

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. 207/2011

udienza 10/06/2015

alla cui è riunita la R.G.E. n. 386/2011

G.E. dott. CAMBI ANDREA VALERIO

perito: arch. FANTIN GIUSEPPE

promossa da: BANCA ANTONVENETA S.P.A.

con avv. FEDERICO SCANFERLATO, via Manin 54 – TREVISO

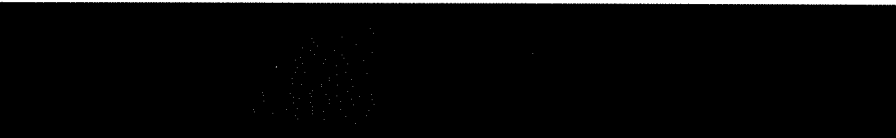
con l'intervento di:



promossa da:



con l'intervento di:



contro :



RELAZIONE DI STIMA (Lotto 1 – Lotto 2)

LOTTO N. 1 : CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI CON GARAGE E SCOPERTO



Ubicazione: Pieve di Soligo (TV) - via Lamberto Chisini 227

Disponibilità: occupato da esecutato e famiglia

Stato di conservazione: scadente

Classe Energetica: G

Descrizione catastale: Comune di Pieve di Soligo (TV)

C. Fabbricati – Sezione C – Foglio 3

mappale 1186 sub 1 (abitazione piani interrato/terra/primo)

mappale 1186 sub 2 (garage piano terra)

mappale 1186 sub 4 (area scoperta mq 291 cat. p. terra)

mappale 1186 sub 5 (posti auto coperti piano terra)

Quota pignorata: piena proprietà per l'intero

Valore di stima : € 265.000,00

Valore di vendita al 24/04/2015 : € 250.000,00

LOTTO N. 2 : VILLETTA CON AMPIO SCOPERTO PERTINENZIALE di oltre 4000 mq



Ubicazione: Pieve di Soligo (TV) – fraz. Barbisano
via Dante Alighieri n. 27

Disponibilità: occupato da esecutato e fam.

Stato di conservazione: mediocre

Classe Energetica: G

Descrizione catastale: Comune di Pieve di Soligo (TV) C.

Fabbricati – Sezione D – Foglio 2

mappale 551 sub 4 (area urbana di mq 4.556 catastali)

mappale 551 sub 5 (abitazione piani seminterrato e terra)

mappale 551 sub 6 (garage piano seminterrato)

Quota pignorata: piena proprietà per l'intero

Valore di stima : € 420.000,00

Valore di vendita al 24/04/2015 : € 380.000,00

LOTTO N. 1 : CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI CON GARAGE E SCOPERTO

INDICE

1.1)	UBICAZIONE	3
1.2)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	5
1.3)	ZONIZZAZIONE URBANISTICA	10
1.4)	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	11
	<i>1.4.1) distribuzione e caratteristiche generali</i>	<i>11</i>
	<i>1.4.2) finiture esterne</i>	<i>13</i>
	<i>1.4.3) finiture interne</i>	<i>17</i>
	<i>1.4.4) epoca di costruzione</i>	<i>19</i>
	<i>1.4.5) tipologia e struttura</i>	<i>19</i>
	<i>1.4.6) impianti</i>	<i>20</i>
	<i>1.4.7) stato manutentivo</i>	<i>20</i>
	<i>1.4.8) stato dell'immobile</i>	<i>20</i>
	<i>1.4.9) classificazione energetica dell'immobile</i>	<i>20</i>
1.5)	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	21
1.6)	PENALITA' DELL'IMMOBILE	23
1.7)	CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA	24
1.8)	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	24
1.9)	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	25
1.10)	PROVENIENZA	27
1.11)	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	32
1.12)	ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	34

LOTTO N. 2 : VILLETTA CON AMPIO SCOPERTO PERTINENZIALE di oltre 4000 mq

INDICE

2.1)	UBICAZIONE	39
2.2)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	41
2.3)	ZONIZZAZIONE URBANISTICA	47
2.4)	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	48
	<i>2.4.1) distribuzione e caratteristiche generali</i>	<i>48</i>
	<i>2.4.2) finiture esterne</i>	<i>54</i>
	<i>2.4.3) finiture interne</i>	<i>54</i>
	<i>2.4.4) epoca di costruzione</i>	<i>54</i>
	<i>2.4.5) tipologia e struttura</i>	<i>57</i>
	<i>2.4.6) impianti</i>	<i>57</i>
	<i>2.4.7) stato manutentivo</i>	<i>57</i>
	<i>2.4.8) stato dell'immobile</i>	<i>58</i>
	<i>2.4.9) classificazione energetica dell'immobile</i>	<i>58</i>
2.5)	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	58
2.6)	PENALITA' DELL'IMMOBILE	62
2.7)	CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA	63
2.8)	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	64
2.9)	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	65
2.10)	PROVENIENZA	67
2.11)	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	69
2.12)	ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	71

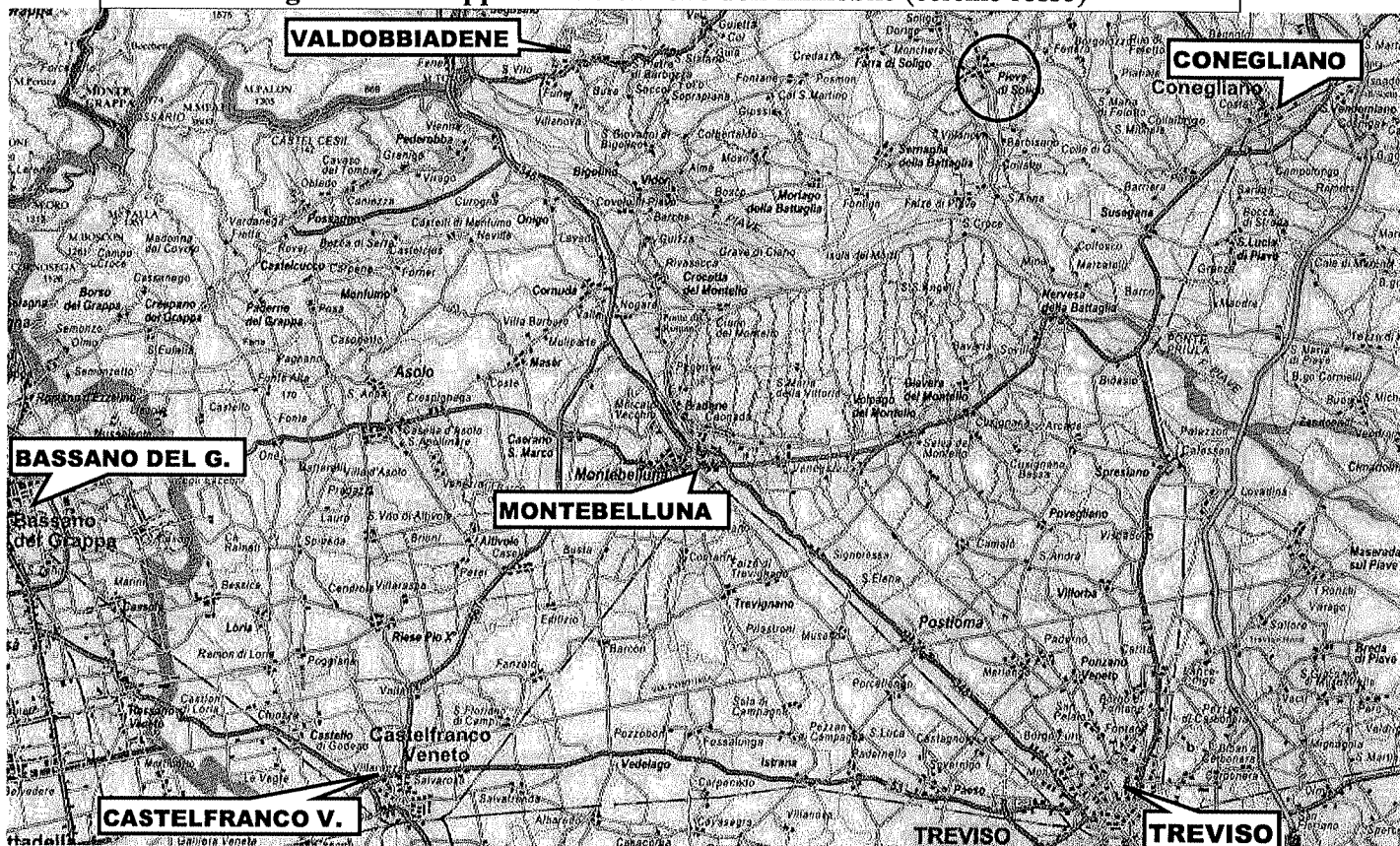
PERIZIA DI STIMA Lotto "1" CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI CON GARAGE E SCOPERTO

1.1) UBICAZIONE

L'abitazione con garage e scoperto costituenti il lotto n. 1 dell'esecuzione in oggetto è ubicata in : **Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), via Lamberto Chisini, civico n. 227**

Il fabbricato è ubicato a sud del centro di Pieve di Soligo, dal quale dista circa un chilometro. L'immobile si inserisce in un contesto urbanizzato da insediamenti residenziali ed in parte da insediamenti artigianali/industriali. La zona è comoda ai principali servizi (posta, banche, scuole, Municipio, esercizi commerciali, ecc.) ubicati nel centro abitato e dintorni di Pieve di Soligo. L'immobile è facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale, in quanto situato lungo il lato est della via Lamberto Chisini, che dal centro di Pieve di Soligo prosegue in direzione sud. L'immobile dista circa 15 km da Conegliano.

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



1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'abitazione con garage e scoperto oggetto del lotto n. 1 della presente esecuzione è così catastalmente classificata:

Comune di PIEVE di SOLIGO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – Foglio 3

mappale 1186 sub 1 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 10 – R.C. € 774,69 – via Lamberto Chisini – piano SM-T-1

mappale 1186 sub 2 – cat. C/6 – cl. 7 – mq 17 – R.C. € 64,97 – via Lamberto Chisini – piano T

mappale 1186 sub 4 – area scoperta di mq 291 – via Lamberto Chisini

mappale 1186 sub 5 – cat. C/6 – cl. 6 – mq 69 – R.C. € 224,50 – via Lamberto Chisini – piano T

ditta catastale

INTESTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari di Treviso (e risulta già essere aggiornato con il ricongiungimento dell'usufrutto del defunto [REDACTED] mancato ai vivi in data [REDACTED])

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui trattasi è altresì censita in:

Comune di PIEVE di SOLIGO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 13

mappale 1186 – ente urbano di mq 496

CONFINI

L'area coperta e scoperta del **mappale 1186**, Foglio 13 di Pieve di Soligo, confina con i seguenti immobili (salvo altri e più precisi):

a nord, con mappale 1275 (in parte in aderenza con fabbricato in proprietà di terzi);

ad est, con mappale 1276;

a sud, con mappale 1187;

ad ovest, con strada via Lamberto Chisini.

Figura 1.4 – estratto di mappa catastale - Foglio 13 di Pieve di Soligo (fuori scala)
In rosso, individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione



CONFORMITA' CATASTALE

L'abitazione con garage e scoperto oggetto di esecuzione immobiliare (**mappale 1186, Sezione C, Foglio 3 di Pieve di Soligo**) derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- costituzione in data **16/07/1980**, prot. n. 1977, degli odierni **sub 1 (abitazione) - sub 2 (garage)** e dell'ex sub 3 (ex area scoperta di mq 359);
- variazione del **06/02/1986**, prot. n. 2413 – 2414, per **soppressione dell'ex sub 3** (ex area scoperta di mq 359) e **contestuale costituzione degli odierni sub 4 (area scoperta di mq 291) – sub 5 (garage)**.

La planimetria catastale dell'abitazione non corrisponde allo stato di fatto in base alle vigenti disposizioni in materia catastale per i seguenti motivi:

- vi sono alcune lievi discordanze sulla posizione delle pareti divisorie interne, che comunque non incidono sul classamento e consistenza delle unità;
- la loggia coperta al piano primo abusivamente trasformata in ripostiglio (mediante il semplice posizionamento di un serramento a chiusura del foro di affaccio) risulta inglobata con l'adiacente vano ad uso camera sito sul lato est;
- vi sono alcune discordanze prospettiche, che comunque non incidono sul classamento e consistenza delle unità;
- attualmente i vani principali hanno destinazioni diverse da quanto riportato nelle planimetrie catastali (es. cucina in luogo di camera, camera in luogo di pranzo-soggiorno, ecc.).

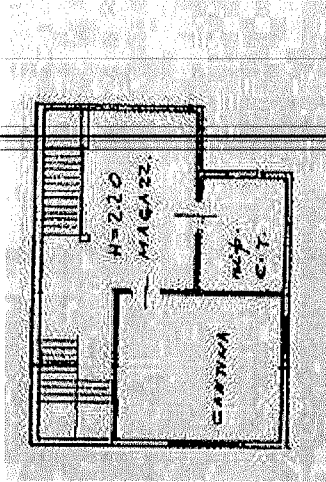
L'elaborato planimetrico depositato in data 06/02/1986 presenta un'errata individuazione dei subalterni numerici rispetto alle visure e planimetrie catastali (in particolare, l'area scoperta sub 4 viene indicata erroneamente con il sub 1, mentre il garage sub 5 viene indicato erroneamente con il sub 2; manca invece l'indicazione dei subalterni 1 - abitazione- e 2 -garage-).

Contestualmente al deposito dell'elaborato planimetrico aggiornato, sarebbe altresì auspicabile la rappresentazione delle planimetrie per l'autonoma rappresentazione dell'abitazione sub 1 e del garage sub 2, attualmente rappresentati in un'unica scheda.

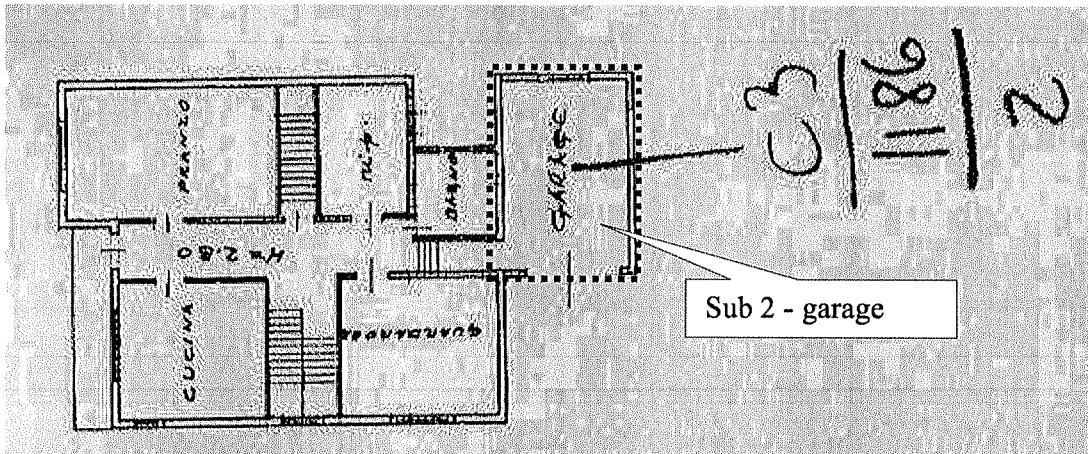
Il costo per la suddetta variazione catastale ammonta all'incirca ad € 1.000,00 più accessori di legge e diritti catastali.

Figura 1.5 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala) dell'abitazione e del garage
Comune di Pieve di Soligo, Sezione C, Foglio 3, Mappale 1186, Sub 1 – sub 2

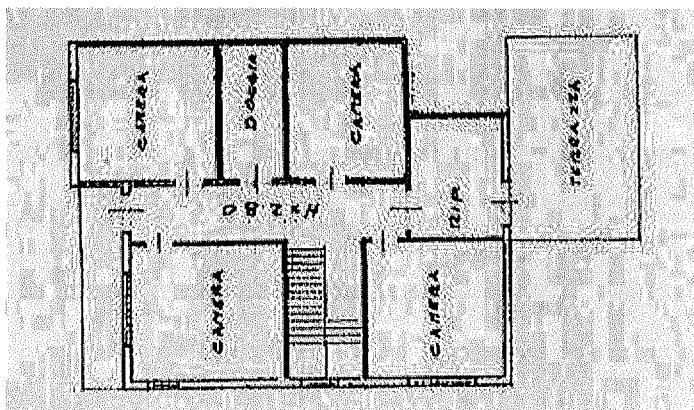
Piano interrato



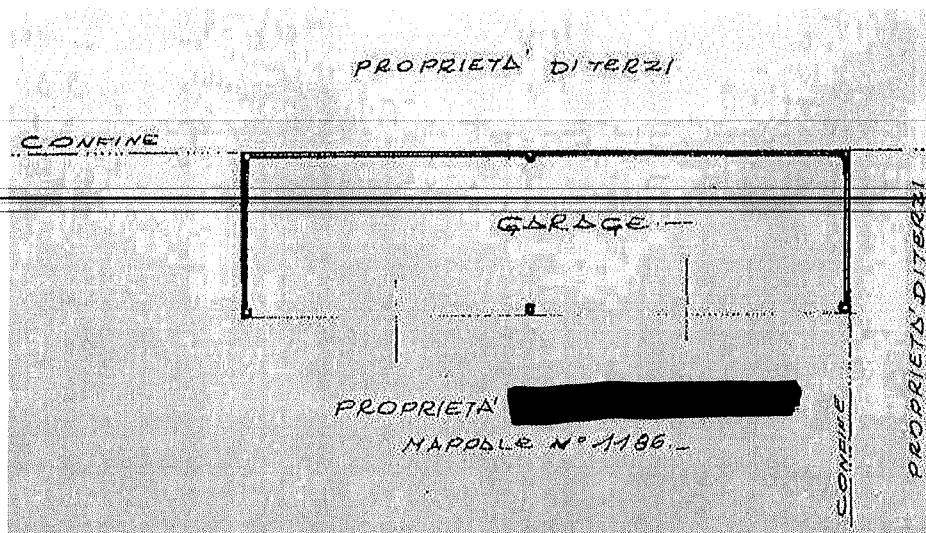
Piano terra



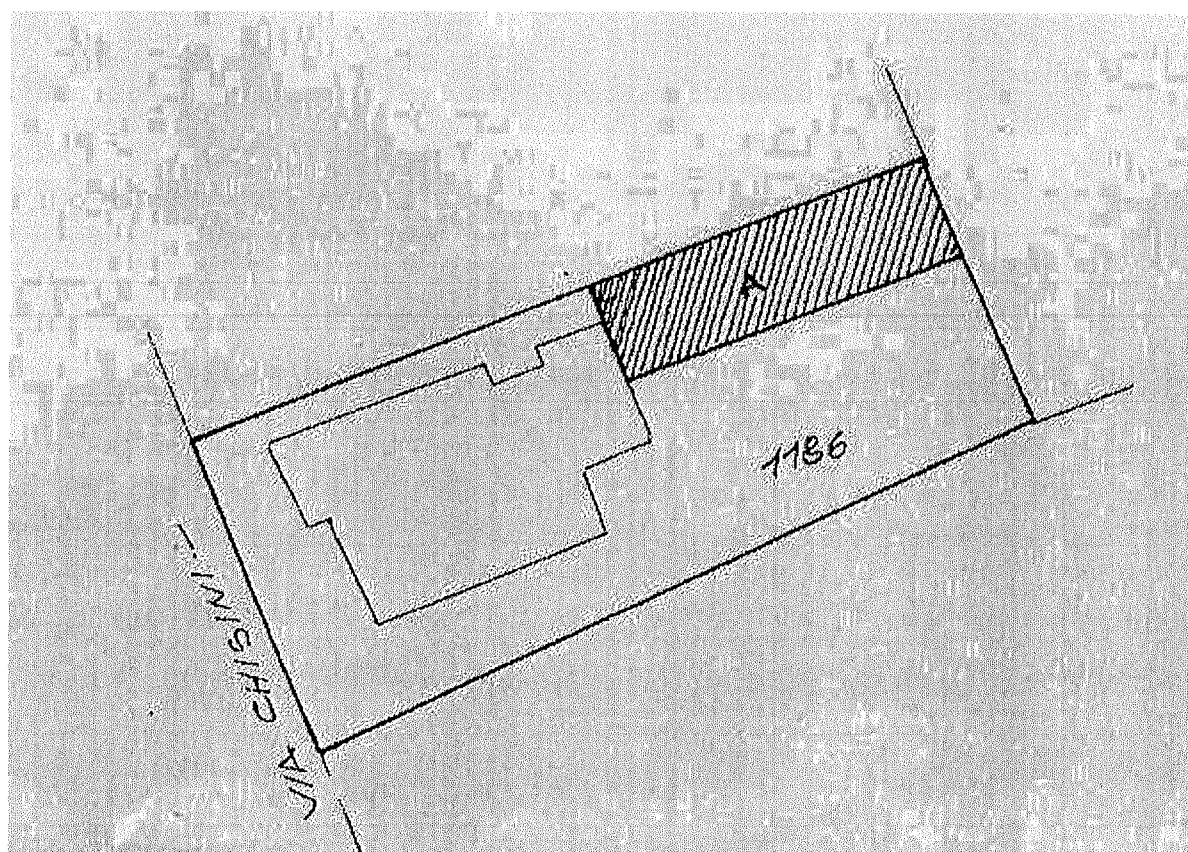
Piano primo



**Figura 1.6 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala) del garage
Comune di Pieve di Soligo, Sezione C, Foglio 3, Mappale 1186, Sub 5**



**Figura 1.7 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala) dell'area scoperta
Comune di Pieve di Soligo, Sezione C, Foglio 3, Mappale 1186, Sub 4**



1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Pieve di Soligo, l'immobile in oggetto ricade in **Z.T.O. C1 – Zona di espansione edilizia già compromessa da preesistenze** (art. 32 N.T.O.). L'area in oggetto ricade in area sottoposta a **Vincolo Paesaggistico di corsi d'acqua** (art. 4 N.T.O.), all'intero della fascia di metri 300 dal perimetro del **Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT3240030 “Grave del Piave – Fiume Soligo – Fosso di Negrisia”** (art. 8 N.T.O.) e all'interno della **fascia di tutela dell'idrografia (100 m)** art. 41 L.r. 11/2004 (art. 11 N.T.O.). L'immobile ricade **all'interno del Centro Abitato** definito ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992) e della circolare Min. LLPP 29/12/1997 n. 6709/97 (art. 18 N.T.O.). L'intero territorio comunale di Pieve di Soligo rientra nell'ambito di applicazione del **Piano d'Area “Prealpi Vittoriesi e Alta Marca trevigiana”** (art. 59 N.T.O.) ed è soggetto a **Vincolo sismico OPCM 3274/2003 – classe 2** (art. 22 N.T.O.).

Figura 1.8 – estratto Piano degli Interventi di PIEVE DI SOLIGO (fuori scala) con freccia nera, individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione



1.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

1.4.1) CARATTERISTICHE GENERALI E DISTRIBUZIONE INTERNA:

L'immobile oggetto di esecuzione è formato da un fabbricato ad uso civile abitazione, con annessi garage/posti auto coperti e area scoperta, edificata indicativamente nella metà del secolo scorso, per quanto riguarda la porzione ovest, e successivamente ampliata nella fine degli anni sessanta, per quanto riguarda la porzione est.

L'abitazione si eleva su due piani fuori terra e, per la sola porzione est, ad un piano interrato. Gli annessi garage/posti auto coperti, entrambi posti ad est dell'abitazione, si elevano su di un unico piano fuori terra.

Il lato ovest del lotto mappale 1186 confina direttamente con la strada via Lamberto Chisini, dalla quale accede.

Il **piano terra** è composto da ingresso principale, ingresso di servizio situato sul vano scale, bagno, tre vani, un ripostiglio e dal garage. Sul lato est del fabbricato vi è la tettoia adibita a posti auto coperti (l'intero lato nord è a confine con fabbricato in proprietà di terzi).

Il **piano primo** è composto da corridoio, tre vani, bagno, due ripostigli, due terrazze e da una loggia coperta (da ripristinarsi, in quanto attualmente abusivamente trasformata in ripostiglio).

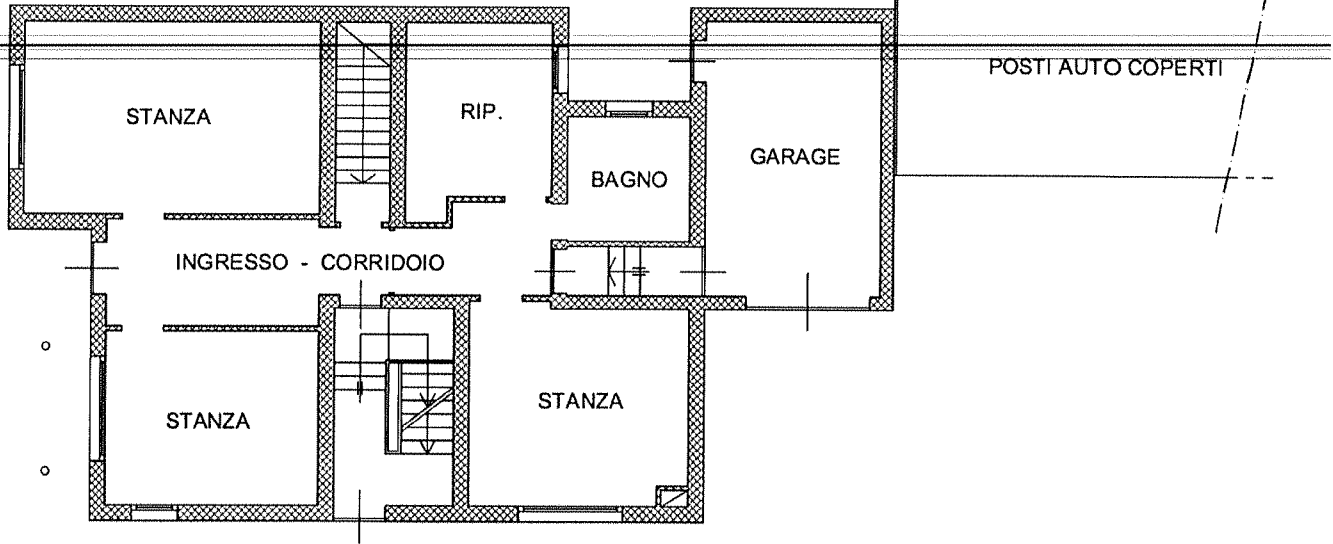
Il **piano interrato** di modesta altezza interna è suddiviso in tre locali accessori uso magazzino, taverna, C.T..

Lo **scoperto esclusivo** si sviluppa per la maggior parte nella porzione sud del lotto (anche se principalmente è adibito a strada di accesso e spazio di manovra) ed in minor parte sui lati ovest e nord (ove l'abitazione è ubicata quasi a ridosso del confine, mentre come già detto la tettoia adibita a posti auto è a confine).

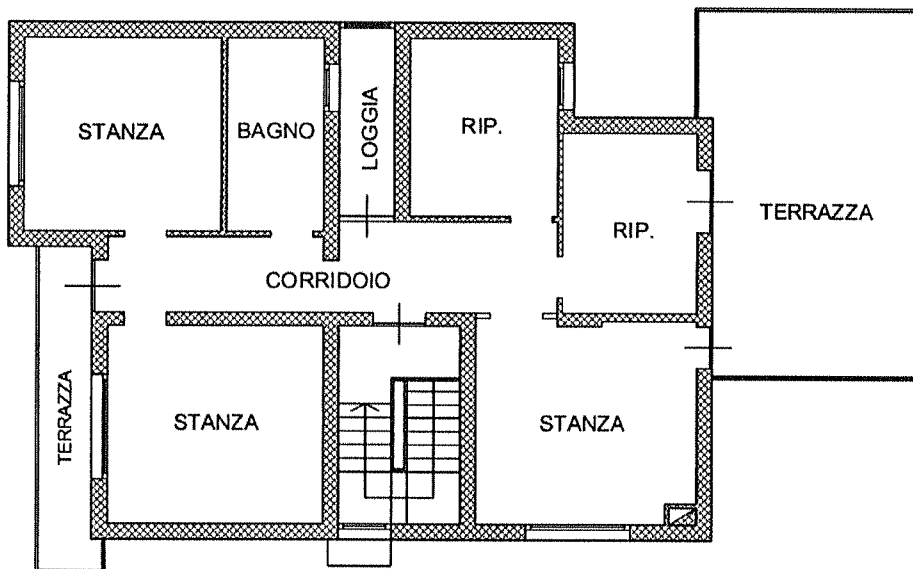
Sul lato sud del lotto, una modesta porzione di terreno a forma triangolare, catastalmente di proprietà di terzi, all'attualità risulta di fatto incorporata nello scoperto pertinenziale dell'immobile in oggetto. Dall'esame delle mappe catastali (sia quella cartacea di visura che quella informatizzata formato wegis) risulta che il triangolino di terreno è parte del confinante mappale 1187.

Figura 1.9 – planimetria STATO DI FATTO dell'abitazione (fuori scala)

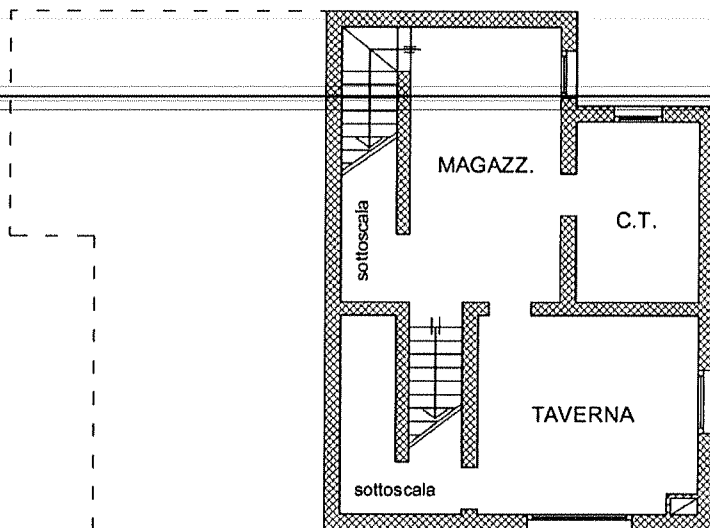
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



1.4.2) FINITURE ESTERNE :

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili e finestre ad anta con vetro semplice ad infilare, il tutto vetusto ed in scadente stato di conservazione.

Il parapetto della terrazze al piano primo sono in ringhiera metallica.

La pavimentazione dell'accesso è parte in betonelle e parte in ghiaino. La restante area scoperta, a sud-est, è adibito a cortile.

La pavimentazione dei posti auto coperti a nord-est (sub 5 mappale 1186) è parte in calcestruzzo grezzo e parte in ghiaino.

Foto 1.10 – vista da ovest (da via Lamberto Chisini)

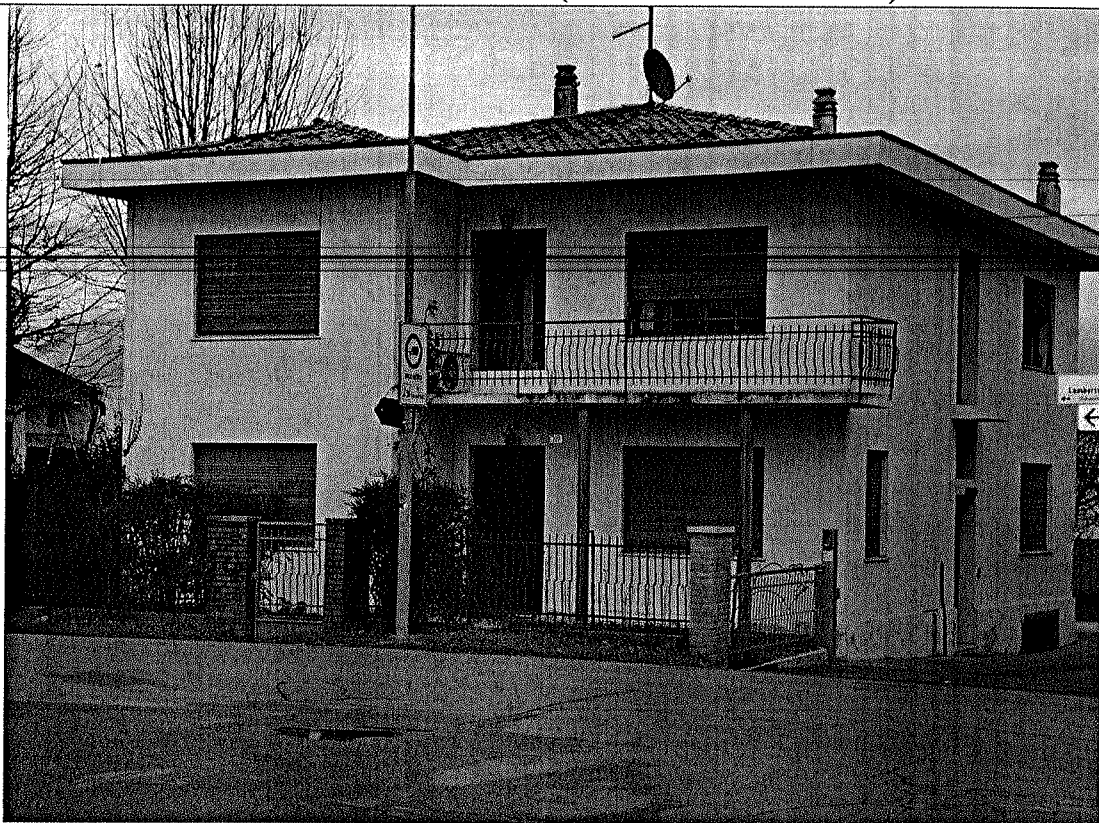


Foto 1.11 – vista da nord-ovest (da via Lamberto Chisini)

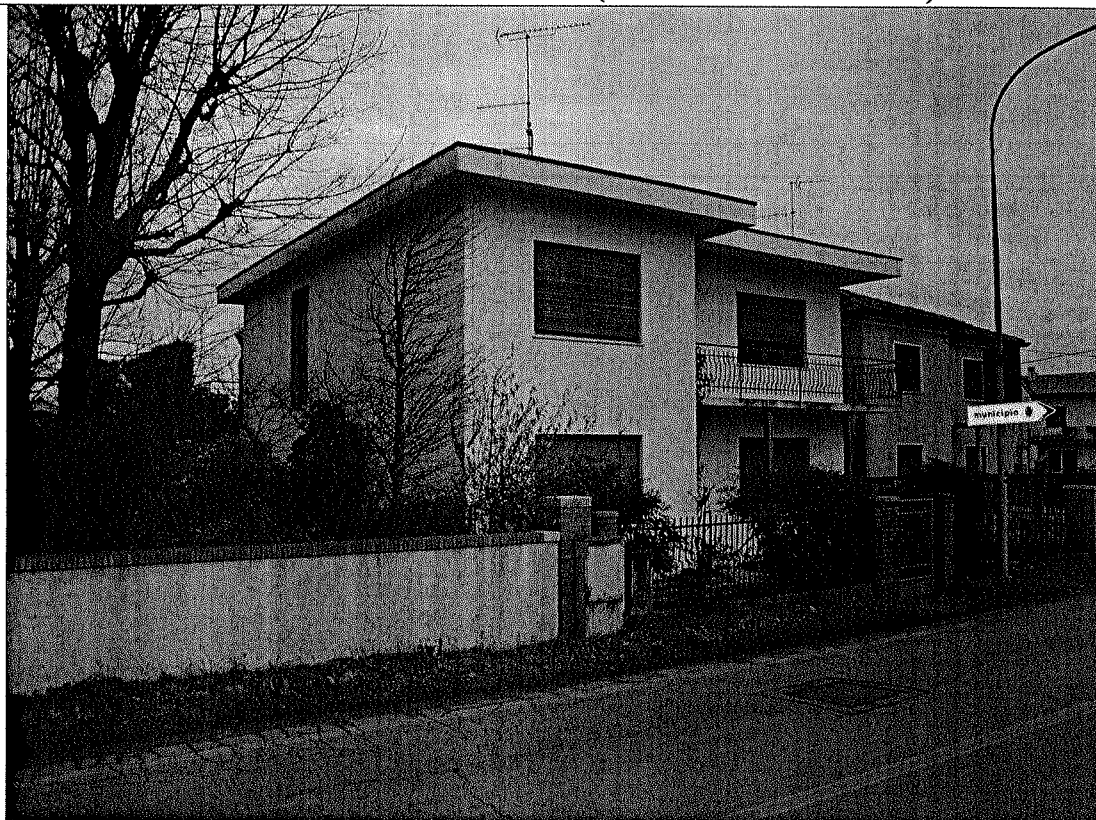


Foto 1.12 – vista da ovest (da via Lamberto Chisini) dell'accesso al lotto

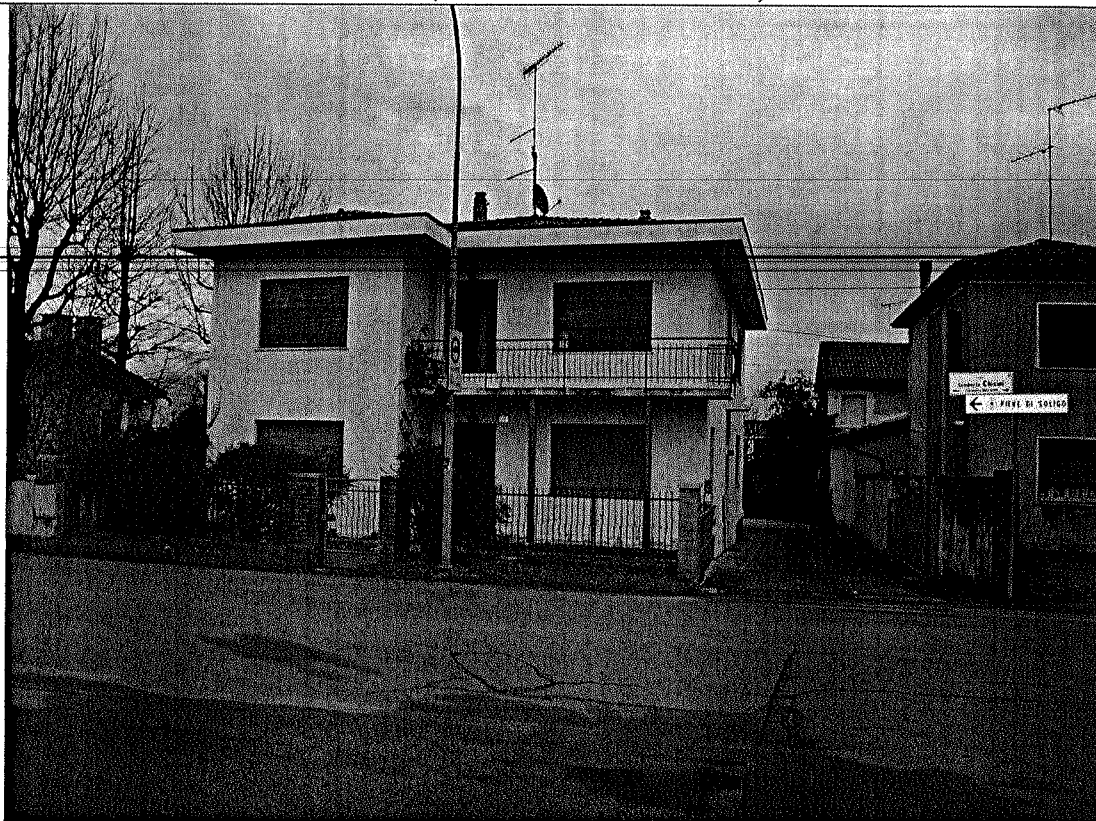


Foto 1.13 – vista da est

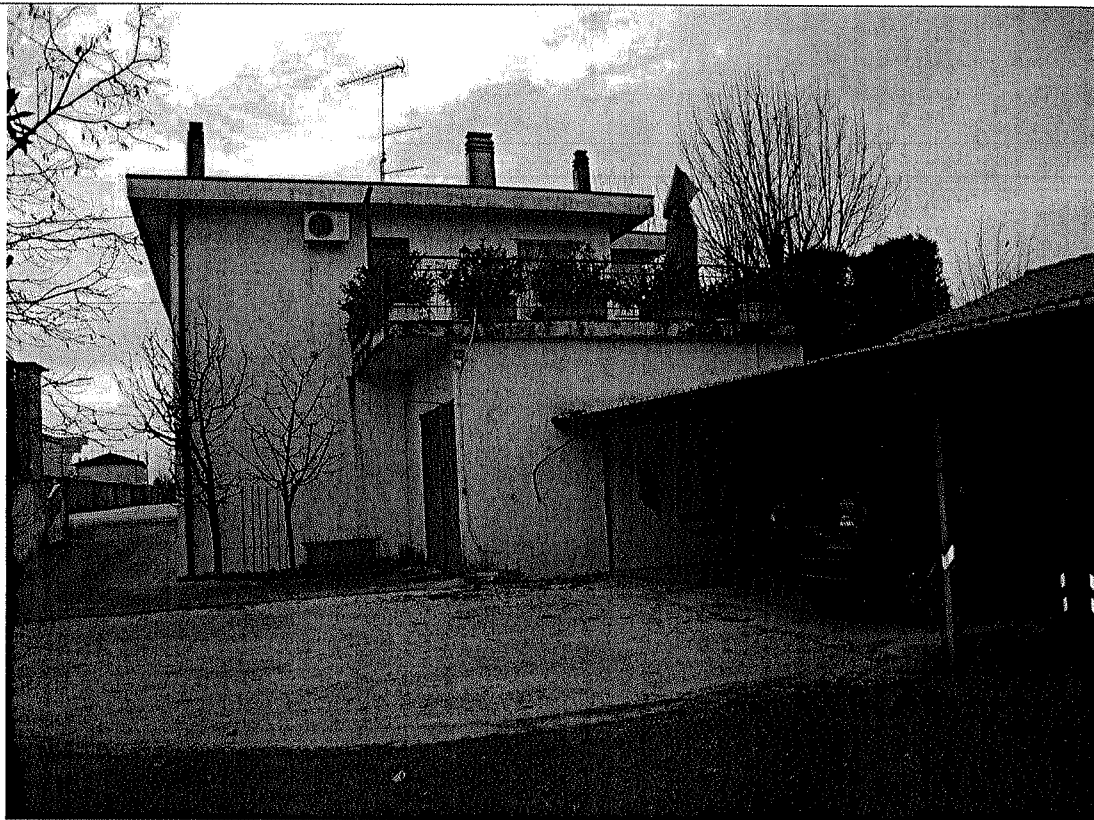
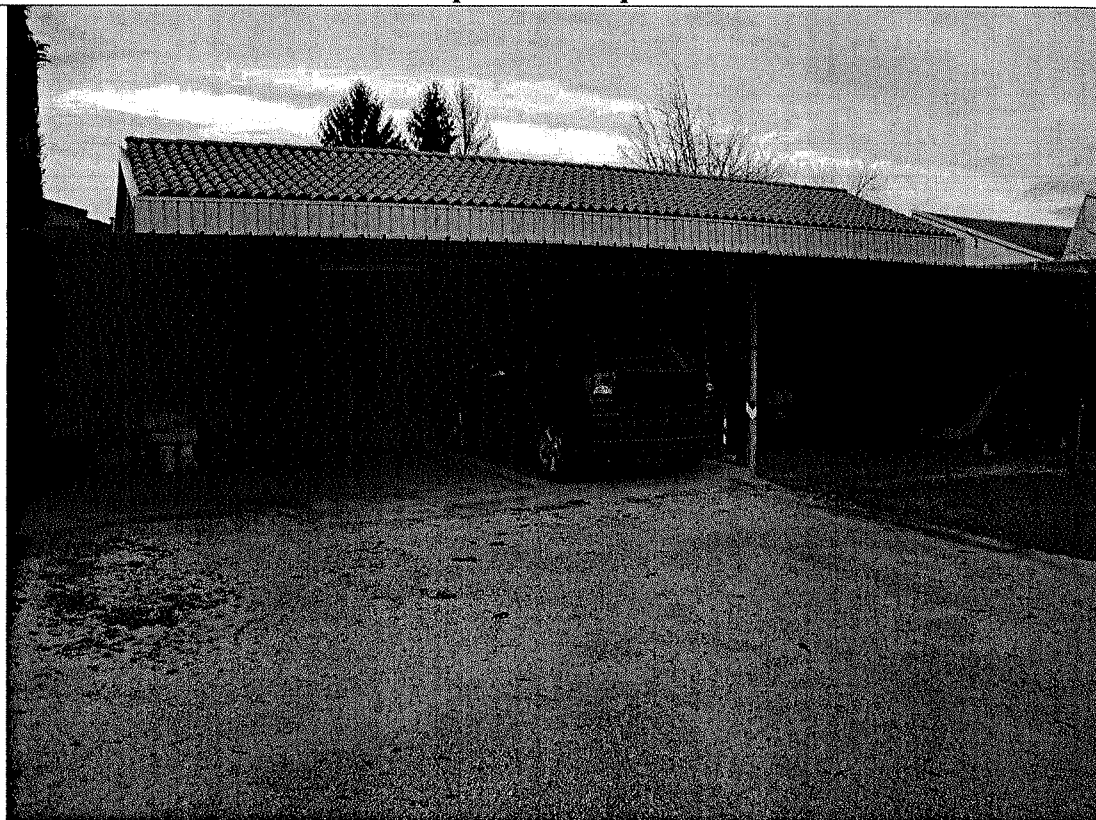


Foto 1.14 – vista dell'area scoperta a sud-est del lotto



Porzione
catastalmente
di altra ditta

Foto 1.15 – vista dei posti auto coperti a nord-est del lotto



1.4.3) FINITURE INTERNE :

Pavimenti : Al piano terra, i pavimenti sono quelli in uso all'epoca in cui il fabbricato è stato prima costruito e poi ampliato (marmettoni, piastrelle, parquet).

Al piano primo, similmente al piano terra, i pavimenti sono quelli in uso all'epoca in cui il fabbricato è stato prima costruito e poi ampliato (marmettoni, piastrelle, parquet).

Soffitti e pareti: Le pareti e i soffitti del piano terra e primo sono intonacati al civile e tinteggiati. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle.

Serramenti interni: Le porte interne sono in legno tamburato.

Foto 1.16 – vano scale

Foto 1.17 – ingresso

Foto 1.18 – stanza

Foto 1.19 – bagno PT

Foto 1.20 – bagno P1

Foto 1.21 – terrazza lato est

1.4.4) EPOCA DI COSTRUZIONE :

L'abitazione oggetto di esecuzione (lotto n. 1) è stata edificata in due riprese.

La porzione ad ovest costituisce il corpo originario presumibilmente edificato nella metà del secolo scorso su due piani fuori terra.

L'ampliamento all'edificio originario, che costituisce la porzione est dell'odierna abitazione, è disposto su due piani fuori terra e uno interrato, ivi compreso il garage (mappale 1186 sub 2), ed è stato edificato a partire dalla metà degli anni 1960, con Abitabilità avente decorrenza dal 30/01/1968.

La tipologia costruttiva e di finitura è tipica dell'epoca di costruzione.

Nel susseguirsi degli anni l'edificio non è stato oggetto di sostanziali opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, né dal punto di vista statico né sotto il profilo della qualità energetica.

La tettoia adibita a posti auto coperti (mappale 1186 sub 5) è invece stata edificata abusivamente negli anni 1970 – 1980 ed è stata successivamente oggetto di Condono Edilizio.

1.4.5) TIPOLOGIA E STRUTTURA :

Il fabbricato ad uso civile abitazione in oggetto (lotto n. 1) è stato costruito in due riprese: la porzione ovest presumibilmente nella metà del secolo scorso e la porzione est è stata completata nella fine degli anni sessanta.

L'immobile ha forma rettangolare e si eleva su due piani fuori terra e, per la sola porzione est, un piano interrato.

Trattasi di abitazione costruita con materiali e finiture del tipo tradizionale, con tipologia tipica dell'epoca di costruzione.

La copertura dell'abitazione è inclinata a padiglione con manto di copertura in coppi, mentre la copertura del garage (mappale 1186 sub 2) è piana con soprastante terrazza.

Il fabbricato è stato edificato nell'epoca in cui il Comune di Pieve di Soligo non era ancora inserito fra i territori considerati sismici.

La struttura dei posti auto coperti (mappale 1186 sub 5) è costituita da una struttura metallica sottodimensionata, in quanto costituita da esili pilastrini metallici e esile struttura di copertura metallica con soprastante manto di copertura in lamiera grecata.

1.4.6) IMPIANTI :

L'abitazione risulta essere allacciata alla rete di fornitura pubblica dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas metano.

Gli impianti ivi installati (elettrico, idrico, ecc.) risalgono all'epoca di installazione, quindi non rispondenti alle attuali normative in materia impiantistica.

Sebbene nell'abitazione risultino presenti più contatori, l'immobile costituisce un'unica unità abitativa.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano e gli apparecchi terminali di erogazione sono costituiti da termosifoni.

L'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative in materia di smaltimento di acque reflue di uso domestico.

1.4.7) STATO MANUTENTIVO :

L'aspetto architettonico e conservativo esterno del fabbricato in generale è scadente.

Lo stato manutentivo e di finitura interno, sebbene ben tenuto e conservato, è da considerarsi mediocre per la tipologia e vetustà dei materiali di finitura.

Si evidenzia la presenza di umidità in alcuni tratti della base delle murature perimetrali fuori terra, dovuta alla risalita capillare dal sottosuolo, nonché infiltrazioni in alcuni punti dell'abitazione che hanno comportato macchie di umidità e muffe, nonché dovuta alle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato.

1.4.8) STATO DELL'IMMOBILE :

L'abitazione attualmente è occupata dall'esecutato e famiglia ed è arredata ed allacciata ai pubblici servizi. L'arredo ed i suppellettili visibili nelle foto non sono oggetto di esecuzione.

1.4.9) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE :

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Come si riscontra dall'allegato Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile ricade in classe "G".

1.5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e REGOLARITA' URBANISTICA

1.5.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

La costruzione della porzione ovest del fabbricato in oggetto (lotto n. 1) risale presumibilmente alla metà del secolo scorso.

L'ampliamento successivamente costruito costituisce la porzione est dell'odierna abitazione (lotto n. 1) ed è stato autorizzato dal Comune di Pieve di Soligo in forza della **Autorizzazione Edilizia in data 23/07/1965, n. 4433 di prot.**, per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione urbana su domanda del sig. ██████████ in data 18/07/1965.

In data **05/03/1968** è stata rilasciata la **Licenza di Abitabilità con decorrenza dal 30/01/1968**, pratica n. 102/1965, per l'ampliamento della casa di abitazione di proprietà del sig. ██████████ sita in Pieve di Soligo, via Chisini, posta al mappale 1186, Sezione C, Foglio 3, di Pieve di Soligo, e dalla quale risulta che è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 23/07/1965.

La tettoia adibita a posti auto coperti (sub 5 mappale 1186) è stata edificata abusivamente fra gli anni 1970 – 1980 ed è **stato oggetto di sanatoria (Condono Edilizio 1985)** su domanda presentata in data 26/03/1986 con numero 3069 di protocollo dal Sig. ██████████ ██████████ per la costruzione di accessorio residenziale sul terreno censito in Catasto in Comune di Pieve di Soligo, Foglio 13, mappale 1186, giusta **Concessione in Sanatoria n. 532 del 29/10/1997, prot. 1986/3069, pratica n. 97/607.**

Successivamente non risultano essere state presentate ulteriori domande di rilascio di titoli abilitativi.

1.5.2) REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile allo stato attuale rispetto a quanto autorizzato dal Comune con le Autorizzazioni Edilizie di cui al punto precedente, presenta delle difformità, in parte sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed in parte non sanabili.

La difformità non sanabile (e per la quale dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato) è la seguente :

- la loggia coperta al piano primo è stata abusivamente trasformata in ripostiglio, mediante il semplice posizionamento di un serramento a chiusura del foro di affaccio.

Le difformità sanabili, che dovranno essere oggetto di opportuna pratica edilizia in sanatoria, previa acquisizione di parere favorevole dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (essendo l'area soggetta a Vincolo Paesaggistico), sono le seguenti:

- vi sono alcune discordanze prospettiche (ad esempio sul prospetto ovest in luogo di due finestre vi è un'unica finestra, canne fumarie, il tetto dell'ampliamento anziché con copertura piana è inclinato a padiglione e raccordato con quello della porzione pre-esistente, ecc.); per la sanabilità delle forometrie occorrerà valutare in sede di sanatoria il rispetto dei parametri della superficie aero-illuminanti delle stanze e, qualora non risulti rispettato il parametro minimo, dovranno essere ricavati ulteriori fori finestra;
- attualmente i vani principali hanno destinazioni diverse da quanto riportato nelle planimetrie di progetto dei disegni licenziati dal Comune (es. cucina in luogo di camera, camera in luogo di pranzo-soggiorno, ecc.).
- vi sono alcune lievi discordanze sulla posizione delle pareti divisorie interne, che comunque non incidono sui volumi e superfici autorizzati, probabilmente dovute ad imprecisione di rappresentazione e risalenti ancora all'epoca di costruzione del fabbricato;
- altre modifiche di minore entità (es. canne fumarie, unità esterna condizionatore, ecc.);
- l'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative in materia di smaltimento di acque reflue di uso domestico.

1.5.3) COSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA

I costi per il ripristino dello stato autorizzato (consistenti nella rimozione del serramento a chiusura della loggia abusivamente tamponata) si possono quantificare in forfettari € 250,00.

I costi per la sanatoria delle difformità non autorizzate, ma comunque sanabili (previa acquisizione del parere favorevole di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica), si possono quantificare in forfettari € 3.500,00, escluso il costo di eventuali opere che si rendessero necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme edilizie ed igienico-sanitarie (ad esempio sono esclusi i costi dell'adeguamento dell'impianto fognario, eventuali modifiche ai fori finestra, ecc.).

1.6) PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 1.8) si sono tenute in considerazione le seguenti penalità :

- l'immobile allo stato attuale rispetto a quanto autorizzato dal Comune presenta delle lievi difformità, in parte sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed in parte da rimuovere e ripristinare lo stato autorizzato in quanto non sanabili;
- l'immobile è ubicato vicino ad alcuni insediamenti artigianali / industriali;
- la costruzione originaria dell'immobile risale presumibilmente alla metà del secolo scorso, successivamente ampliata nella fine degli anni sessanta, dunque antecedente all'inserimento del territorio del Comune di Pieve di Soligo nelle zone dichiarate sismiche;
- abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- si segnala la presenza diffusa di umidità sulle pareti perimetrali;
- lo stato manutentivo e di finitura è scadente, in quanto risalente ancora all'epoca di costruzione e all'attualità non sono stati eseguiti lavori e/o opere di miglioramento che permettessero il risanamento statico ed energetico dell'immobile;
- gli isolamenti acustico e termico o comunque prestazionali in genere sono assenti o comunque tipici dell'epoca di costruzione (anni 1950 – 1960);
- gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di installazione e quindi non sono conformi alle vigenti normative in materia impiantistica;

- l'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative in materia di smaltimento di acque reflue di uso domestico;
- ai fini della classificazione energetica, l'immobile ricade in classe "G".

1.7) CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

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.

1.8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze :

➤ **SUPERFICI LORDE** : l'immobile ha le seguenti consistenze lorde, espresse in metri quadrati, al lordo delle murature :

<i>piano interrato</i>	circa	mq	65
<i>piano terra</i>			
abitazione	circa	mq	115
garage e posti auto (sub 2 – sub 5 mapp. 1186)	circa	mq	90
<i>piano primo</i>			
abitazione	circa	mq	115
terrazze	circa	mq	35

- **SUPERFICI 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, ottenendo così :

<i>piano interrato</i>	mq 65 x 0,50 =	circa mq 32
abitazione <i>piano terra</i>	mq 115 x 1,00 =	circa mq 115
garage <i>p. terra</i> (sub 2-5 m.n. 1186)	mq 90 x 0,50 =	circa mq 45
abitazione <i>piano primo</i>	mq 115 x 1,00 =	circa mq 115
terrazze <i>piano primo</i>	mq 35 x 1/3 =	circa mq 12
TOTALE PARZIALE		circa mq 319
Incidenza area scoperta		circa mq 11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		circa mq 330

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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..

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

Anno 2014 – Semestre I

Comune di Pieve di Soligo (TV)

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

- per abitazioni civili con stato conservativo ottimo, il Valore di Mercato Min è pari a €/mq 1.200, il Valore di Mercato Max è pari a €/mq 1.450.

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo. Nel caso in oggetto, considerata la vetustà dell'immobile (anni 1950 - 1960) e lo stato conservativo scadente, si può considerare una percentuale in diminuzione del 30% da applicare ai suddetti valori, ottenendo così un valore unitario minimo di €/mq 840 ed un valore unitario massimo di €/mq 1.015.

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando che i valori unitari medi rilevati in abitazioni indipendenti edificate all'incirca negli anni 1960 - 1970, variano da un minimo di € 600 al metro quadrato ad un massimo € 1.000 al metro quadrato, con una media di circa € 850 al metro quadrato.

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Casa singola anni 70 su due livelli, garage, giardino mq 550	Pieve di Soligo	173	€ 180.000,00	€/mq 1.040	Immobiliare.it
Casa indipendente anni 50 su due livelli + sottot., garage, giardino 60 mq	Pieve di Soligo	150	€ 110.000,00	€/mq 733	Casa.it
Casa singola anni 60 su due livelli, garage, giardino 600 mq	Pieve di Soligo	290	€ 180.000,00	€/mq 620	Casa.it
Casa singola anni 60 su un piano, garage, giardino	Pieve di Soligo	130	€ 130.000,00	€/mq 1000	Casa.it
				MEDIA = €/mq 850	

In applicazione del metodo di stima comparativo (tratto dal punto precedente 1.7), considerati i dati oggettivi delle unità immobiliari in oggetto, in particolare:

- che trattasi di una casa indipendente disposta su due piani fuori terra ed uno interrato;
- che dispone di ampio spazio ad uso garage / posti auto coperti;
- che dispone di un esiguo scoperto pertinenziale di circa 290 mq catastali per lo più adibito ad accesso e spazio di manovra;
- che la costruzione originaria dell'edificio (porzione ovest) risale presumibilmente alla metà del secolo scorso, successivamente ampliata (porzione est) nella fine degli anni 1960, quindi antecedentemente all'inserimento del Comune di Pieve di Soligo in zona dichiarata sismica,
- che lo stato di conservazione e di finitura in generale è scadente (con presenza di macchie di umidità sulle murature perimetrali),

- che non sono mai state eseguite sostanziali opere per il risanamento energetico e statico dell'immobile,
- che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- che è ubicato a sud del centro di Pieve di Soligo, lungo la via Chisini, in zona limitrofa ad alcuni insediamenti artigianali / industriali,
- ~~che vi sono lievi difformità urbanistiche, in parte sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed in parte da rimuovere e ripristinare lo stato autorizzato in quanto non sanabili.~~

Eseguiti quindi gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed operate le opportune valutazioni ed indagini di mercato, si ritiene congruo assegnare per l'immobile in oggetto **un valore a corpo e non a misura di € 265.000,00**
(euro duecentosessantacinquemila/00)

che corrisponde ad un valore a metro quadrato lordo di circa **€/mq 800** (euro ottocento al metro quadrato lordo).

Tenuto conto però dell'attuale periodo di forte congiuntura economica e dell'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare,
e tenuto conto delle spese che necessitano per le pratiche di sanatoria delle opere sanabili, per il ripristino dello stato autorizzato delle opere non sanabili ivi comprese le pratiche edilizie necessarie, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO (1/1),
un valore a corpo e non a misura di € 250.000,00
(euro duecentocinquantamila/00)

1.10) PROVENIENZE E SERVITU':

Per le esatte provenienze si rimanda in toto alle Relazioni Notarili allegate ai fascicoli dell'esecuzione.

1.10.1) TITOLO DI PROVENIENZA :

All'esecutato usufruttuario [REDACTED]

[REDACTED] (e mancato ai vivi in data 30/01/2014), l'immobile gli è pervenuto per la piena proprietà per titoli ultraventennali.

All'esecutato nudo proprietario [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile gli è pervenuto :

- **in nuda proprietà** a seguito di *Atto pubblico di DONAZIONE in data 30/03/1990, rep. n. 8.087, a rogito dott. Alberto Sartorio, Notaio in Conegliano*, registrato a Treviso il 18/04/1990, al n. 2066V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27/04/1990 ai numeri R.G./R.P. 10954/8145 e 10955/8146, con il quale il sig. [REDACTED] [REDACTED] che in atto si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni), riservando a sé e dopo di sé alla propria moglie [REDACTED] [REDACTED], il totale usufrutto vitalizio, irrevocabilmente donava al sig. [REDACTED] che in atto si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni) che accettava la nuda proprietà dei seguenti immobili:
IN COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO =
SEZIONE C = FOGLIO 3
MN. 1186 sub 1 – Via Chisini, piani Sm. – T. – 1°, categoria A/2, classe 2^, vani 10, RCL. 1160
MN. 1186 sub 2 – Via Chisini, piano T., categoria C/6, classe 7^, mq. 17, RCL. 86
MN. 1186 sub 3 – Via Chisini, area scoperta, mq. 359
corrispondenti al mapp. N. 1186 di mq. 496 del Foglio 13° del Catasto Terreni.
- **il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà**, in conseguenza del decesso in data 30/01/2014 dell'usufruttuario [REDACTED] i [REDACTED] La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] era premorta in data 20/01/2001 (alla quale era riservato il diritto di usufrutto vitalizio nel caso di premorienza dello stesso sig. [REDACTED]).

1.10.2) SERVITU' COSTITUITE E/O NASCENTI DALLO STATO DEI LUOGHI :

Dagli accertamenti eseguiti presso la banca dati ipotecaria informatizzata non risultano essere state trascritte servitù a carico e/o a favore degli immobili in oggetto.

Vi sono comunque le servitù a favore e/o a carico dell'immobile in oggetto derivanti dallo stato dei luoghi, ad esempio sul lato sud vi è un fabbricato a confine, sul lato nord vi è un fabbricato a confine, i posti auto sono a confine con proprietà di terzi, ecc.).

Sul lato sud del lotto, una modesta porzione di terreno a forma triangolare, catastalmente di proprietà di terzi, all'attualità risulta di fatto incorporata nello scoperto pertinenziale dell'immobile in oggetto. Dall'esame delle mappe catastali (sia quella cartacea di visura che quella informatizzata formato wegis) risulta che il triangolino di terreno è parte del confinante mappale 1187.

**Figura 1.23 – MAPPA CATASTALE ATTUALE (fuori scala)
con indicata in rosso la porzione del mappale 1187 di fatto accorpata al mappale 1186**

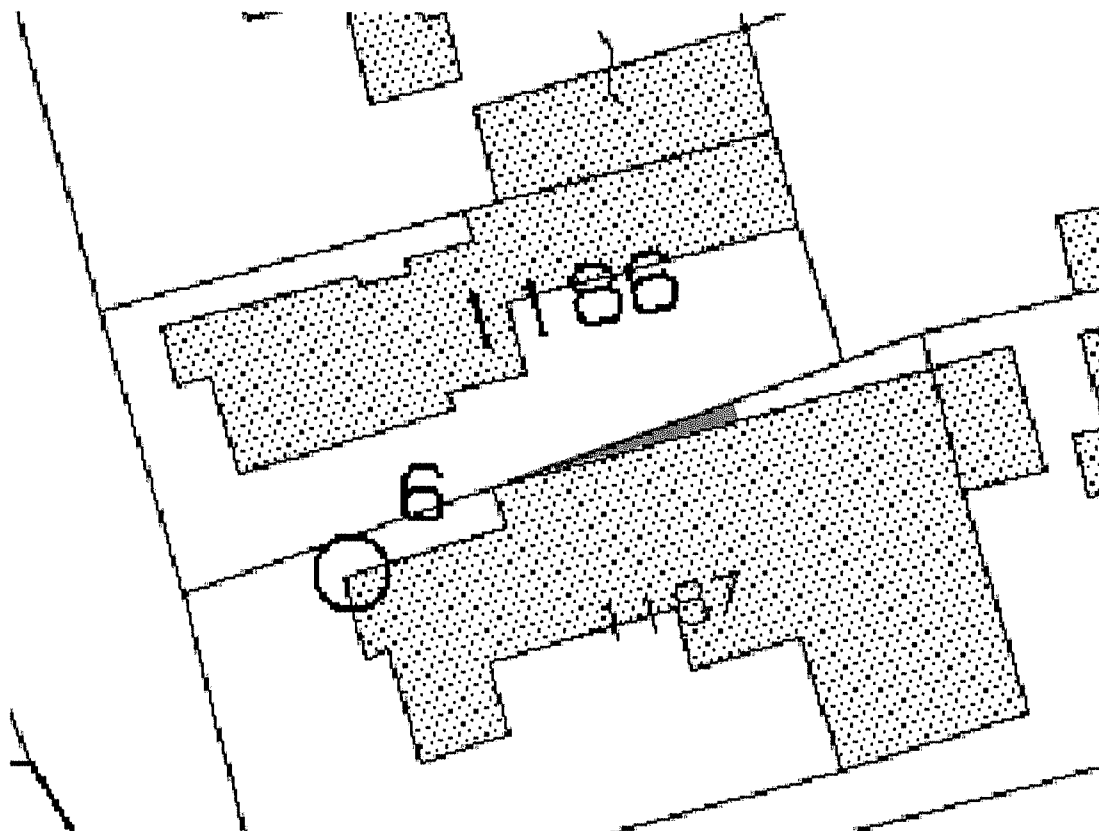


Foto 1.24 – VISTA DEL LATO SUD DEL LOTTO
con indicata in rosso la porzione del mappale 1187 di fatto accorpata al mappale 1186

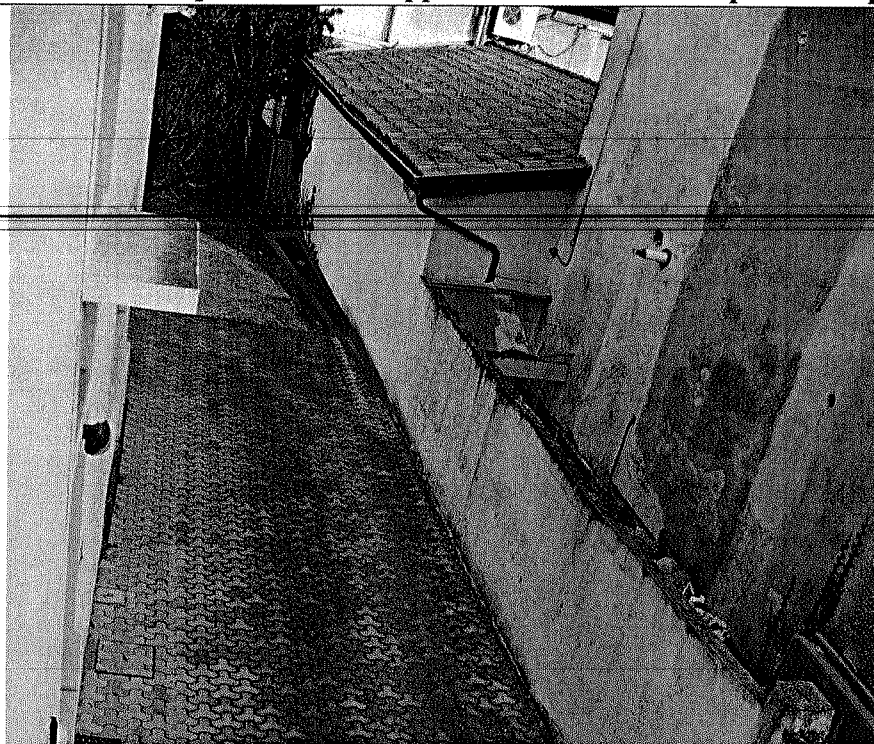


Foto 1.25 – VISTA DEL LATO SUD DEL LOTTO
con indicata in rosso la porzione del mappale 1187 di fatto accorpata al mappale 1186



Quadro Riepilogativo

LOTTO N. 1

CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI CON GARAGE E SCOPERTO

immobili pignorati: Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – Foglio 3
mappale 1186 sub 1 – 2 – 4 – 5

proprietà attuale:



proprietario per l'intero 1/1 in regime di separazione dei beni

quota pignorata:

quota dell'intero 1/1 del diritto di piena proprietà

Valore per la piena proprietà dell'immobile:

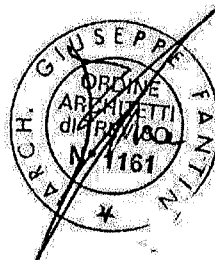
Valore di Stima : € 265.000,00 (euro duecentosessantacinquemila/00)

Valore Pronto Vendita Consigliato al 24/04/2015: € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, li 24/04/2015

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



1.11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1.11.1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Uff. Giud. Trib. TV Sez. Dist. Conegliano (TV) in data 09/03/2011 – numero di repertorio 653 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 09/05/2011 - Registro generale n. 15951 - Registro particolare n. 10156

immobili

pignorati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili pignorati :

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 6

a favore:

[REDACTED]

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

per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

1.11.2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV) in data 06/05/2011 – numero di repertorio 866/2011 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 06/06/2011 - Registro generale n. 19755 - Registro particolare n. 12674

immobili

pignorati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili pignorati :

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Farra di Soligo (TV), Catasto Terreni, Foglio 23, mappale 182

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 6

a favore:

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

per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

per il diritto di 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. 1**

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

per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

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

N.B. Si segnala che i dati anagrafici del sig. [REDACTED] contenuti nella "Sezione C – Soggetti contro" della trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare di cui sopra sono in parte errati. I dati anagrafici corretti sono i seguenti:

1.12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1.12.1) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)

– in data 19/06/2009 – numero di repertorio 1000/2009 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 19/06/2009 - Registro generale n. 23499 - Registro particolare n. 5181

immobili

ipotecati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 6

a favore:

per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro:

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

per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

capitale:	€ 225.723,75
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 400.000,00

N.B. Come segnalato anche nelle osservazioni della Relazione notarile datata 20/06/2011 del dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evidenzia che i dati anagrafici del sig. [redacted] contenuti nella "Sezione C – Soggetti contro" della iscrizione di Ipoteca Giudiziale di cui sopra sono in parte errati. I dati anagrafici corretti sono i seguenti:

1.12.2) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)
– in data 19/06/2009 – numero di repertorio 1000/2009 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 19/06/2009 - Registro generale n. 23500 - Registro particolare n. 5182

immobili

ipotecati : *unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Farra di Soligo (TV), Catasto Terreni, Foglio 23, mappale 182

a favore:



per il diritto di **USUFRUTTO per la quota 1/1** dell'unità negoziale **n. 1**
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro:



per il diritto di **USUFRUTTO per la quota 1/1** dell'unità negoziale **n. 1**
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

capitale: € 111.038,23
tasso interesse annuo: –
tasso interesse semestrale: –
interessi: –
spese: –
totale: € 400.000,00

1.12.3) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)
– in data 23/06/2009 – numero di repertorio 1677 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 25/06/2009 - Registro generale n. 24222 - Registro particolare n. 5321

immobili

ipotecati : unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 6

a favore:



per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 1**
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro:




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



per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

capitale:	€ 125.186,07
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 170.000,00

N.B. Come segnalato anche nelle Osservazioni della Relazione notarile datata 20/06/2011 del dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evidenzia che al momento dell'iscrizione di cui sopra il sig.  era titolare del solo diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 sui beni immobili dell'Unità Negoziale n. 1, anziché come erroneamente iscritto per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

1.12.4) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)
– in data 24/06/2009 – numero di repertorio 1064/2009 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 01/07/2009 - Registro generale n. 25110 - Registro particolare n. 5601

immobili

ipotecati: unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili ipotecati:

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 6

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 – Comune di Farra di Soligo (TV), Catasto Terreni, Foglio 23, mappale 182

a favore

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

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

per il diritto di **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. 1**

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

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

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

capitale: € 14.597,98

tasso interesse annuo: –

tasso interesse semestrale: –

interessi: –

spese: –

totale: € 28.000,00

N.B. Come segnalato anche nelle osservazioni della Relazione notarile datata 20/06/2011 del dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evidenzia che i dati anagrafici del sig. [REDACTED]

contenuti nella "Sezione C – Soggetti contro" della iscrizione di Ipoteca Giudiziale di cui sopra sono in parte errati. I dati anagrafici corretti sono i seguenti:

[REDACTED]

1.12.5) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso – Sez. Dist. di Conegliano (TV) – in data 29/12/2009 – numero di repertorio 1901 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 15/01/2010 - Registro generale n. 1466 - Registro particolare n. 299

immobili

ipotecati : *unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C – Foglio 3 – mappale 1186 sub 5

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 2, mappale 551 sub 6

a favore:



per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 1**
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro:



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

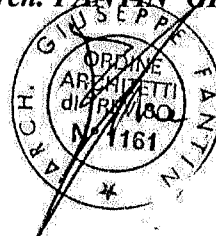


per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

capitale:	€ 106.323,53
tasso interesse annuo:	3%
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	€ 9.569,11
spese:	€ 7.107,36
totale:	€ 123.000,00

Montebelluna, li 24/04/2015

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



PERIZIA DI STIMA Lotto "2"
VILLETTA CON AMPIO SCOPERTO PERTINENZIALE di oltre 4000 mq

2.1) UBICAZIONE

La villetta con ampio scoperto costituente il lotto n. 2 oggetto di esecuzione è ubicata in :

Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), fraz. Barbisano, via Dante Alighieri, civico n. 27

L'immobile è ubicato a sud del centro della frazione Barbisano, che a sua volta è a sud del territorio comunale di Pieve di Soligo. L'immobile si inserisce in un contesto semi-urbanizzato con limitrofi insediamenti per lo più residenziali. Ad est della zona si estende invece un'ampia zona collinare ed agricola. I principali servizi (posta, banche, scuole, Municipio, esercizi commerciali, ecc.) sono ubicati nel centro abitato e dintorni di Pieve di Soligo, dal quale dista circa cinque chilometri.

L'immobile è raggiungibile dalla strada che collega il centro di Pieve di Soligo capoluogo con il centro frazionale di Barbisano e dalla viabilità comunale ad esso collegata.

L'immobile dista circa 15 km da Conegliano.

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

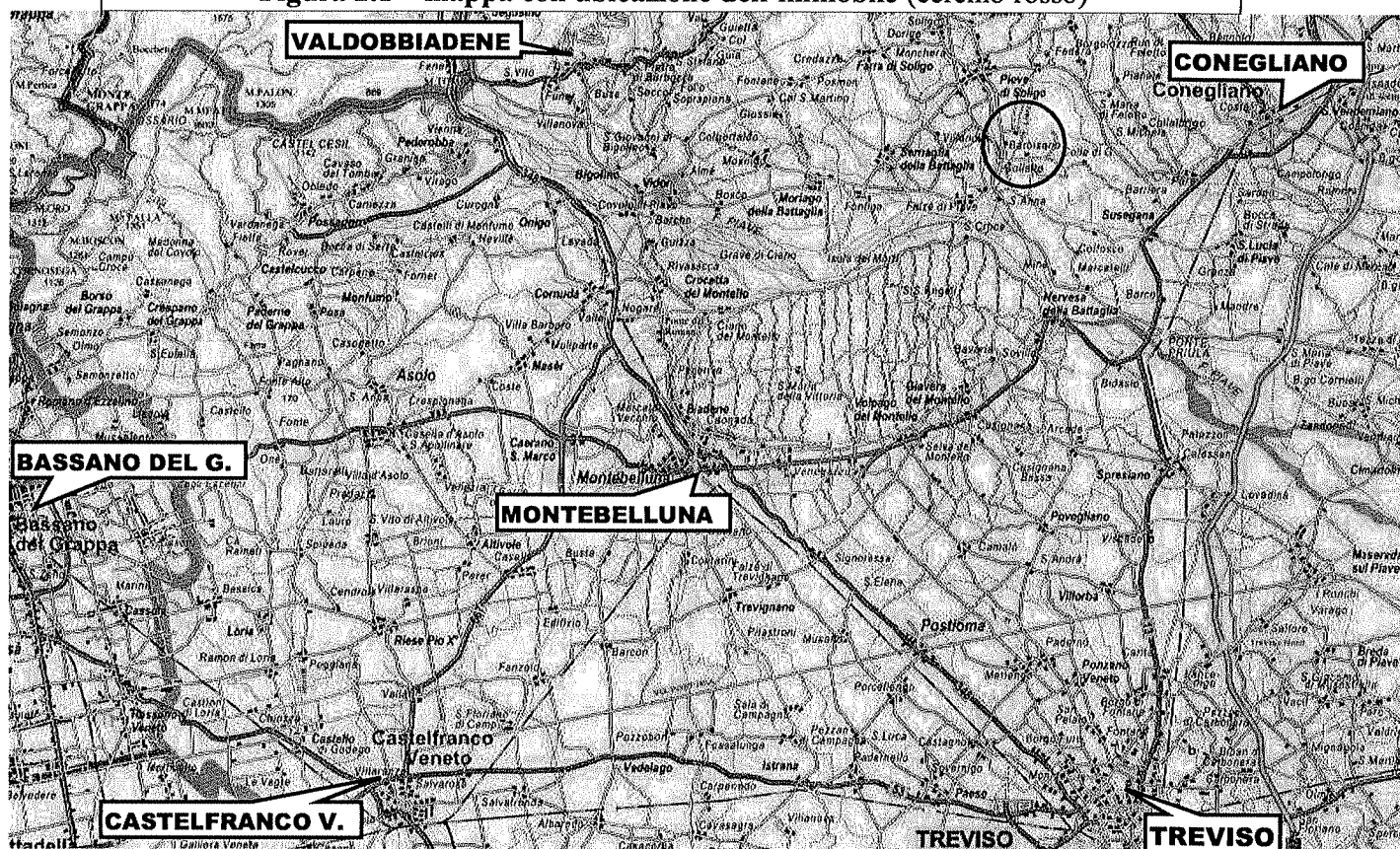


Figura 2.2 – aerofotogrammetria con ubicazione dell'immobile



Figura 2.3 – aerofotogrammetria con ubicazione dell'immobile

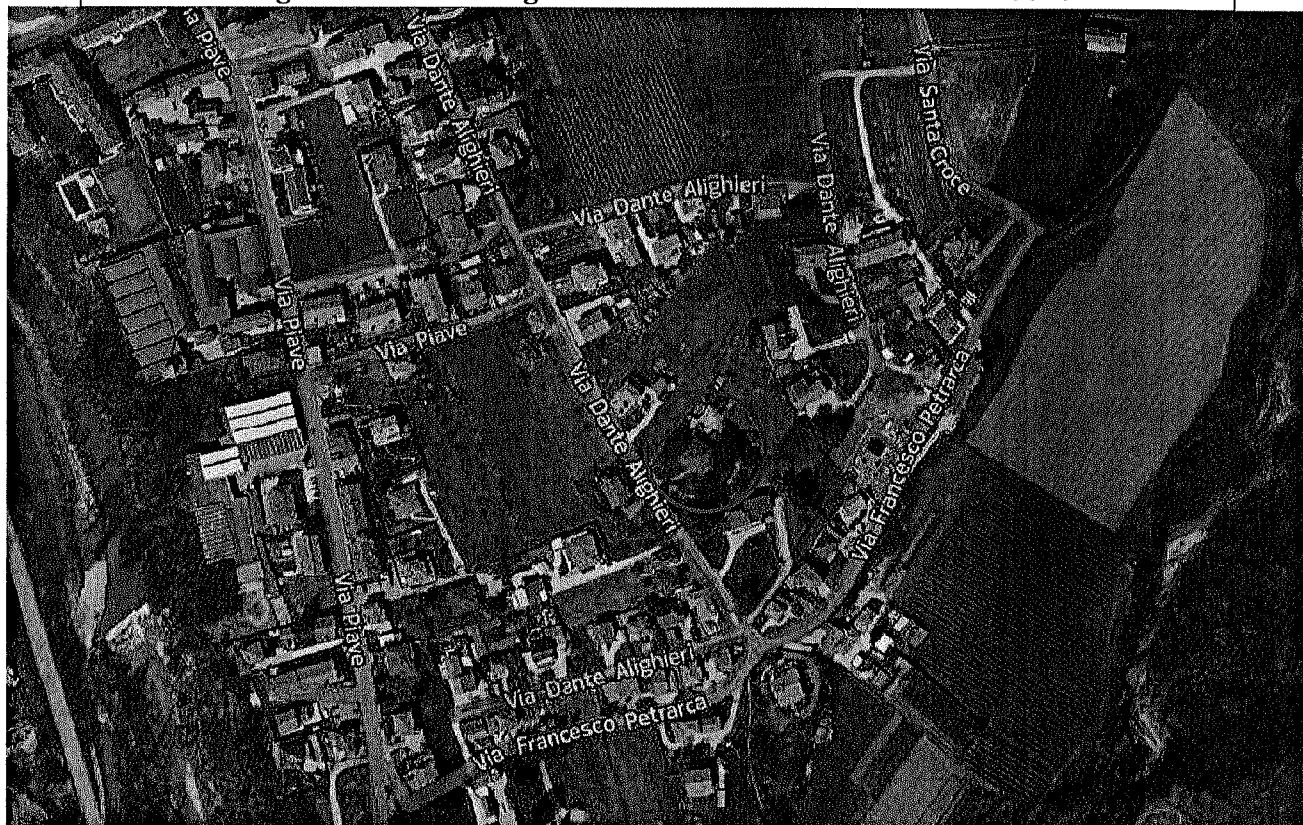


Figura 2.4 – vista dall'alto dell'immobile oggetto di esecuzione (in rosso)



2.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

La villetta con ampio scoperto costituente il lotto n. 2 oggetto di esecuzione è così catastalmente classificata:

Comune di PIEVE di SOLIGO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione D – Foglio 2

mappale 551 sub 4 – area urbana di mq 4.556 – via Dante Alighieri

mappale 551 sub 5 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 8,5 – R.C. € 658,48 – via Dante Alighieri –
piano S1-T

mappale 551 sub 6 – cat. C/6 – cl. 5 – mq 37 – R.C. € 103,19 – via Dante Alighieri –
piano S1

ditta catastale :



L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui trattasi è altresì censita in:

Comune di PIEVE di SOLIGO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 18

mappale 551 – ente urbano di mq 4.760

il quale deriva dall'unificazione dei precedenti mappali 551 di mq 2.360 e 1535 di mq 2.400 e dall'inserimento di ente urbano, giusto Tipo Mappale del 27/09/1985 n. 54144.

INTESTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari di Treviso.

**Figura 2.5 – estratto di mappa catastale - Foglio 18 di Pieve di Soligo (fuori scala)
In rosso, individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione**



CONFINI

L'area coperta e scoperta del **mappale 551**, Foglio 18 di Pieve di Soligo, confina con i seguenti immobili (salvo altri e più precisi):

a nord-ovest, con mappale 383;

a nord-est, con mappali 384 – 1574;

~~a sud-est, con mappali 388 – 1642 – 1638 – 953;~~

a sud-ovest, con strada via Dante Alighieri.

CONFORMITA' CATASTALE

Gli attuali identificativi catastali della villetta con scoperto costituenti il lotto n. 2 della presente esecuzione immobiliare (**mappale 551 sub 4-5-6, Sezione D, Foglio 2 di Pieve di Soligo**) derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- costituzione in data **25/07/1980** dei precedenti ex sub 1 (abitazione) – ex sub 2 (garage) e ex sub 3 (area scoperta di mq 2.230);
- variazione del **06/03/1987**, prot. n. 10673 – 10674 – 10675, con la costituzione rispettivamente degli odierni **sub 4** (area scoperta di mq 4.556) – **sub 5** (abitazione) – **sub 6** (garage), per ampliamento e soppressione dei precedenti sub 1 – 2 – 3.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto in quanto vi sono alcune discordanze che incidono sul classamento ed altre lievi discordanze che comunque non incidono sul classamento, in base alle vigenti disposizioni in materia catastale.

Le discordanze riscontrate sono le seguenti:

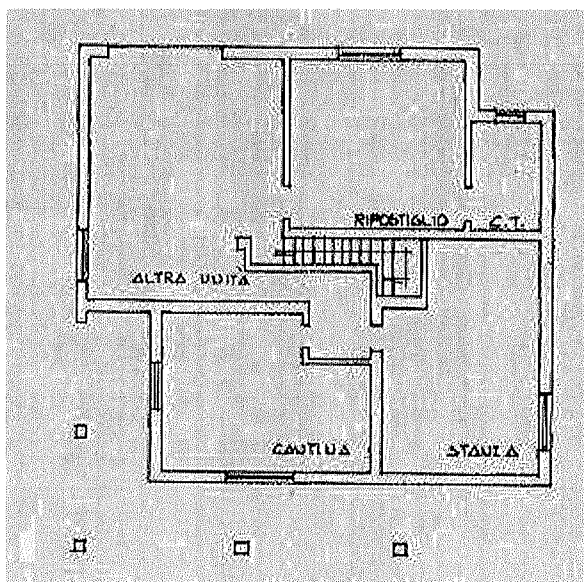
- nel piano seminterrato il locale ripostiglio è stato suddiviso in due accessori, rispettivamente ad uso lavanderia e bagno;
- nel piano seminterrato vi sono inoltre delle modifiche delle forometrie esterne (la finestra del locale C.T. è una porta, vi è una finestra tamponata, la finestra del ripostiglio è stata suddivisa in due, ecc.);
- nel garage al piano seminterrato è rappresentato un tramezzo divisorio inesistente;
- nel piano seminterrato non è riportato il cavedio/bocca di lupo e lo scivolo/rampa di accesso al garage;
- nel piano seminterrato inoltre il locale cantina anziché avere altezza utile interna di metri 2,30, ha altezza di metri 2,88 circa;
- nel piano terra non è riportato il terrazzino della camera di nord-est;

- nel piano terra vi sono inoltre delle modifiche delle forometrie esterne (nel soggiorno, cucina e camera nord-est in luogo di un'unica finestra, vi sono due finestre; nella cucina è stato tamponato un foro, ecc.);
- nel piano terra il wc della camera è dotato di finestra;
- gli accessori presenti sul lato nord dell'abitazione adibiti a legnaia e deposito ~~risultano di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale~~ (e a quanto autorizzato dal Comune); detti ampliamenti dovranno essere demoliti in quanto abusivi (per tale aspetto si rimanda al paragrafo sulla regolarità urbanistica dell'immobile). È stata inoltre riscontrata la presenza di un modesto manufatto, privo di valore catastale (altezza e superficie non rilevabili ai fini catastali), adibito a pollaio, posto sul confine nord-ovest del lotto, poco a nord della legnaia.

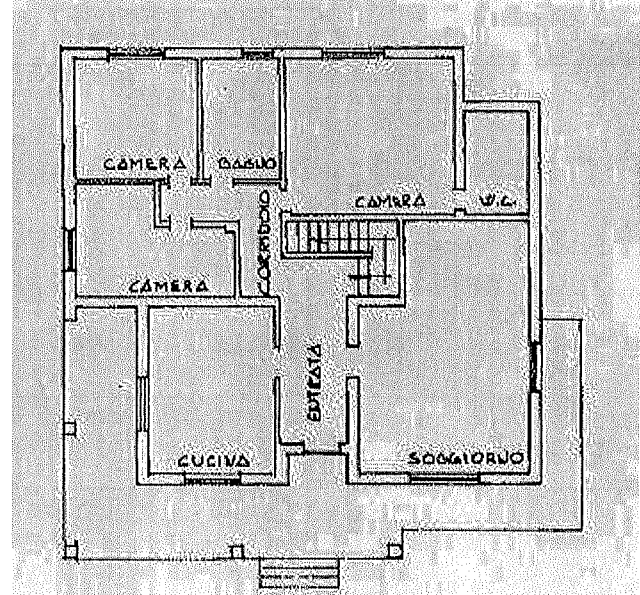
Le predette discordanze (ad eccezione dell'ultima che trattandosi di ampliamenti abusivi sono da demolire) dovranno essere oggetto di opportuna variazione catastale con aggiornamento allo stato di fatto di quanto attualmente rappresentato in planimetria catastale.

Il costo per la suddetta variazione catastale ammonta all'incirca ad € 1.000,00 comprensivo di IVA e diritti catastali.

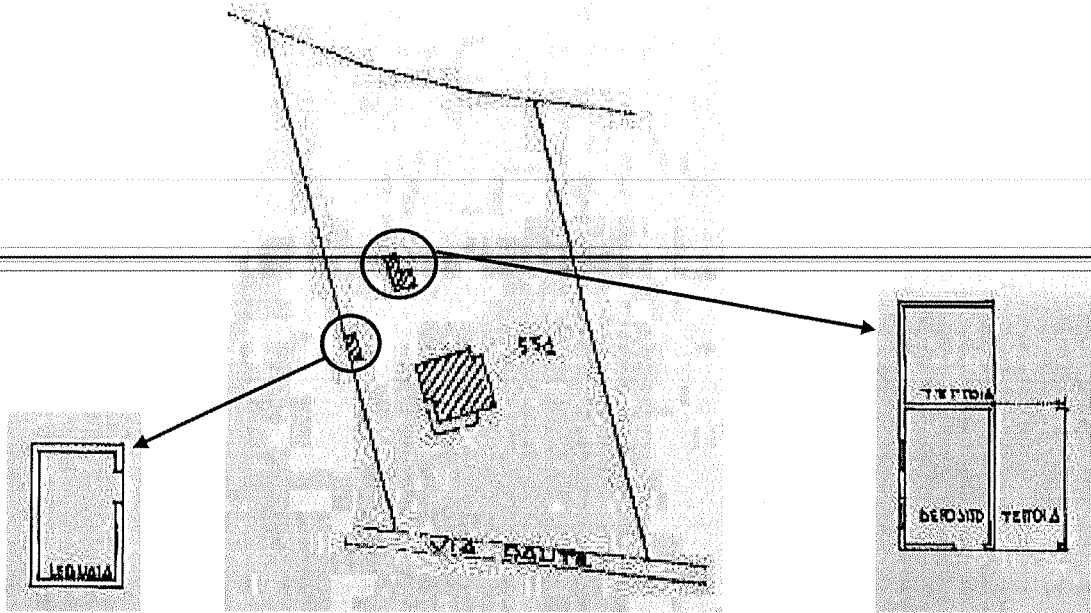
Figura 2.6 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)
dell'abitazione e dei corpi accessori
Comune di Pieve di Soligo, Sezione D, Foglio 2, Mappale 551, Sub 5



piano seminterrato

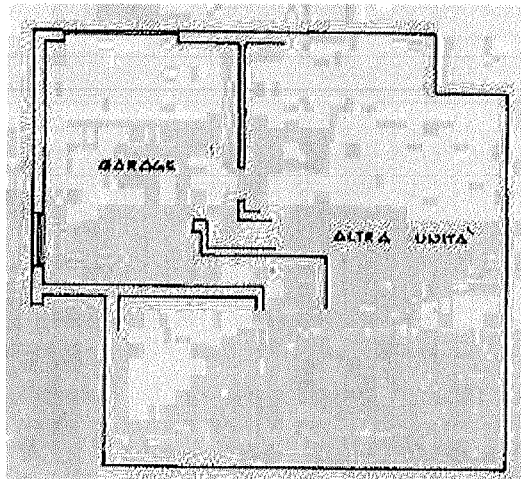


piano rialzato

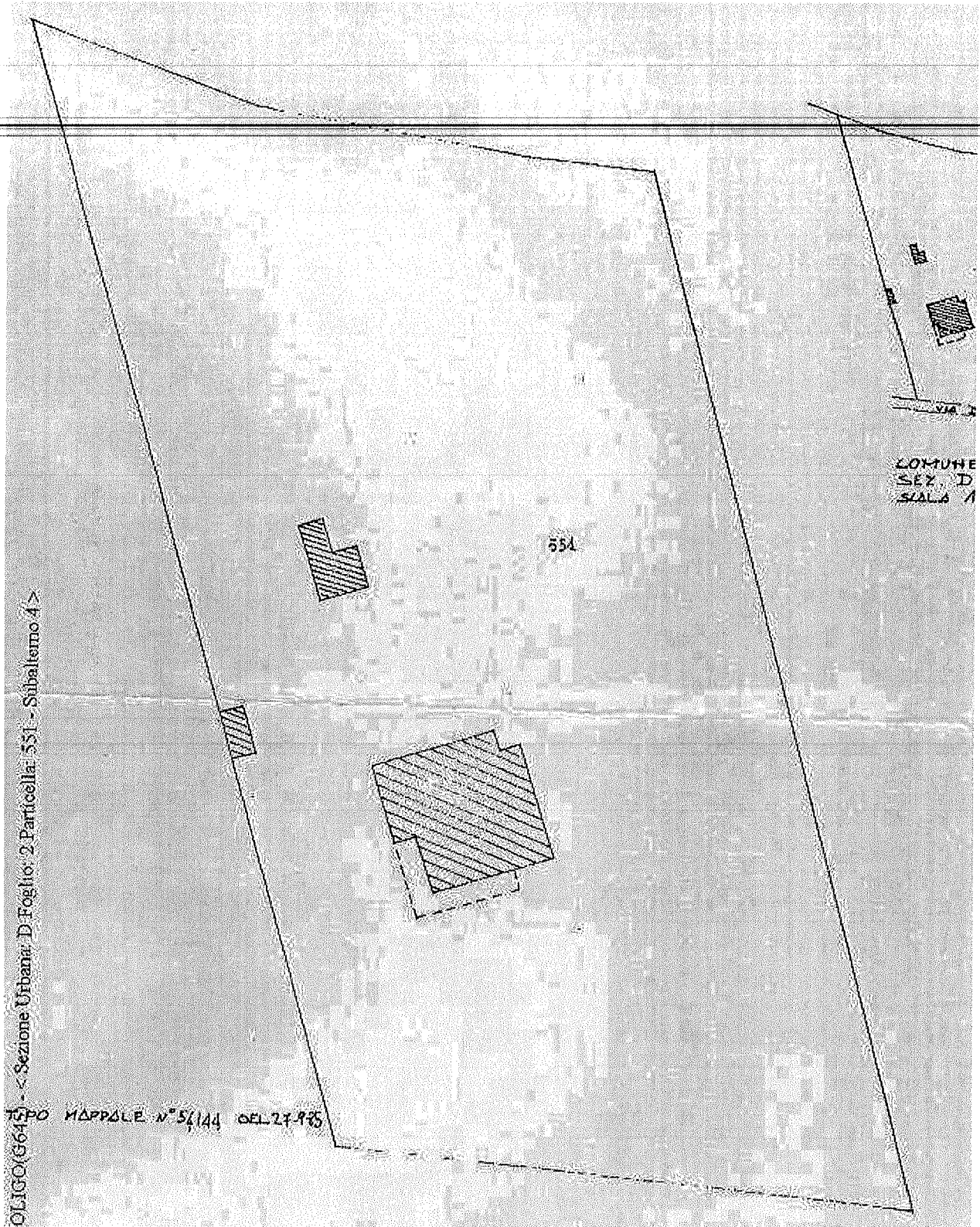


piano terra

**Figura 2.7 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala) del garage
Comune di Pieve di Soligo, Sezione D, Foglio 2, Mappale 551, Sub 6**



**Figura 2.8 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala) dell'area scoperta
Comune di Pieve di Soligo, Sezione D, Foglio 2, Mappale 551, Sub 4**



2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA

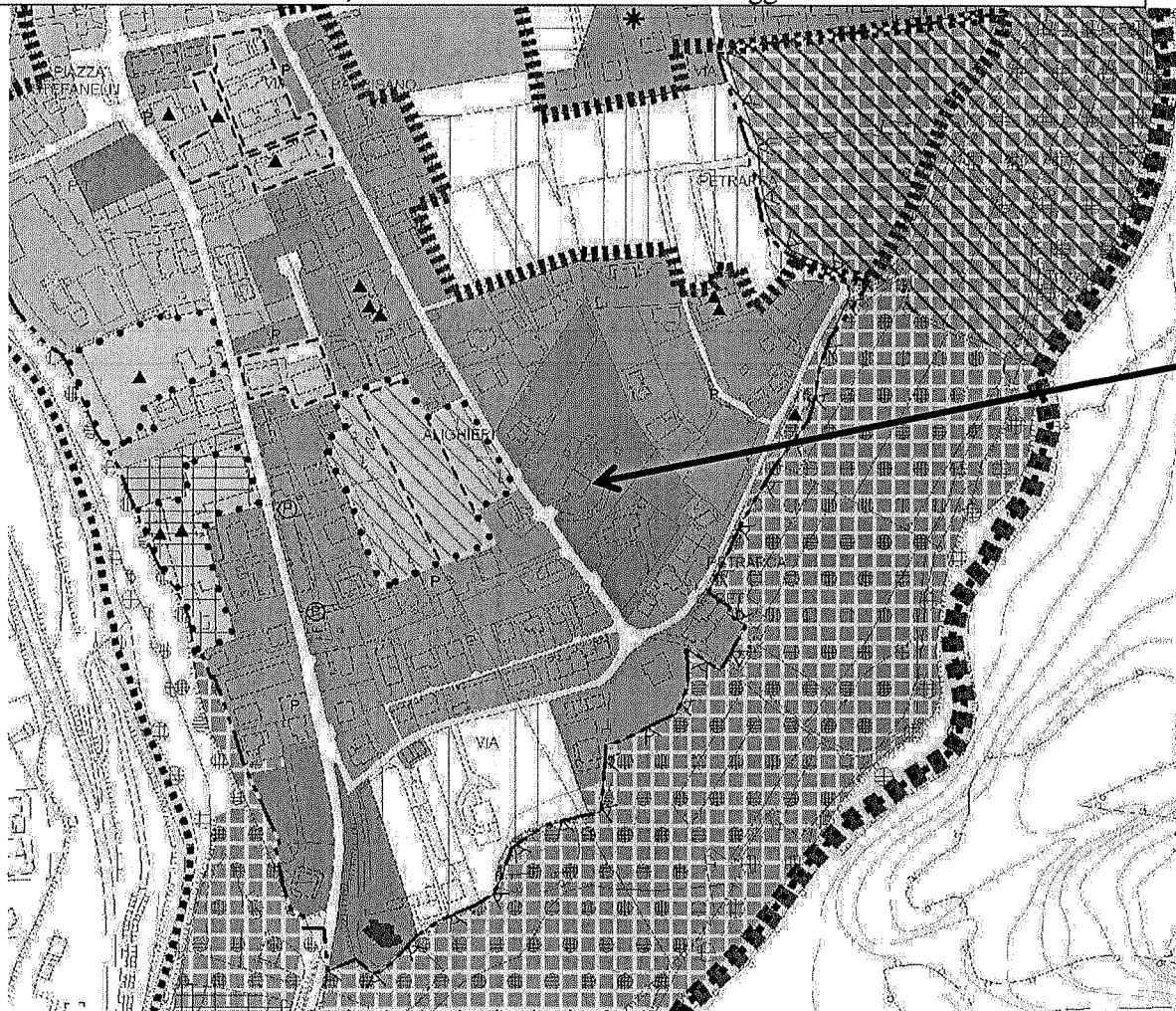
Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Pieve di Soligo, l'immobile in oggetto ricade in **Z.T.O. VP – Verde Privato** (art. 42 N.T.O.).

La fascia sud-ovest del lotto in oggetto ricade all'interno della **fascia di metri 300 dal perimetro del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT3240030 "Grave del Piave – Fiume Soligo – Fosso di Negrizia"** (art. 8 N.T.O.).

L'immobile ricade **all'interno del Centro Abitato** definito ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992) e della circolare Min. LLPP 29/12/1997 n. 6709/97 (art. 18 N.T.O.).

L'intero territorio comunale di Pieve di Soligo rientra nell'ambito di applicazione del **Piano d'Area "Prealpi Vittoriesi e Alta Marca trevigiana"** (art. 59 N.T.O.) ed è inoltre soggetto a **Vincolo sismico OPCM 3274/2003 – classe 2** (art. 22 N.T.O.).

Figura 2.9 – estratto Piano degli Interventi di PIEVE DI SOLIGO (fuori scala) con freccia nera, individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

2.4.1) CARATTERISTICHE GENERALI E DISTRIBUZIONE INTERNA:

L'immobile oggetto del lotto n. 2 della presente esecuzione è costituito da una **villetta unifamiliare ad uso civile abitazione edificata nella fine degli anni 1970 con garage, annessi accessori su corpi separati e ampio scoperto pertinenziale di oltre 4.000 mq** catastali, in parte alberato ed in parte adibito a prato. L'abitazione si eleva su di un unico piano fuori terra (rialzato) ed un piano seminterrato.

Il lato sud-ovest del lotto mappale 551 confina direttamente con la via Dante Alighieri, dalla quale accede il vialetto carrabile che conduce al garage posto sul lato nord-ovest del fabbricato.

Il **piano terra (rialzato)** dell'abitazione è composto :

- dalla zona giorno con un ampio vano uso ingresso – soggiorno, dal locale cucina – pranzo e scala che conduce al piano seminterrato;
- dal porticato che si sviluppa su parte del prospetto sud-ovest e nord-ovest;
- dalla zona notte con camera matrimoniale con wc e terrazza, due camere, bagno e corridoio.

Il **piano seminterrato** dell'abitazione è composto da garage, lavanderia, bagno, centrale termica, stanza, cantina, disimpegno e scala che conduce al piano terra. Sul lato nord-est dell'abitazione è stato ricavato un cavedio seminterrato che collega pedonalmente lo scivolo con la porta ricavata nella centrale termica.

Il **garage** è situato all'angolo nord-ovest del piano seminterrato, comunicante con gli altri locali del piano seminterrato e, come già detto, collegato al piano terra dell'abitazione per il tramite di un vano scale interno. L'accesso carrabile e pedonale dall'esterno avviene dallo scivolo scoperto posto sull'angolo nord-ovest del fabbricato.

Gli **annessi accessori su corpi staccati** sono costituiti da :

- legnaia posta a confine circa a metà del lato nord-ovest del lotto, edificata originariamente in blocchi di calcestruzzo e successivamente ampliata abusivamente verso est con una struttura precaria avente copertura in lamiera;
- locale deposito attrezzi con annessa tettoia posto a nord-est dell'abitazione, edificata originariamente con una struttura in legno, successivamente ampliata abusivamente verso ovest con una struttura in legno;

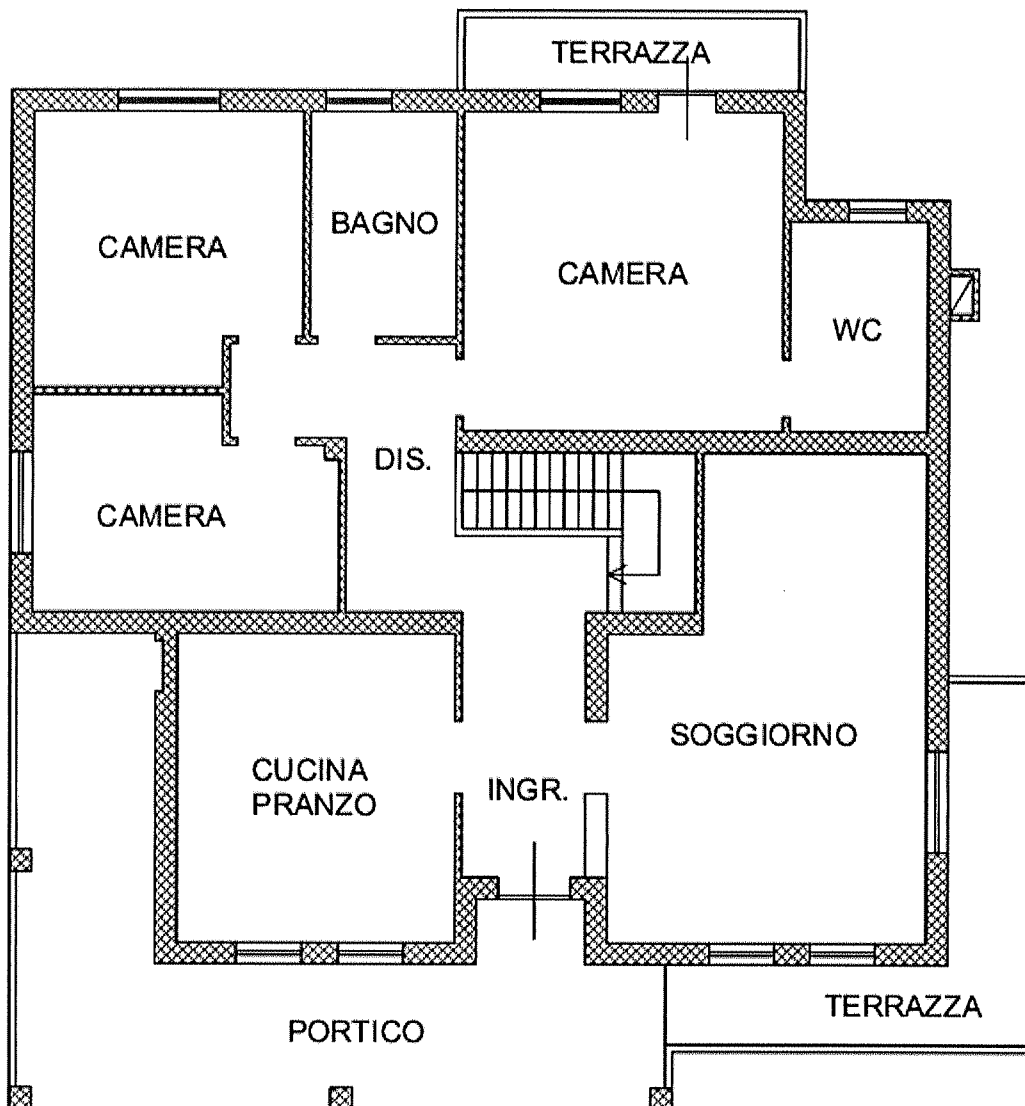
- modesto manufatto in muratura, adibito a pollaio, posto sul confine nord-ovest del lotto, poco a nord della legnaia (manufatto non autorizzato e quindi da demolire, in quanto non sanabile).

Come già riportato, dell'ampio scoperto esclusivo (avente una superficie di oltre 4.500 mq catastali) la porzione antistante il fabbricato è in parte alberata, mentre quella retrostante è prevalentemente adibito a prato. Si sviluppa su tutti e quattro i lati dell'abitazione.

All'angolo nord-est del lotto vi è un palo telecom. Si è inoltre riscontrata la presenza di un pozzo di cui non è stata esibita e non si è rinvenuta l'autorizzazione.

Figura 2.10 – planimetria STATO DI FATTO dell'abitazione (fuori scala)

PIANO TERRA (RIALZATO)



PIANO SEMINTERRATO

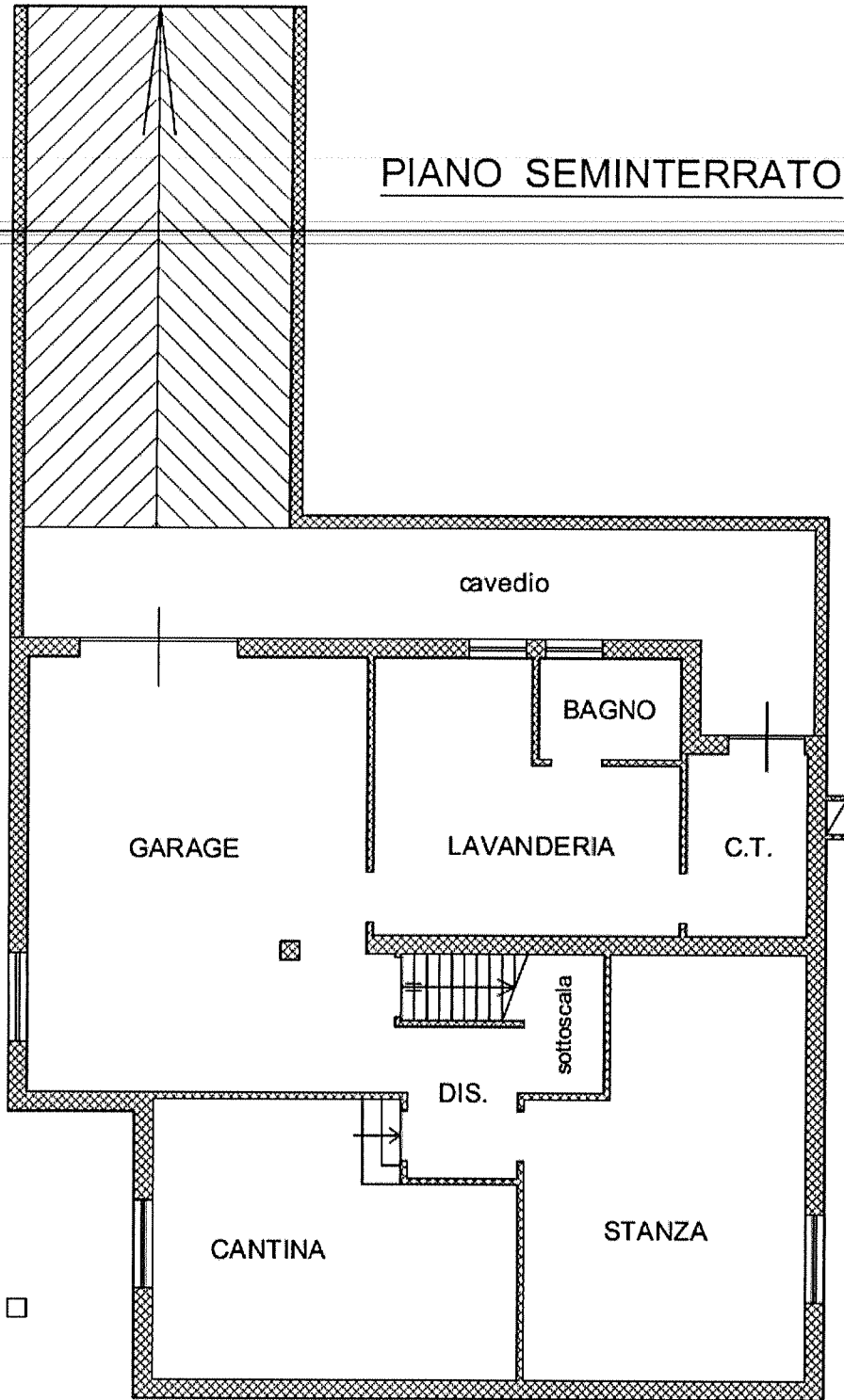


Foto 2.11 – vista del prospetto sud-ovest dell’abitazione



Foto 2.12 – vista da ovest dell’abitazione

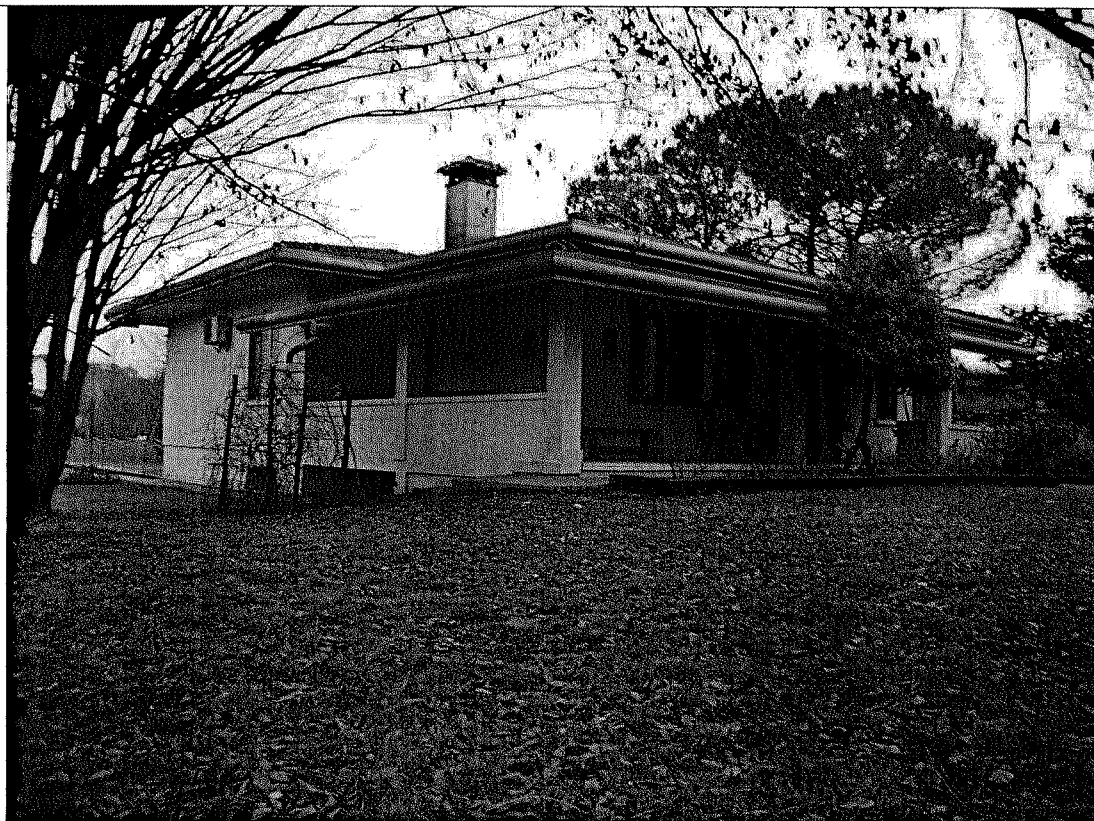


Foto 2.13 – vista del prospetto nord-est dell'abitazione

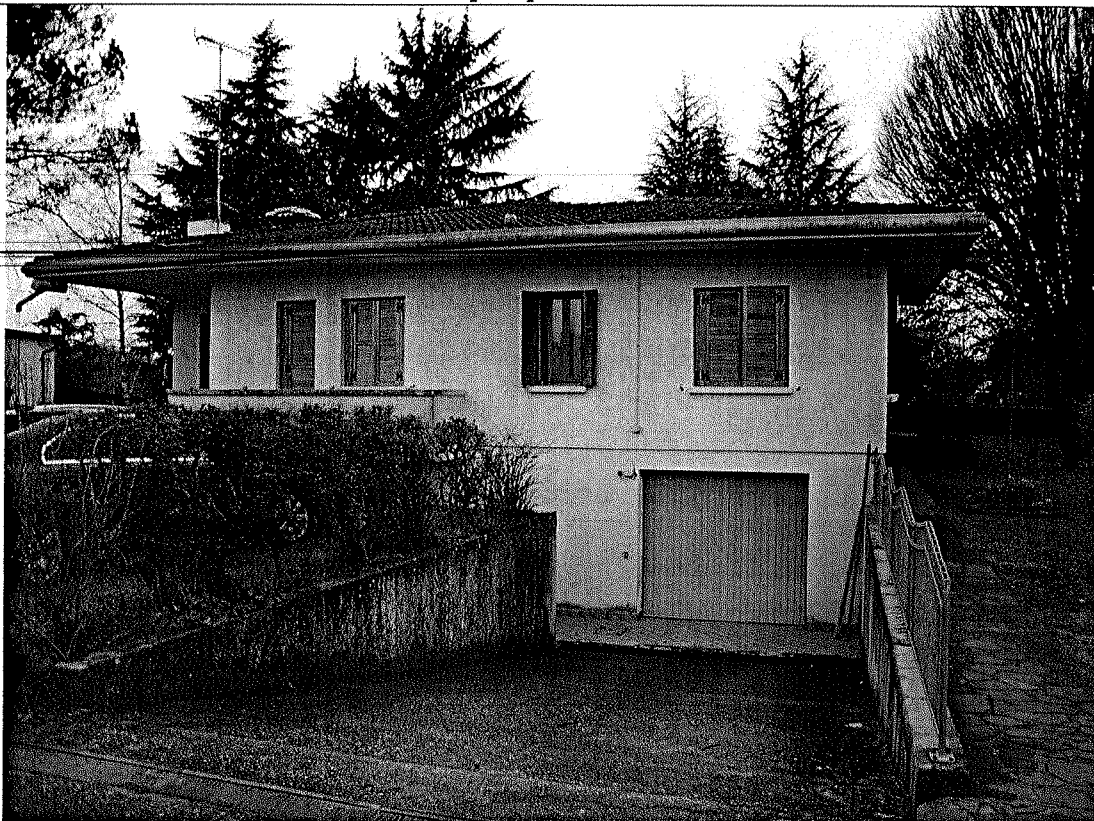


Foto 2.14 – vista del prospetto sud-est dell'abitazione

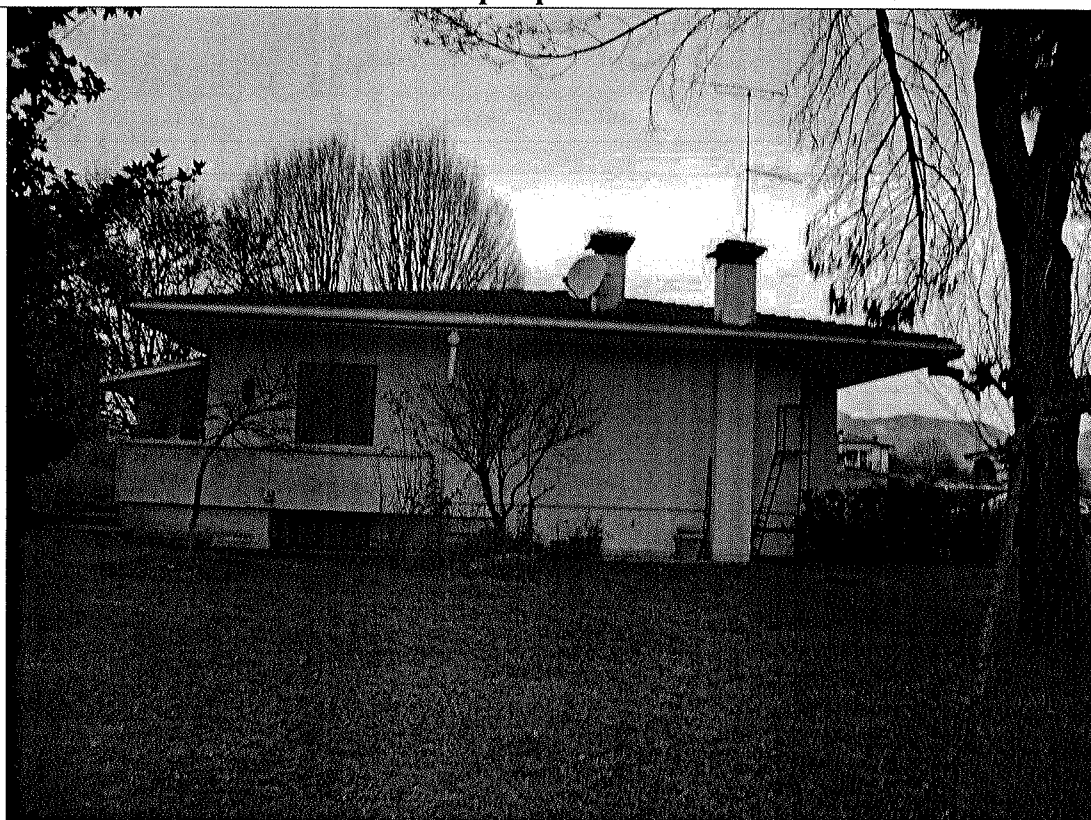


Foto 2.15 – vista da nord-est dello scoperto

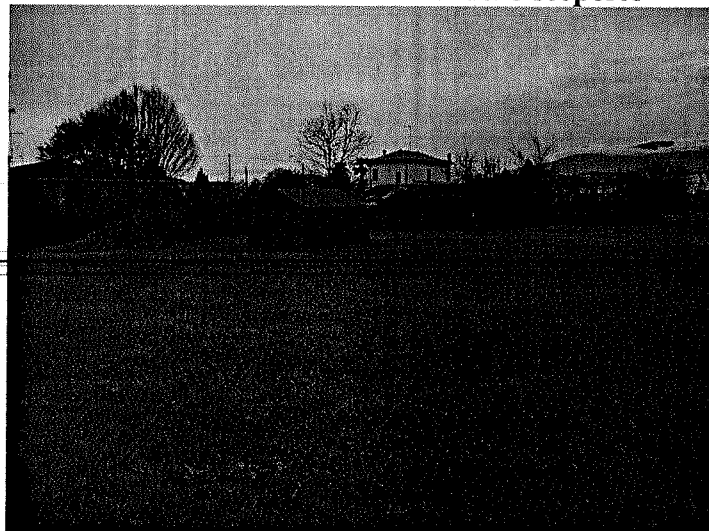


Foto 2.16 – vista da sud-ovest dello scoperto

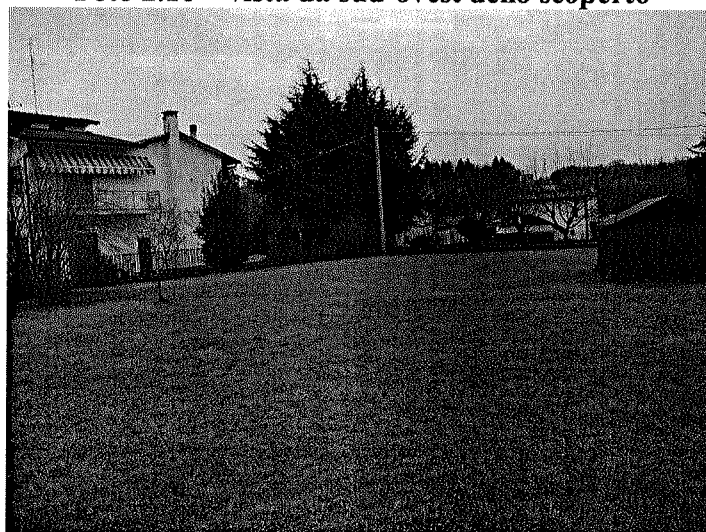
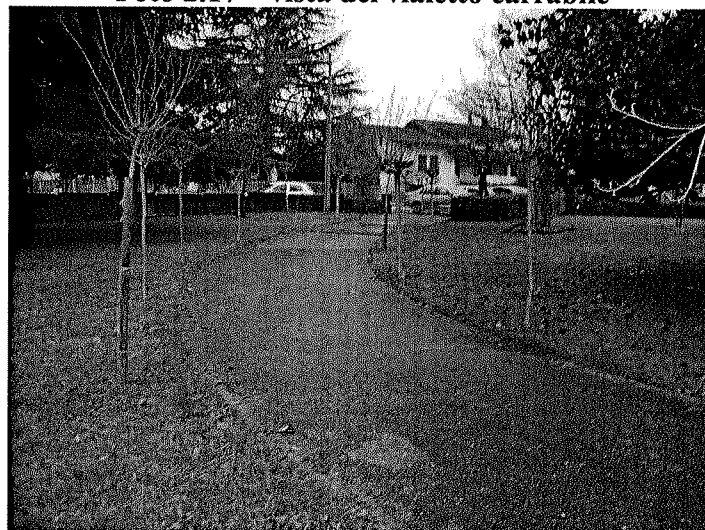


Foto 2.17 – vista del vialetto carrabile



2.4.2) FINITURE ESTERNE :

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate color giallo.

I serramenti esterni dell'immobile sono in legno con vetro semplice ed esternamente vi sono gli scuri ad anta.

Il portone del garage al piano seminterrato è in metallo ed è automatizzato (non a norma).

La pavimentazione del vialetto pedonale esterno e del marciapiede sono in porfido.

La pavimentazione del portico esterno è in piastrelle.

Il vialetto carrabile che dalla strada conduce al garage è in asfalto.

L'area è delimitata da recinzione su tutti i lati.

2.4.3) FINITURE INTERNE :

Pavimenti:

Al piano terra, i pavimenti sono in piastrelle, ad eccezione di quelli delle camere che sono in parquet di legno (in alcuni punti lievemente rovinati da scheggiature).

La pavimentazione del vano scale interno è in legno.

Al piano seminterrato, i pavimenti sono in piastrelle.

Soffitti e pareti:

Le pareti e i soffitti del piano terra sono intonacati al civile color bianco.

Le pareti e i soffitti del piano seminterrato sono intonacati al civile color bianco con finitura graffiata.

I rivestimenti delle pareti dei bagni, wc e cucina sono in piastrelle.

Serramenti interni:

Le porte interne sono in legno.

2.4.4) EPOCA DI COSTRUZIONE :

L'abitazione oggetto di esecuzione è stata edificata nella fine degli anni 1970.

I lavori sono iniziati in data 14/10/1977 ed ultimati in data 11/04/1980.

L'immobile è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 04/06/1980.

La tipologia costruttiva e di finitura sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione.

Nel susseguirsi degli anni l'edificio non è stato oggetto di sostanziali opere di manutenzione straordinaria sotto il profilo della qualità energetica.

Foto 2.18 – soggiorno ed ingresso

Foto 2.19 – bagno

Foto 2.20 – cameretta

Foto 2.21 – vano scala

Foto 2.22 – cantina

Foto 2.23 – garage

2.4.5) TIPOLOGIA E STRUTTURA :

Il fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare in oggetto è stato costruito nella fine degli anni 1970 su un unico piano fuori terra ed uno seminterrato.

L'immobile ha sagoma irregolare, ma di forma pressoché quadrata.

Trattasi di abitazione realizzata con materiali e finiture del tipo tradizionale.

La denuncia delle opere con il progetto delle opere strutturali è stato depositato al Genio Civile di Treviso in data 17/07/1978 al n. 2044 di Registro, mentre il collaudo statico dell'immobile, datato 22/09/1978, è stato depositato al medesimo numero di registro.

Dalla lettura della suddetta documentazione risulta che il fabbricato ha muratura perimetrale interrata e pilastri in C.A., muratura perimetrale ed interna portante in blocchi di laterizio, solai in laterocemento armato e travi in c.a..

La copertura inclinata del tipo a padiglione ha manto in tegole.

La costruzione risale ad epoca antecedente all'inserimento del Comune di Pieve di Soligo nelle zone dichiarate sismiche.

2.4.6) IMPIANTI :

L'abitazione risulta essere allacciata alla rete di fornitura pubblica dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del gas metano.

Gli impianti ivi installati (elettrico, idrico, ecc.) risalgono all'epoca di installazione, quindi non rispondenti alle attuali normative in materia impiantistica.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano e gli apparecchi terminali di erogazione sono costituiti da termosifoni.

L'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative in materia di smaltimento di acque reflue di uso domestico.

2.4.7) STATO MANUTENTIVO :

L'aspetto architettonico e conservativo esterno del fabbricato in generale è mediocre.

Lo stato manutentivo e di finitura interno è mediocre.

Si segnala la presenza di umidità in alcuni tratti della base delle murature perimetrali, dovuta alla risalita capillare dal sottosuolo, nonché infiltrazioni in alcuni punti dell'abitazione che hanno comportato macchie di umidità e muffe.

2.4.8) STATO DELL'IMMOBILE :

L'abitazione attualmente è occupata dall'esecutato e famiglia ed è arredata ed allacciata ai pubblici servizi. L'arredo ed i suppellettili visibili nelle foto non sono oggetto di esecuzione.

2.4.9) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE :

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Come si riscontra dall'allegato Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile ricade in classe "G".

2.5) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e REGOLARITA' URBANISTICA

2.5.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata autorizzata dal Comune di Pieve di Soligo in forza della **Concessione costruzione edilizia in data 16/09/1977, n. 194 Registro Concessioni, n. 3647 di Prot.**, per la costruzione di civile abitazione in Pieve di Soligo, via Dante, Sezione D, Foglio 2°, Mapp. n. 551, su domanda del sig. ██████████ presentata in data 25/06/1977, .

I lavori sono stati iniziati in data 14/10/1977 ed ultimati in data 11/04/1980.

In data 26/06/1980 è stato rilasciato il Permesso di Agibilità n. 194/1977 con decorrenza dal 04/06/1980, su domanda del sig. ██████████ per la costruzione adibita a civile abitazione sita in Pieve di Soligo, Sez. D, Foglio II, Mapp. n. 551.

La costruzione della recinzione dell'edificio in oggetto è stata autorizzata dal Comune di Pieve di Soligo in forza della **Concessione in data 26/10/1981, n. 151 Registro Concessioni, n. 7485 di Prot.**, da eseguirsi su terreno sito in Pieve di Soligo, via Dante, Sezione D, Foglio II, Mapp. 551, su domanda del sig. ██████████ presentata in data 24/09/1981. I lavori sono stati iniziati in data 09/11/1981 ed ultimati in data 14/09/1982.

In data 15/02/1989 veniva rilasciata dal Comune di Pieve di Soligo la Concessione in sanatoria n. 13 (ai sensi L. 28/02/1985 n. 47 e L.R. 06/05/1985 n. 52), su domanda del sig.

██████████ prot. n. 11159 del 08/11/1985, per il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale e costruzione di due accessori alla residenza eseguite in Barbisano di Pieve di Soligo, al foglio 18, mappale 551.

In data 15/02/1989, in sostituzione e ad integrazione dell'Abitabilità n. 194/77 rilasciata in data 26/06/1980, è stato rilasciato il Permesso di Agibilità con decorrenza dal 15/02/1989, su domanda del sig. ██████████ per l'abuso edilizio eseguito (di cui alla Concessione in Sanatoria n. 13/1989) in Barbisano di Pieve di Soligo, Foglio 18, Mappale n. 551, ad uso abitativo e due corpi separati accessori alla residenza.

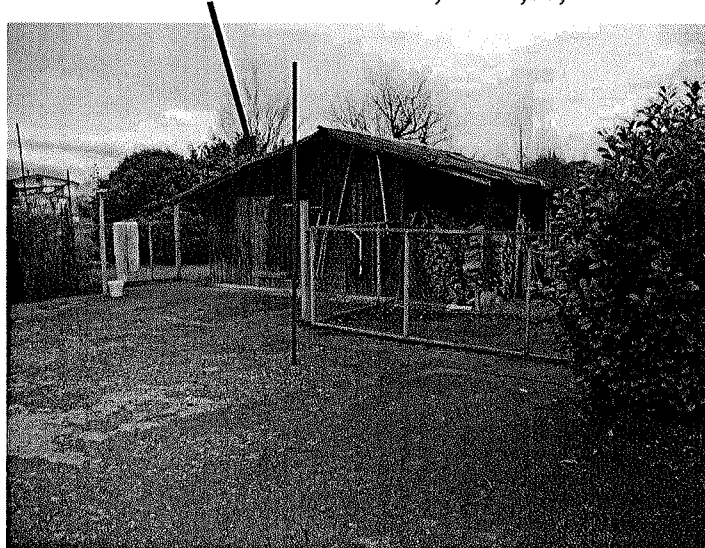
Successivamente non risultano essere state presentate ulteriori domande di rilascio di titoli abilitativi.

2.5.2) REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile allo stato attuale rispetto a quanto autorizzato dal Comune con le Autorizzazioni Edilizie di cui al punto precedente, presenta delle difformità, in parte sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed in parte non sanabili.

Le difformità non sanabili (e che dovranno essere demolite con il ripristino dello stato autorizzato) sono le seguenti:

- in aderenza all'accessorio presente sul lato nord dell'abitazione adibito a deposito attrezzi e tettoia è stato realizzato un ampliamento abusivo sul lato ovest (indicato con freccia rossa nella figura sottostante). La porzione abusivamente realizzata è con struttura lignea e ha dimensioni di circa metri 2,50 x 4,60;



- in aderenza all'accessorio posto a confine circa a metà del lato nord-ovest del lotto, adibito a legnaia, è stato realizzato un ampliamento abusivo sul lato est (indicato con freccia rossa nella figura sottostante). La porzione abusivamente realizzata è costituita da una struttura precaria avente copertura in lamiera;



- è stato realizzato un modesto manufatto in muratura, adibito a pollaio, posto sul confine nord-ovest del lotto (indicato con freccia rossa nella figura sottostante), poco a nord della legnaia (manufatto non autorizzato e quindi da demolire, in quanto non sanabile);



- vi è inoltre una tettoia ad uso fienile da rimuovere in quanto abusiva.



Le difformità sanabili, che dovranno essere oggetto di opportuna pratica edilizia in sanatoria ordinaria (la cd. doppia conformità), sono le seguenti:

- al piano terra nella camera di nord-est vi è un terrazzino non autorizzato;
- nel piano terra vi sono delle modifiche delle forometrie esterne (nel soggiorno, cucina e camera nord-est in luogo di un'unica finestra, vi sono due finestre; nella cucina è stato tamponato un foro, ecc.); per la sanabilità di dette forometrie occorrerà valutare in sede di sanatoria il rispetto dei parametri della superficie aero-illuminanti delle stanze e, qualora non risulti rispettato il parametro minimo, dovranno essere ricavati ulteriori fori finestra;
- nel piano terra, nel locale wc della camera è stata ricavata una finestra non autorizzata;
- nel piano seminterrato il locale ripostiglio è stato suddiviso in due accessori, rispettivamente ad uso lavanderia e bagno;
- nel piano seminterrato vi sono inoltre delle modifiche delle forometrie esterne (la finestra del locale C.T. è una porta, vi è una finestra tamponata, la finestra del ripostiglio è stata suddivisa in due, ecc.); per la sanabilità di dette forometrie occorrerà valutare in sede di sanatoria il rispetto dei parametri della superficie aero-illuminanti

dei locali accessori e, qualora non risulti rispettato il parametro minimo, dovranno essere ricavati ulteriori fori finestra;

- nel garage al piano seminterrato non è presente un setto divisorio autorizzato;
- nel piano seminterrato non è riportato il cavedio/bocca di lupo e lo scivolo/rampa di ~~accesso al garage;~~
- nel piano seminterrato inoltre il locale cantina anziché avere altezza utile come il restante piano ha altezza di metri 2,88 circa, ottenuta mediante aumento dell'altezza verso il basso;
- altre modifiche di minore entità (es. canne fumarie, unità esterna condizionatore, ecc.);
- l'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative in materia di smaltimento di acque reflue di uso domestico;
- si è riscontrata la presenza di un pozzo di cui non è stata esibita e non si è rinvenuta l'autorizzazione.

2.5.3) COSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA

I costi per la demolizione delle ampliamenti abusivamente realizzati si possono quantificare in forfettari € 2.000,00.

I costi per la sanatoria delle difformità non autorizzate, ma comunque sanabili, si possono quantificare in forfettari € 3.500,00, escluso il costo di eventuali opere che si rendessero necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme edilizie ed igienico-sanitarie (ad esempio sono esclusi i costi dell'adeguamento dell'impianto fognario, eventuali modifiche ai fori finestra, ecc.).

2.6) PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 2.8) si sono tenute in considerazioni le seguenti penalità :

- l'immobile allo stato attuale rispetto a quanto autorizzato dal Comune presenta delle lievi difformità, in parte sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed in parte da demolire in quanto non sanabili;

- la costruzione originaria dell'immobile risale alla fine degli anni settanta, dunque antecedente all'inserimento del territorio del Comune di Pieve di Soligo nelle zone dichiarate sismiche;
- abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ~~si segnala la presenza di alcune zone di umidità sulle pareti perimetrali;~~
- gli isolamenti acustico e termico o comunque prestazionali in genere sono quelli tipici dell'epoca di costruzione (anni 1970);
- gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di installazione e quindi non sono conformi alle vigenti normative in materia impiantistica;
- l'impianto fognario esistente non è conforme alle vigenti normative in materia di smaltimento di acque reflue di uso domestico;
- ai fini della classificazione energetica, l'immobile ricade in classe "G".

2.7) CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

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.

2.8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ha le seguenti consistenze :

- **SUPERFICI LORDE** : l'immobile ha le seguenti consistenze lorde, espresse in metri quadrati, al lordo delle murature :

piano interrato

abitazione circa mq 100

garage circa mq 40

piano terra

abitazione circa mq 140

portico circa mq 28

terrazze circa mq 16

annessi accessori (autorizzati) circa mq 37

- **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, ottenendo così :

abitazione <i>piano interrato</i>	mq 100 x 0,50 =	circa mq 50
garage <i>piano interrato</i>	mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
abitazione <i>piano terra</i>	mq 140 x 1,00 =	circa mq 140
portico <i>piano terra</i>	mq 28 x 0,35 =	circa mq 10
terrazze <i>piano terra</i>	mq 16 x 1/3 =	circa mq 5
<i>annessi accessori (autorizzati)</i>	mq 37 x 0,40 =	circa mq 15
Incidenza scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		circa mq 270

- **La superficie dello scoperto pertinenziale, di oltre 4.000 mq catastali, verrà valutata a parte**, in quanto le notevoli dimensioni dell'area non sono paragonabili a quelle riscontrate per altri immobili residenziali simili per caratteristiche all'edificio in oggetto.

2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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..

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

Anno 2014 – Semestre I

Comune di Pieve di Soligo (TV)

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BARBISANO

codice di zona: "E1"

Microzona catastale n. 0

tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

- per ville e villini con stato conservativo ottimo, il Valore di Mercato Min è pari a **€/mq 1.200**, il Valore di Mercato Max è pari a **€/mq 1.450**.

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo. Nel caso in oggetto, considerata la vetustà dell'immobile (fine anni 1970) e lo stato conservativo mediocre, si può considerare una percentuale in diminuzione del 20% da applicare ai suddetti valori, ottenendo così un valore unitario minimo di €/mq 960 ed un valore unitario massimo di €/mq 1.160.

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando che i valori unitari medi rilevati in abitazioni indipendenti / villette edificate all'incirca negli anni 1970 – 1980, variano da un minimo di circa € 950 al metro quadrato ad un massimo di circa € 1150 al metro quadrato, con una media di circa € 1.050 al metro quadrato.

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Villa singola anni 70-80, su due livelli, con garage e annessi, scoperto di mq 1000	Solighetto	250	€ 240.000,00	€/mq 960	Immobiliare.it
Villa singola anni 70, su due livelli, con garage, lotto mq 1000	Pieve di Soligo	210	€ 230.000,00	€/mq 1.095	Casa.it
Casa singola anni 70 su due livelli + sottot., garage, scoperto mq 1500	Solighetto	225	€ 230.000,00	€/mq 1.022	Immobiliare.it
Casa singola su due livelli, garage, giardino 1000 mq	Solighetto	250	€ 280.000,00	€/mq 1.120	Immobiliare.it
				MEDIA =	
				€/mq 1.050	

In applicazione del metodo di stima comparativo (tratto dal punto precedente 2.7), considerati i dati oggettivi dell'immobile in oggetto, in particolare:

- che trattasi di una villetta unifamiliare ad uso civile abitazione ad un piano fuori terra ed uno seminterrato,
- che dispone di ampio scoperto pertinenziale di oltre 4.000 mq catastali,
- che la costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni 1970 (antecedentemente all'inserimento del Comune di Pieve di Soligo in zona dichiarata sismica),
- che lo stato di conservazione e di finitura è mediocre, ma che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
- che non sono mai state eseguite sostanziali opere per il risanamento energetico dell'immobile,
- che gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di installazione e non sono conformi alle attuali normative in materia impiantistica,
- che è ubicato a sud della frazione di Barbisano di Pieve di Soligo,
- che vi sono lievi difformità urbanistiche, in parte sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed in parte da demolire in quanto non sanabili.

Eseguiti quindi gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed operate le opportune valutazioni ed indagini di mercato, si può ipotizzare :

- per il fabbricato comprensivo dell'incidenza dell'area strettamente pertinenziale di circa mq 1000, si stima congruo assegnare, per cui si otterrebbe
un valore a corpo di € 240.000,00 +

che corrisponde ad un valore a metro quadrato lordo di circa €/mq 900 (euro novecento al metro quadrato lordo)

- per lo scoperto pertinenziale eccedente i 1000 mq, comprensivo del valore delle opere (recinzioni, sistemazioni, ecc.) e piantumazioni esistenti, si può ritenere equo,

un valore a corpo di **€ 180.000,00 =**

per un valore complessivo a corpo e non a misura che ammonta a **€ 420.000,00**
(euro quattrocentoventimila/00)

Tenuto conto però dell'attuale periodo di forte congiuntura economica e dell'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare, delle spese che necessitano per le pratiche di sanatoria delle opere sanabili, per il ripristino dello stato autorizzato delle opere non sanabili ivi comprese le pratiche edilizie necessarie, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO (1/1),

un valore a corpo e non a misura di **€ 380.000,00**
(euro trecentottantamila/00)

2.10) PROVENIENZA

L'attuale proprietario del lotto n. 2 oggetto di esecuzione sub 4 – sub 5 – sub 6, mappale 551, Sezione D, Foglio 2 di Pieve di Soligo è il signor:

[REDACTED]

L'attuale assetto proprietario deriva dal seguenti atto traslativo:

- Atto di COMPRAVENDITA in data 17/01/1970, rep. n. 35979, a rogito dott. Enrico Sartorio, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 05/02/1970, al n. 323 – I vol. 135, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 16/02/1970 ai numeri R.G. 2826 / R.P. 2508,

con il quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

██████████ congiuntamente vendevano al sig. ██████████

██████████ che accettava il seguente immobile:

Comune di Pieve di Soligo

Sezione D – Foglio secondo

n. 551 sem arb 4[^] Ha 0.47.60 Rd. 297.50 Ra 104.72

Quadro Riepilogativo

LOTTO 2

VILLETTA CON AMPIO SCOPERTO PERTINENZIALE di oltre 4000 mq

immobili pignorati: **Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione D – Foglio 2
mappale 551 sub 4 – 5 – 6**

proprietà attuale: ██████████
proprietario per l'intero 1/1

quota pignorata: **quota dell'intero 1/1 del diritto di piena proprietà**

Valore per la piena proprietà dell'immobile:

Valore di Stima: **€ 420.000,00** (euro quattrocentoventimila/00)

Valore Pronto Vendita Consigliato al 24/04/2015: **€ 380.000,00** (euro trecentottantamila/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, li 24/04/2015

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



2.11) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2.11.1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Uff. Giud. Trib. TV Sez. Dist. Conegliano (TV) in data 09/03/2011 – numero di repertorio 653 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 09/05/2011 – Registro generale n. 15951 – Registro particolare n. 10156

immobili

pignorati : unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 6

Altri immobili pignorati :

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 5

a favore:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**

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

contro:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**

[REDACTED]

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

2.11.2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV) in data 06/05/2011 – numero di repertorio 866/2011 –

e trascritto nei RR.II. di Treviso:

il 06/06/2011 - Registro generale n. 19755 - Registro particolare n. 12674

immobili

pignorati : *unità negoziale n. 3*

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 6

Altri immobili pignorati :

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 5

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di Farra di Soligo (TV), Catasto Terreni, Foglio 23, mappale 182

a favore:

per il diritto di **PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 3**
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1
per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

contro:

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

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

per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 2

N.B. Si segnala che i dati anagrafici del sig. [redacted] contenuti nella "Sezione C – Soggetti contro" della trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare di cui sopra sono in parte errati. I dati anagrafici corretti sono i seguenti:

[redacted]

2.12) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2.12.1) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)
– in data 19/06/2009 – numero di repertorio 1000/2009 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 19/06/2009 - Registro generale n. 23499 - Registro particolare n. 5181

immobili

ipotecati : *unità negoziale n. 2*

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 6

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 5

a favore:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**
per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**

[REDACTED]

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

capitale:	€ 225.723,75
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 400.000,00

N.B. Come segnalato anche nelle osservazioni della Relazione notarile datata 20/06/2011 del dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evidenzia che i dati anagrafici del sig. [REDACTED] contenuti nella "Sezione C – Soggetti contro" della iscrizione di Ipoteca Giudiziale di cui sopra sono in parte errati. I dati anagrafici corretti sono i seguenti:

[REDACTED]

2.12.2) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)
– in data 23/06/2009 – numero di repertorio 1677 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 25/06/2009 - Registro generale n. 24222 - Registro particolare n. 5321

immobili

ipotecati : *unità negoziale n. 2*

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 6

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 5

a favore:

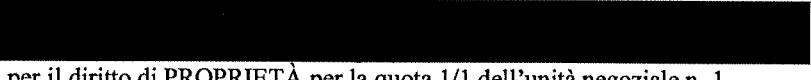


per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**
per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**



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

capitale:	€ 125.186,07
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 170.000,00

N.B. Come segnalato anche nelle Osservazioni della Relazione notarile datata 20/06/2011 del dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evidenzia che al momento dell'iscrizione di cui sopra il sig. [redacted] era titolare del solo diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 sui beni immobili dell'Unità Negoziata n. 1, anziché come erroneamente iscritto per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

2.12.3) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Conegliano (TV)
– in data 24/06/2009 – numero di repertorio 1064/2009 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 01/07/2009 - Registro generale n. 25110 - Registro particolare n. 5601

immobili

ipotecati : unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di **PIEVE DI SOLIGO (TV)**, Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di **PIEVE DI SOLIGO (TV)**, Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di **PIEVE DI SOLIGO (TV)**, Catasto Fabbricati,
Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 6

Altri immobili ipotecati :

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 5

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 – Comune di Farra di Soligo (TV), Catasto Terreni, Foglio 23, mappale 182

a favore:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**

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

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

contro:

[REDACTED]

per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

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

capitale:	€ 14.597,98
tasso interesse annuo:	–
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	–
spese:	–
totale:	€ 28.000,00

N.B. Come segnalato anche nelle osservazioni della Relazione notarile datata 20/06/2011 del dott. Antonio D'Urso, notaio in Mogliano Veneto (TV), allegata al fascicolo dell'esecuzione, si evidenzia che i dati anagrafici del sig. [REDACTED] contenuti nella "Sezione C – Soggetti contro" della iscrizione di Ipoteca Giudiziale di cui sopra sono in parte errati. I dati anagrafici corretti sono i seguenti:

[REDACTED]

2.12.4) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

derivante da Atto giudiziario – Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso – Sez. Dist. di Conegliano (TV) – in data 29/12/2009 – numero di repertorio 1901 –

ed iscritto nei RR.II. di Treviso:

il 15/01/2010 - Registro generale n. 1466 - Registro particolare n. 299

immobili

ipotecati: unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 4

Immobile n. 2 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 5

Immobile n. 3 – Comune di PIEVE DI SOLIGO (TV), Catasto Fabbricati, Sezione D – Foglio 2 – mappale 551 sub 6

Altri immobili ipotecati:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 1

Immobile n. 2 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 2

Immobile n. 3 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 4

Immobile n. 4 – Comune di Pieve di Soligo (TV), Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 3, mappale 1186 sub 5

a favore:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**
per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:



per il diritto di **PROPRIETÀ** per la quota 1/1 dell'unità negoziale **n. 2**



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

capitale:	€ 106.323,53
tasso interesse annuo:	3%
tasso interesse semestrale:	–
interessi:	€ 9.569,11
spese:	€ 7.107,36
totale:	€ 123.000,00

Montebelluna, li 24/04/2015

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



EDICOLI(10645) - c. Scalone Urbano: C/uglier 3/Immacolat. 1186 - Stabilimento 1

BOCCALINO
S. 10.000.000



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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Licc 100

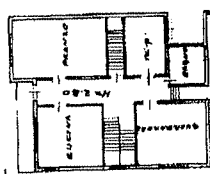
Rev. A. (Primo Catasto Edilizio Urbano)

Uff. catastale di competenza del Comune di BIELLE D'ISOLA, Via C. M. S. 101

Promotore dell'immobile situato nel Comune di BIELLE D'ISOLA, Via C. M. S. 101
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di BIELLE D'ISOLA

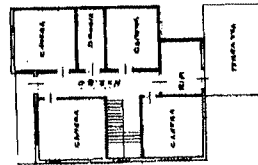
Ufficio Promotore ai atti

Casella del Tribunale - Stazione di S. Maria - Comune di P.
VIA LAMBRICO CUSTINI piano 360111

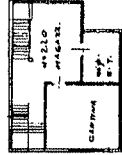


PIANO TERZA

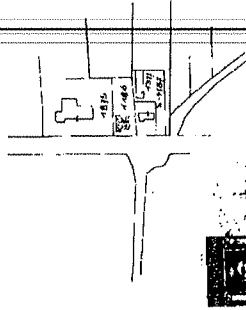
9811 / 2



PIANO PRIMO



SEMIN TERRATO



COMUNE DI BIELLE D'ISOLA
S. C. 1003
MAPPALE 1186 - 1
SCALA 1:2.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1977

Completato dal
F. BERARDI
Invece all'Atto di
della Promotore di BIELLE D'ISOLA
dati 1977/1980
Firma: F. Berardi



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1976, N. 611)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE DI SOLIGO Via CHISINI

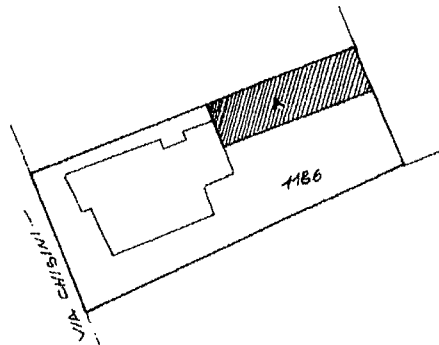
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°

PLANIMETRIA AREA SCOPERTA

SVILUPPO PLANIMETRICO
IN SCALA 1:500



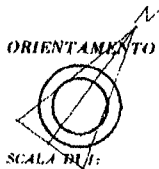
- A PORZIONE OGGETTO DI NUOVO ACCATASTAMENTO
MQ. 68

- AREA SCOPERTA MQ 291

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO (EX SEZ. C/3)
ORB. FOG. 13°
MAPPALE N° 1186



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	10 GEN 1986
PROT. N°	2413

V86
2413A

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GERARDO FERRICIN

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 10 GENNAIO 1986

Firma: Gerardo Ferricin

subaltemo 4 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2014 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Sezione Urbana: C Foglio: 3 Particella: 118
L. LAMBERTO CHISINI

Data presentazione: 06/02/1986 - Data: 23/12/2014 - n. TV0308347 - Richiedente FANTIN GIUSEPPE X TRIBUNALE TREVISO

Mod. B (Nuovo Catastro Edilizio Urbano)



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

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1954, N. 453)

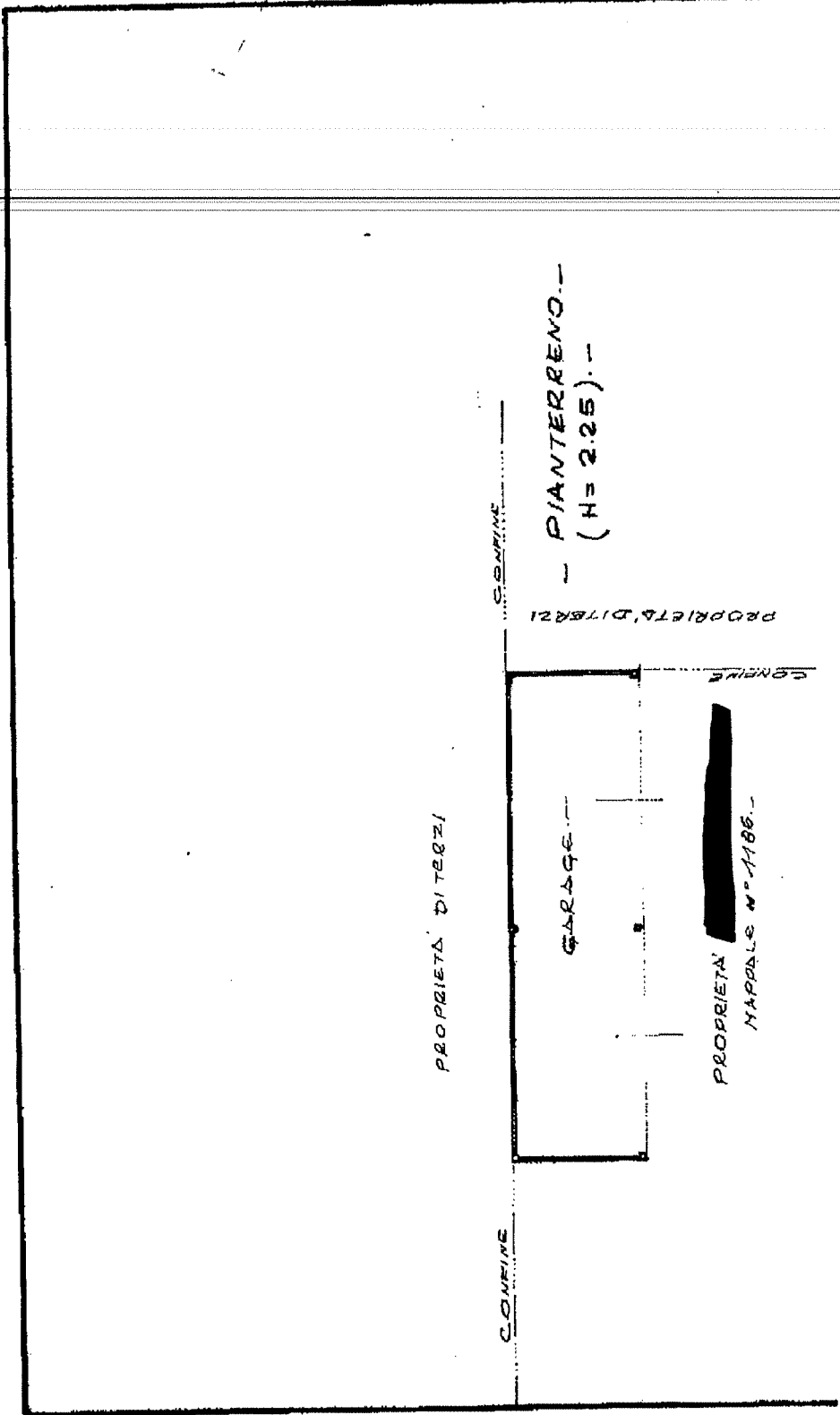
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE DI SOLIGO Via CHISIM



Ditta

Alleg

TREVISO Scheda N°



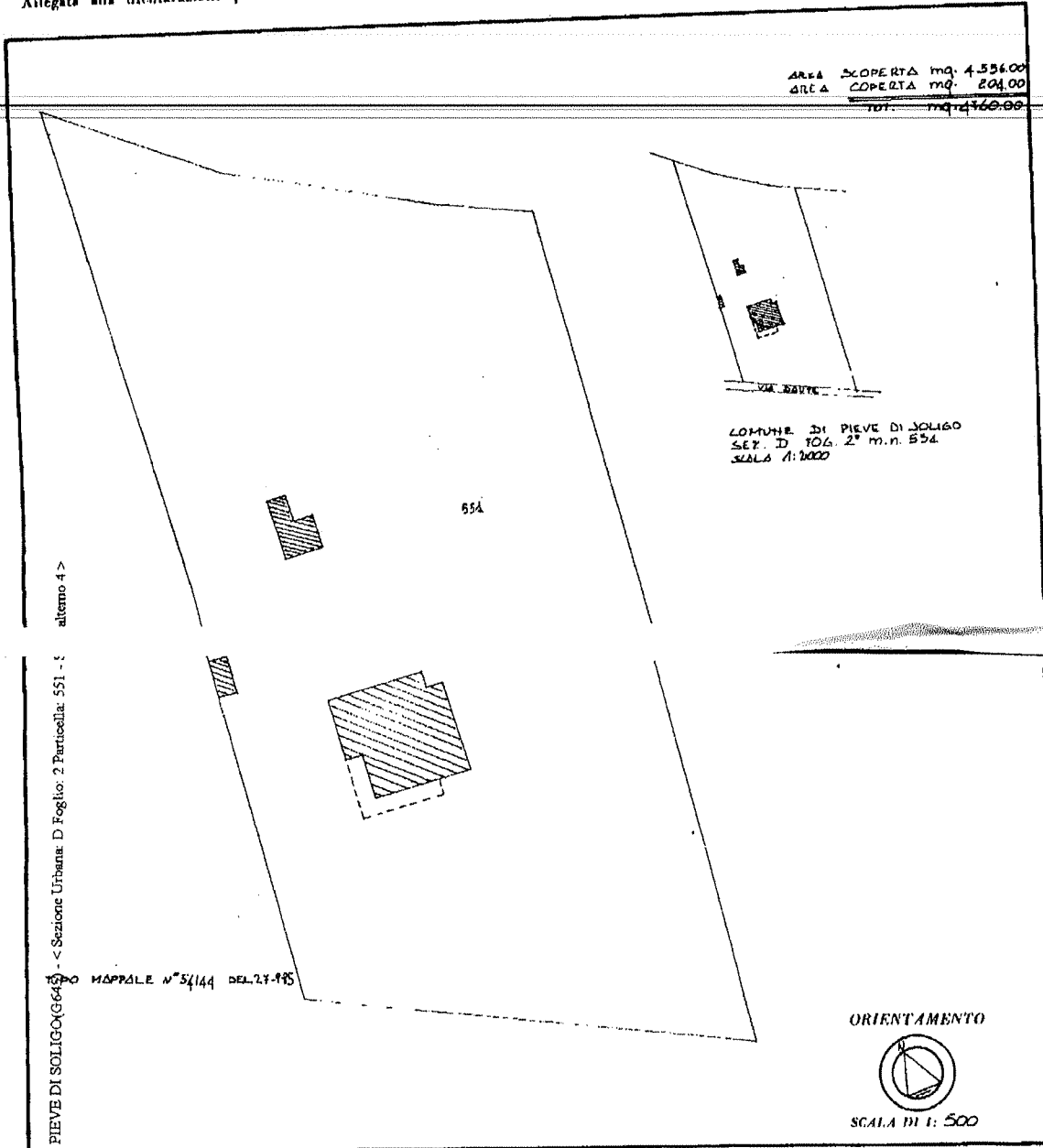


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 452)

Planimetrica di **PIEVE DI SOLIGO** Via DANTE
Ditta **[REDACTED]** n. **1**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **[REDACTED]**

AREA SCOPERTA mq. 4.556,00
AREA COPERTA mq. 204,00
TOT. mq. 4760,00



COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO
SEP. D. 106, 2° m.n. 554
SCALA 1:1000

almeno 4 >

Comune di PIEVE DI SOLIGO (G646) - < Sezione Urbana: D Foglio: 2 Particella: 551 - <

MAPPALE N° 54144 DEL 23-1-195

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

6 MAR 1987

PROT. N°

10673

D2
551
4

Computata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROSA MARIA BERVARDI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 3-3-87

Firma: Rosa Maria Bervardi

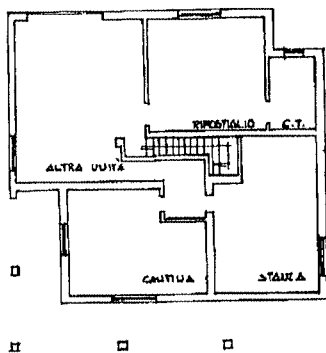


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

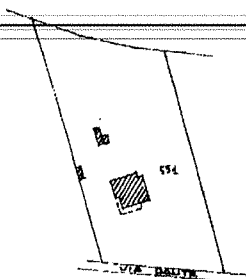
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

(n. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1954, N. 454)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE DI SOLIGO Via DANTE
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 2



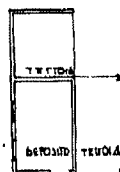
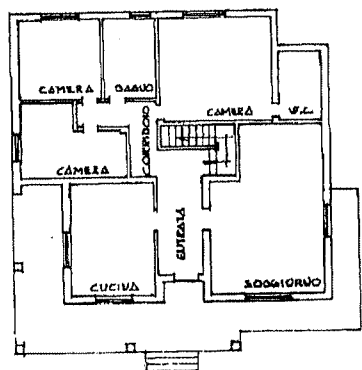
SEMINTERRATO h=2.30



COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO
SEZ. D. 100.20 m.n. 554
SCALA 1:2000



PIANTA PIANO TERRA h=2.00



PIANTA PIANO TERRA h=2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

altemo 5 >

Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Sezione Urbana. D. Foglio: 2 Particella: 551 - >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23/12/2014
NOT. N.° 10674

D2
551
5

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROSA MARIA BERNARDI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 3-3-87

Firma: Bernardi Rosanna



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

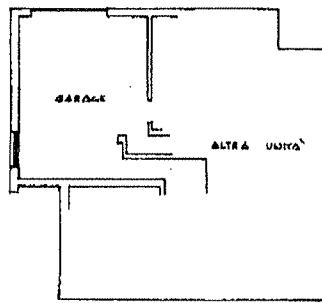
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1954, N. 452)

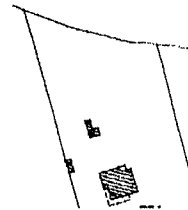
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIEVE DI SOLIGO Via DANTE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 3



PIANTA PIANO SEMITERRATO h=2.30



COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO
SEZ. D. 106.2° M. 55.1
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - s. Sezione Urbana: D Foglio: 2 Particella: 55

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10/6/85
E. P.
F. D. DANTE ALIGHIERI piano: S1,
Situazione al 23/12/2014

D2
331
6

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROSA MARIA GERVARDI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 3-3-87

Firma: [Signature]