di mq 1.511, a sua volta derivante dalla fusione degli ex mapp. 293 di mq 1.294 ed ex mapp. 299 di mq 217)

PER COMPLESSIVI HA 0.49.84

Si evidenzia che il mappale 337 di mq 1.511, sebbene individuato come Ente Urbano, non risulta censito al Catasto Fabbricati.

CONFINI CATASTALI

Il LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione costituito dai mappali 294 – 300 – 337 (Foglio 26 di Trevignano), unitamente, confina in senso orario:

a nord con strada vicinale di San Sisto (strada campestre sterrata),

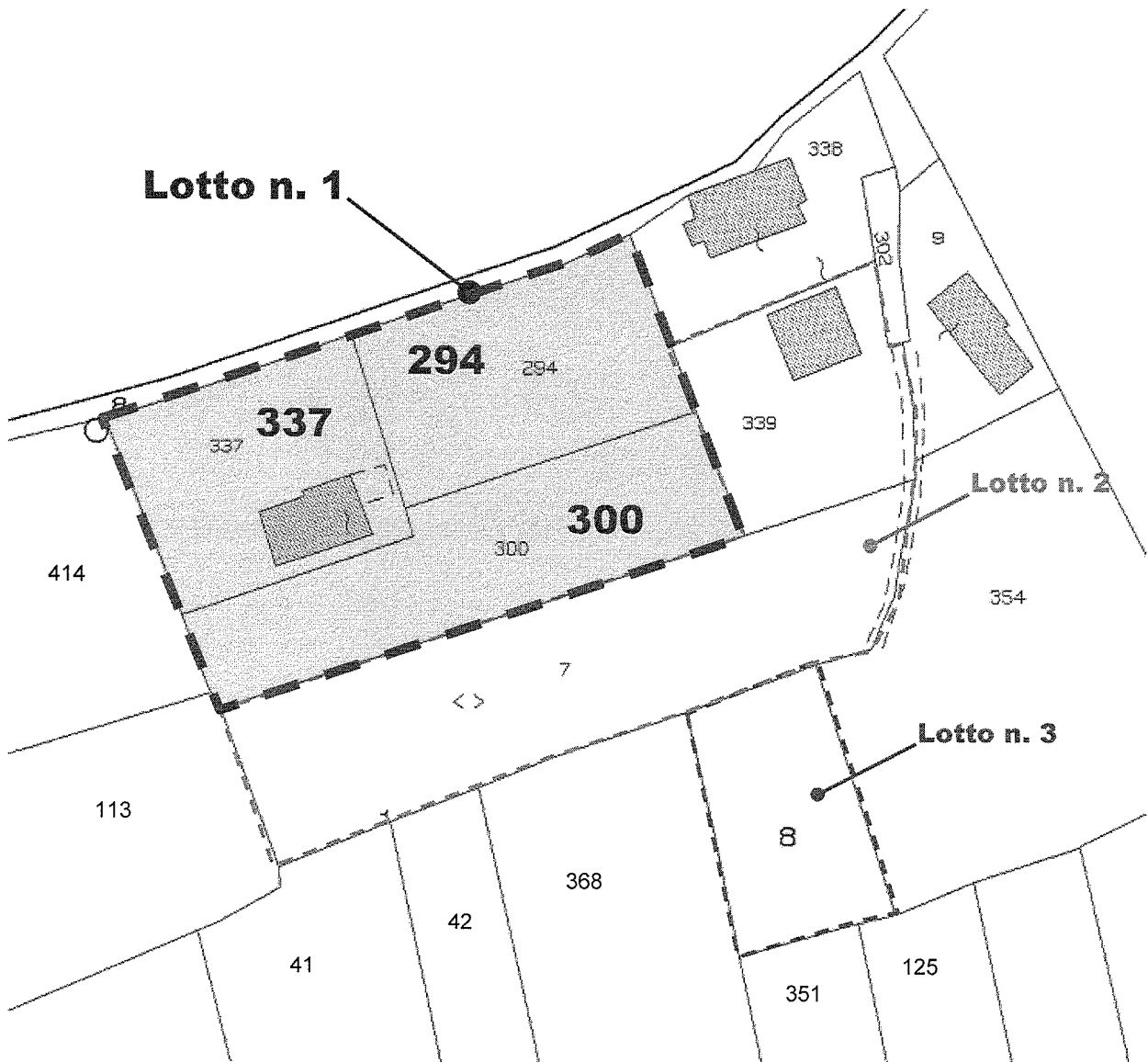
ad est con mappale 338 e mappale 339,

a sud con mappale 7

ad ovest con mappale 113 e mappale 414,

tutti Foglio 26 di Trevignano, salvo altri e/o più precisi.

Figura 1.5 – estratto di mappa catastale ATTUALE - Foglio 26 di Trevignano (fuori scala)
il LOTTO N. 1 è evidenziato con tratteggio rosso



VARIAZIONI CATASTALI INTERCORSE

Ai fini del collegamento con gli atti traslativi della proprietà intercorsi nel ventennio, si precisa che gli odierni mappali 294 – 300 – 337 precedentemente erano identificati con altri identificativi catastali e che a seguito delle variazioni catastali di seguito elencate hanno portato agli attuali numeri di mappa:

- **Tipo Mappale C.T. del 17/03/1998 n. 13892 e n. 13894 di prot.**

Il mappale 337 di mq 1.511 veniva generato dalla soppressione del mappale 307 di medesima consistenza.

- **Tipo Mappale C.T. del 04/04/1996 n. 10169 di prot.**

Il precedente **mappale 307** di mq 1.511 derivava dall'unificazione delle particelle mappale 293 di mq 1.294 e mappale 299 di mq 217.

- **Frazionamento C.T. n. 1441 in atti dal 12/08/1996**

I precedenti **mappale 293** di mq 1.294 e **mappale 294** di mq 1.539 derivavano dal frazionamento dell'originario mappale 2 di mq 3.601.

I precedenti **mappale 299** di mq 217 e **mappale 300** di mq 1.934 derivavano dal frazionamento dell'originario mappale 6 di mq 2.928.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle vigenti disposizioni in materia catastale, lo stato dei luoghi è:

- **conforme**, per quanto concerne il Catasto Terreni ;

- **non conforme**, per quanto concerne il Catasto Fabbricati, in quanto il fabbricato sovra eretto sul mappale 337, sebbene al Catasto Terreni l'immobile sia censito come Ente Urbano, al Catasto Fabbricati non è stata presentata la relativa denuncia di nuova costruzione (come categoria F/3, fabbricato in corso di costruzione).


1.3) PROVENIENZE :

Per le provenienze e le servitù, si rimanda in toto al Certificato Notarile redatto in data 13/01/2012 dal notaio dott. Paolo Talice di Treviso. Per completezza di trattazione, si indicano brevemente i titoli di provenienza.

Agli odierni eseguiti:

- 
- 

gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di:

- Successione testata in morte di  apertasi il 13/07/1994, registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 12/01/1995 al n. 39 vol. 435, sorretta da testamento olografo pubblicato in data 09/01/1995 e trascritta a Treviso il 26/05/2000 ai numeri R.G. 20188 / R.P. 14216;

- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata di accettazione espressa di eredità in data 14/02/1997, rep. n. 34501, a rogito notaio dott. Dussin Antonio di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 13/03/1997 ai numeri R.G. 8113 / R.P. 6024.

Come già precisato nella Relazione Notarile redatta dal Notaio dott. Paolo Talice di Treviso in data 13/01/2012, allegata al fascicolo dell'Esecuzione, si evidenzia che la nota di trascrizione della Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] e fatta a cura dell'allora Ufficio del Registro di Montebelluna è errata, in quanto fatta per legge, senza quindi tener conto delle disposizioni testamentarie, cosa che invece è stata fatta nella nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Antonio Dussin.

Al precedente proprietario :

[REDACTED] per l'intera piena proprietà

gli immobili in oggetto sono pervenuti in maggior superficie a seguito di:

- Atto di compravendita in data 24/03/1964, rep. n. 13.439, a rogito notaio dott. Leandro Biadene di Treviso, ivi registrato il 10/04/1964 al n. 4057 vol. 215 mod. I°, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 23/04/1964 ai numeri R.G. 7519 R.P. 6887, con il quale acquistava la piena proprietà del mappale 2 di mq 3.601, mappale 3 di mq 311, mappale 4 di mq 229, mappale 5 di mq 202, mappale 6 di mq 2.928, mappale 7 3.082 e mappale 8 di mq 1.123, che in seguito alle variazioni catastali intercorse hanno dato origine alle particelle oggetto di esecuzione.

1.4) SERVITU' E VINCOLI:

Le servitù esistenti a favore e/o a carico dell'immobile sono quelle indicate negli atti di provenienza e quelle derivanti dallo stato dei luoghi ultraventennale.

Sono altresì ricomprese anche le eventuali servitù apparenti e non apparenti (es. tubazioni interrato, servitù tecnologiche, ecc.) esistenti e derivanti dallo stato dei luoghi.

Oltre a quanto già sopra descritto, sui terreni in oggetto risultano altresì costituiti i seguenti vincoli:

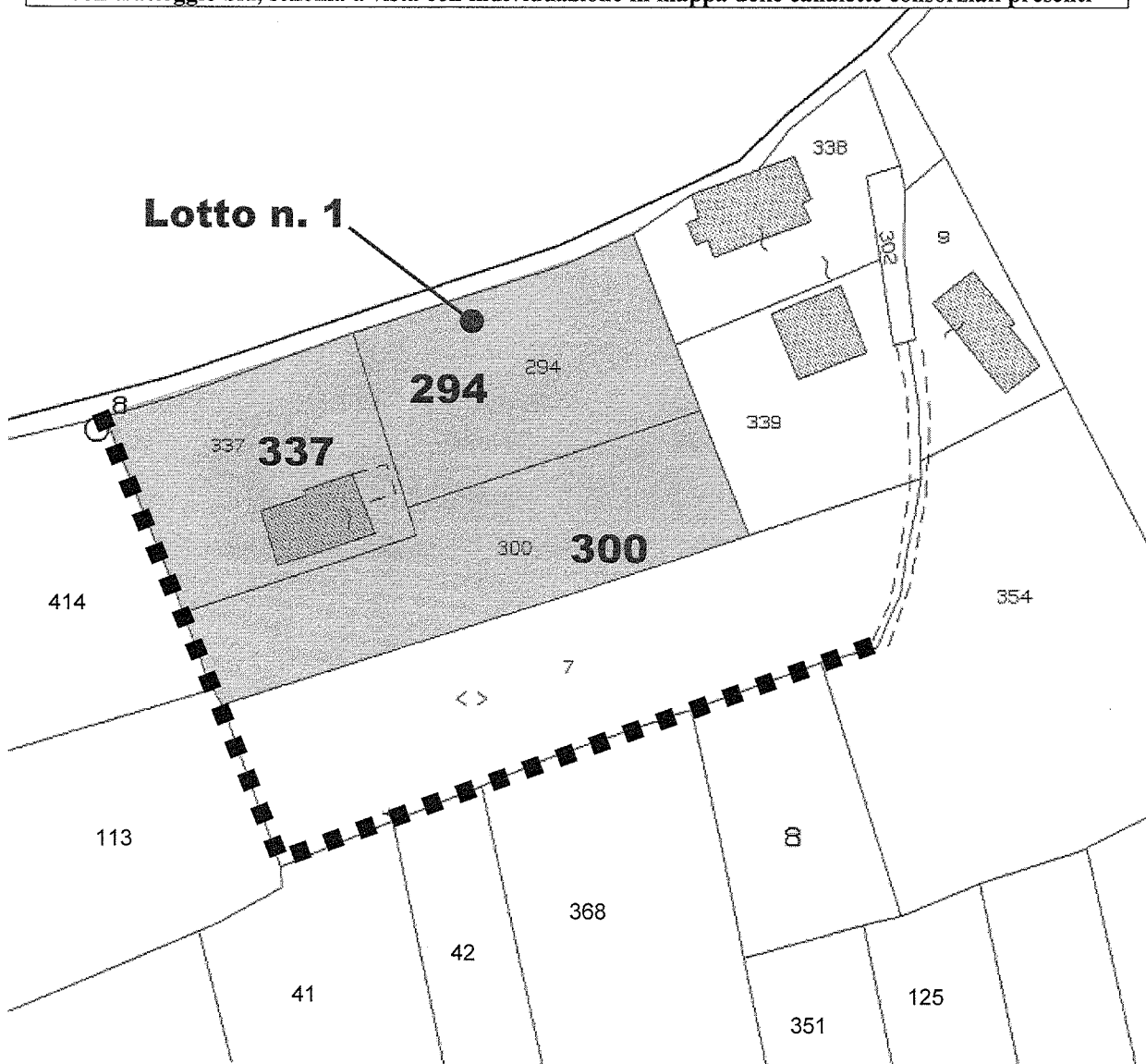
- Vincolo decennale per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione da erigere sul mappale 2 del foglio 26 di Trevignano, come da domanda di Concessione presentata al Comune di Trevignano in data 24.02.88 prot. n. 1747, costituito con Scrittura privata autenticata il 20/07/1988 al n. 24621 di rep. del Notaio Dussin Antonio di Montebelluna, ivi registrata il 03/08/1988 al n. 1127 Atti privati 2, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/08/1988 ai numeri R.G. 22692 R.P. 17551;
- Vincolo “non aedificandi” sugli immobili siti in Comune di Trevignano, foglio 26, mappali 2-3-4-5-6-7-41 al fine di costruire un fabbricato ad uso abitazione da erigere sul mappale n. 2 del foglio 26, come da domanda di Concessione Edilizia presentata al Comune di Trevignano in data 24.02.88 n. 1747 di prot., costituito con Scrittura Privata autenticata il 20/07/1988 al n. 24622 di rep. Notaio Dussin Antonio di Montebelluna, ivi registrata il 03/08/1988 al n. 1128 Atti Privati 2, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/08/1988 ai numeri R.G. 22693 R.P. 17552;
- Atto d'obbligo ai sensi della Legge 28.1.77 n. 10, con validità per anni venti, per realizzare un fabbricato ad uso abitazione sull'area al foglio 26 di Trevignano, mappali 2-3-4-5-6-7-41, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. 1747 di protocollo in data 24.02.88, costituito con Scrittura Privata autenticata il 20/07/1988 al n. 24623 di rep. Notaio Dussin Antonio di Montebelluna, ivi registrata il 03/08/1988 al n. 1129 Atti Privati 2, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/08/1988 ai numeri R.G. 22694 R.P. 17553.

1.5) PRESENZA DI CANALI IRRIGUI CONSORZIALI

Con riferimento alla richiesta inoltrata al Consorzio di Bonifica Piave in merito alla presenza di condotte interrato o canali tombinati nelle particelle oggetto di esecuzione, l'Ente comunicava con nota prot. n. 19093 del 22/10/2015 che nelle aree in oggetto è presente il canale irriguo terziario Cavalli (Ramo 2), che scorre in canaletta lungo il fronte ovest dei mappali 337, 300 e 7 (del Fg. 26 di Trevignano), piega ad angolo retto e prosegue intubato lungo il fronte sud del mappale 7 e lungo il fronte nord del mappale 8.

Ai sensi del Regolamento Consorziiale per la tutela e l'esercizio delle opere irrigue e del R.D. n°368/1904, deve essere mantenuta, lungo ambo i lati, una fascia di rispetto avente larghezza non inferiore a m 1 misurati dal ciglio superiore dell'ala della canaletta. Tale fascia deve rimanere sempre libera da ostacoli fissi, essere interessata solo da colture erbacee ed essere mantenuta agevolmente accessibile al personale ed ai mezzi del Consorzio, per i necessari interventi di gestione e di manutenzione, senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento.

**Figura 1.6 – estratto di mappa Fg 26 di Trevignano (fuori scala)
con tratteggio blu, schema a vista con individuazione in mappa delle canalette consorziali presenti**

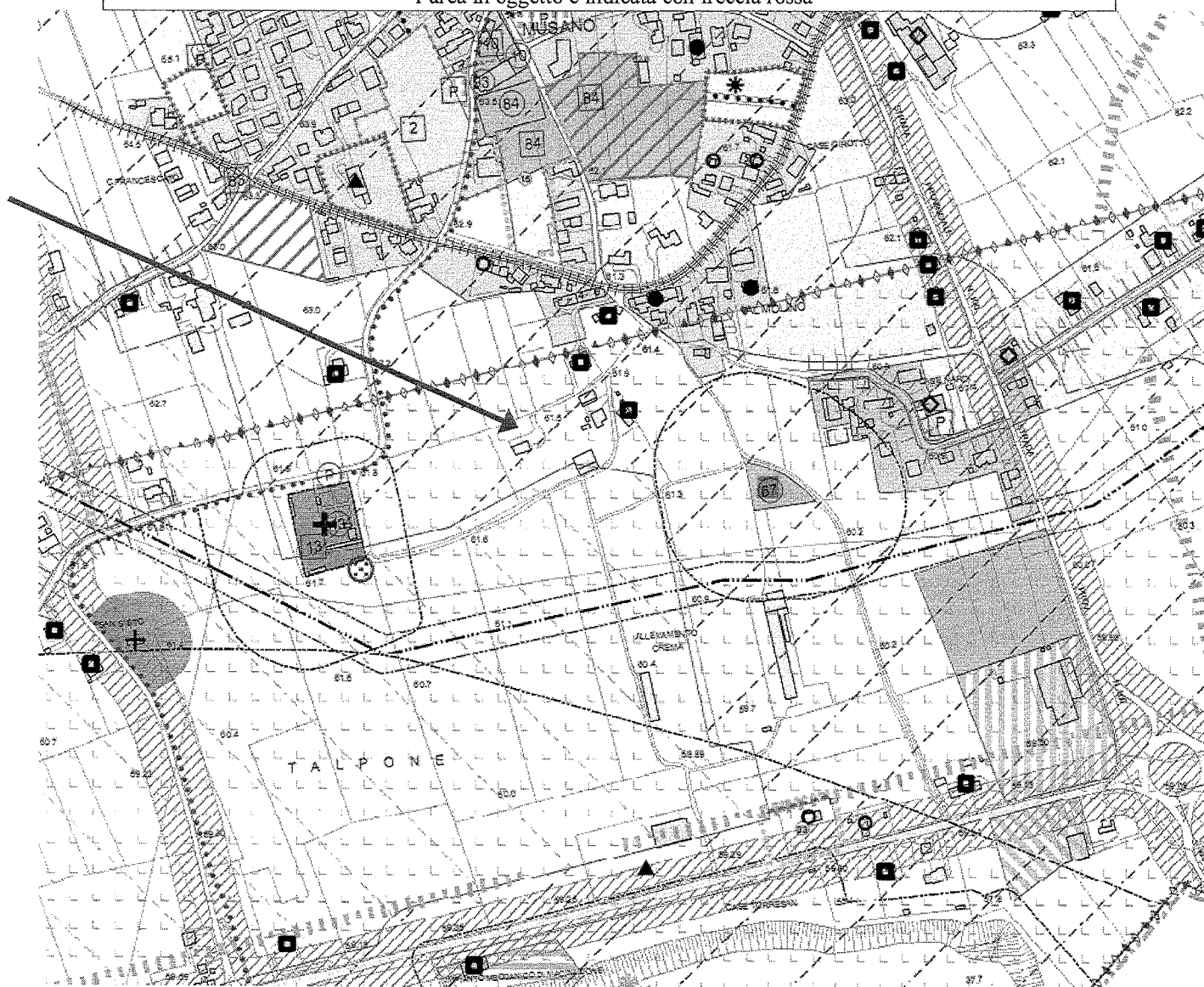


1.6) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trevignano in data 27/07/2015, prot. n. 11186 – 11536, gli immobili in oggetto sono così classificati urbanisticamente:

- **secondo lo strumento urbanistico approvato P.A.T.,**
l'area dei mappali 294-337, Foglio 26, è classificata in A.T.O. "4-5" paesaggistico-ambientale interessata da "rete ecologica" e "percorsi ciclopedonali";
l'area dei mappali 300, Foglio 26, è classificata in A.T.O. "4-5" paesaggistico-ambientale interessata da "rete ecologica";
- **secondo lo strumento urbanistico approvato P.I.,**
l'area dei mappali 294-300-337, Foglio 26, è classificata in Z.T.O. "E2" interessata da vincolo paesaggistico per "agro-centuriato" – zona "a repulsione totale".

Figura 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di Trevignano (fuori scala)
l'area in oggetto è indicata con freccia rossa



1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

1.7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il locale Ufficio Tecnico di Trevignano (TV), si è riscontrato che per il fabbricato di civile abitazione unifamiliare allo stato grezzo presente nel LOTTO N. 1, risultano depositate le pratiche edilizie qui di seguito riportate:

Titolo abilitativo originario (COSTRUZIONE)

- **Concessione Edilizia n. 199/88 rilasciata dal Comune di Trevignano in data 11/10/1988**, prot. n. 1747, a nome [REDACTED] per la *Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione unifamiliare ai sensi dell'art. 5 della L.R. 5.3.1985 n. 24*, da eseguirsi in via Mercato su terreno censito al Foglio 26, mappale n. 2;
- **Denuncia di Inizio Lavori in data 13/04/1989**, prot. n. 3529 del 15/04/1989;

Titolo abilitativo per VARIANTE

- **Concessione Edilizia n. 224 del 03/09/1992**, prot. 91/12388, a nome [REDACTED] per *Variante in corso d'opera alla Concessione n. 199/88 del 11.10.1988 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione unifamiliare e rinnovo della stessa*;
- **Denuncia di Inizio Lavori in data 02/09/1993**, prot. n. 10401 del 03/08/1994.

1.7.2) DIFFORMITA' RISCOstrate :

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dal confronto fra quanto rilevato e quanto risultante dagli elaborati grafici allegati alle Autorizzazioni comunali, si sono riscontrate le seguenti difformità.

Difformità planimetriche:

L'ubicazione planimetrica del fabbricato è traslata verso est all'incirca di dieci metri rispetto a quanto autorizzato.

Sul lato nord del lotto vi è una recinzione con zoccolo in cls ed un accesso con pilastri in cls non autorizzati.

L'impianto fognario, così come autorizzato, non è conforme alla vigente normativa.

Difformità nel piano interrato:

Come risultante dal confronto fra le sottostanti planimetrie, che rappresentano rispettivamente lo stato autorizzato e lo stato attuale, vi sono alcune difformità.

Figura 1.8 – pianta piano interrato AUTORIZZATO C.E. 224/1992 (fuori scala)

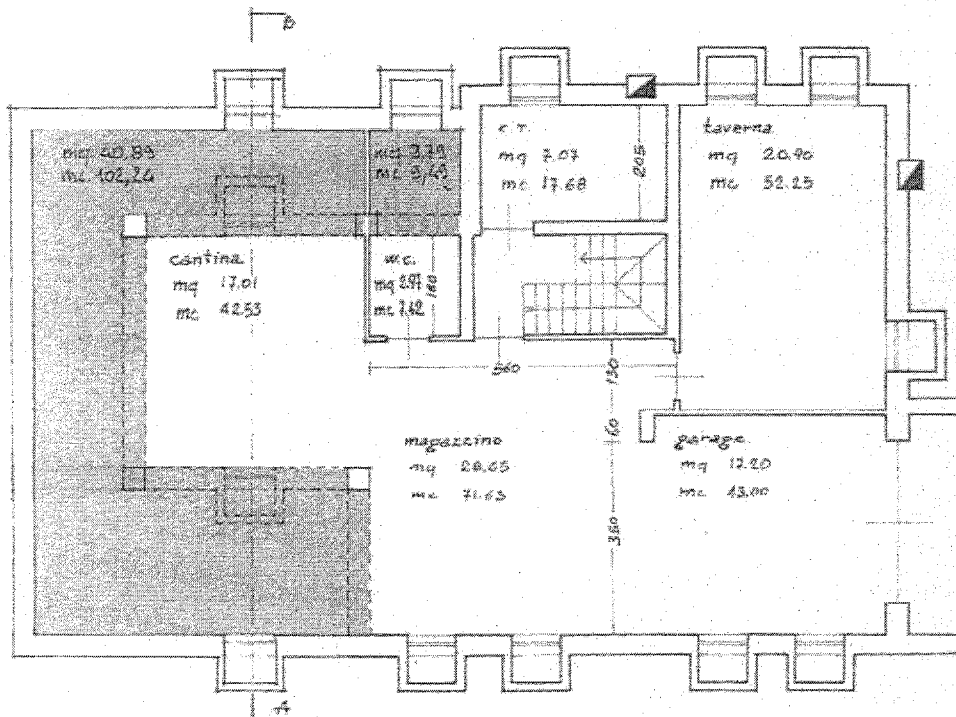
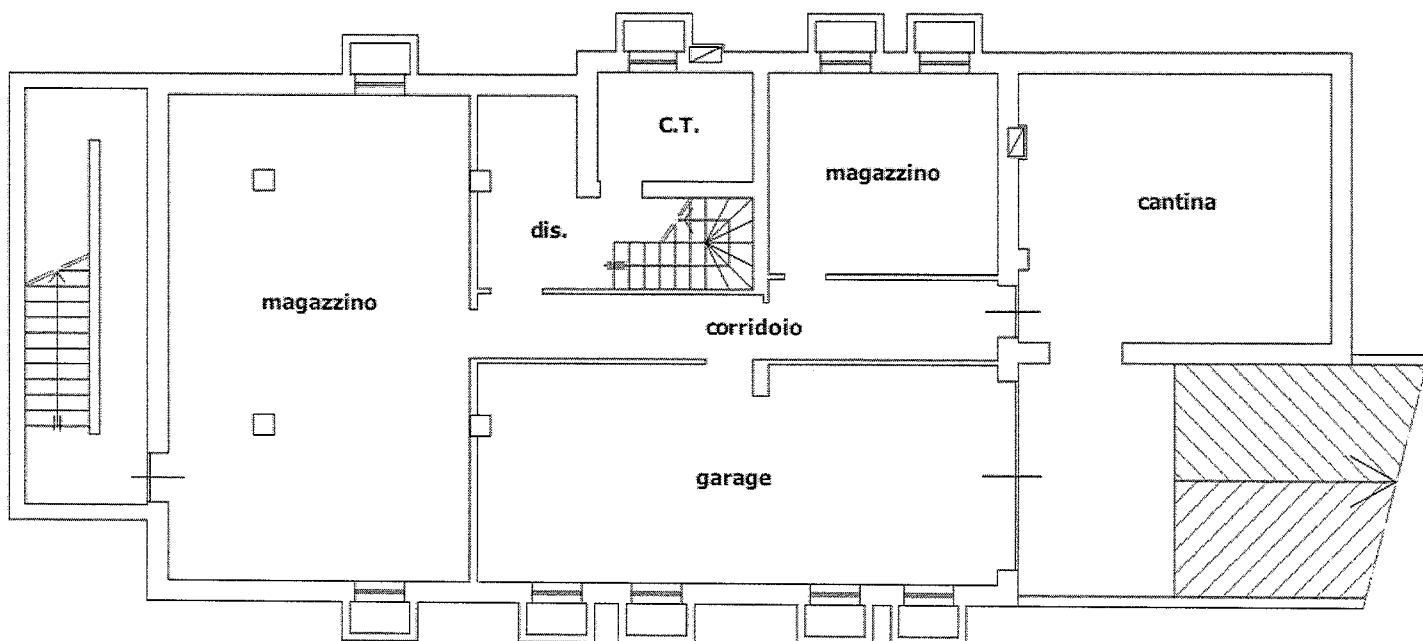


Figura 1.9 – pianta piano interrato STATO ATTUALE (fuori scala)



Le difformità riscontrate nel piano interrato sono le seguenti:

- **ampliamento sul lato ovest** ove è stato realizzato senza autorizzazione un vano scale e magazzino che conduce al portico del piano terra, aventi dimensioni interne di oltre metri 8 x 2;
- **ampliamento sul lato est** ove è stata realizzata una cantina, aventi dimensioni interne di oltre metri 6 x 5, con soprastante lastrico solare;
- **ampliamento sul lato est** ove è stata coperta la porzione finale dello scivolo;
- **ampliamento della sagoma esterna** di circa venti centimetri;
- lo scivolo di accesso al piano interrato è stato realizzato con modalità diverse, rispetto a quanto autorizzato;
- la distribuzione interna al piano interrato è stata realizzata con modalità diverse rispetto a quanto autorizzato;
- le forometrie presentano qualche lieve difformità;
- la scala interna che conduce dal piano terra al piano interrato è stata realizzata con una diversa conformazione rispetto a quanto autorizzato.

Difformità nel piano terra:

Come risultante dal confronto fra le sottostanti planimetrie, che rappresentano rispettivamente lo stato autorizzato e lo stato attuale, vi sono alcune difformità.

Le difformità riscontrate nel piano terra sono le seguenti:

- **ampliamento della sagoma esterna** di circa venti centimetri;
- **ampliamento del porticato** sull'angolo sud-ovest del piano terra, senza autorizzazione;
- il porticato al piano terra, oltre che di maggiori dimensioni, è stato realizzato con altezze superiori a quanto autorizzato;
- vi sono alcune modifiche interne consistenti nella diversa localizzazione di alcuni muri divisorii;
- vi sono alcune modifiche prospettiche;
- realizzazione di due lastrici solari soprastanti alle porzioni di interrato realizzate abusivamente in ampliamento.

Figura 1.10 – pianta piano terra AUTORIZZATO C.E. 224/1992 (fuori scala)

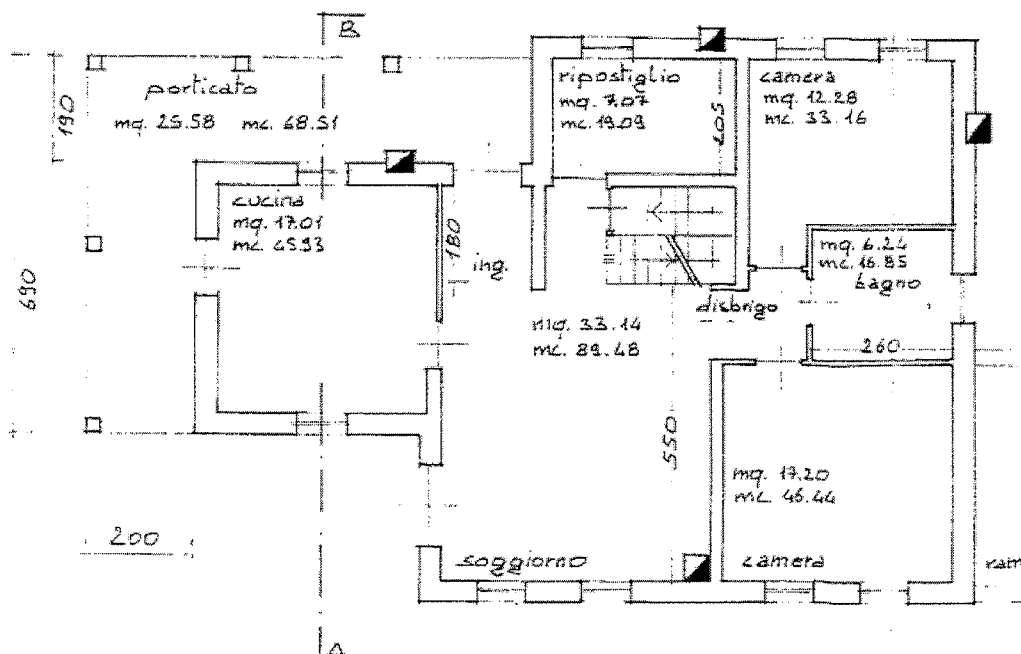
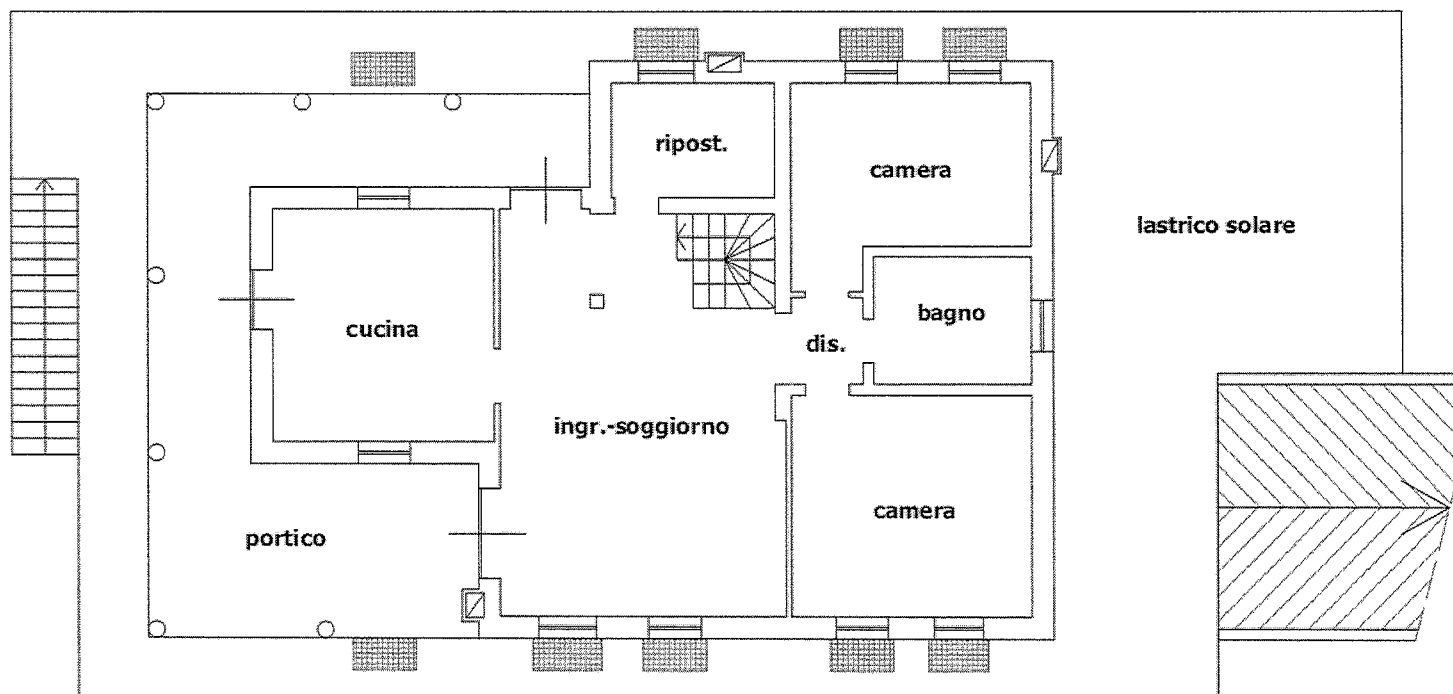


Figura 1.11 – pianta piano terra STATO ATTUALE (fuori scala)



Difformità nel piano primo/sottotetto:

Come risultante dal confronto fra le sottostanti planimetrie, che rappresentano rispettivamente lo stato autorizzato e lo stato attuale, si è riscontrato che al piano primo/sottotetto, a seguito della sopraelevazione della porzione est del fabbricato, è stata ricavata senza autorizzazione una soffitta e relative forometrie.

Figura 1.12 – pianta piano primo/sottotetto AUTORIZZATO C.E. 224/1992 (fuori scala)

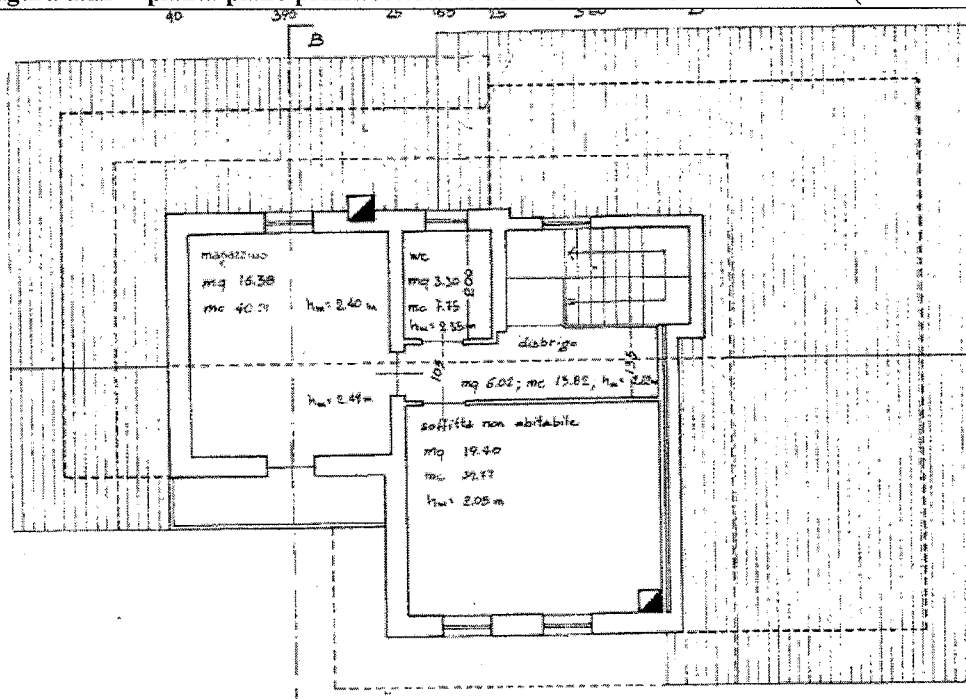
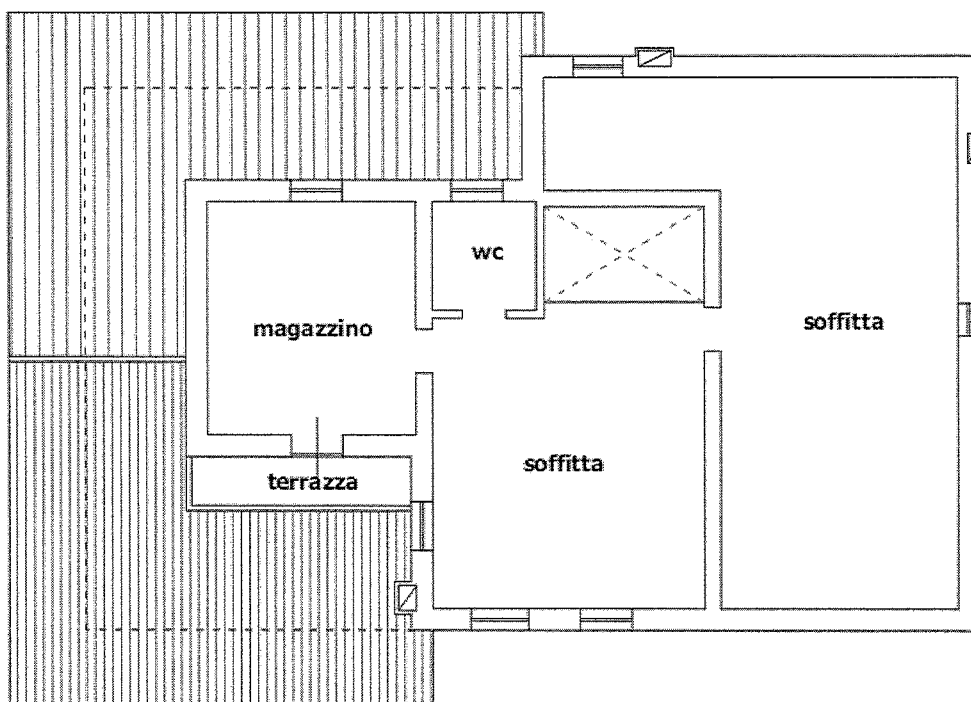


Figura 1.13 – pianta piano primo/sottotetto AUTORIZZATO (fuori scala)



Modifiche prospettiche / volumetriche:

- canne fumarie modificato per numero, aspetto e posizione;
- sporti della copertura di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato;
- forometrie diverse per dimensioni, numero, aspetto e posizione;
- ampliamento porticato;
- sopraelevazione porticato;
- sopraelevazione abitazione;
- ecc. ecc.

Essendo il fabbricato ancora da ultimare e con difformità edilizie varie, non è stata presentata e rilasciata l'abitabilità.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate sono decadute.

Si precisa inoltre che nel frattempo l'intero territorio comunale di Trevignano è stato classificato sismico.

1.7.3) SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE :

Sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità)

In relazione all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 si ritiene che :

- **le opere che hanno comportato aumento di superfici e/o volumi non rientrano fra quelle sanabili con la procedura di cui al suddetto articolo;**
- **le opere che non hanno comportato aumento di superfici e/o volumi rientrano fra quelle sanabili con la procedura di cui al suddetto articolo.**

Verifica della ricorrenza condizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 o art. 46 co. 5° D.P.R. 380/2001

La presente procedura esecutiva è dell'anno 2011, ma le relative ragioni del credito per cui la presente procedura esecutiva è stata instaurata derivano dai contratti di mutuo stipulati in data 09/12/1999, 14/12/1999 e 28/07/2000, e le opere abusive riscontrate sono state realizzate antecedentemente al 31/12/2002.

Si ritiene quindi che, in ipotesi, le opere suddette rientrino fra quelle sanabili con il cd. Condono Edilizio 2003 e quindi l'aggiudicatario dovrà presentare la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Andrà fatta salva comunque la verifica con il Comune di Trevignano della fattibilità della

sanatoria alla data dell'aggiudicazione (in quanto fra la data di redazione della presente relazione di stima e l'aggiudicazione potrebbero entrare in vigore normative e/o Leggi modificative dell'attuale regime della sanatoria).

1.7.4) COSTI DELLA SANATORIA:

Qualora l'aggiudicatario possa usufruire del cd. Condonò Edilizio 2003, i costi per la sanatoria delle suddette opere si possono quantificare forfettariamente in € 30.000,00 Euro trentamila/00.

Qualora l'aggiudicatario non possa usufruire del cd. Condonò Edilizio 2003 e debba procedere con la rimessa in pristino, per quanto concerne le opere che hanno comportato aumento di superfici e/o di volume e con la contestuale sanatoria delle opere che non hanno comportato aumento di superfici e/o volumi, i costi della sanatoria si possono forfettariamente quantificare in € 70.000,00 Euro settantamila/00.

1.8) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1:

Caratteristiche generali della zona

L'immobile è ubicato a sud della frazione di Musano di Trevignano (TV), in zona periferica ed agricola, inserito in un contesto caratterizzato da terreni ad uso agricolo con insediamenti sparsi. La giacitura è pianeggiante.

Ad ovest del compendio immobiliare è ubicato il cimitero frazionale ed un impianto di comunicazione ad uso pubblico (pilone ripetitore telefonia ecc.).

Individuazione del LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione

Oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione è un fabbricato di civile abitazione unifamiliare allo stato grezzo, insistente su un lotto di terreno agricolo di circa 4.900 mq (catastali).

Accesso

All'immobile in oggetto si accede dall'antistante strada sterrata vicinale di San Sisto (laterale di via Mercato).

Figura 1.14 – aerofotogrammetria con individuato in tratteggio rosso il LOTTO N. 1

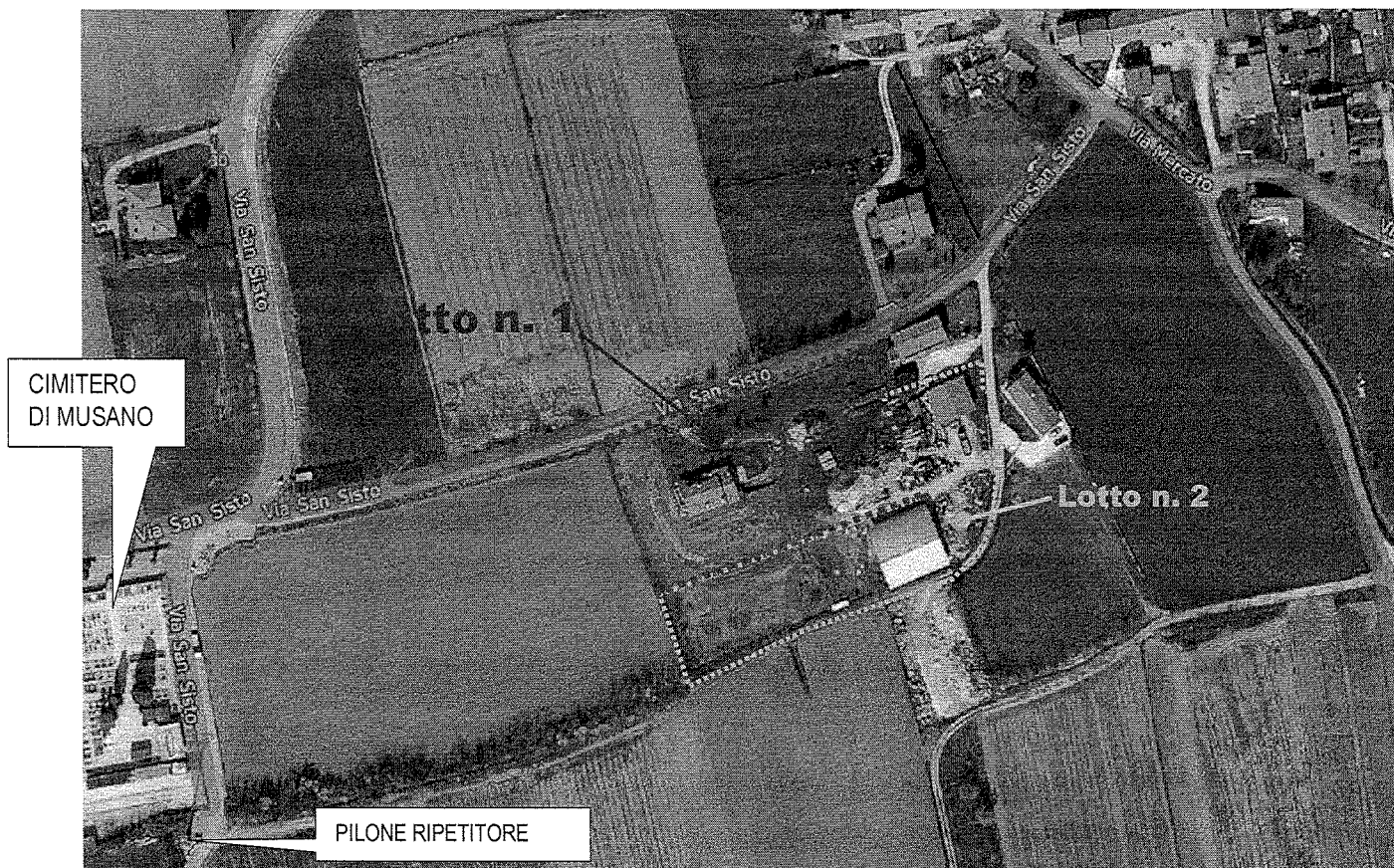


Foto 1.15 – vista da sud-ovest



Foto 1.16 – vista da nord-ovest



Foto 1.17 – vista da sud-est



Foto 1.18 – prospetto est

Distribuzione interna

- piano terra: ingresso – soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno, disimpegno e portico sulla porzione ovest del fabbricato;
- piano primo / sottotetto : magazzino con terrazza, wc, soffitta;
- piano interrato : magazzini, locale centrale termica, garage, disimpegni.

Lo stato di fatto è illustrato nelle sottostanti figure. Alcune delle opere realizzate sono state eseguite in difformità dallo stato autorizzato. Per la conformità urbanistica dello stato di fatto, si rimanda all'apposito paragrafo 1.7.

Figura 1.19 – schema a vista PIANO TERRA stato di fatto (fuori scala)

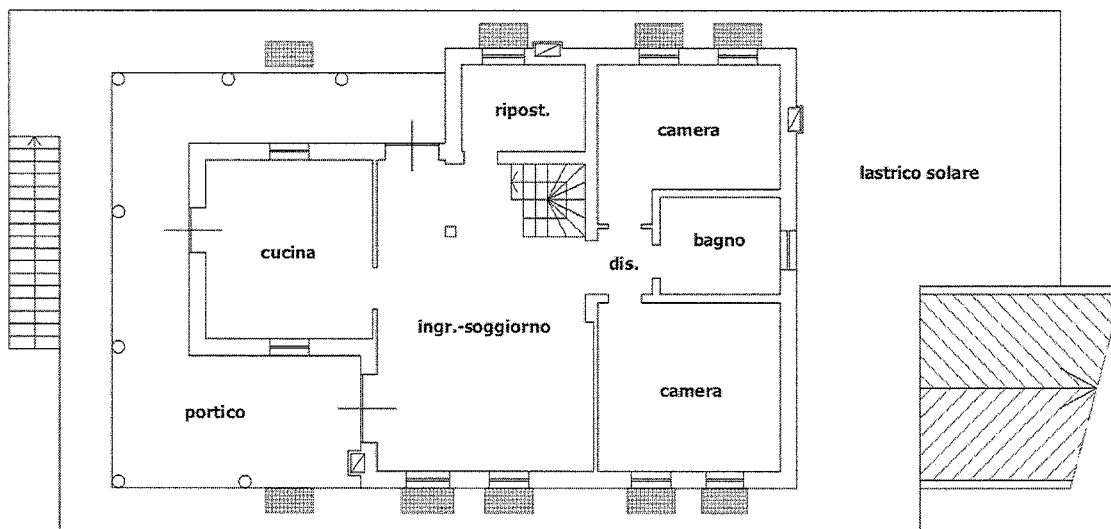


Figura 1.20 – schema a vista PIANO PRIMO / SOTTOTETTO stato di fatto (fuori scala)

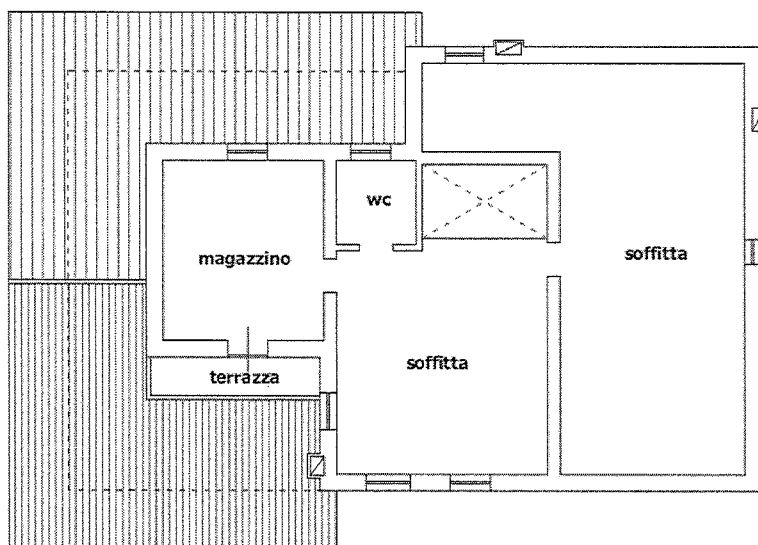


Figura 1.21 – schema a vista PIANO INTERRATO stato di fatto (fuori scala)

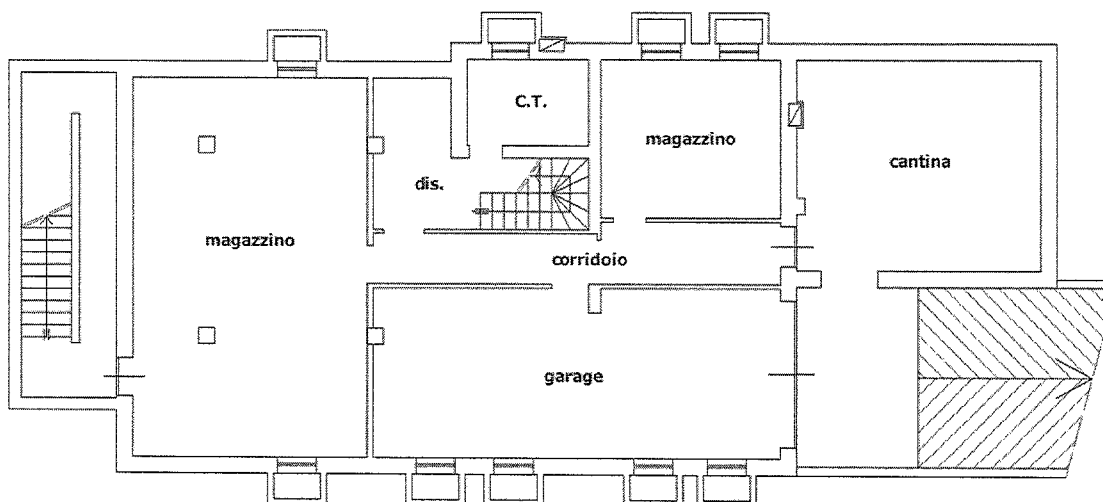


Foto 1.22 – soggiorno

Foto 1.23 – camera

Foto 1.24 – vano scale niano terra – niano interrato

Foto 1.25 – piano interrato

Foto 1.26 – piano primo / sottotetto

Epoca di costruzione: l'inizio dei lavori risale all'aprile 1989, in epoca antecedente all'inserimento del Comune di Trevignano nelle zone dichiarate sismiche. I lavori non sono stati ultimati e di conseguenza non è stato nemmeno rilasciato il relativo Certificato di Agibilità.

Tipologia e struttura: la struttura fuori terra in elevazione del fabbricato è stata realizzata in muratura portante, mentre la struttura entro terra in calcestruzzo armato.

La copertura è inclinata con travi e tavolato in legno a vista con soprastante manto di copertura in coppi.

L'edificio non è stato costruito secondo gli attuali criteri di conformità alle vigenti normative in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico.

Impianti: gli impianti esistenti e da completare, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Per l'eventuale utilizzo pertanto ne dovrà essere verificata lo stato di conservazione e di funzionalità. L'impianto fognario non è conforme alle vigenti normative e dovrà essere oggetto di adeguamento e/o rifacimento.

Finiture: il fabbricato è al grezzo avanzato.

Stato dell'immobile: l'immobile risulta libero da persone.

Stato manutentivo: all'attualità, in considerazione della vetustà dell'immobile e dello stato di avanzamento delle opere già eseguite, l'aspetto architettonico e di conservazione è mediocre / scadente. Si segnala la presenza di macchie di umidità sulle murature perimetrali, sia esternamente che internamente (specie nel piano interrato).

Classificazione Energetica dell'immobile: essendo l'immobile allo stato grezzo non è necessario indicare la classe energetica.

1.9) LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA:

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

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

1.10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare (stato autorizzato)

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dello stato autorizzato

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

Superficie principale	PIANO TERRA	circa mq 123
	PIANO INTERRATO	circa mq 160
	PIANO SOTTOTETTO	circa mq 59
Superficie secondaria	PORTICO	circa mq 25
	TERRAZZA	circa mq 4

Calcolo della Superficie Commerciale dello stato autorizzato

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

PIANO TERRA	mq 123 x 1,00 =	circa mq 123
PIANO INTERRATO	mq 160 x 0,50 =	circa mq 80
PIANO SOTTOTETTO	mq 59 x 0,50 =	circa mq 29
PORTICO	mq 25 x 0,33 =	circa mq 8
TERRAZZA	mq 4 x 0,25 =	circa mq 1
Totale arrotondato		circa mq 240

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente =

circa mq 240

Stima dell'unità immobiliare

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

- Ubicazione : periferica, agricola, limitrofa al cimitero
- Destinazione: edificio residenziale
- Tipologia edilizia: fabbricato unifamiliare allo stato grezzo
- Presenza di abusi edilizi
- Vetustà: ultraventennale
- Stato di conservazione: mediocre / scadente
- Superficie commerciale = mq 240
- Area pertinenziale (compreso sedime) = mq 4.984 catastali

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di

immobili residenziali nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:**

per il fabbricato residenziale allo stato grezzo €/mq 800,00
per l'area pertinenziale (compreso sedime) €/mq 15,00

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

mq 240 x 800 €/mq = € 192.000,00
mq 4.984 x 15 €/mq = (arrotondato) € 75.000,00
€ 267.000,00

Diconsi Euro duecentosessantasettemila/00

Adeguamenti e correzioni

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

- l'immobile è allo stato grezzo e devono essere completate le opere di finitura;
- il fabbricato non è dotato del Certificato di Agibilità;
- il fabbricato residenziale allo stato grezzo non è stato costruito secondo gli attuali criteri imposti dalle vigenti normative in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico;
- la costruzione del fabbricato risale antecedentemente all'inserimento del territorio del Comune di Trevignano nelle zona dichiarate sismiche;
- vi sono difformità edilizie da sanare e/o ripristinare allo stato autorizzato.

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 70.000,00
Stato d'uso e di manutenzione (vetustà)	€ 48.000,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 29.000,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
Totale detrazioni	€ 147.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 267.000,00 – € 147.000,00 =

€ 120.000,00

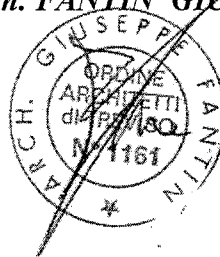
(dicasi Euro centoventimila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, li 23/10/2015

L'ausiliario del G.E.

dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



1.11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 1

1.11.1) ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso (TV) –
in data 19/02/2009 – numero di repertorio 25 –

e trascritta nei RR.II. di Treviso:

il 30/03/2009 - Registro generale n. 11376 - Registro particolare n. 6947

immobili :

unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 337

altri immobili oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1
Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 1, n. 2, n. 4 e n. 5), non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

a favore:

per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

contro:

per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

1.11.2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 06/07/2011 – numero di repertorio 923 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 04/08/2011 - Registro generale n. 28465 - Registro particolare n. 18309

immobili pignorati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 8 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 9 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

altri immobili pignorati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 7 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

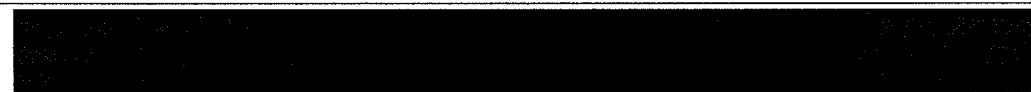
**Imm. n. 10 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1
Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2**

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

1.12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 1

1.12.1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV) –
in data 09/12/1999 – numero di repertorio 3494 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 14/12/1999 - Registro generale n. 43871 - Registro particolare n. 9673

immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 10 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 11 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, gruppo *graffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, gruppo *graffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 7 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 8 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 9 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 200.000.000
tasso interesse annuo:	5.5 %
tasso interesse semestrale:	—
interessi:	—
spese:	£ 180.000.000
totale:	£ 380.000.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	—
somma iscritta da aumentare automaticamente:	—
presenza di condizione risolutiva:	—
durata:	15 anni

1.12.2) IPOTECA VOLONTARIA

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio **Marchio Andrea di Montebelluna (TV)** –
in data **14/12/1999** – numero di repertorio **3560** –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 20/12/1999 - Registro generale n. **44718** - Registro particolare n. **9840**

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **293**

Imm. n. 2 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **299**

Imm. n. 10 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **294**

Imm. n. 11 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **300**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffiati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffiati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale 296

Imm. n. 6 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale 298

Imm. n. 7 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale 301

Imm. n. 8 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale 7

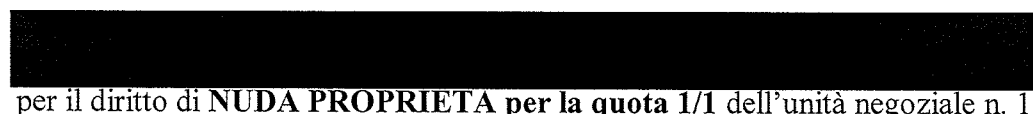
Imm. n. 9 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale 8

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 126.000.000
tasso interesse annuo:	5.5 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 63.000.000
totale:	£ 189.000.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	5 anni

1.12.3) IPOTECA VOLONTARIA

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio **Marchio Andrea di Montebelluna (TV)** –
in data **28/07/2000** – numero di repertorio **7180** –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 02/08/2000 - Registro generale n. **30246** - Registro particolare n. **5706**

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **293**

Imm. n. 2 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **299**

Imm. n. 10 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **294**

Imm. n. 11 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **300**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 6 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 7 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 8 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 9 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 137.000.000
tasso interesse annuo:	8 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 68.500.000
totale:	£ 205.500.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	5 anni

1.12.4) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. Montebelluna (TV) –
in data 07/03/2008 – numero di repertorio 193/2008 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 11/03/2008 - Registro generale n. 9563 - Registro particolare n. 2066

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1
Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

*Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 2 e n. 3), non oggetto della presente
Esecuzione Immobiliare.*

a favore:



per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	€ 728.301,97
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 800.000,00

1.12.5) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Montebelluna (TV) –
in data 28/11/2008 – numero di repertorio 1719 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 02/12/2008 - Registro generale n. 46363 - Registro particolare n. 10202

immobili ipotecati:

unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 4), non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

a favore:



per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

contro:

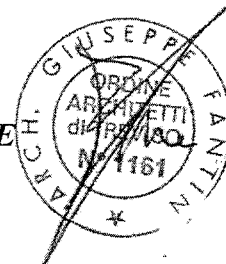


per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

capitale:	€ 54.031,70
tasso interesse annuo:	12%
tasso interesse semestrale:	—
interessi:	€ 18.468,30
spese:	€ 2.500,00
totale:	€ 75.000,00

Montebelluna, li 23/10/2015

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



PERIZIA DI STIMA Lotto "2" :
FABBRICATO USO DEPOSITO ATTREZZI
SU LOTTO DI TERRENO AGRICOLO DI MQ 4.370 CATASTALI

2.1) UBICAZIONE

Gli immobili oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione sono ubicati in:

Comune di TREVIGNANO (TV), frazione MUSANO, via Mercato.

Il compendio immobiliare è situato a sud-est del territorio comunale di Trevignano, più precisamente a sud del centro frazionale di Musano, in zona periferica ed agricola (vicino al cimitero di Musano). L'immobile infatti è inserito in un contesto caratterizzato da terreni ad uso agricolo con insediamenti sparsi. La giacitura è pianeggiante. La zona è relativamente comoda ai servizi, in quanto nel centro abitato di Musano si trovano i servizi essenziali di vicinato, mentre nel centro comunale vi sono ulteriori servizi quali Posta, Municipio, banca, ecc.. Sebbene la stradina sterrata dalla quale si accede all'immobile è relativamente scomoda, la zona comunque è facilmente accessibile dalla limitrofa viabilità comunale, essendo la stessa collegata con le Strade Provinciali S.P. n. 100 "Di Montebelluna", ubicata ad est estesa in senso nord-sud, e S.P. n. 102 "Postumia Romana", ubicata poco più a sud estesa in senso est-ovest. Dai maggiori centri urbani, l'immobile dista circa 10 km da Montebelluna (TV), a nord, e circa 15 km da Treviso, a sud.

Figura 2.1 – mappa generale con ubicazione dell'immobile (cerchio rosso)

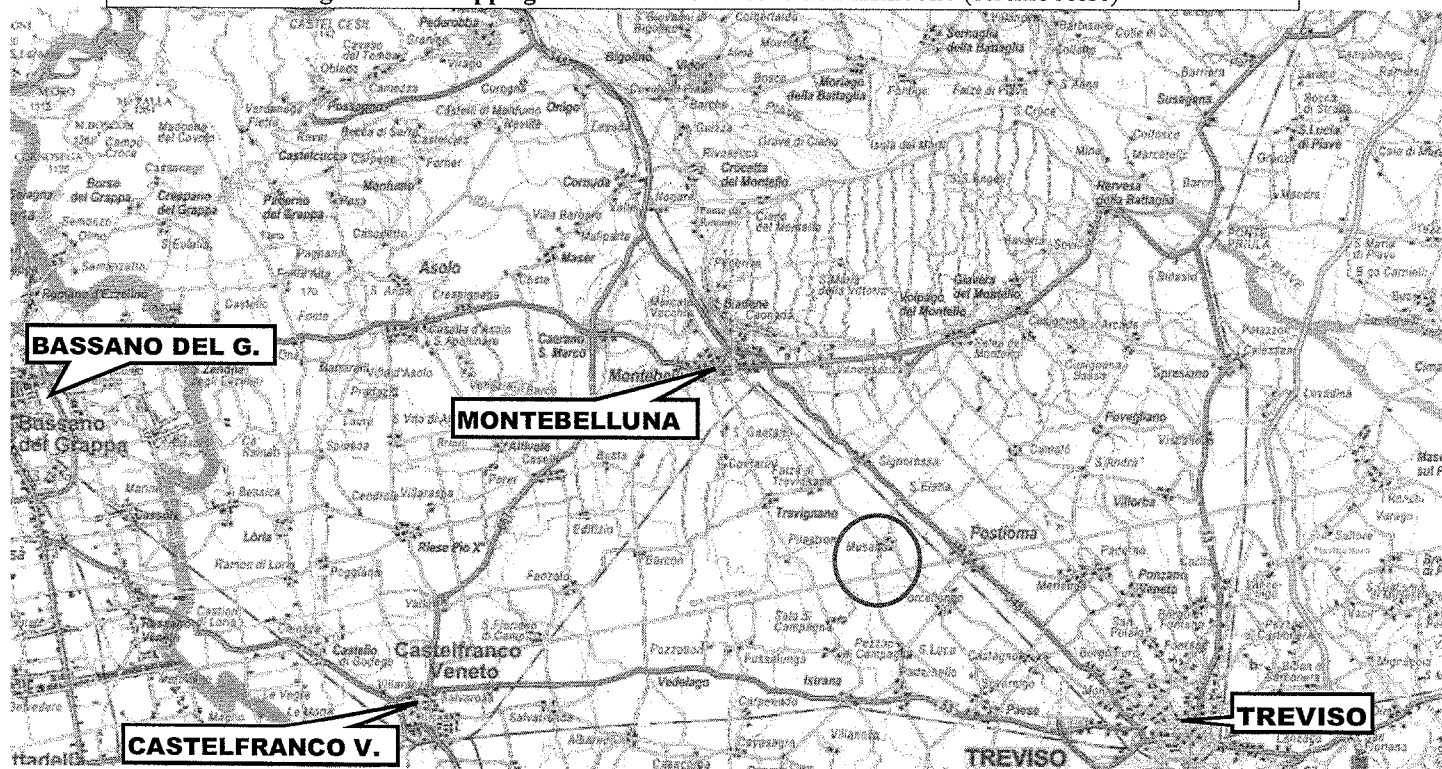
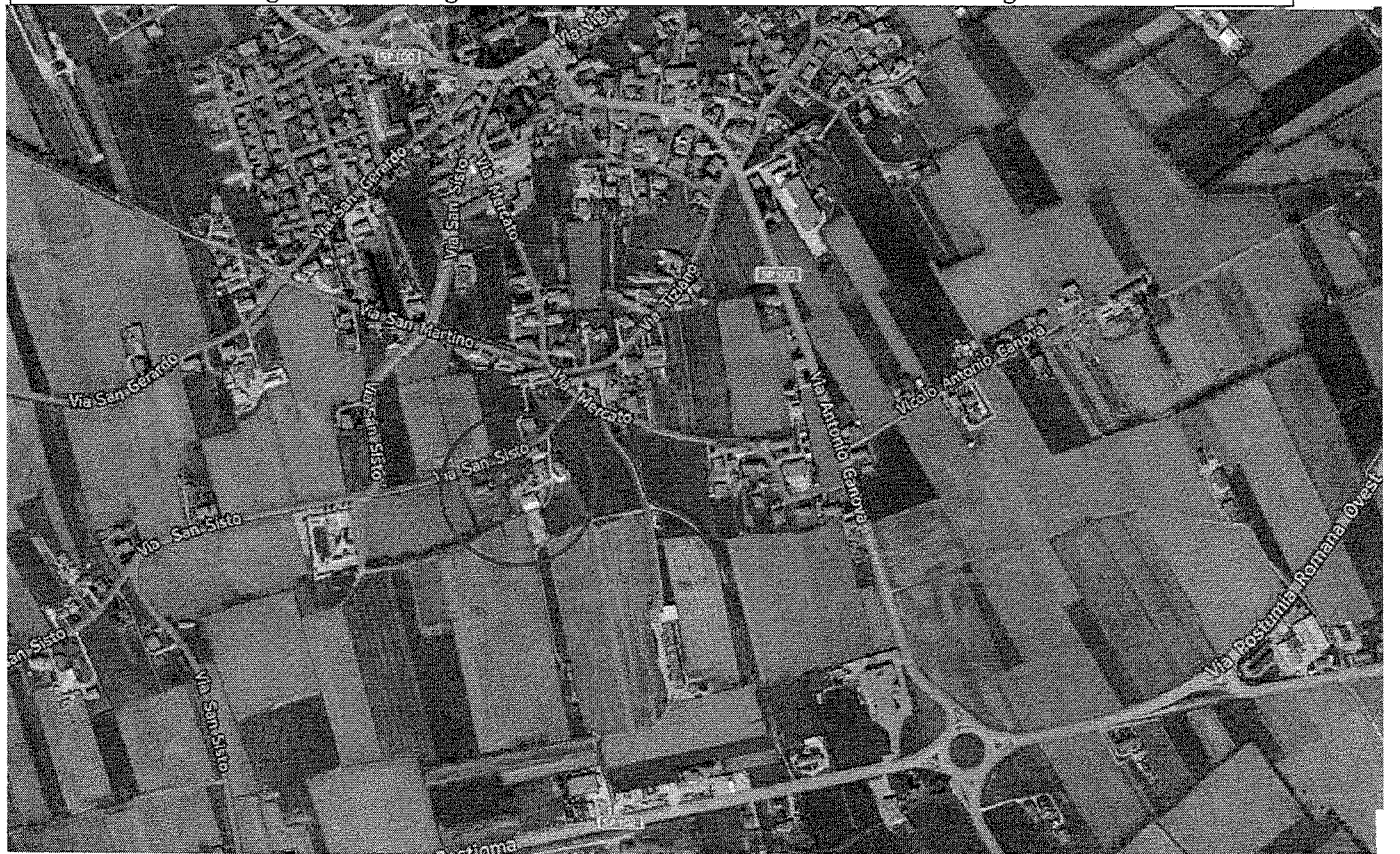


Figura 2.2 – vista generale del territorio comunale di Trevignano



Figura 2.3 – vista generale del centro frazionale di Musano di Trevignano



2.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

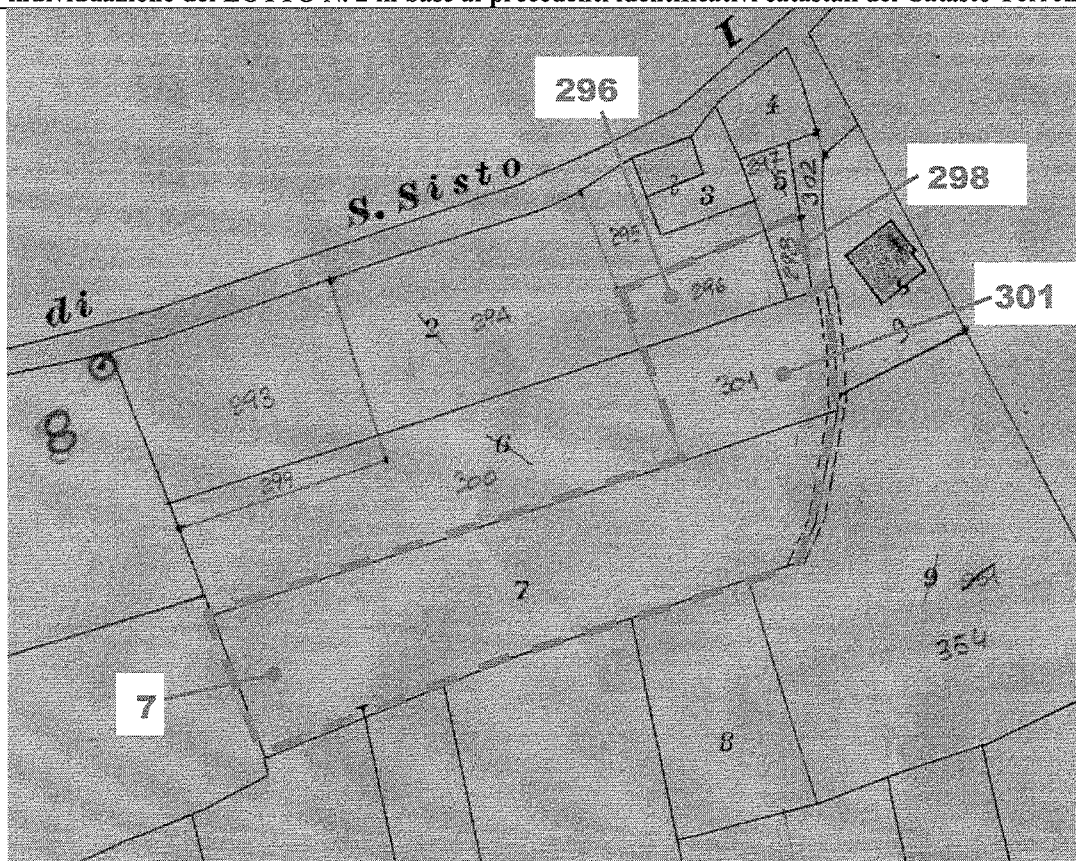
Gli immobili sottoposti a Pignoramento ed oggetto del LOTTO N. 2, desumibili dalla descrizione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento Immobiliare su istanza del creditore procedente *Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa*, allegato ai fascicoli di causa, sono i seguenti:

COMUNE DI TREVIGNANO (TV) – Catasto Terreni – Foglio 26	
- mappale 296 di mq 419	} ora unificati nel mappale 339, ente urbano di mq 1.288
- mappale 298 di mq 92	
- mappale 301 di mq 777	
- mappale 7 di mq 3.082	
COMUNE DI TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 8	
- mappale 339 sub 1	} Nat. C2 – mq 164 – via Mercato – P. S1-T
- mappale 339 sub 2	

Che sommano complessivi mq 4.370 (catastali).

Gli identificativi catastali indicati nel Pignoramento, riguardanti il mappale 296 – 298 – 301, all'attualità sono variati essendo che i suddetti mappali con variazione catastale sono stati accorpati nel nuovo mappale 339.

Fig 2.4 – estratto mappa di visura (cartacea) Fig. 26 di Trevignano (fuori scala) – con contorno arancione individuazione del LOTTO N. 2 in base ai precedenti identificativi catastali del Catasto Terreni



A seguito delle variazioni catastali intercorse negli anni, gli immobili sopra elencati sono stati in parte soppressi e sostituiti da nuovi identificativi catastali.

Pertanto, l'attuale esatta ed aggiornata identificazione catastale del LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione è la seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 2

Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – Foglio 8 (corrispondente al Foglio 26 del Catasto Terreni)

mappale 339 sub 1 } cat. C/2, cl. 2, mq 164, R.C. € 152,46, via Mercato, piano S1-T-1
sub 2 } corte esclusiva

immobile censito anche al Catasto Terreni,

Comune di TREVIGNANO, Foglio 26,

mappale 339 – ente urbano di mq 1.288

Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 26 (corrispondente alla Sezione D - Foglio 8 del Catasto Fabbricati)

mappale 7 – sem irr arb, cl. 1, ha 0.30.82, R.D. € 32,63, R.A. € 18,30

la particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010

con sovraeretto immobile urbano abusivo così censito d'ufficio dall'Agenzia del Territorio ai sensi del D.L. 78/2010:

Comune di TREVIGNANO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – Foglio 8 (corrispondente al Foglio 26 del Catasto Terreni)

mappale 412 sub 1 – cat. C/7, cl. U, mq 450, R.C. € 302,13, via Mercato, piano T

rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

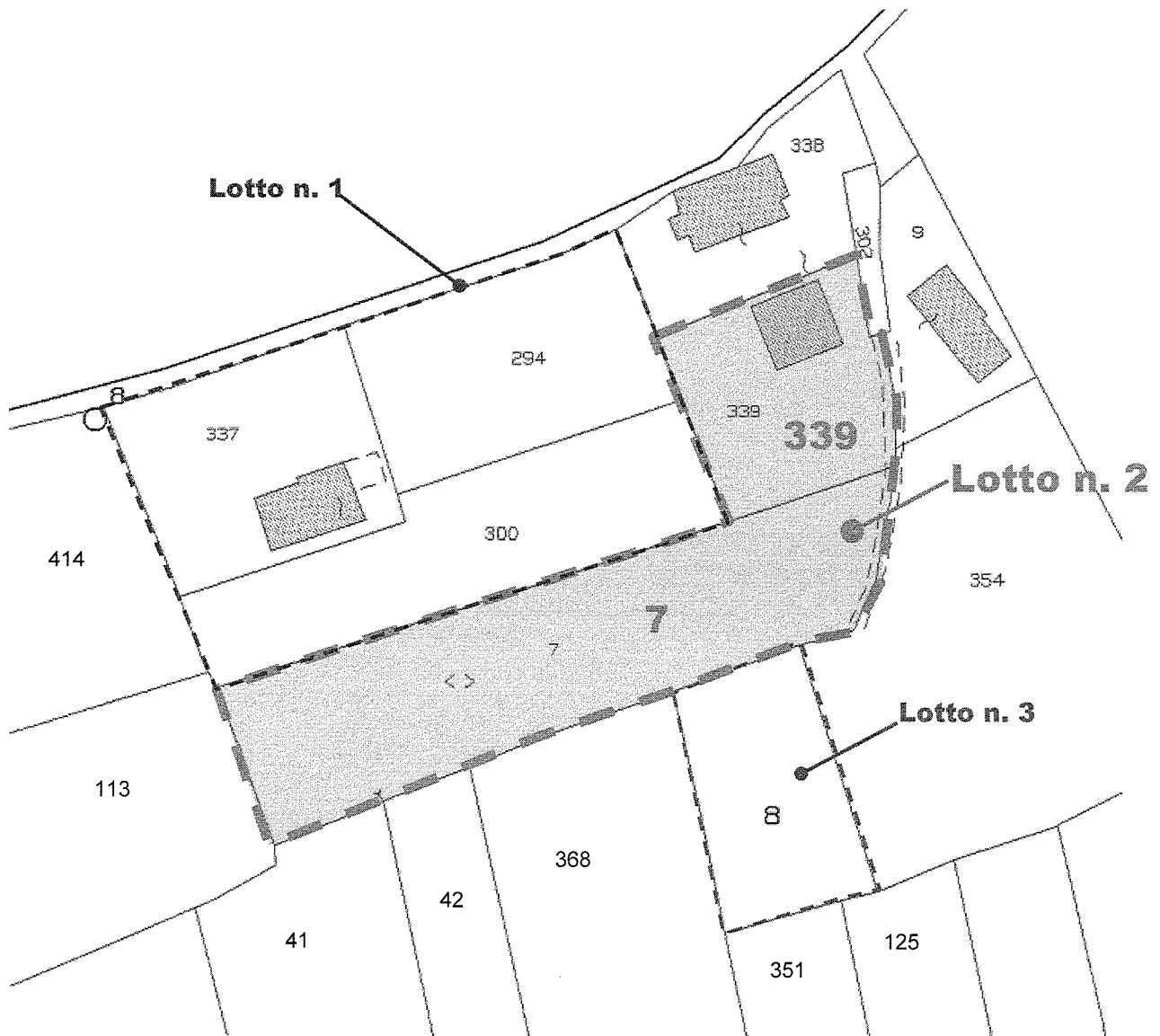
ditta catastale:



CONFINI CATASTALI

Il LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione costituito dai mappali 7 – 339 (Foglio 26 di Trevignano), unitamente, confina in senso orario, a partire da nord, con:
mappale 338, mappale 302, mappale 9, mappale 354, mappale 8, mappale 368, mappale 42, mappale 41, mappale 113, mappale 300, mappale 294, tutti Foglio 26 di Trevignano, salvo altri e/o più precisi).

**Figura 2.5 – estratto di mappa catastale ATTUALE - Foglio 26 di Trevignano (fuori scala)
il LOTTO N. 2 è evidenziato con tratteggio arancione**



VARIAZIONI CATASTALI INTERCORSE

Ai fini del collegamento con gli atti traslativi della proprietà intercorsi nel ventennio, si precisa che gli odierni mappali 7 – 339 precedentemente erano identificati con altri identificativi catastali e che a seguito delle variazioni catastali di seguito elencate hanno portato agli attuali numeri di mappa:

- *Variazione d'Ufficio al C.T. in data 09/12/2011 n. 16520 (prot. TV0417775)*

Costituzione al N.C.E.U. in data 09/12/2011 n. 5643 (prot. TV0417776)

La particella **mappale 7** di mq 3.082 del Catasto Terreni veniva accertata d'Ufficio in quanto interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

Quindi, l'Ufficio catastale provvedeva a costituire provvisoriamente in banca dati del Catasto Fabbricati il **mappale 412 sub 1**, al quale veniva attribuita la rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.

- *Costituzione N.C.E.U. del 14/05/1998 n. B01998*

Veniva costituito al Catasto Fabbricati il mappale 339 sub 1-2 (graffati).

- *Tipo Mappale C.T. del 17/03/1998 n. 13892 e n. 13894 di prot.*

Il **mappale 339** di mq 1.288 veniva generato dalla soppressione del mappale 308 di medesima consistenza.

- *Tipo Mappale C.T. del 04/04/1996 n. 10169 di prot.*

Il precedente **mappale 308** di mq 1.288 derivava dall'unificazione delle particelle mappale 296 di mq 419, mappale 298 di mq 92 e mappale 301 di mq 777.

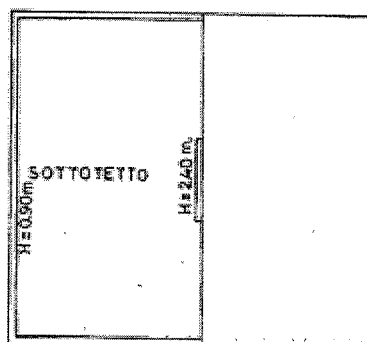
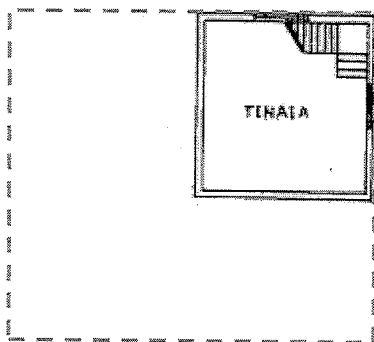
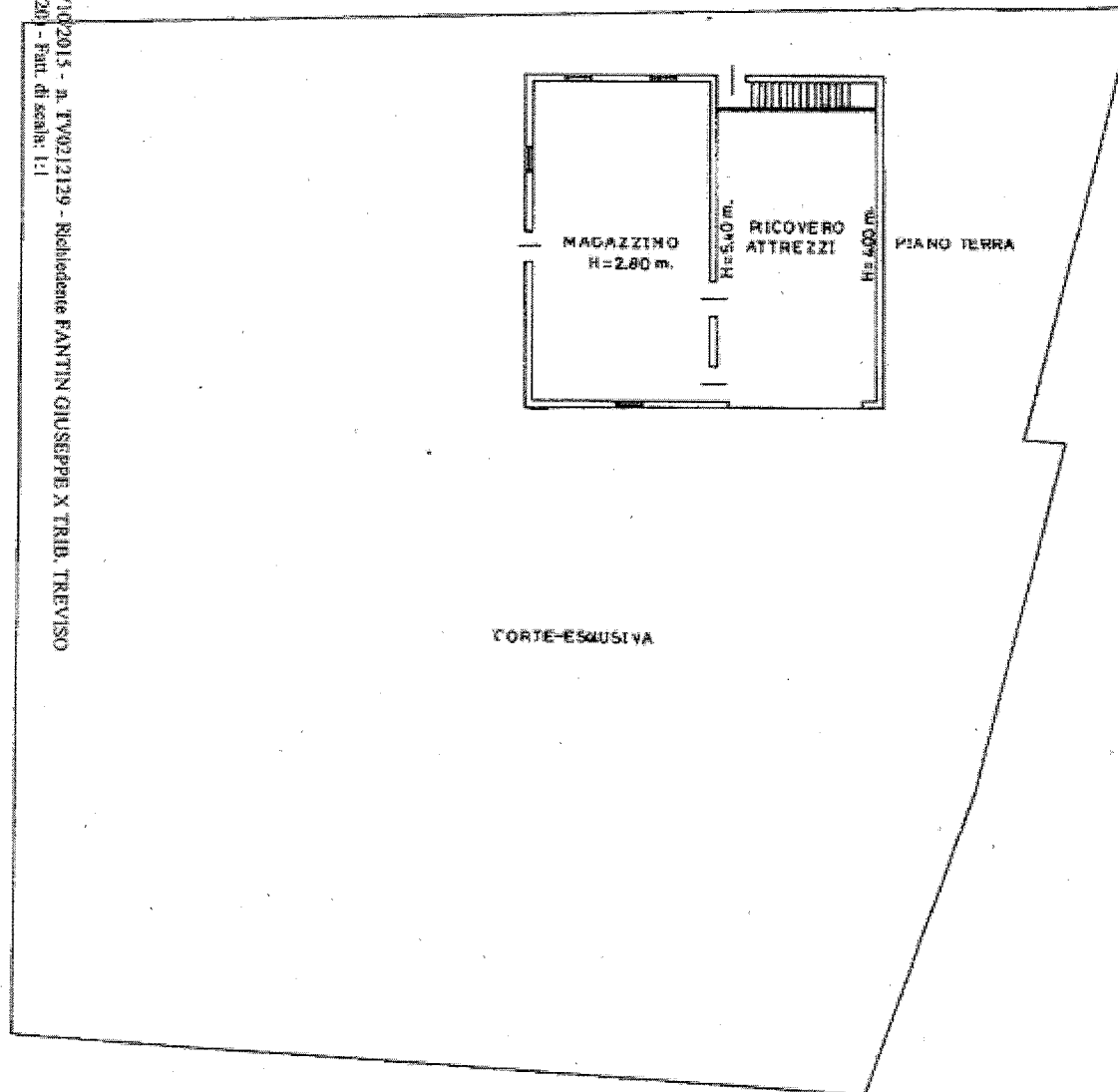
- *Frazionamento C.T. n. 1441 in atti dal 12/08/1996*

La precedente particella **mappale 296** di mq 419 derivava dal frazionamento dell'originario mappale 2 di mq 3.601.

La precedente particella **mappale 298** di mq 92 derivava dal frazionamento dell'originario mappale 5 di mq 202.

La precedente particella **mappale 301** di mq 777 derivava dal frazionamento dell'originario mappale 6 di mq 2.928.

Figura 2.6 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)
Comune di Trevignano, Sezione D, Foglio 8, mappale 339, sub 1-2



CONFORMITA' CATASTALE

In base alle vigenti disposizioni in materia catastale, fra lo stato dei luoghi e quanto presente in banca dati catastale vi sono alcune difformità:

- all'interno del ricovero attrezzi-magazzino mapp. 339 sub 1-2 sono state realizzate delle tramezzature interne che hanno comportato una diversa distribuzione dei locali al piano terra e vi sono alcune modifiche prospettiche;
- vi sono alcuni manufatti / tettoie abusivamente realizzate che non sono state inserite né in mappa catastale del Catasto Terreni, né in banca dati del Catasto Fabbricati; in particolare, si precisa che quella realizzata sulla porzione est del mapp. 7 è stata oggetto di accertamento dell'Agenzia del Territorio ai sensi del D.L. 78/2010, con il quale è stato costituito provvisoriamente al Catasto Fabbricati il mapp. 412 sub 1 con attribuzione di rendita presunta.

Per quanto concerne le modifiche della distribuzione interna e forometriche del mapp. 339 sub 1-2 dovranno essere regolarizzate con relativa denuncia di variazione catastale, mentre per quanto concerne i fabbricati non censiti (tettoie / magazzini) esistenti sul mappale 339 dovranno essere demoliti in quanto abusivi e non sanabili.

Per quanto concerne l'immobile censito d'ufficio come mapp. 412 sub 1, a demolizione avvenuta (in quanto abusivo e non sanabile) dovrà essere inoltrata apposita comunicazione all'Agenzia del Territorio per l'annullamento della rendita attribuita dall'ufficio stesso.

Nell'elaborato planimetrico del mappale 339, depositato in data 14/05/1998, vi è indicata erroneamente la Sezione D – Foglio 6, anziché la Sezione D – Foglio 8.

2.3) PROVENIENZE E SERVITU' :

Per le provenienze e le servitù, si rimanda in toto al Certificato Notarile redatto in data 13/01/2012 dal notaio dott. Paolo Talice di Treviso. Per completezza di trattazione, si indicano brevemente i titoli di provenienza.

Agli odierni esecutati:

- 
- 

gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di:

- Successione testata in morte di [REDACTED] apertasi il 13/07/1994, registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna in data 12/01/1995 al n. 39 vol. 435, sorretta da testamento olografo pubblicato in data 09/01/1995 e trascritta a Treviso il 26/05/2000 ai numeri R.G. 20188 / R.P. 14216;
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata di accettazione espressa di eredità in data 14/02/1997, rep. n. 34501, a rogito notaio dott. Dussin Antonio di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso il 13/03/1997 ai numeri R.G. 8113 / R.P. 6024.

Come già precisato nella Relazione Notarile redatta dal Notaio dott. Paolo Talice di Treviso in data 13/01/2012, allegata al fascicolo dell'Esecuzione, si evidenzia che la nota di trascrizione della Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] e fatta a cura dell'allora Ufficio del Registro di Montebelluna è errata, in quanto fatta per legge, senza quindi tener conto delle disposizioni testamentarie, cosa che invece è stata fatta nella nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Antonio Dussin.

Al precedente proprietario :

[REDACTED] per l'intera piena proprietà

gli immobili in oggetto sono pervenuti in maggior superficie a seguito di:

- Atto di compravendita in data 24/03/1964, rep. n. 13.439, a rogito notaio dott. Leandro Biadene di Treviso, ivi registrato il 10/04/1964 al n. 4057 vol. 215 mod. I°, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 23/04/1964 ai numeri R.G. 7519 R.P. 6887, con il quale acquistava la piena proprietà del mappale 2 di mq 3.601, mappale 3 di mq 311, mappale 4 di mq 229, mappale 5 di mq 202, mappale 6 di mq 2.928, mappale 7 3.082 e mappale 8 di mq 1.123, che in seguito alle variazioni catastali intercorse hanno dato origine alle particelle oggetto di esecuzione.

2.4) SERVITU' E VINCOLI:

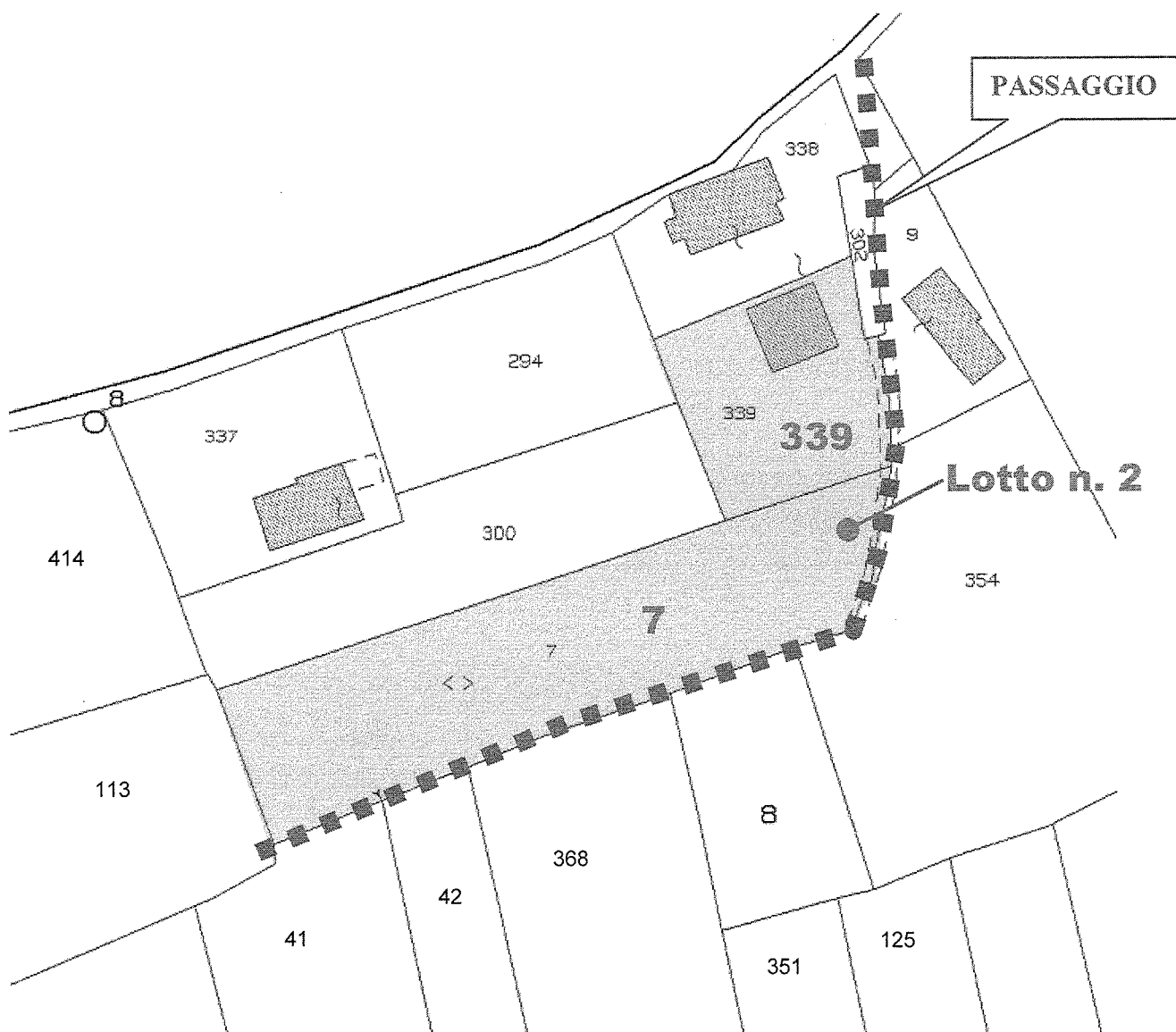
Le servitù esistenti a favore e/o a carico dell'immobile sono quelle indicate negli atti di provenienza e quelle derivanti dallo stato dei luoghi ultraventennale.

Sono altresì ricomprese anche le eventuali servitù apparenti e non apparenti (es. tubazioni interrato, servitù tecnologiche, ecc.) esistenti e derivanti dallo stato dei luoghi.

In particolare, si evidenzia l'esistenza della stradina sterrata che costituisce passaggio per l'accesso ai fondi, anche in proprietà di terzi, esistente sul lato est del mappale 339 e sul lato est e sud del mappale 7.

Nella figura sottostante il suddetto passaggio è individuato con tratteggio verde.

**Figura 2.7 – estratto di mappa catastale - Foglio 26 di Trevignano (fuori scala)
il LOTTO N. 2 è evidenziato con colore arancione
con tratteggio verde, il passaggio sterrato esistente per l'accesso ai fondi anche di terzi**



Oltre a quanto già sopra descritto, sui terreni in oggetto risultano altresì costituiti i seguenti vincoli:

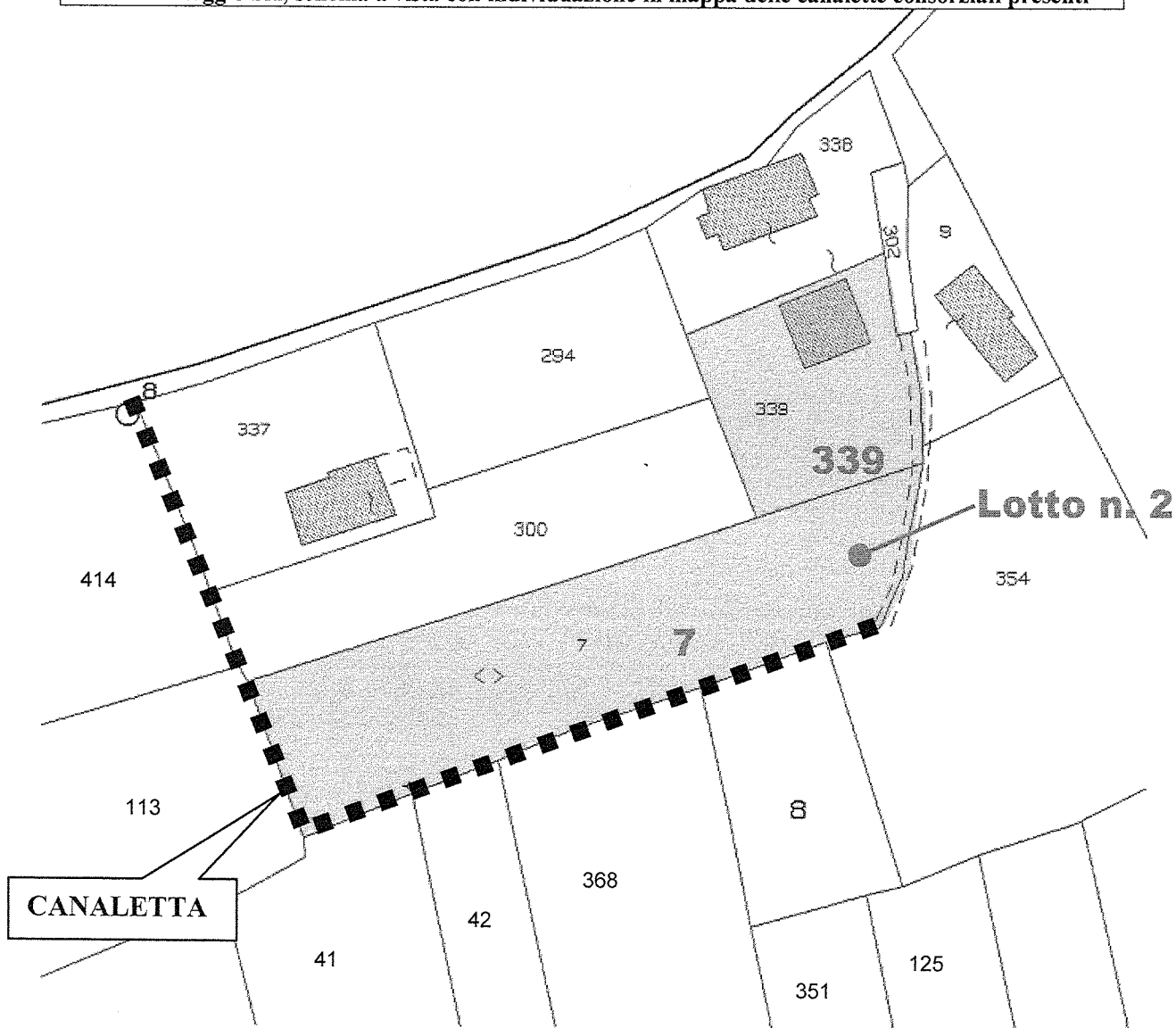
- Vincolo decennale per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione da erigere sul mappale 2 del foglio 26 di Trevignano, come da domanda di Concessione presentata al Comune di Trevignano in data 24.02.88 prot. n. 1747, costituito con Scrittura privata autenticata il 20/07/1988 al n. 24621 di rep. del Notaio Dussin Antonio di Montebelluna, ivi registrata il 03/08/1988 al n. 1127 Atti privati 2, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/08/1988 ai numeri R.G. 22692 R.P. 17551;
- Vincolo "non aedificandi" sugli immobili siti in Comune di Trevignano, foglio 26, mappali 2-3-4-5-6-7-41 al fine di costruire un fabbricato ad uso abitazione da erigere sul mappale n. 2 del foglio 26, come da domanda di Concessione Edilizia presentata al Comune di Trevignano in data 24.02.88 n. 1747 di prot., costituito con Scrittura Privata autenticata il 20/07/1988 al n. 24622 di rep. Notaio Dussin Antonio di Montebelluna, ivi registrata il 03/08/1988 al n. 1128 Atti Privati 2, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/08/1988 ai numeri R.G. 22693 R.P. 17552;
- Atto d'obbligo ai sensi della Legge 28.1.77 n. 10, con validità per anni venti, per realizzare un fabbricato ad uso abitazione sull'area al foglio 26 di Trevignano, mappali 2-3-4-5-6-7-41, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. 1747 di protocollo in data 24.02.88, costituito con Scrittura Privata autenticata il 20/07/1988 al n. 24623 di rep. Notaio Dussin Antonio di Montebelluna, ivi registrata il 03/08/1988 al n. 1129 Atti Privati 2, trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 11/08/1988 ai numeri R.G. 22694 R.P. 17553.

2.5) PRESENZA DI CANALI IRRIGUI CONSORZIALI

Con riferimento alla richiesta inoltrata al Consorzio di Bonifica Piave in merito alla presenza di condotte interrato o canali tombinati nelle particelle oggetto di esecuzione, l'Ente comunicava con nota prot. n. 19093 del 22/10/2015 che nelle aree in oggetto è presente il canale irriguo terziario Cavalli (Ramo 2), che scorre in canaletta lungo il fronte ovest dei mappali 337, 300 e 7 (del Fg. 26 di Trevignano), piega ad angolo retto e prosegue intubato lungo il fronte sud del mappale 7 e lungo il fronte nord del mappale 8.

Ai sensi del Regolamento Consorziale per la tutela e l'esercizio delle opere irrigue e del R.D. n°368/1904, deve essere mantenuta, lungo ambo i lati, una fascia di rispetto avente larghezza non inferiore a m 1 misurati dal ciglio superiore dell'ala della canaletta. Tale fascia deve rimanere sempre libera da ostacoli fissi, essere interessata solo da colture erbacee ed essere mantenuta agevolmente accessibile al personale ed ai mezzi del Consorzio, per i necessari interventi di gestione e di manutenzione, senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento.

**Figura 2.8 – estratto di mappa Fg 26 di Trevignano (fuori scala)
con tratteggio blu, schema a vista con individuazione in mappa delle canalette consorziali presenti**

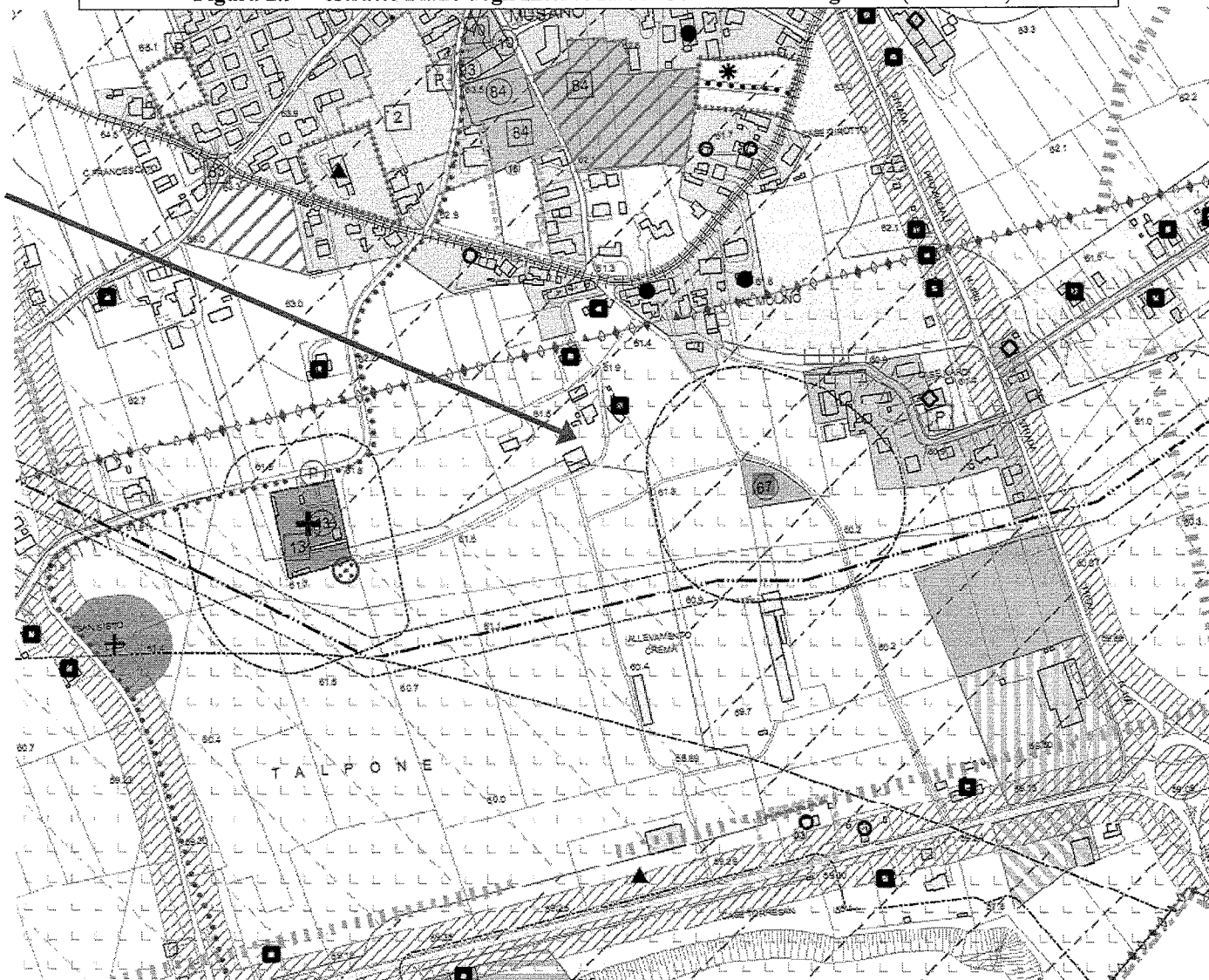


2.6) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trevignano in data 27/07/2015, prot. n. 11186 – 11536, gli immobili in oggetto sono così classificati urbanisticamente:

- **secondo lo strumento urbanistico approvato P.A.T.,**
l'area dei mappali 7-339, Foglio 26, è classificata in A.T.O. "4-5" paesaggistico-ambientale interessata da "rete ecologica";
- **secondo lo strumento urbanistico approvato P.I.,**
l'area del mappale 339, Foglio 26, è classificata in Z.T.O. "E2" interessata da vincolo paesaggistico per "agro-centuriato" – zona "a repulsione totale";
l'area del mappale 7, Foglio 26, è classificata in Z.T.O. "E2" interessata da vincolo paesaggistico per "agro-centuriato" – zona parte "a repulsione totale" e parte zona "tollerante".

Figura 2.9 – estratto Piano degli Interventi del Comune di Trevignano (fuori scala)



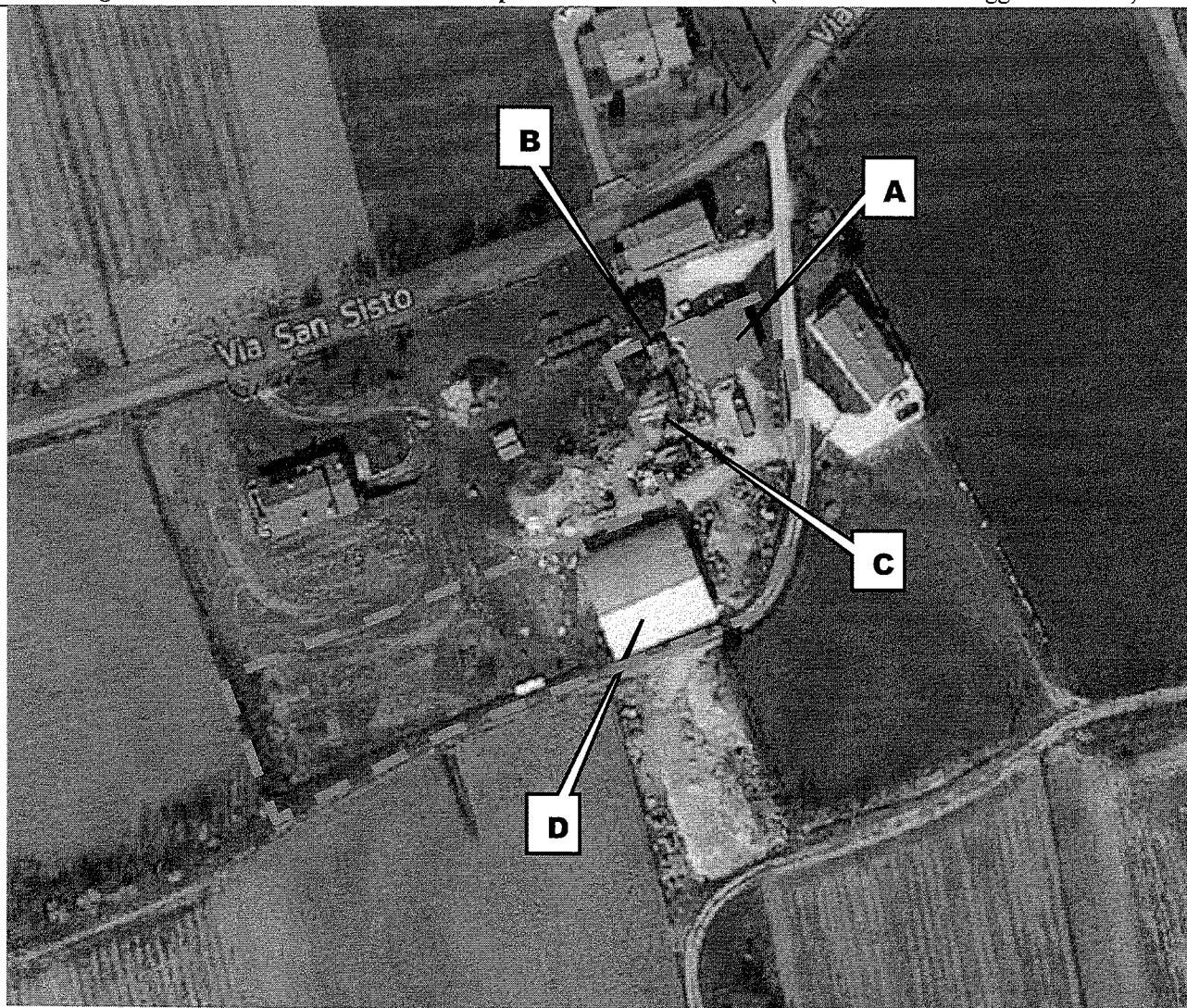
2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Premessa:

Ai fini di una migliore comprensione, nella sottostante figura vengono individuati i fabbricati presenti nel LOTTO N. 2, che si possono così sinteticamente individuare:

- A – Annesso Rustico / Ricovero attrezzi;
- B – Porcile abusivo;
- C – Tettoia abusiva;
- D – Tettoia/magazzino abusiva.

Figura 2.10 – individuazione fabbricati presenti nel LOTTO N. 2 (individuato con tratteggio arancione)



2.7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il locale Ufficio Tecnico di Trevignano (TV), si è riscontrato che l'unico fabbricato per il quale sono state rilasciate per lo meno autorizzazioni edilizie (anche se disattese) è l'annesso rustico mappale 339 sub 1-2 (immobile identificato nella soprastante figura con la lettera "A").

Le pratiche edilizie rilasciate inerenti tale fabbricato sono le seguenti:

- **Autorizzazione Edilizia n. 43/1974 rilasciata dal Comune di Trevignano in data 25/03/1974**, a nome Rech Luigi, per *Ristrutturazione fabbricato rurale*, al mapp. n. 2/B, foglio 8 sez. D, in via Mercato.

2.7.2) DIFFORMITA' RISCOstrate :

IMMOBILE "A" - Annesso Rustico / Ricovero attrezzi

Le difformità edilizie riscontrate tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato (*Autorizzazione Edilizia n. 43 del 25/03/1974*) sono le seguenti:

- il fabbricato è stata sopraelevato senza autorizzazione, con ricavo di un sottotetto sulla porzione ovest dell'edificio;
- è stata ricavata una porzione interrata sull'angolo nord-est dell'edificio senza autorizzazione;
- è stata modificata la distribuzione interna;
- sono state apportate modifiche prospettiche;
- l'ubicazione planimetrica dell'edificio all'interno del lotto è diversa, in quanto negli anni 1970-1980 è stato demolito e ricostruito ad una distanza dal confine nord inferiore a quanto autorizzato e ad una distanza dal confine est inferiore a quanto autorizzato e non rispetta le distanze dai confini di proprietà e dal demanio.

A tal fine risulta dagli atti del Comune che in data 04.02.1991, l'allora proprietario Rech Luigi (dante causa degli attuali esecutati) inoltrava al Comune di Trevignano istanza al fine di ottenere la sdemanializzazione e l'acquisto del terreno demaniale mappale 302, finalizzata a regolarizzare il mancato rispetto della distanza dal confine dell'angolo sud-est del fabbricato.

Si precisa inoltre che nel frattempo l'intero territorio comunale di Trevignano è stato classificato sismico.

Figura 2.11 – pianta piano terra STATO AUTORIZZATO AUT. ED. 43/1974

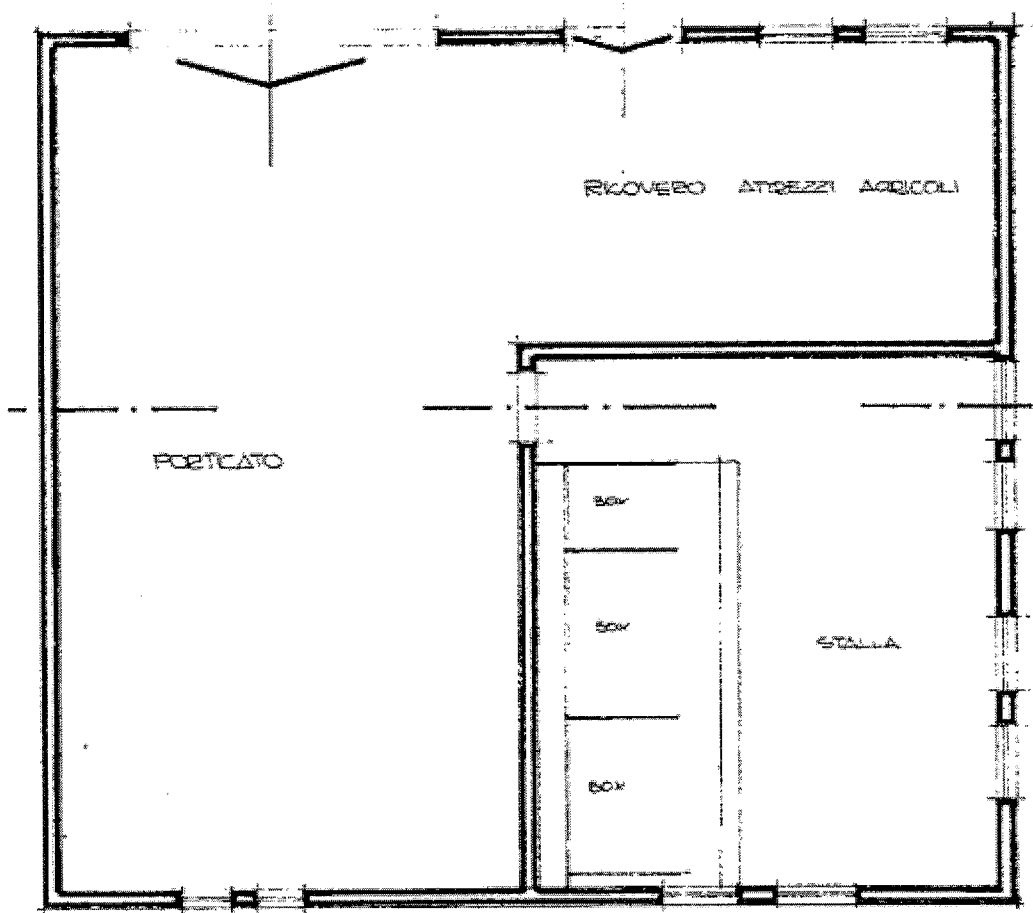
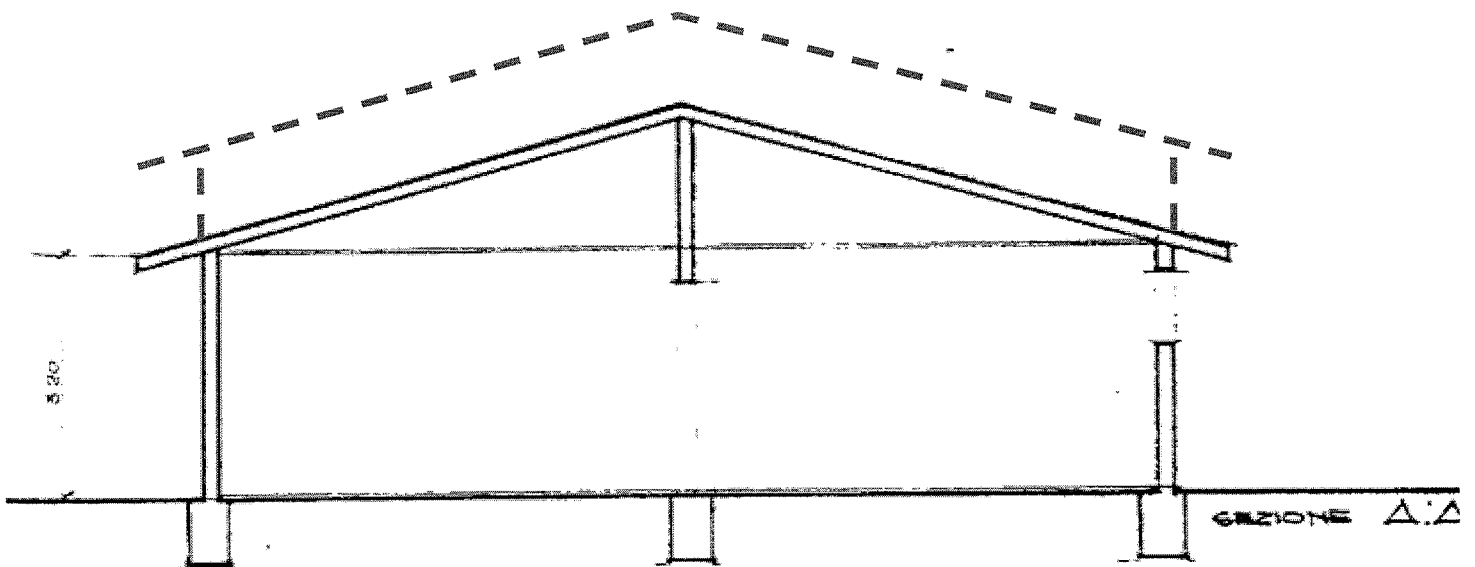


Figura 2.12 – sezione STATO AUTORIZZATO AUT. ED. 43/1974
con indicato in tratteggio rosso la sopraelevazione abusivamente realizzata



RECINZIONI e ACCESSO ESISTENTE (ABUSIVI)

Le recinzioni esistenti sul lato est e sud, ivi compreso l'accesso esistente sul lato est, sono state abusivamente realizzate e pertanto sono da sanare.

ALTRI IMMOBILI "B" - "C" - "D" (ABUSIVI - DA DEMOLIRE)

Per quanto riguarda gli altri immobili, essendo che dagli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano specifiche pratiche edilizie ad essi inerenti, si conclude che gli stessi siano da ritenersi abusivi e pertanto non suscettibili di sanatoria.

Immobilabile "B" – Porcile abusivo

Trattasi di un manufatto abusivo parte in blocchi di calcestruzzo parte in blocchi di laterizio, con travi di copertura in legno e soprastante manto in coppi, adibito a porcile, in scadente stato di conservazione. Tale manufatto esistente ad ovest dell'immobile "A" (ricovero attrezzi), non risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia dell'anno 1974 (*Aut. Ed. n. 43/1974*), mentre negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate nell'anno 1988 e non rilasciate risulta rappresentato. Per tale ragione, non si può ritenere sia stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 e pertanto è da considerarsi abusivo e da demolire.

Foto 2.13 – vista da ovest del porcile "B" (abusivo, da demolire)



Immobilabile "C" – Tettoia abusiva

Trattasi di una precaria tettoia abusiva in pessimo stato di conservazione, costituita da precari pilastri in legno con soprastante copertura in lamiera ondulata. Il tutto è abusivo, non autorizzato e quindi da demolire.

Foto 2.14 – vista della tettoia "C" (abusiva, da demolire)



Immobilabile "D" – Tettoia abusiva

Trattasi di una costruzione abusiva di notevoli dimensioni, avente una superficie coperta di oltre 400 mq, costituita da pilastri in acciaio e travi reticolari di copertura, con soprastante manto di copertura parte in lamiera ondulata e parte in eternit, realizzata nella seconda metà degli anni 1990 (come desumibile dalle aerofotogrammetrie della Regione Veneto). Il tutto è abusivo, non autorizzato e quindi da demolire, previa bonifica del manto in eternit.

Foto 2.15 – vista da est della tettoia/magazzino "D" (abusivo, da demolire)



2.7.3) SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE :

Sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità)

Essendo che tutte le opere abusive realizzate hanno comportato aumenti di superfici e di volume e che all'epoca della realizzazione non erano concedibili, le stesse non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Verifica della ricorrenza condizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 o art. 46 co. 5° D.P.R. 380/2001

Ai fini della verifica dell'applicabilità del Condono edilizio si considera che:

- la presente procedura esecutiva è dell'anno 2011, ma le relative ragioni del credito per cui la presente procedura esecutiva è stata instaurata derivano dai contratti di mutuo stipulati in data 09/12/1999, 14/12/1999 e 28/07/2000;
- le opere abusive realizzate in difformità dalla Autorizzazione Edilizia 43/1974 sul mapp. 339 sub 1-2 sono state realizzate antecedentemente al 31/12/2002 e rientrano fra quelle suscettibili di sanatoria di cui alla Legge n. 326/2003 (conversione DL 269/2003) – Legge n. 191/2004 (conversione DL 191/2004).

Si ritiene quindi che, in ipotesi, le opere suddette rientrino fra quelle sanabili con il cd. Condono Edilizio 2003 e quindi l'aggiudicatario dovrà presentare la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. Andrà fatta salva comunque la verifica con il Comune di Trevignano della fattibilità della sanatoria alla data dell'aggiudicazione (in quanto fra la data di redazione della presente relazione di stima e l'aggiudicazione potrebbero entrare in vigore normative e/o Leggi modificative dell'attuale regime della sanatoria).

Per quanto riguarda le costruzioni totalmente abusive (rif. Fabbricati "B" – "C" – "D" della figura 2.10), sebbene le ragioni del credito siano antecedenti al cd. Condono Edilizio 2003, le stesse non rientrano fra le tipologie sanabili con il suddetto condono e pertanto dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario (previa presentazione delle relative pratiche).

2.7.4) COSTI DELLA SANATORIA:

Opere Sanabili:

Qualora l'aggiudicatario possa usufruire del cd. Condono Edilizio 2003, i costi per la sanatoria delle suddette opere si possono quantificare forfettariamente in € 40.000,00 Euro quarantamila/00.

Opere non sanabili (costi di demolizioni e rimessa in pristino):

I costi per la demolizione delle tettoie abusivamente realizzate e meglio descritte al precedente punto 2.7.2 si possono quantificare in forfettari € 15.000,00 Euro quindicimila/00, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

2.8) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2:

Caratteristiche generali della zona

L'immobile è ubicato a sud della frazione di Musano di Trevignano (TV), in zona periferica ed agricola, inserito in un contesto caratterizzato da terreni ad uso agricolo con insediamenti sparsi. La giacitura è pianeggiante.

Ad ovest del compendio immobiliare è ubicato il cimitero frazionale ed un impianto di comunicazione ad uso pubblico (pilone ripetitore telefonia ecc.).

Individuazione del LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione

Oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione è un annesso rustico insistente su fondo agricolo di circa mq 4.000 catastali.

Accesso

L'accesso all'immobile avviene dal lato est, attraverso passaggio insistente in parte su demanio, in parte sul fondo medesimo ed in parte su fondi di terzi.

Foto 2.16 – accesso esistente



Foto 2.17 – vista del passaggio esistente sul lato sud



IMMOBILE “A” - Annesso Rustico / Ricovero attrezzi

Trattasi di un annesso rustico ad uso ricovero attrezzi agricoli, avente una superficie in pianta di circa mq 150, al lordo delle murature.

Foto 2.18 – vista da sud-ovest

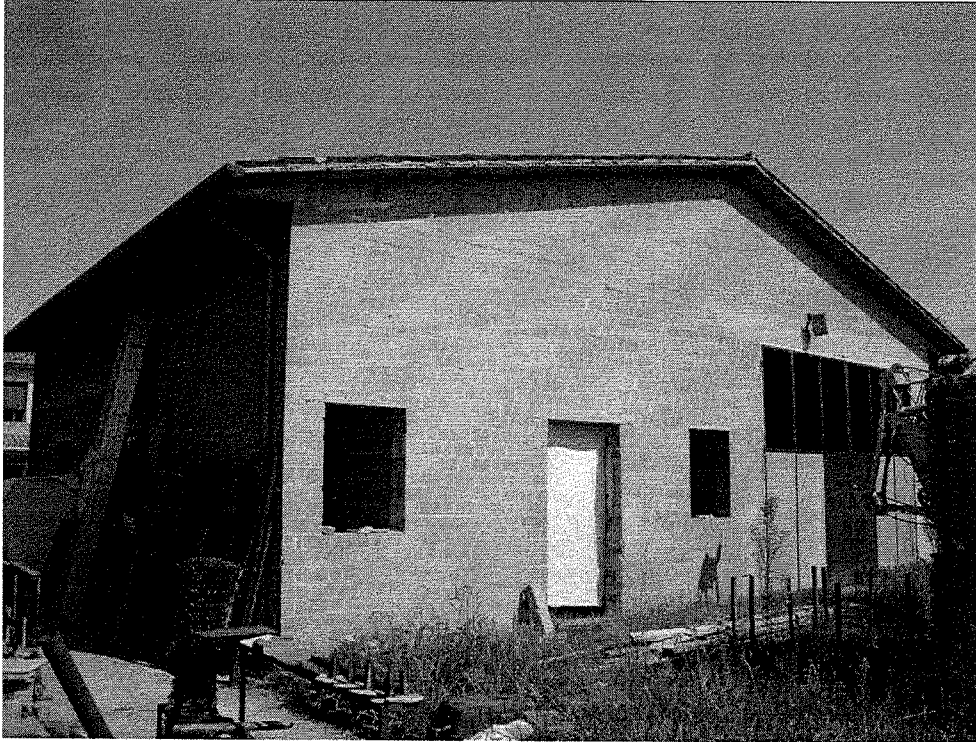


Foto 2.19 – vista da nord-est



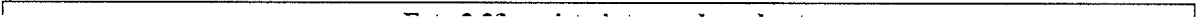


Foto 2.24 – magazzino nord-ovest

Finiture:

Le pareti esterne ed interne del fabbricato sono allo stato grezzo, quindi non sono intonacate, né tinteggiate.

Il fabbricato è privo dei serramenti esterni, ad eccezione del portone a sud e della porta a nord.

Epoca di costruzione:

Inizialmente la costruzione risale antecedentemente al 01/09/1967, successivamente è stata ampliata e ristrutturata nella metà degli anni 1970. In seguito è stata nuovamente rimaneggiata, senza autorizzazione, sino alla conformazione attuale.

Il fabbricato risale ad epoca antecedente all'inserimento del Comune di Trevignano nelle zone dichiarate sismiche.

Tipologia e struttura:

Il fabbricato ha una forma rettangolare.

La struttura in elevazione è in muratura portante (parte in blocchi di laterizio, parte in blocchi di calcestruzzo). La copertura è costituita da travi Varese e soprastanti tavelloni, con manto di copertura in coppi.

Stato dell'immobile:

L'immobile risulta occupato da materiali ed attrezzature varie.

Stato manutentivo:

Lo stato architettonico e conservativo del fabbricato è scadente.

Classificazione Energetica dell'immobile:

Essendo l'immobile privo di serramenti e di impianto di riscaldamento non è necessario indicare la classe energetica.

2.9) LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA:

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

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

2.10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Superficie principale	PIANO TERRA	circa mq 150
	PIANO INTERRATO	circa mq 37
	PIANO SOTTOTETTO	circa mq 79

Calcolo della Superficie Commerciale

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

PIANO TERRA	mq 150 x 1,00 =	circa mq 150
PIANO INTERRATO	mq 37 x 0,50 =	circa mq 18
PIANO SOTTOTETTO	mq 79 x 0,40 =	circa mq 32
Totale arrotondato		circa mq 200

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente = **circa mq 200**

Stima dell'unità immobiliare

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

- Ubicazione : periferica e agricola, limitrofa al cimitero
- Destinazione: agricolo
- Tipologia edilizia: annesso rustico / ricovero attrezzi
- Presenza di abusi edilizi
- Vetustà: ultraventennale
- Stato di conservazione: scadente
- Superficie commerciale = mq 200
- Area pertinenziale (compreso sedime) = mq 4.370 catastali

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

per il fabbricato rurale allo stato grezzo €/mq 400,00
per l'area pertinenziale (compreso sedime) €/mq 15,00
che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a :
mq 200 x 400 €/mq = € 80.000,00
mq 4.370 x 15 €/mq = arrotondati € 65.000,00
€ 145.000,00

Diconsi Euro centoquarantacinquemila/00

Adeguamenti e correzioni

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

- l'immobile è allo stato grezzo e devono essere completate le opere di finitura;
- il fabbricato non è dotato del Certificato di Agibilità;
- la costruzione del fabbricato risale antecedentemente all'inserimento del territorio del Comune di Trevignano nelle zone dichiarate sismiche;
- vi sono difformità edilizie da sanare e/o ripristinare allo stato autorizzato.

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 55.000,00
Stato d'uso e di manutenzione (vetustà)	€ 15.000,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 15.000,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
Totale detrazioni	€ 85.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 145.000,00 – € 85.000,00 =

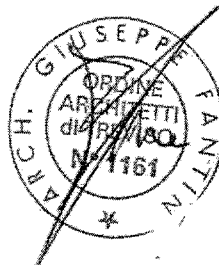
€ 60.000,00

(dicasi Euro sessantamila/00)

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

Montebelluna, li 23/10/2015

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



2.11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 2

2.11.1) ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso (TV) –
in data 19/02/2009 – numero di repertorio 25 –

e trascritta nei RR.II. di Treviso:

il 30/03/2009 - Registro generale n. 11376 - Registro particolare n. 6947

immobili :

unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati,

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

altri immobili oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 337

Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 1, n. 2, n. 4 e n. 5), non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

a favore:

per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

contro:

per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

2.11.2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 06/07/2011 – numero di repertorio 923 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 04/08/2011 - Registro generale n. 28465 - Registro particolare n. 18309

immobili pignorati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 10 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati,

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

altri immobili pignorati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 7 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

Imm. n. 8 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 9 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

a favore:



per il diritto di **PROPRIETA** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETA** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

2.12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 2

2.12.1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV) –
in data 09/12/1999 – numero di repertorio 3494 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 14/12/1999 - Registro generale n. 43871 - Registro particolare n. 9673

immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, *gruppo graffati 1*

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, *gruppo graffati 1*

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 296**

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 298**

Imm. n. 7 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 301**

Imm. n. 8 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 7**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 9 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

Imm. n. 10 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 11 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 200.000.000
tasso interesse annuo:	5.5 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 180.000.000
totale:	£ 380.000.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	15 anni

2.12.2) IPOTECA VOLONTARIA

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio **Marchio Andrea di Montebelluna (TV)** –
in data **14/12/1999** – numero di repertorio **3560** –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il **20/12/1999** - Registro generale n. **44718** - Registro particolare n. **9840**

immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffiati 1*

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffiati 1*

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 296**

Imm. n. 6 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 298**

Imm. n. 7 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 301**

Imm. n. 8 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 7**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 293**

Imm. n. 2 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 299**

Imm. n. 9 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 8**

Imm. n. 10 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 294**

Imm. n. 11 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 300**

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 126.000.000
tasso interesse annuo:	5.5 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 63.000.000
totale:	£ 189.000.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	5 anni

2.12.3) IPOTECA VOLONTARIA

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio **Marchio Andrea di Montebelluna (TV)** –
in data **28/07/2000** – numero di repertorio **7180** –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 02/08/2000 - Registro generale n. **30246** - Registro particolare n. **5706**

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 3 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffati 1*

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffati 1*

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 296**

Imm. n. 6 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 298**

Imm. n. 7 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 301**

Imm. n. 8 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 7**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 293**

Imm. n. 2 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 299**

Imm. n. 9 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 8**

Imm. n. 10 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 294**

Imm. n. 11 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 300**

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 137.000.000
tasso interesse annuo:	8 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 68.500.000
totale:	£ 205.500.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	5 anni

2.12.4) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. Montebelluna (TV) –
in data 07/03/2008 – numero di repertorio 193/2008 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 11/03/2008 - Registro generale n. 9563 - Registro particolare n. 2066

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati,

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

*Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 2 e n. 3), non oggetto della presente
Esecuzione Immobiliare.*

a favore:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	€ 728.301,97
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 800.000,00

2.12.5) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Montebelluna (TV) –
in data 28/11/2008 – numero di repertorio 1719 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 02/12/2008 - Registro generale n. 46363 - Registro particolare n. 10202

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati,

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 4), non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

a favore:



per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

contro:



per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

capitale:	€ 54.031,70
tasso interesse annuo:	12%
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	€ 18.468,30
spese:	€ 2.500,00
totale:	€ 75.000,00

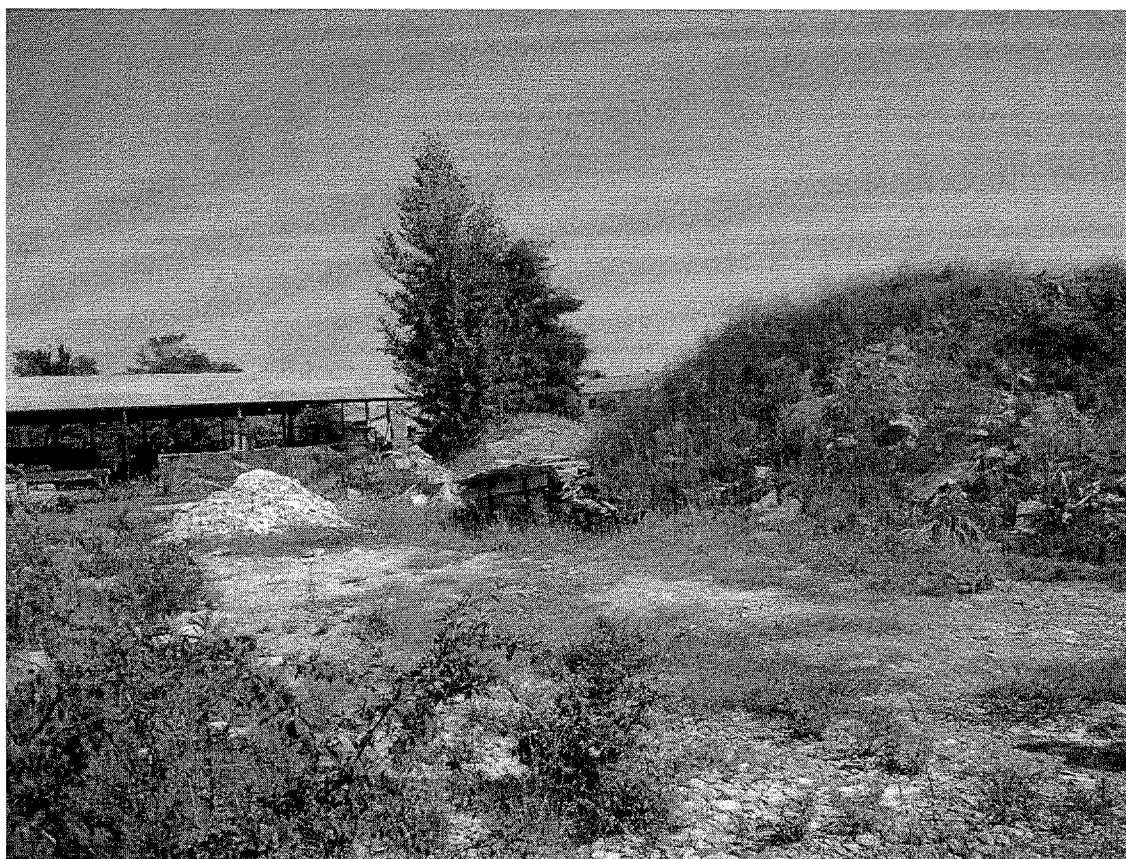
Montebelluna, li 23/10/2015

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



RELAZIONE TECNICO - ECONOMICA Lotto "3" :

TERRENO ADIBITO A DEPOSITO DI MATERIALE VARIO



Lotto 3 : TERRENO ADIBITO A DEPOSITO DI MATERIALE VARIO

ubicazione : **TREVIGNANO (TV), frazione Musano (laterale di via Mercato)**

descrizione catastale :

Comune di TREVIGNANO – Catasto Terreni – Foglio 26

mappale 8 – semin. irrig. cl. 2 ha 0.11.23 r.d. € 10,44 r.a. € 5,80

proprietà attuale :



quota pignorata : **piena proprietà per l'intero (1/1)**

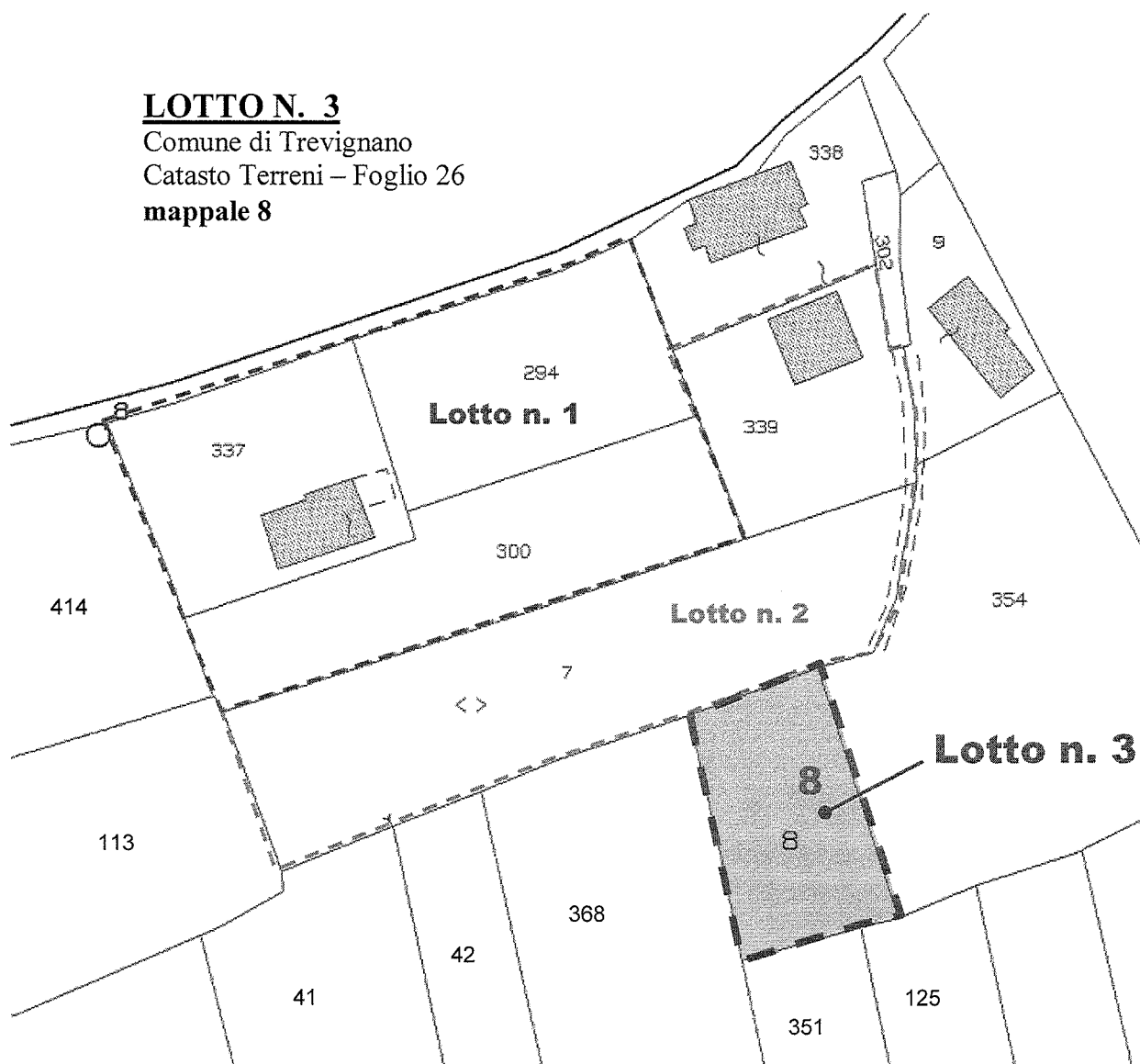
descrizione : modesto appezzamento di terreno adibito a deposito di materiale vario, di cui non è nota la composizione e natura del materiale accumulato, e la stratigrafia del sottosuolo.

accessibilità : il fondo non confina con la pubblica via; l'accesso avviene attraverso passaggio su fondi di terzi.

Valore di stima: NEGATIVO

LOTTO N. 3

Comune di Trevignano
Catasto Terreni – Foglio 26
mappale 8



Relazione Tecnico - Economica

3.1) DESCRIZIONE :

Il terreno in oggetto sito in Musano di Trevignano, via Mercato (laterale), ha una superficie all'incirca di 1.000 mq.

Attualmente il terreno versa in totale stato di abbandono e disordine, in quanto utilizzato per il deposito di materiale vario, di cui non si è in grado a priori di stabilirne la composizione / natura del materiale accumulato e la stratigrafia del sottosuolo.

A tale fine, si evidenzia che non sono stati effettuati sondaggi/carotaggi e/o scavi esplorativi ed analisi dei materiali finalizzati a verificarne la presenza di rifiuti solidi/liquidi e/o di materiali inquinanti.

Considerati i costi necessari allo smaltimento del materiale presente in superficie ed al ripristino del terreno all'originaria destinazione agricola (non considerando le spese e gli oneri alla eventuale bonifica di materiale inquinante), si ottiene che il terreno in oggetto ha un valore di stima sicuramente negativo.

3.2) ZONIZZAZIONE :

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trevignano in data 27/07/2015, prot. n. 11186 – 11536, l'immobile in oggetto è così classificato urbanisticamente:

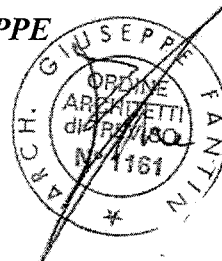
- **secondo lo strumento urbanistico approvato P.A.T.,**
l'area del mappale 8, Foglio 26, è classificata in A.T.O. "4-5" paesaggistico-ambientale interessata da "rete ecologica";
- **secondo lo strumento urbanistico approvato P.I.,**
l'area del mappale 8, Foglio 26, è classificata in Z.T.O. "E2" interessata da vincolo paesaggistico per "agro-centuriato" – zona "tollerante".

3.3) CONCLUSIONI :

Premesso tutto ciò, si ritiene che **NON VI SIA LA CONVENIENZA ECONOMICA DI PROCEDERE ALLA VENDITA** forzata del LOTTO N. 3 identificato dal mappale 8 (Foglio 26 di Trevignano), in quanto il valore dello stesso risulta essere negativo.

Montebelluna, li 23/10/2015

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



3.4) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 3

3.4.1) ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso (TV) –
in data 19/02/2009 – numero di repertorio 25 –

e trascritta nei RR.II. di Treviso:

il 30/03/2009 - Registro generale n. 11376 - Registro particolare n. 6947

immobili :

unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

altri immobili oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 337

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 1, n. 2, n. 4 e n. 5), non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

a favore:

per il diritto di **NUDA PROPRIETA per la quota 1/1** dell'unità negoziale n. 3

contro:

per il diritto di **NUDA PROPRIETA per la quota 1/1** dell'unità negoziale n. 3

3.4.2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 06/07/2011 – numero di repertorio 923 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 04/08/2011 - Registro generale n. 28465 - Registro particolare n. 18309

immobili pignorati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 7 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

altri immobili pignorati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 8 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 9 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 10 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

a favore:

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:

per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

3.5) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 3

3.5.1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio Marchio Andrea di Montebelluna (TV) –
in data 09/12/1999 – numero di repertorio 3494 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 14/12/1999 - Registro generale n. 43871 - Registro particolare n. 9673

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 9 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, gruppo *graffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, gruppo *graffati*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 6 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 7 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 8 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 10 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 11 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 200.000.000
tasso interesse annuo:	5.5 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 180.000.000
totale:	£ 380.000.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	15 anni

3.5.2) IPOTECA VOLONTARIA

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio **Marchio Andrea di Montebelluna (TV)** –
in data **14/12/1999** – numero di repertorio **3560** –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 20/12/1999 - Registro generale n. **44718** - Registro particolare n. **9840**

immobili ipotecati:

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 9 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26 – mappale 8**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 3 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo gruffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo gruffati 1*, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 6 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 7 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 8 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 10 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 11 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

a favore:

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

contro:

per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 126.000.000
tasso interesse annuo:	5.5 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 63.000.000
totale:	£ 189.000.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	5 anni

3.5.3) IPOTECA VOLONTARIA

derivante da Atto notarile Pubblico – notaio **Marchio Andrea di Montebelluna (TV)** –
in data **28/07/2000** – numero di repertorio **7180** –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 02/08/2000 - Registro generale n. **30246** - Registro particolare n. **5706**

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 9 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, **Foglio 26** – mappale **8**

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 293

Imm. n. 2 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 299

Imm. n. 3 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffiati 1*. Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Imm. n. 4 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Fabbricati, *gruppo graffiati 1*. Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 5 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 296

Imm. n. 6 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 298

Imm. n. 7 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 301

Imm. n. 8 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 10 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 11 – Comune di **TREVIGNANO (TV)**, Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1



per il diritto di **USUFRUTTO** per la quota **1/1** dell'unità negoziale n. 1

capitale:	£ 137.000.000
tasso interesse annuo:	8 %
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	£ 68.500.000
totale:	£ 205.500.000
importi variabili:	SI
valuta estera:	–
somma iscritta da aumentare automaticamente:	–
presenza di condizione risolutiva:	–
durata:	5 anni

3.5.4) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. Montebelluna (TV) –
in data 07/03/2008 – numero di repertorio 193/2008 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 11/03/2008 - Registro generale n. 9563 - Registro particolare n. 2066

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 1 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1
Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

*Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 2 e n. 3), non oggetto della presente
Esecuzione Immobiliare.*

a favore:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

capitale:	€ 728.301,97
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 800.000,00

3.5.5) IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Montebelluna (TV) –
in data 28/11/2008 – numero di repertorio 1719 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 02/12/2008 - Registro generale n. 46363 - Registro particolare n. 10202

immobili ipotecati :

unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 2 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 8

altri immobili ipotecati oggetto di altri lotti della presente esecuzione:

Unità negoziale n. 3 (parte)

Imm. n. 1 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 7

Imm. n. 3 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 294

Imm. n. 4 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 26 – mappale 300

Imm. n. 5 – Comune di TREVIGNANO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 1

Sezione D – Foglio 8 – mappale 339 sub 2

*Vi sono altri immobili ipotecati (unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 4), non oggetto della presente
Esecuzione Immobiliare.*

a favore:



per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

contro:

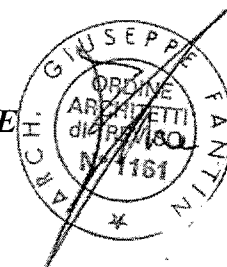


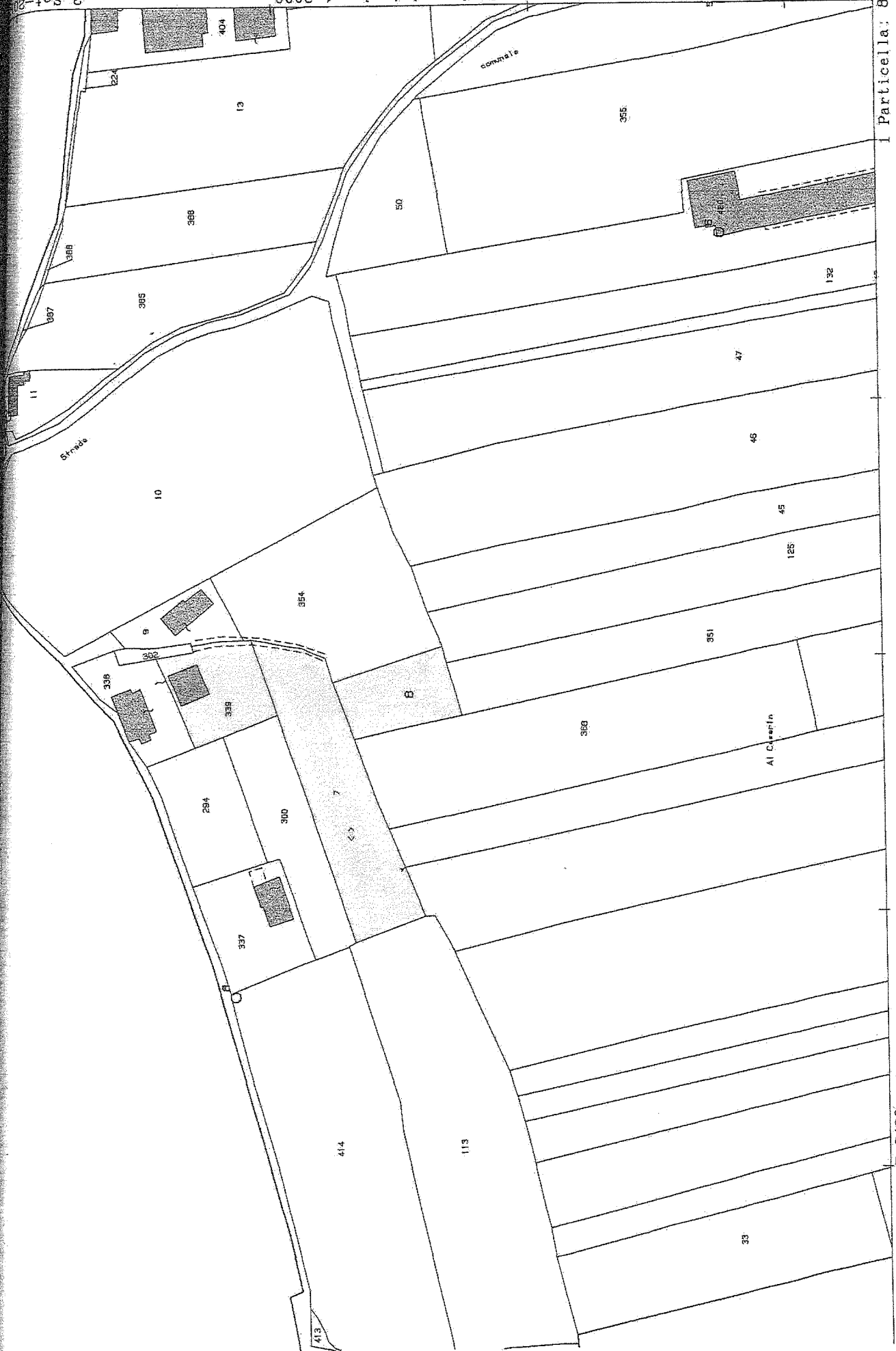
per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3

capitale:	€ 54.031,70
tasso interesse annuo:	12%
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	€ 18.468,30
spese:	€ 2.500,00
totale:	€ 75.000,00

Montebelluna, lì 23/10/2015

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





Particella: 8

E=2400

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISSO

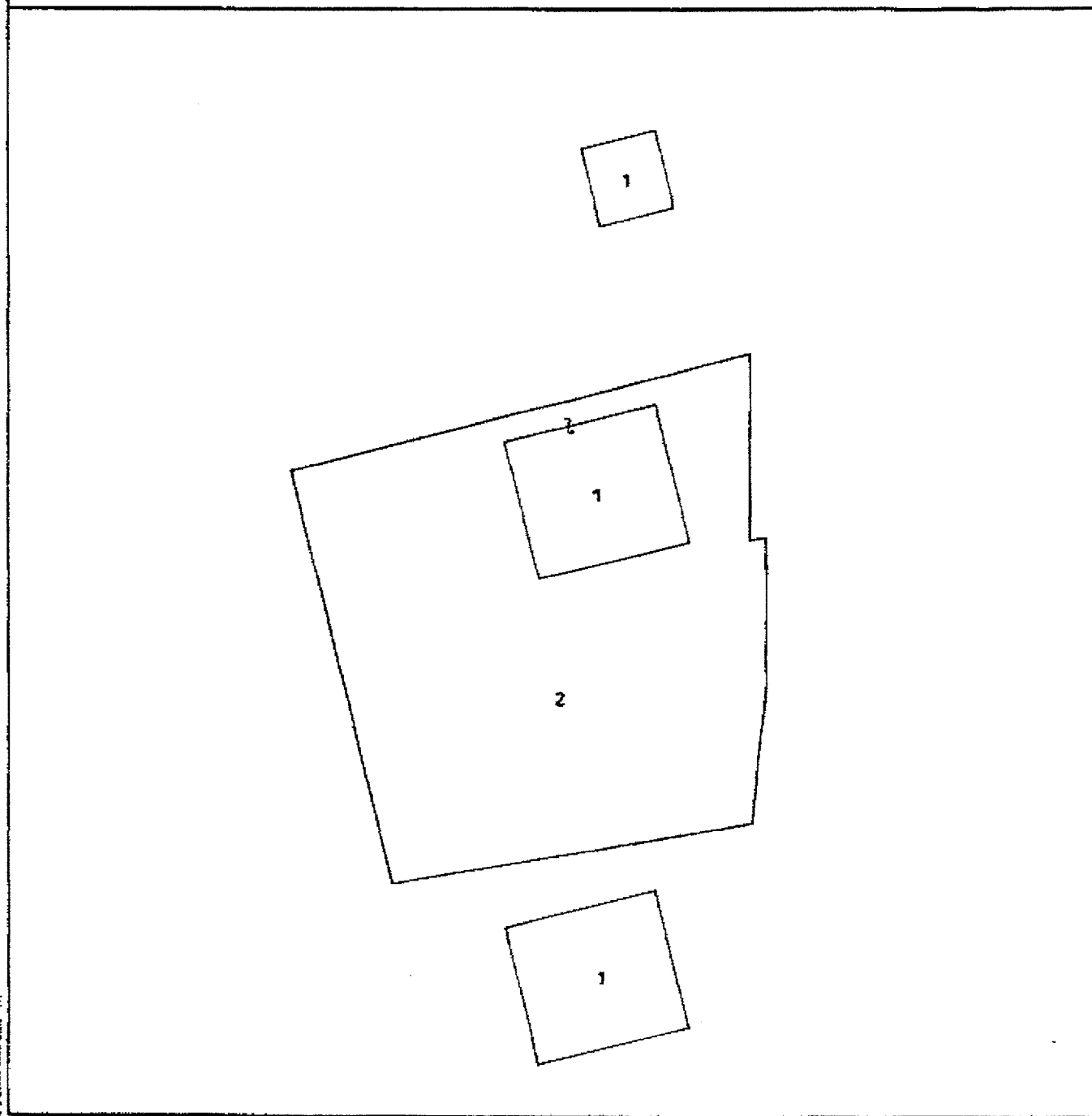
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
TREVIGNANO	0	6	339	13894	17/03/1998

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scale 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

[Signature]
Operatore

IL TECNICO

Protocollo B0198/98

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

data

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2015 - Comune di TREVISSO (L.402) - SEZ. UO. 0 - Foglio. 0 - 1. 339 - 13894 - 17/03/1998 - DIMOSTRAZIONE PLANIMETRICA

MODULANO
Fig. mod. 800

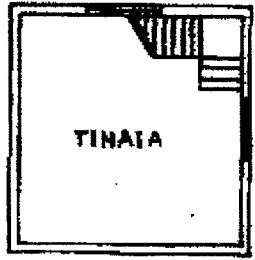


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

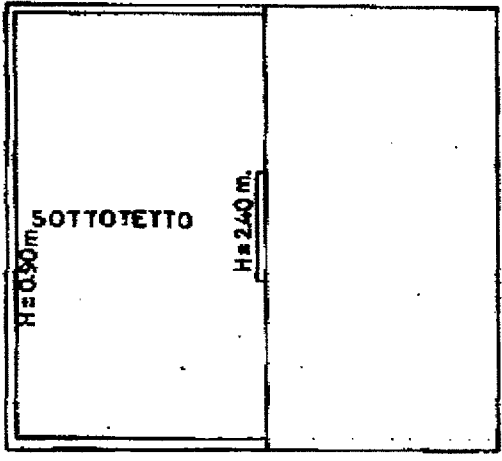
MOD. AM (CEU)

LIRE
800

Dimensione di u.i.u. in Comune di TREVIGNANO via MERCAIO civ.



PIANO INTERRATO
H = 250 m.



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

L. 14/03/1956 - D.M. 21/10/2015 - n. 170212129 - Richiedente FANTIN GIUSEPPE X TRIB. TREVISO

Variazione di N.C.
Variazione di variazione

Completata dal Geom. STECCA FIORENZO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

