

Studio Tecnico **dott. arch. FANTIN GIUSEPPE**
 Corso Mazzini, 164/2 - 31044 MONTEBELLUNA (TV)

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 1040/2011

udienza 18/05/2016

(con riunita la R.G.E. n. 926/2012)

G.E. : **dott. ANTONELLO FABBRO**

perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**

promossa da:



contro :



interventuti:



RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1 - 2)

Lotto 1 :

PORZIONE DI VETUSTO FABBRICATO RURALE IN ZONA RESIDENZIALE C1.2 CON SCOPERTO

ubicazione : **VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)**
 via Cantarane n. 39

disponibilità : **OCCUPATO DALL'ESECUTATO**

stato di conservazione : **SCADENTE**

quota pignorata : **INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'**

descrizione catastale :

Comune di **VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)**

Catasto dei Fabbricati - Sezione C - Foglio 2

mapp. 1358 sub 2 - sub 3 - sub 4

Catasto dei Terreni - Foglio 22

mapp. 1173 - 1548 - 1865 - 1866

Valore di vendita proposto : ----- € 140.000,00



Lotto 2 :

QUOTE INDIVISE DI TERRENO BOSCHIVO VERSANTE NORD MONTELLO

ubicazione : **VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)**
 via S. Martino (presa dodicesima)

disponibilità : **LIBERO**

descrizione catastale e quota pignorata:

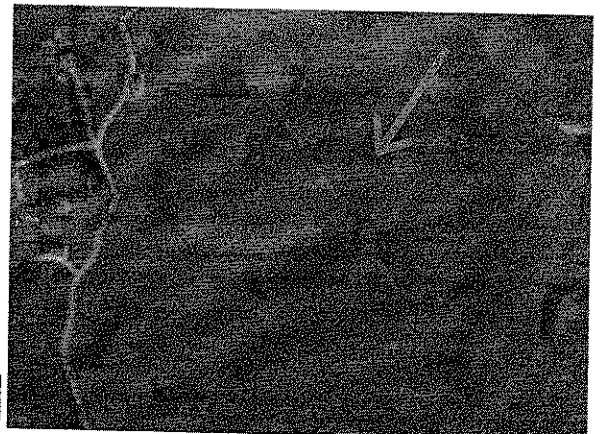
Comune di **VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)**

Catasto dei Terreni - Foglio 6

mapp. 458 di mq 1.902 catastali quota 1/2 proprietà indivisa

mapp. 213 di mq 4.070 catastali quota 7/18 proprietà indivisa

Valore di vendita proposto : ----- € 6.000,00



INDICE

Lotto 1 : PORZIONE DI VETUSTO FABBRICATO RURALE IN ZONA RESIDENZIALE C1.2 CON SCOPERTO

1.1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE</u>	3
1.2)	<u>DESCRIZIONE LOTTO N. 1</u>	9
1.3)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	29
1.4)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	33
1.5)	<u>VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1</u>	36
1.6)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	39

Lotto 2 : QUOTE INDIVISE DI TERRENO BOSCHIVO VERSANTE NORD MONTELLO
--

2.1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE</u>	46
2.2)	<u>DESCRIZIONE LOTTO N. 2</u>	48
2.3)	<u>CONFORMITA' URBANISTICA</u>	55
2.4)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	55
2.5)	<u>VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 2</u>	58
2.6)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	59

Lotto 1
PORZIONE DI VETUSTO FABBRICATO RURALE
IN ZONA RESIDENZIALE C1.2 CON SCOPERTO

1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE LOTTO N. 1

Oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione immobiliare è la porzione nord-ovest del fabbricato sito in via Cantarane n. 39 di Volpago del Montello, con annesso scoperto, che risulta così individuata catastalmente:

➤ per l'intera (1/1) PIENA PROPRIETÀ

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto dei Fabbricati

Sezione C – Foglio 2 (corrispondente al fg. 22 del Catasto Terreni)

mapp. 1358 sub 2 : cat. A/2 – cl. 1 – vani 13 – R.C. € 872,81 – via Cantarane n. 39 – p. T-1
 sup. cat. tot. mq 331 ; totale escluso aree scoperte: mq 331

mapp. 1358 sub 3 : cat. C/2 – cl. 4 – mq 89 – R.C. € 137,89 – via Cantarane n. 39 – p. T
 sup. cat. tot. mq 95 **(UNITA' DEMOLITA)**

mapp. 1358 sub 4 : Bene Comune Non Censibile – via Cantarane – p. T
 area scoperta di mq 2.669 (catastali) comune ai sub 2 – 3

Catasto dei Terreni

Foglio 22 (corrispondente alla sez. C fg. 2 del Catasto Fabbricati)

mappale 1358 : mq 2.923 ente urbano (identificativo al Catasto Terreni del 1358 sub 2-3-4)

mappale 1173 : mq 30 sem irr arb cl. 1 R.D. € 0,29 R.A. € 0,16

mappale 1548 : mq 35 sem irr arb cl. 1 R.D. € 0,33 R.A. € 0,19

mappale 1865 : mq 126 prato ir ar cl. 1 R.D. € 0,98 R.A. € 0,52

mappale 1866 : mq 421 prato ir ar cl. 1 R.D. € 3,26 R.A. € 1,74

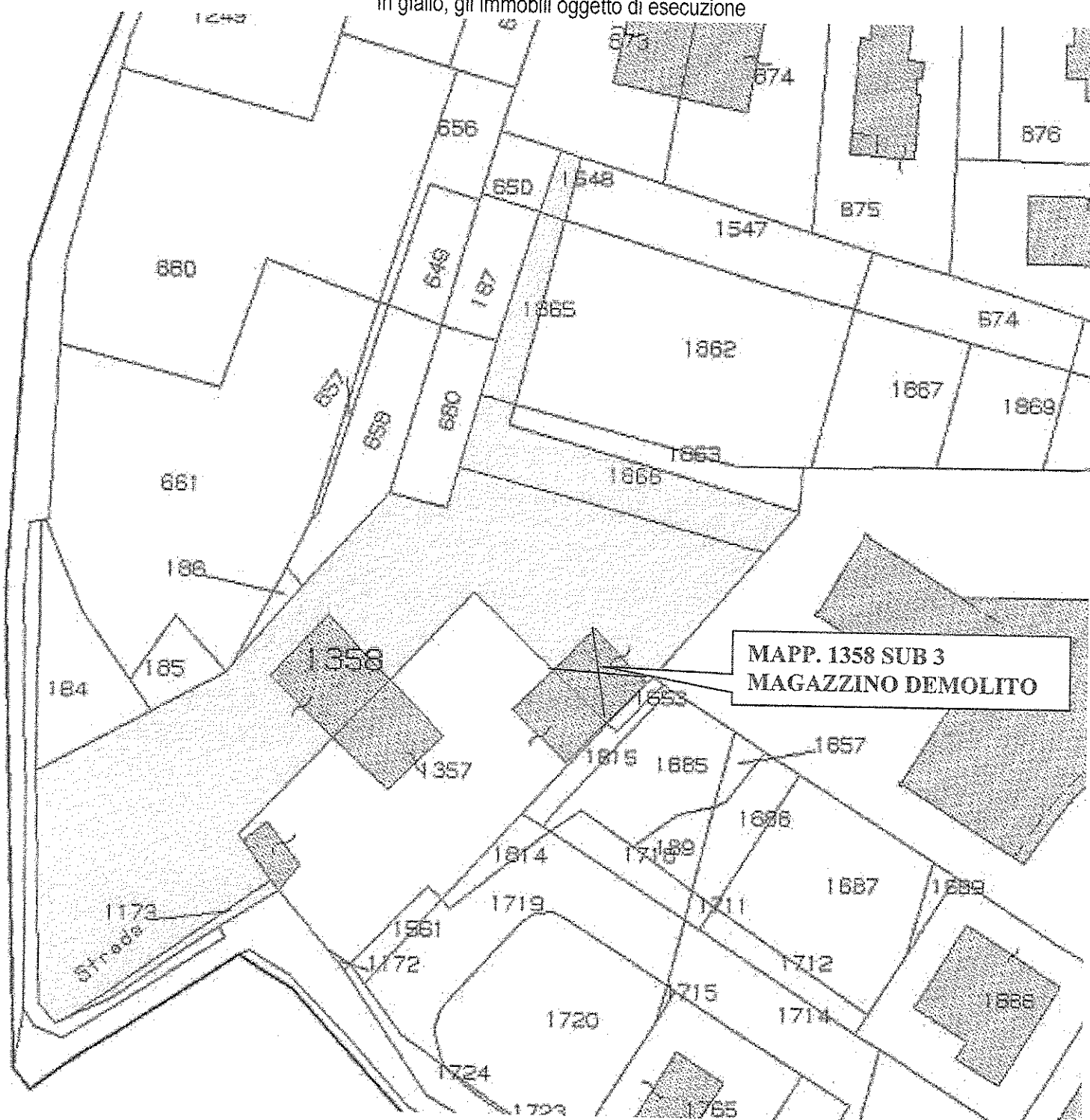
totali mq 3.535 (superficie catastale)

intestazione catastale attuale:

..... proprietà per 1000/1000

Si precisa che, a seguito delle variazioni catastali intercorse negli anni, l'identificativo catastale indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare, **mappale 1550 di mq 547** (fg. 22 Volpago d.M.), è variato per frazionamento ed è stato sostituito dagli **ATTUALI mappale 1865 di mq 126 e mappale 1866 di mq 421** (fg. 22 Volpago d.M.), come sopra descritti.

Figura 1.1 – ESTRATTO ATTUALE DI MAPPA CATASTALE (fuori scala)
Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO - foglio 22 – mappali 1358 – 1173 – 1548 – 1865 – 1866
 In giallo, gli immobili oggetto di esecuzione



Conformità intestazione catastale LOTTO N. 1:

L'attuale intestazione catastale è conforme alle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Conformità planimetrie catastali :

La rappresentazione dell'immobile risultante dalle planimetrie catastali del mappale 1358 sub 2 – sub 3 – sub 4 non è conforme allo stato di fatto per le discordanze di seguito elencate.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del mappale 1358 sub 2, depositata in banca dati in data 27/05/1998, **NON È CONFORME ALLO STATO DI FATTO** per i seguenti motivi:

- **il sub 2 è impropriamente censito in categoria A/2 “abitazioni di tipo civile”, ma in realtà, come risultante dai titoli edilizi, trattasi di fabbricato rurale ad uso magazzino – deposito;**
- le destinazioni dei singoli locali nelle planimetrie sono impropriamente indicate con destinazioni residenziali (cucina, camera, stanza, bagno, ecc.), mentre in realtà e come risultante dai titoli edilizi trattasi di magazzini, depositi, ecc.;
- vi sono modifiche della distribuzione interna, sia al piano terra che al piano primo;
- al piano primo manca la parete divisoria fra il mappale 1358 ed il confinante mappale 1357, in quanto anziché esservi un locale lungo e stretto, è stata realizzata una tramezzatura trasversale ricavandone così due distinte porzioni, ed al sopralluogo è risultato che la porzione est è attualmente in uso (non si sa a che titolo) dell'attigua unità mappale 1357, mentre alla porzione ovest (in uso dell'esecutato) è impropriamente accorpata un'analogo porzione del mappale 1357 (di fatto siamo in presenza di una permuta di porzione del piano primo non formalizzata);
- le altezze interne attuali sono inferiori a quelle indicate nelle planimetrie catastali.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del mappale 1358 sub 3, depositata in banca dati in data 27/05/1998, **non è conforme allo stato di fatto, in quanto il fabbricato è stato demolito.**

Alla luce di quanto sopra relazionato, dovranno essere presentate le relative variazioni catastali di aggiornamento allo stato dei luoghi attuale, sia per quanto riguarda il Catasto Terreni (Tipo mappale per demolizione), che per quanto riguarda il Catasto Fabbricati (procedura DOCFA per soppressione unità demolita).

CONFINI DEL LOTTO N. 1 (in senso orario, salvo altri e/o più precisi e/o variati):

Il LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione, come sopra individuato catastalmente, congiuntamente confina in senso orario, a partire da nord, con mappali 184 – 185 – 186 – 658 – 680 – 187 – 650 – 873 – 1547 – 1862 – 1863 – 1880 – 1653 – 1357 – strada via Cantarane – demanio acque, tutti del foglio 22 di Volpago del Montello.

VARIAZIONI CATASTALI INTERCORSE:

Catasto Terreni

Il **mappale 1358**, ente urbano di mq 2.923, identificativo al Catasto Terreni del fabbricato censito al Catasto Fabbricati mappale 1358 sub 2-3-4, nella sua attuale consistenza, deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 11/05/1998 n. 1436.1/1998, presentata il 20/02/1998 n. 8877/1436, con il quale l'originario ente urbano mappale 1358 di mq 2.995 veniva variato da fabbricato rurale ad ente urbano e contestualmente venivano accorpati i mappali 662 di mq 1.010 – 663 di mq 33 – 679 di mq 550 – 659 di mq 90 – 1356 di mq 472 – 667 di mq 840, del medesimo fg. 22;
- Tipo Frazionamento del 24/01/2007 n. 348059.1/2006, protocollo n. TV0348059, con il quale l'originario mappale 1358 di mq 2.995 è stato frazionato nell'odierno mappale 1358 di mq 2.923 e nel mappale 1558 di mq 72.

L'odierno **mappale 1173 fg. 22 di mq 30** deriva dal più ampio ex mappale 662 di mq 1.040, giusto Tipo frazionamento del 04/02/1991 n. 555.2/1991.

L'odierno **mappale 1548 fg. 22 di mq 35** deriva dal più ampio ex mappale 682 di mq 460, giusto Tipo frazionamento del 24/01/2007 n. 348059.1/2006.

Gli odierni **mappale 1865 di mq 126 e mappale 1866 di mq 421 del fg. 22**, non presenti nell'Atto di Pignoramento, derivano dal più ampio ex mappale 1550 di mq 547, giusto Tipo frazionamento del 07/08/2013 n. 170284.1/2013.

Il **mappale 1550 di mq 547**, indicato nell'atto di Pignoramento, è stato soppresso e sostituito dai mappali 1865 – 1866, giusto Tipo frazionamento del 07/08/2013 n. 170284.1/2013. A sua volta il mappale 1550 derivava dal frazionamento del più ampio ex mappale 1355 di mq 2.018, giusto Tipo Frazionamento del 24/01/2007 n. 348059.1/2006.

Catasto Fabbricati

Il mappale 1358 sub 4 (Bene Comune Non Censibile, area scoperta) deriva dalla variazione catastale del 29/01/2007 n. 348.1/2007, protocollo n. TV0032386, per frazionamento del precedente B.C.N.C. mappale 1358 sub 1. Il mappale 1358 sub 2 - sub 3, nonché l'ex sub 1, sono stati costituiti in data 27/05/1998 al n. B02267.1/1998.

Figura 1.2 – ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE (fuori scala)
Volpago d. M., sez. C fg. 2, mappale 1358

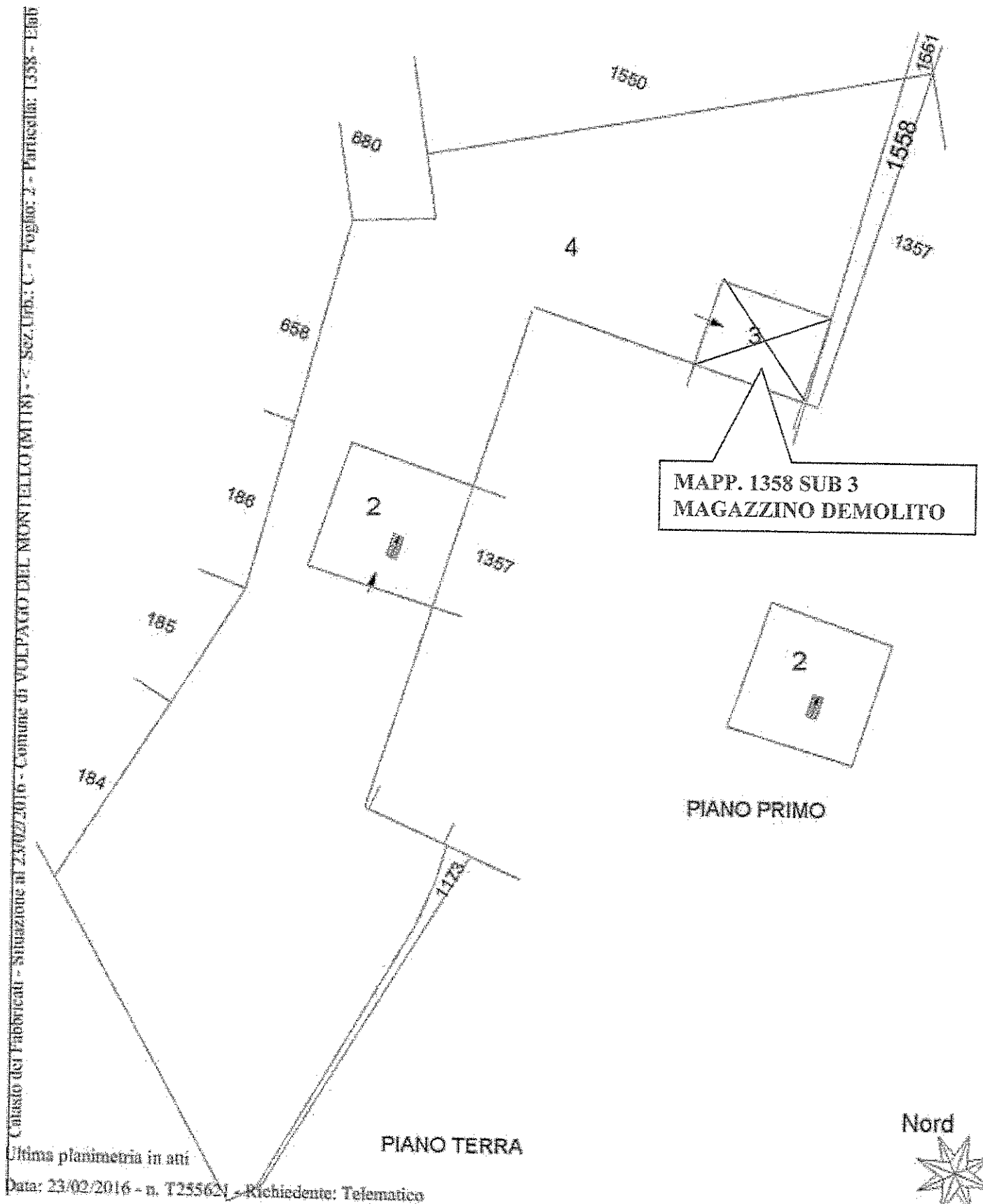
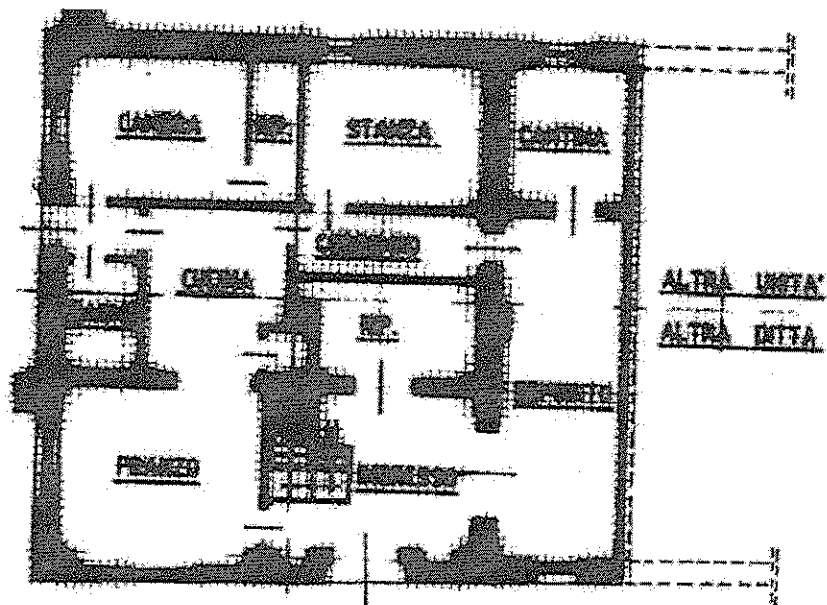
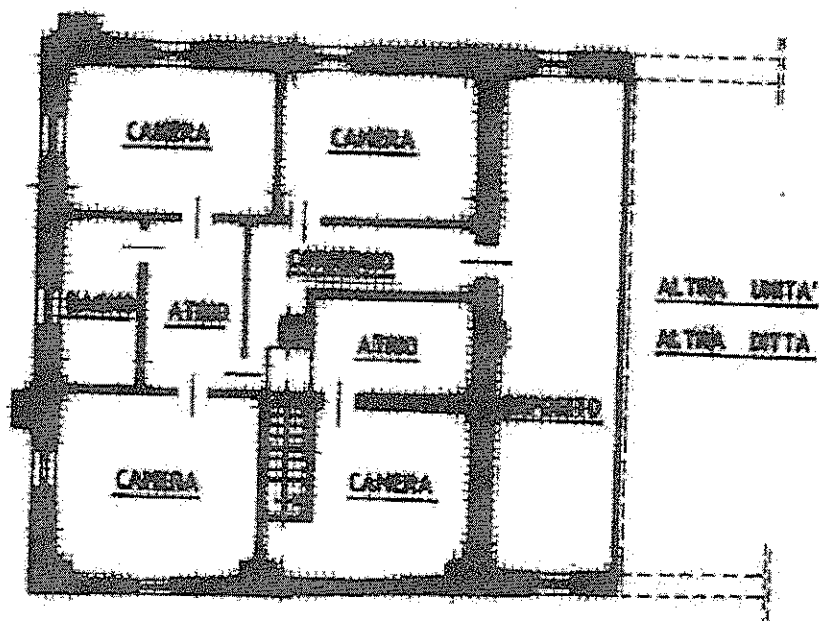


Figura 1.3 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)
Volpago d. M., sez. C fg. 2, mappale 1358 sub 2

N.B. DESTINAZIONI ABITATIVE NON AUTORIZZATE

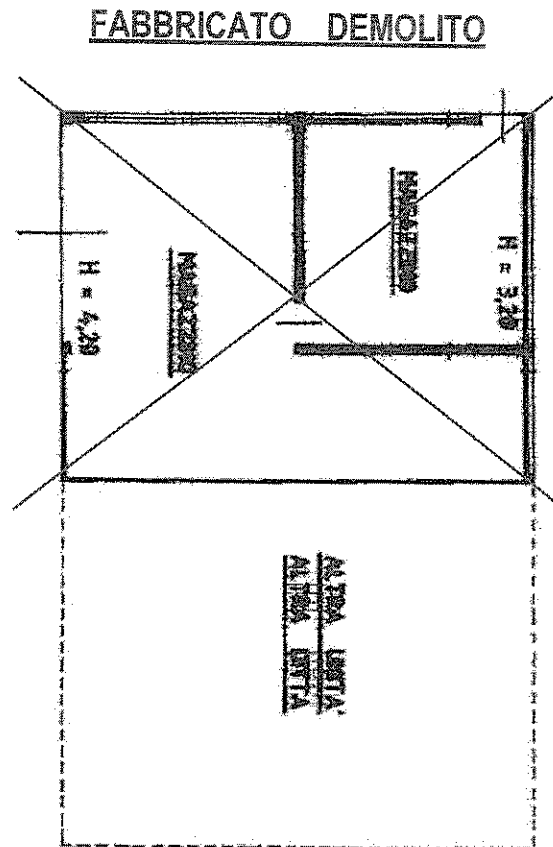


PIANO PIANO



PIANO PIANO

Figura 1.4 – PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)
 Volpago d. M., sez. C fg. 2, mappale 1358 sub 3



1.2) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

1.2.1.UBICAZIONE: Comune di **VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)**
 via Cantarane n. 39

La porzione del fabbricato rurale con annesso scoperto oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione sono ubicati in zona centrale nell'abitato di Volpago del Montello (TV).

Gli immobili sono situati in zona residenziale ed urbanizzata.

La giacitura del terreno è pianeggiante.

Tutti i principali servizi (quali Municipio, scuole, banche, posta, esercizi di vicinato, ecc.) si trovano nelle immediate vicinanze a qualche centinaia di metri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale, quest'ultima collegata più a sud con l'arteria stradale principale S.R. n. 248 "Schiavonesca-Marosticana".

Poco più a nord si estende la collina Montello.

Figura 1.5 – mappa generale della Provincia di Treviso con ubicazione del LOTTO N. 1

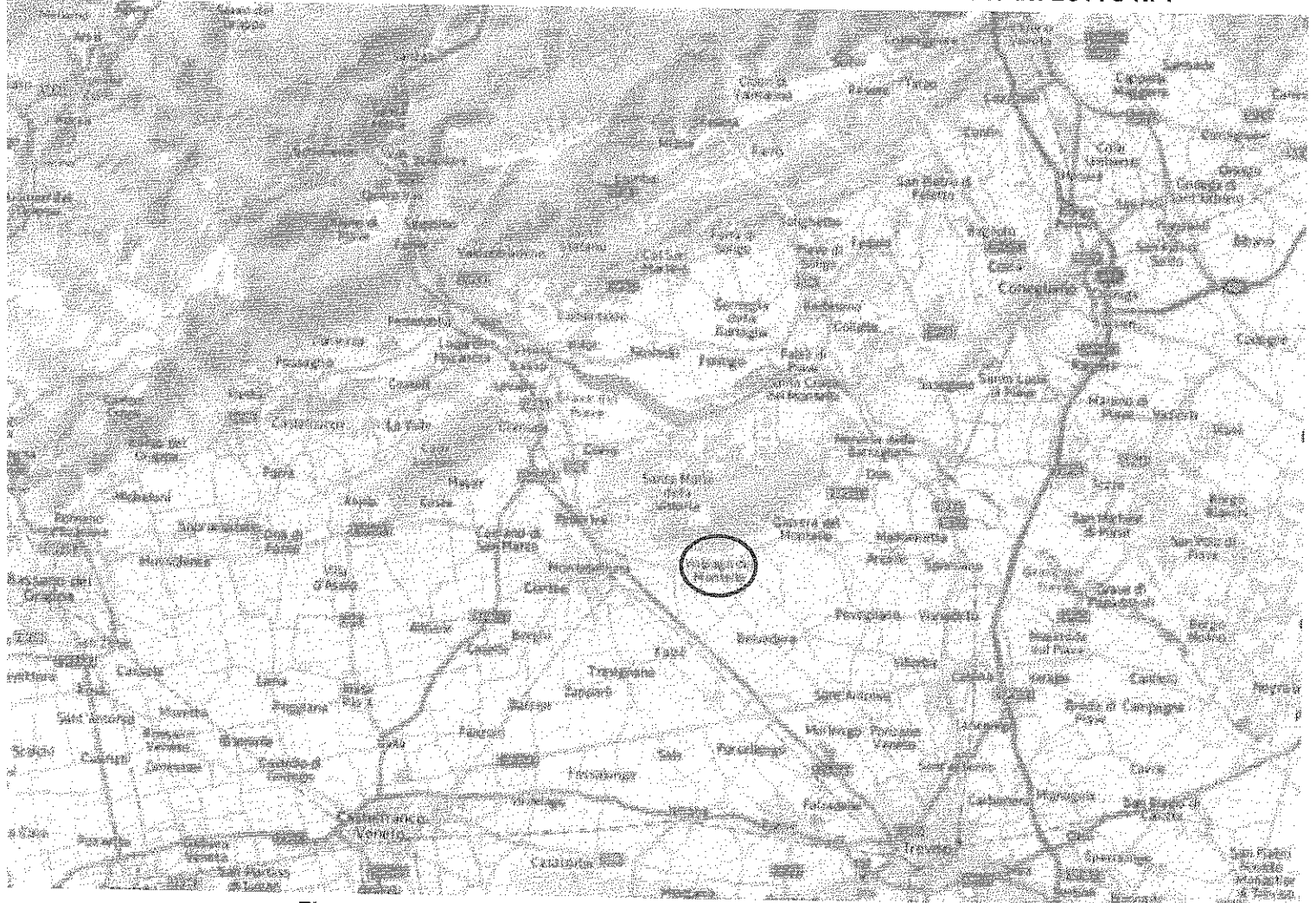


Figura 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione del LOTTO N. 1

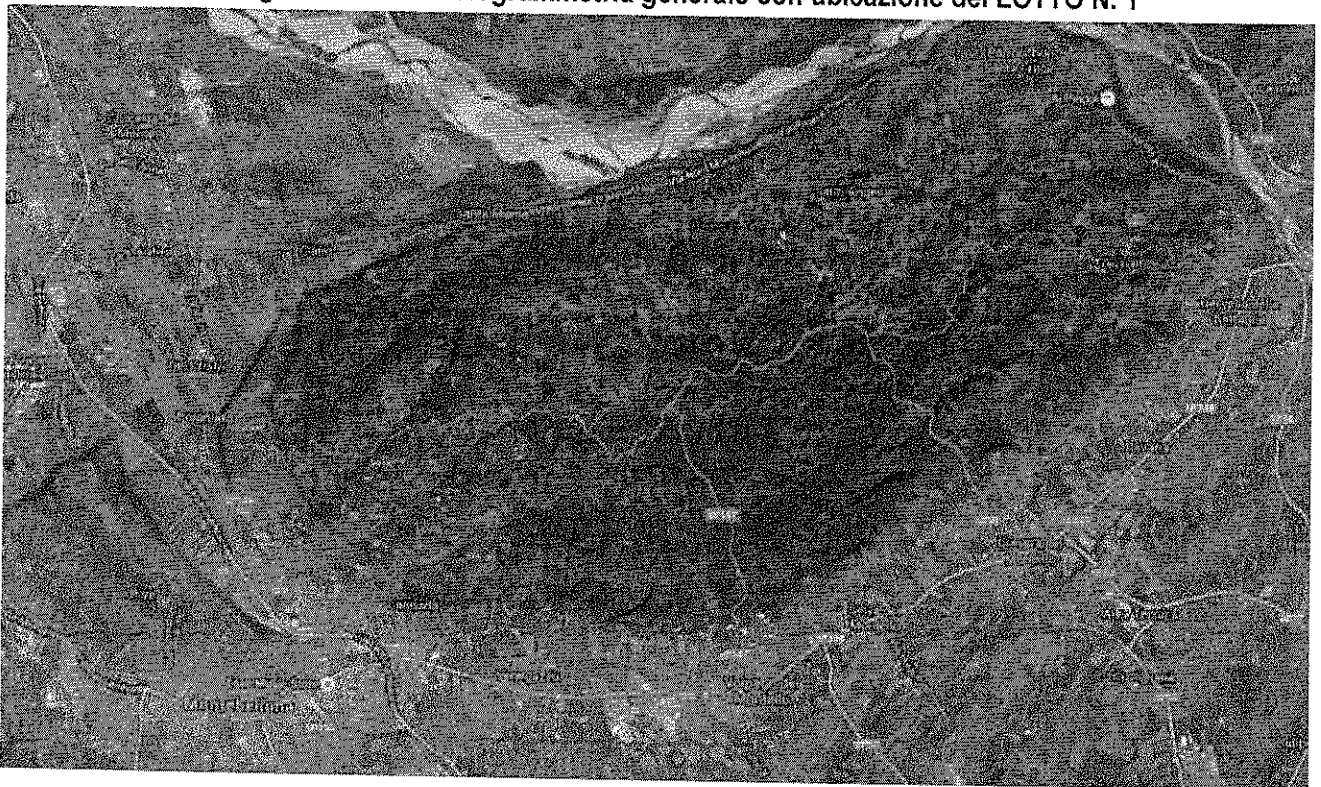


Figura 1.7 – aerofotogrammetria con individuata schematicamente l'ubicazione del LOTTO N. 1



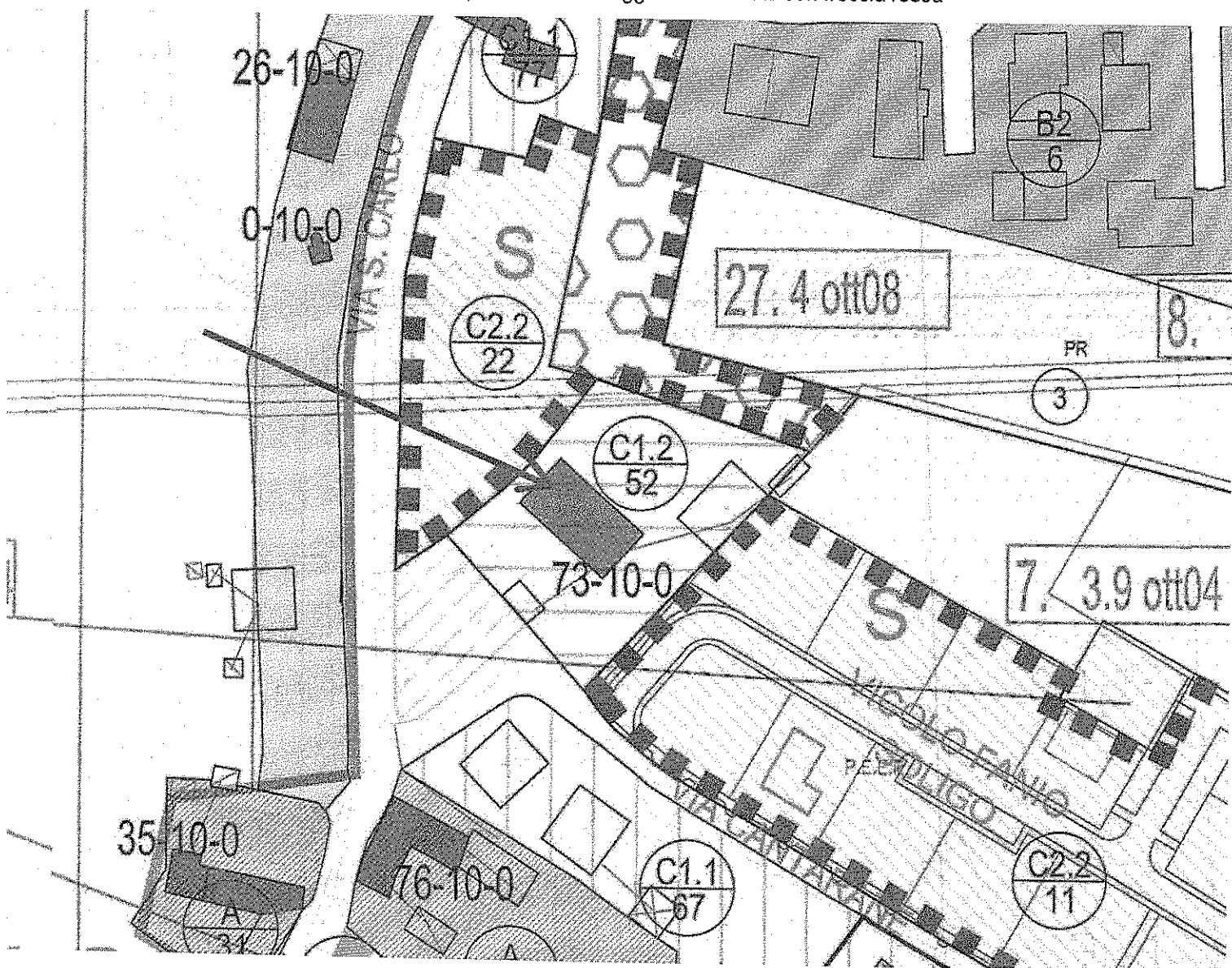
1.2.2) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Di seguito verrà sinteticamente esposta la zonizzazione urbanistica delle aree in oggetto risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volpago del Montello in data 23/02/2016, al quale si rimanda in toto per maggiori dettagli e per ogni elemento qui di seguito non richiamato (vedi allegato C.D.U. da considerarsi parte integrante della presente relazione di stima, anche se si evidenzia che oltre a quanto indicato nel C.D.U. il fabbricato esistente è gravato da vincolo di P.R.G. in quanto trattasi di immobile storico schedato con scheda n. 73-10-0 che ne determina le modalità di intervento e le destinazioni ammesse ed, inoltre, l'area, essendo attraversata da oleodotto militare, è gravata dai relativi vincoli e fasce di rispetto secondo normativa vigente).

Preliminarmente si precisa che le aree in oggetto ricadono in **zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale** ai sensi del D.Lgs. n°42 del 22/01/2004 e in **zona sottoposta a vincolo idrogeologico-forestale** ai sensi della L.R. n. 25 del 27/06/1997 modificata dalla L.R. n. 52/78 “Legge Forestale Regionale” e dell’art. 20 della L.R. n. 58/94.

Secondo il P.T.C.P. vigente l’area in oggetto è classificata come “Area condizionata all’urbanizzato”.

Figura 1.8 – estratto Piano Regolatore Generale
(fuori scala) L’immobile in oggetto è indicato con freccia rossa



Secondo il Piano Regolatore Generale vigente:

- il **mappale 1358** fg 22 è classificato parte in “zona intermedia di espansione C1.2”, parte “area a verde privato”, parte “area per istruzione”, parte obbligo dello strumento attuativo;
- i **mappali 1548 – 1866** fg 22 sono classificati come “area per istruzione”;
- il **mappale 1865** fg 22 è classificato parte “area a parco ed attrezzature sportive”, parte “area per istruzione”, parte obbligo di strumento attuativo;
- il **mappale 1173** fg 22 è classificato come viabilità.

Secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del Piano di Assetto del Territorio adottato:

- i **mappali 1358 – 1173 – 1548 – 1865 – 1866 fg. 22** ricadono in area a rischio idrogeologico con riferimento al PTCP del 2010 – P0 ed in area di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;
- il **mappale 1358** fg 22 in parte ricade inoltre in fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia pubblica;
- i **mappali 1358 – 1173 – 1865 – 1866 (parte)** fg 22 ricadono altresì in zona di tutela relativa all’idrografia principale.

Secondo la Carta delle Invarianti del Piano di Assetto del Territorio adottato:

- il **mappale 1358 fg. 22** ricade in parte in pertinenze scoperte da tutelare.

Secondo la Carta delle Fragilità del Piano di Assetto del Territorio adottato:

- i **mappali 1358 – 1173 – 1548 – 1865 – 1866 fg. 22**, per quanto riguarda la compatibilità geologica, sono classificati terreni idonei a condizione “b) terreni interessati da inondazioni periodiche” ed “e) terreni superficiali a granulometria limoso-argillosa”; inoltre, ricadono in area sondabile o/a ristagno idrico.

Secondo la Carta delle Trasformabilità del Piano di Assetto del Territorio adottato:

- i **mappali 1358 – 1173 – 1548 – 1865 – 1866 fg. 22** ricadono in area di urbanizzazione consolidata, in centri urbani di alta pianura ed in Ambito territoriale omogeneo 2 (ATO insediativo);
- i **mappali 1548 – 1866 e parte 1358 fg. 22** ricadono in servizi di interesse comune di maggior rilevanza – esistente – Scuola elementare;
- il **mappale 1358 fg. 22** in parte è classificato inoltre come pertinenze scoperte da tutelare.

Fig. 1.8 bis – estratto Piano Assetto del Territorio “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”
(fuori scala) L’immobile in oggetto è indicato con freccia rossa

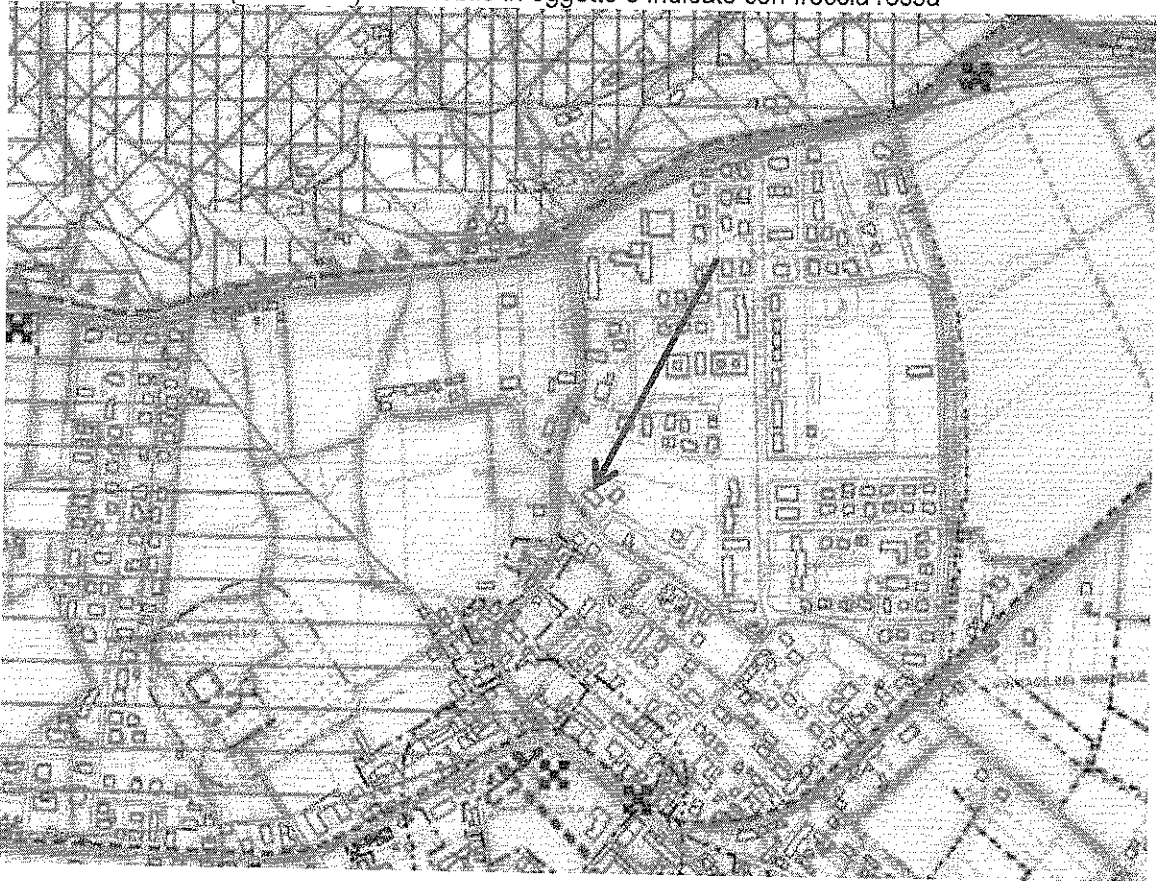
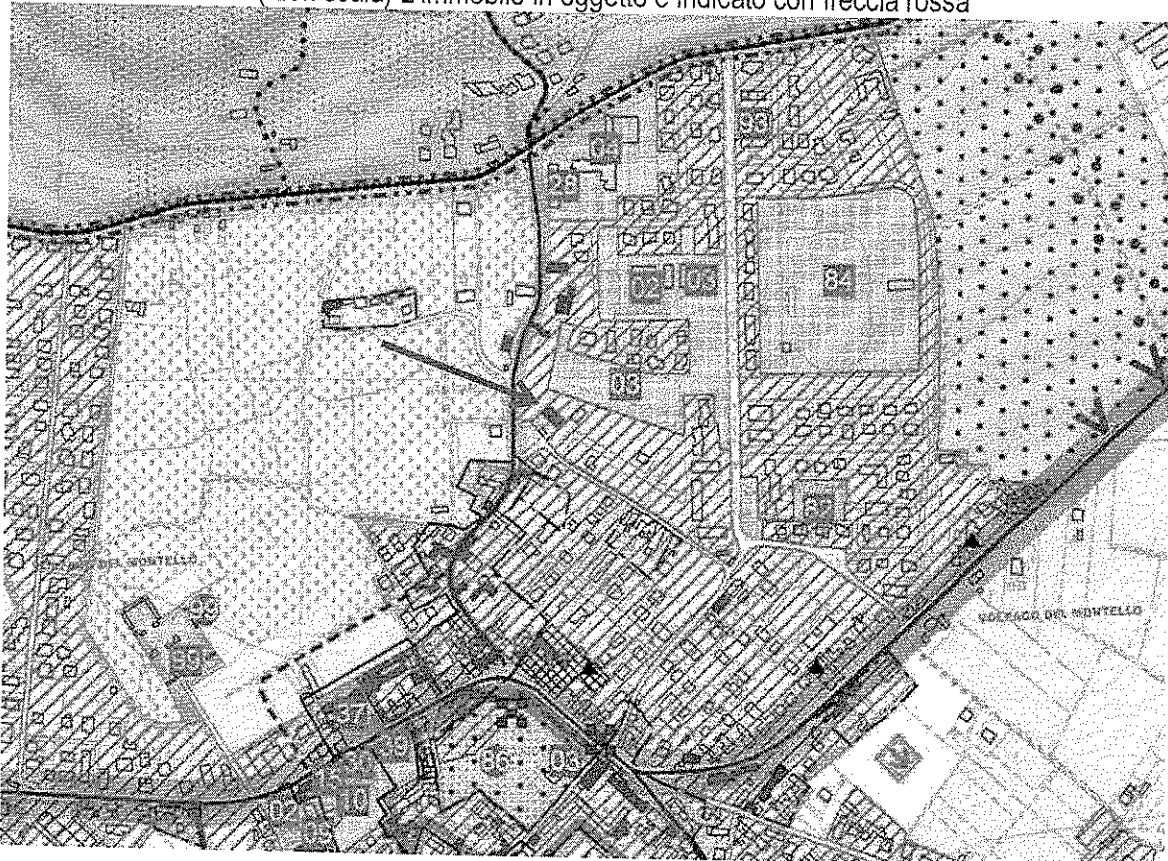


Fig. 1.8 tris – estratto Piano Assetto del Territorio “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”
(fuori scala) L’immobile in oggetto è indicato con freccia rossa



1.2.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PRINCIPALE MAPP. 1358 SUB 2:

Il LOTTO N. 1 della presente esecuzione immobiliare è costituito dalla porzione nord di uno storico fabbricato rurale (già presente nel Catasto Austriaco – primi 1800), disposto su due piani fuori terra, con annessa area scoperta pertinenziale, per una superficie complessiva di circa catastali mq 3.500 (comprensivo dell'area coperta). L'accesso, sebbene la toponomastica dell'edificio sia di via Cantarane, di fatto avviene dall'accesso esistente sul lato ovest dalla via S. Carlo. Il lato sud dell'immobile in oggetto è contiguo alla restante porzione di fabbricato di altra ditta. Il lato ovest e parte del lato sud dell'area scoperta confinano con strade pubbliche. L'area scoperta solo in parte è recintata. Lo scoperto posto a est del fabbricato è attraversato trasversalmente da un oleodotto militare, come riportato schematicamente nella figura sottostante. Inoltre sull'angolo sud-ovest del mappale 1358 (angolo tra via Cantarane e via S. Carlo) insiste una cabina del metano recintata e accessibile dalla strada pubblica.

Fig. 1.9 – aerofotogrammetria con individuato schematicamente il LOTTO N. 1
In tratteggio azzurro, la posizione indicativa dell'oleodotto che attraversa il terreno in oggetto



Foto 1.10 – vista dell'accesso di fatto esistente da via S. Carlo



Foto 1.11 – prospetto ovest della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione



Foto 1.12 – prospetto nord della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione



Foto 1.13 – prospetto est della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione (indicato con freccia rossa)



Foto 1.14 – vista dello scoperto pertinenziale lato ovest

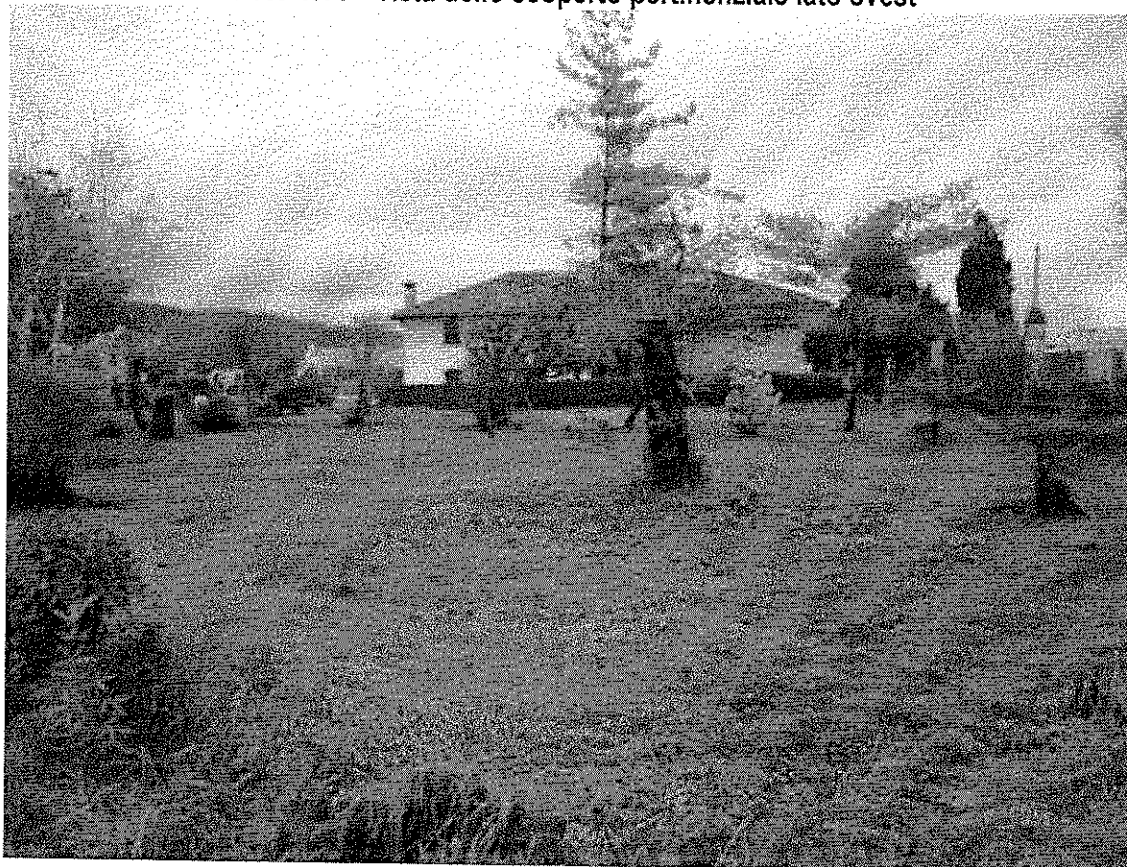


Foto 1.15 – vista di parte dello scoperto lato est



Foto 1.16 – vista di parte dello scoperto a est



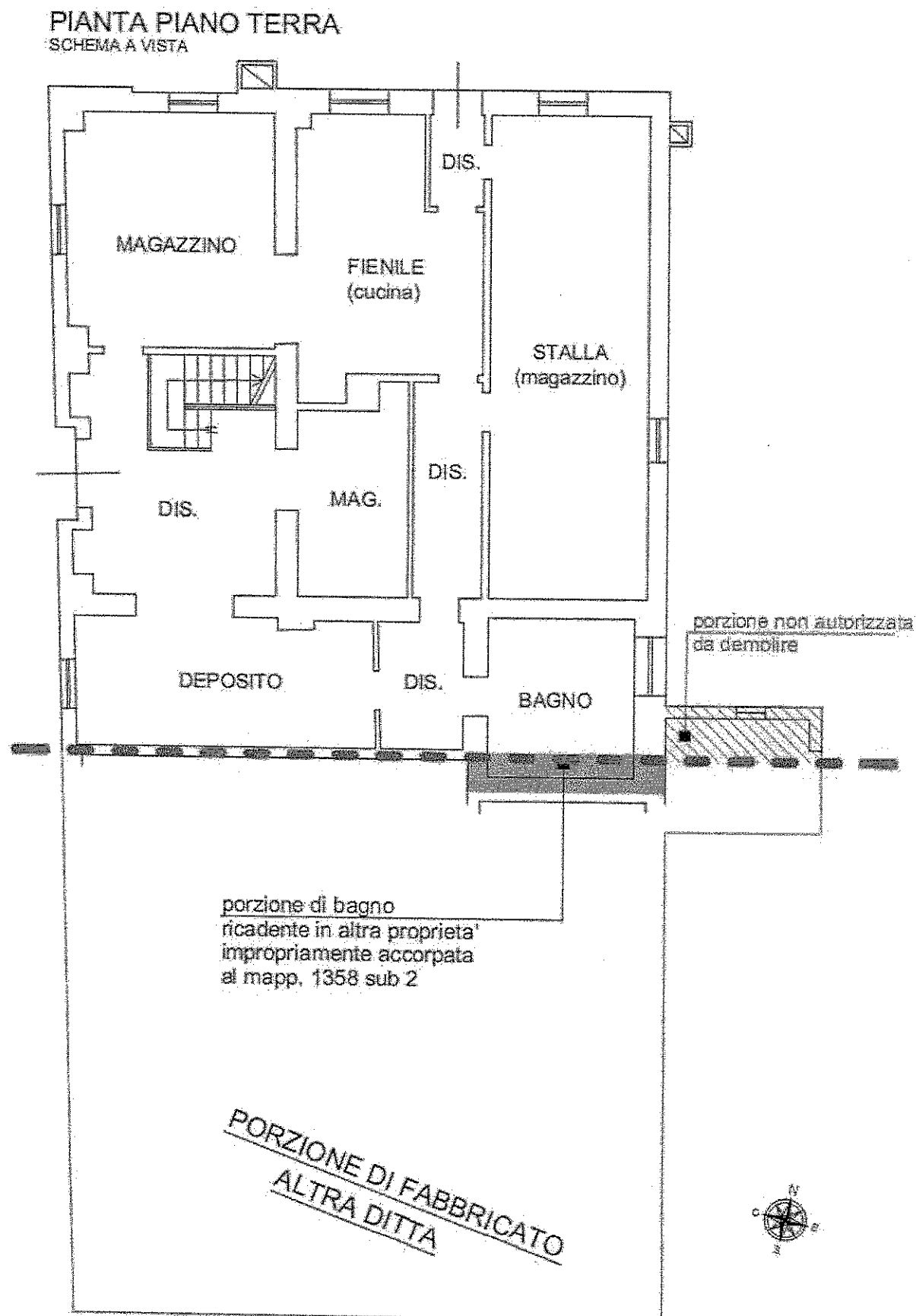
Il piano terra è composto da diversi locali uso magazzino comunicanti fra di loro, ma mal distribuiti, in quanto oggetto di interventi abusivamente realizzati sull'immobile e solo parzialmente sanati con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 82 del 29/09/2009.

Infatti, con il suddetto Permesso di Costruire sono state sanate parzialmente le modifiche distributive apportate al fabbricato, mantenendone comunque l'originaria destinazione rurale. Anche se in realtà gli interventi realizzati erano finalizzati alla destinazione residenziale dell'immobile. Destinazione che, seppure ammessa dalle vigenti norme di P.R.G., non è comunque di agevole raggiungibilità, in quanto il rapporto aero-illuminante dei locali attualmente esistente è insufficiente e, inoltre, le attuali altezze utili interne sono al di sotto di quelle minime previste per la residenza.

Al piano terra vi è anche un bagno ricavato in parte su proprietà di terzi e si evidenzia che la porzione sconfinante su altrui proprietà non è compresa nella presente vendita.

Sempre al piano terra, sul lato est, è stato abusivamente ricavato un locale ad uso centrale termica di uso comune con l'attiguo mappale 1357 che dovrà essere demolito, in quanto non sanabile essendo che l'area ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico-Ambientale, ove non sono sanabili gli aumenti di superficie e/o volume.

Figura 1.17 – schema a vista (fuori scala) del piano terra



Il piano primo è composto da diversi locali uso magazzino accessibili dal disimpegno posto in zona centrale del piano.

L'attuale distribuzione, similmente al piano terra, è il risultato di interventi abusivamente realizzati sull'immobile e solo parzialmente sanati con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 82 del 29/09/2009.

Infatti, con il suddetto Permesso di Costruire sono state sanate parzialmente le modifiche distributive apportate al fabbricato, mantenendone comunque l'originaria destinazione rurale. Anche se in realtà gli interventi realizzati erano finalizzati alla destinazione residenziale dell'immobile. Destinazione che, seppure ammessa dalle vigenti norme di P.R.G., non è comunque di agevole raggiungibilità, in quanto il rapporto aero-illuminante dei locali attualmente esistente è insufficiente e, inoltre, le attuali altezze utili interne sono al di sotto di quelle minime previste per la residenza.

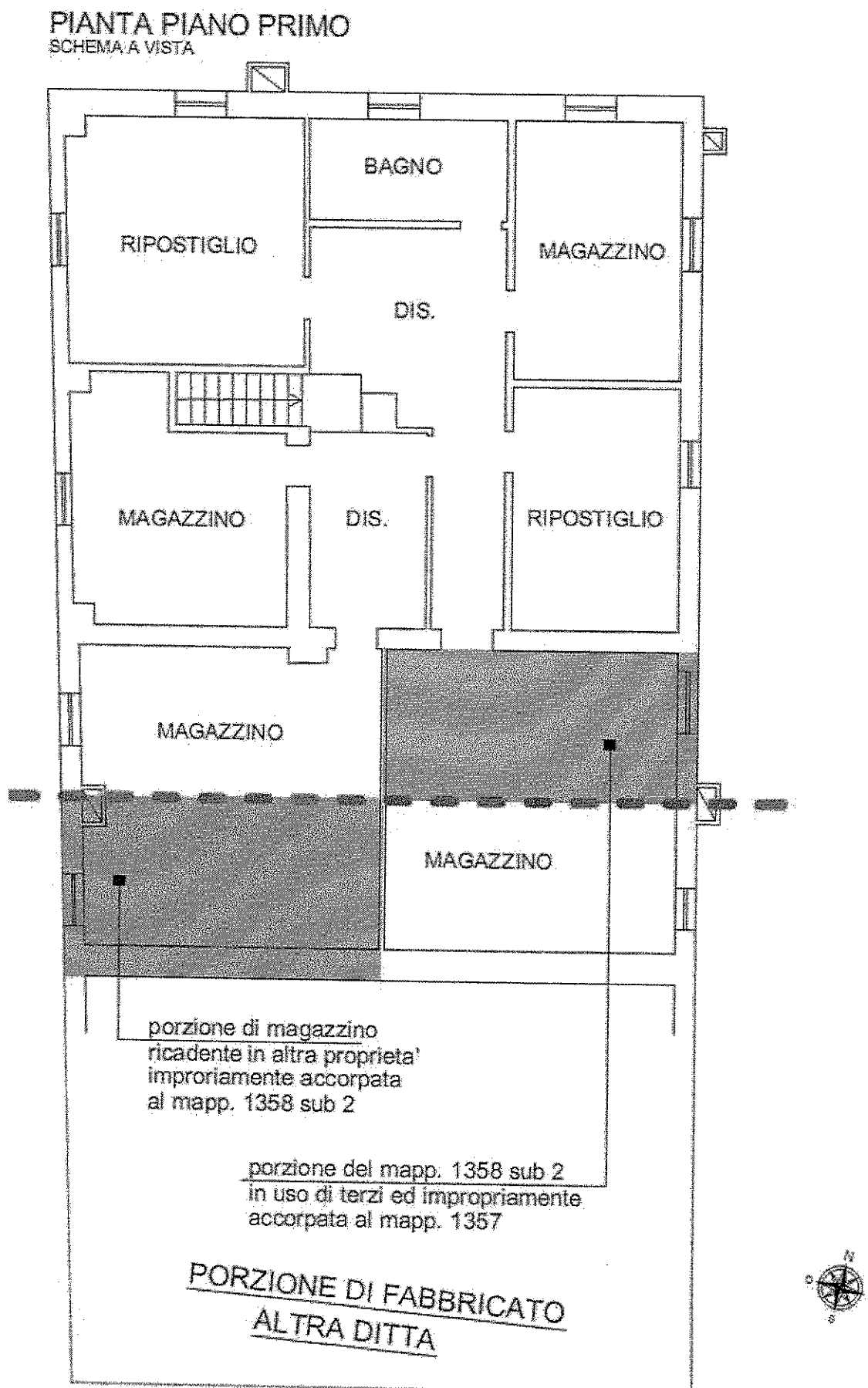
Rispetto allo stato autorizzato vi sono altresì modifiche della distribuzione interna che, mediante la suddivisione del disimpegno, hanno comportato il ricavo abusivo di un bagno sul lato est, di un ulteriore vano uso magazzino sul lato ovest e di due disimpegni.

Come rilevabile dalla seguente planimetria a vista del piano primo, all'attualità vi è una porzione di magazzino di proprietà di terzi (trattasi di una porzione del mappale 1357) che impropriamente ed abusivamente è stata accorpata al locale magazzino lato sud-ovest.

Similmente a quanto sopra, all'attualità vi è una porzione di magazzino che formalmente fa parte del fabbricato in oggetto che di fatto è impropriamente ed abusivamente accorpata al confinante mappale 1357.

La porzione di copertura nella zona soprastante il magazzino di confine è stata oggetto di intervento abusivo di rifacimento della copertura con contestuale abusivo rialzo della linea di gronda.

Figura 1.18 – schema a vista (fuori scala) del piano primo



Finiture dell'unità immobiliare:

Tutto il fabbricato, stante la sua originaria destinazione rurale e i maldestri interventi abusivamente realizzati e solo parzialmente sanati, presenta caratteristiche di finiture scadenti per tipologia di materiale impiegato, qualità e modalità esecutive, che mal si prestano con le pregevoli caratteristiche storiche dell'immobile.

La pavimentazione del piano terra, costituita in prevalenza da pavimento piastrellato, versa in scadente stato conservativo, con la sola eccezione del bagno.

Il piano primo è privo di pavimentazioni in quanto ancora da ultimare gli interventi abusivamente realizzati.

Le pareti e soffitti del piano terra sono per la maggior quota parte intonacati.

Le pareti del piano primo sono per la maggior quota parte intonacate in pessimo stato conservativo.

I soffitti del piano primo, in parte sono costituiti dall'estradosso del solaio abusivamente realizzato, in parte da vetuste controsoffittature in parte crollate.

Nella zona centrale vi sono vistose infiltrazioni di acqua dalla soprastante struttura di copertura che è stata oggetto di un abusivo intervento di manutenzione straordinaria e contestuale innalzamento della linea di copertura.

La porzione di copertura abusivamente rifatta, ricadente sul mappale 1358, essendo ancora da ultimare, per quanto concerne le guaine ed il manto di coeprtura, è causa delle sopraccitate infiltrazioni, che stanno altresì danneggiando anche le sottostanti strutture verticali ed orizzontali del piano terra e primo, oltre che quelle della limitrofa proprietà.

Tutti gli altri elementi di finitura sono in scadente / pessimo stato conservativo / manutentivo.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Esaminate le mappe catastali, la documentazione agli atti del Comune e considerate le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato, si è accertato che la costruzione originaria dell'immobile era già presente sin dalla mappa del Catasto Austriaco (primi 1800).

Negli ultimi decenni, come già relazionato, l'immobile è stato oggetto di un maldestro intervento edilizio finalizzato a trasformare l'originario e pregevole annesso rustico in residenza.

Trattasi quindi di un fabbricato rurale di vetusta edificazione, avente tipologia costruttiva tipica dell'epoca e del luogo in cui è stato edificato, murature in sassi/pietrame, copertura con struttura portante lignea.

La centrale termica posta sul lato est è da considerarsi una superfetazione abusivamente realizzata e quindi da demolire.

Impianti:

Gli impianti ivi esistenti di fatto sono finalizzati all'uso degli unici due locali attualmente utilizzabili, costituiti dal bagno al piano terra e da un magazzino utilizzato come taverna.

Essendo l'immobile privo di agibilità, delle eventuali utenze ivi esistenti ne dovrà essere attestata la legittimità.

Stato manutentivo:

Lo stato manutentivo e di finitura (interno ed esterno) è scadente/pessimo.

L'immobile versa in precarie condizioni statiche ed igienico-sanitario (presenza di umidità ed infiltrazioni dalla copertura).

Tale porzione di vetusto fabbricato necessita di urgenti interventi edilizi per la manutenzione ordinaria, straordinaria e per il ripristino dello stato autorizzato.

Classificazione energetica:

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di pessima qualità energetica. Indicativamente, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, si presume che l'appartamento appartenga alla classe " G " .

Stato dell'immobile :

La porzione di immobile attualmente è occupata dall'esecutato.

Porzione del bagno al piano terra è impropriamente accorpato al mappale 1358, mentre formalmente è parte del confinante mappale 1357 di proprietà di terzi.

Porzione del magazzino al piano primo lato ovest a confine è impropriamente accorpato al mappale 1358, mentre formalmente è parte del confinante mappale 1357 di proprietà di terzi.

Porzione del magazzino al piano primo lato est a confine è impropriamente accorpato al mappale 1357 di terzi, mentre formalmente è parte del mappale 1358 oggetto di esecuzione.

All'interno vi sono alcuni arredi, materiale e suppellettili vari.

L'arredo e le cose mobili non sono comprese nella vendita.

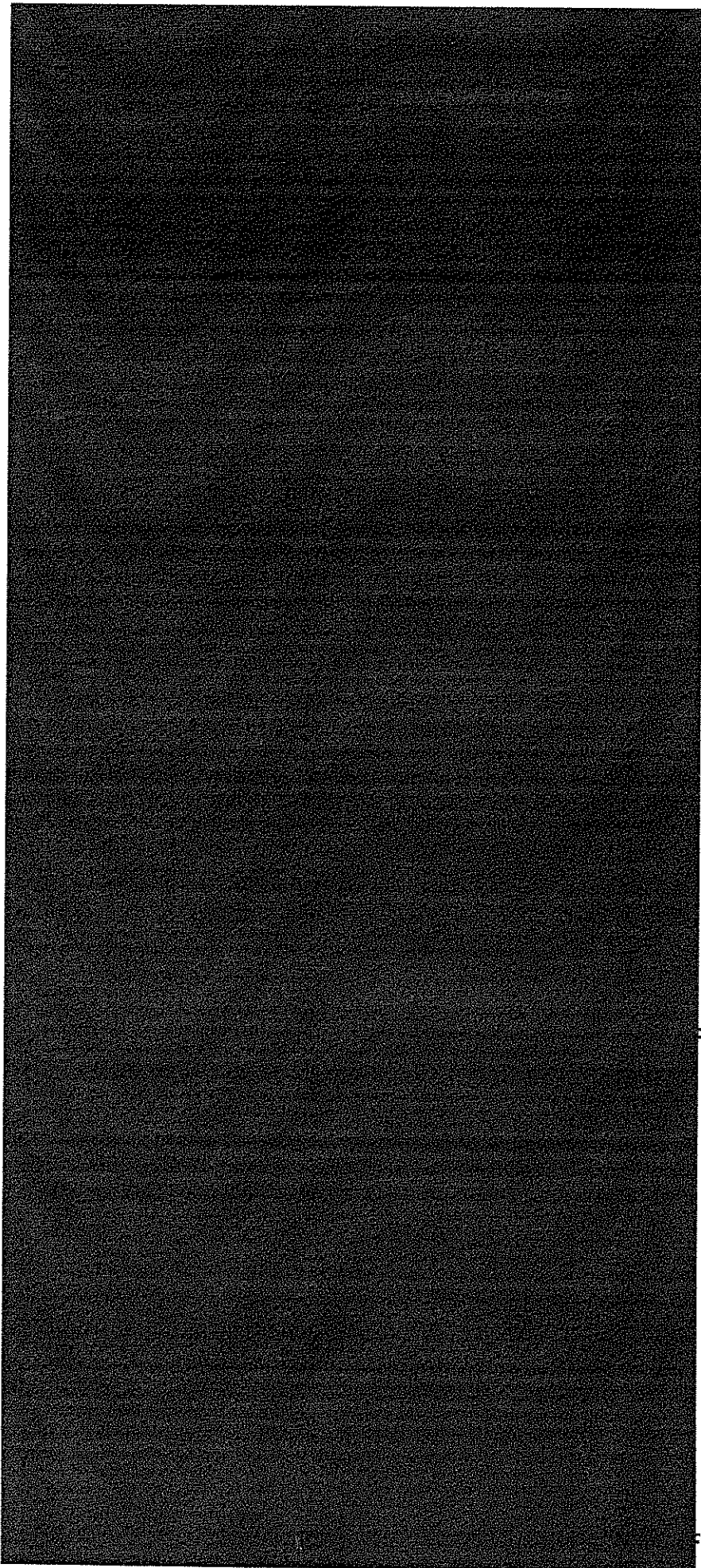


Foto 1.19 – piano terra

Foto 1.20 – piano terra

Foto 1.21 – bagno P.T.

Foto 1.22 – piano primo

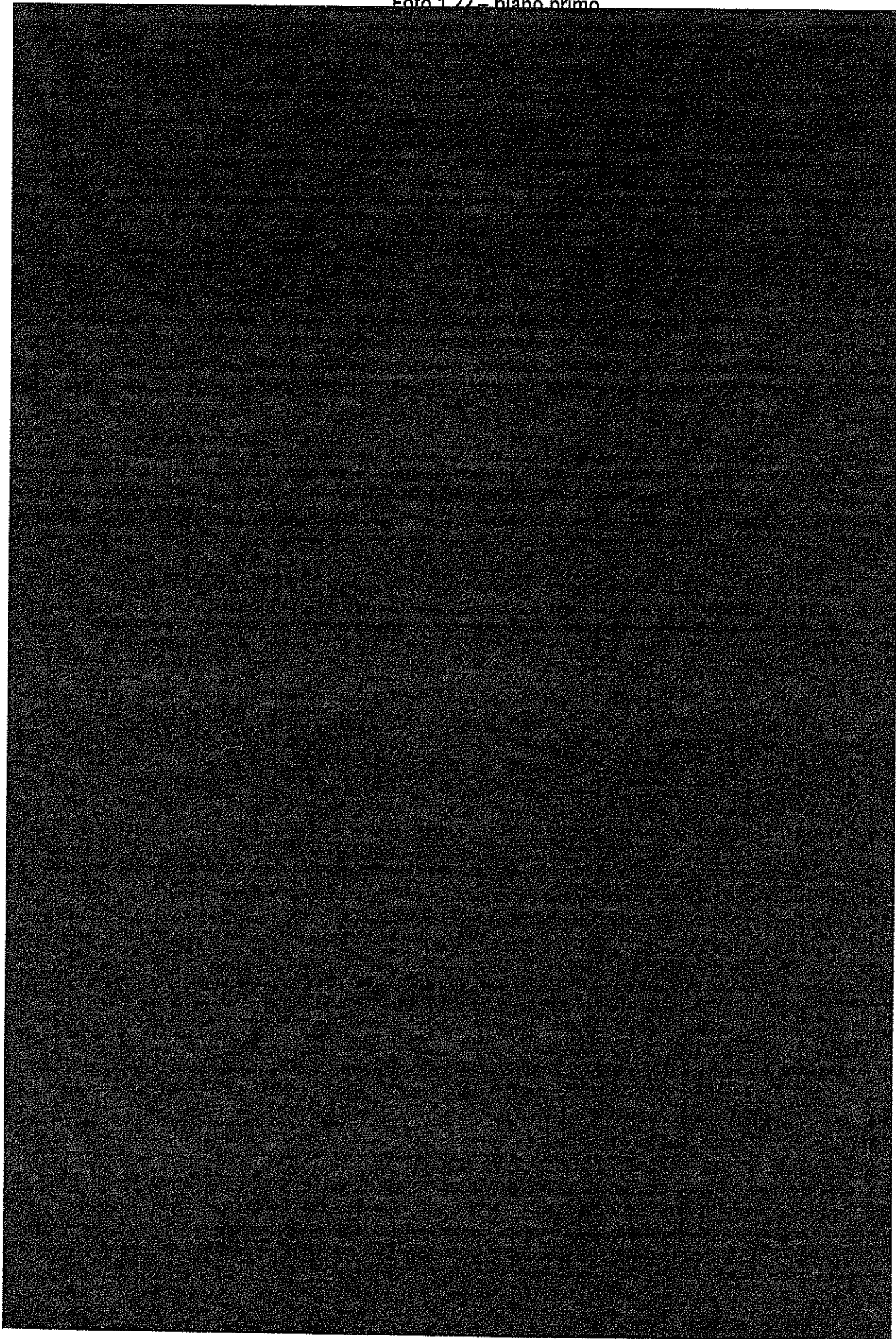


Foto 1.24 – piano primo

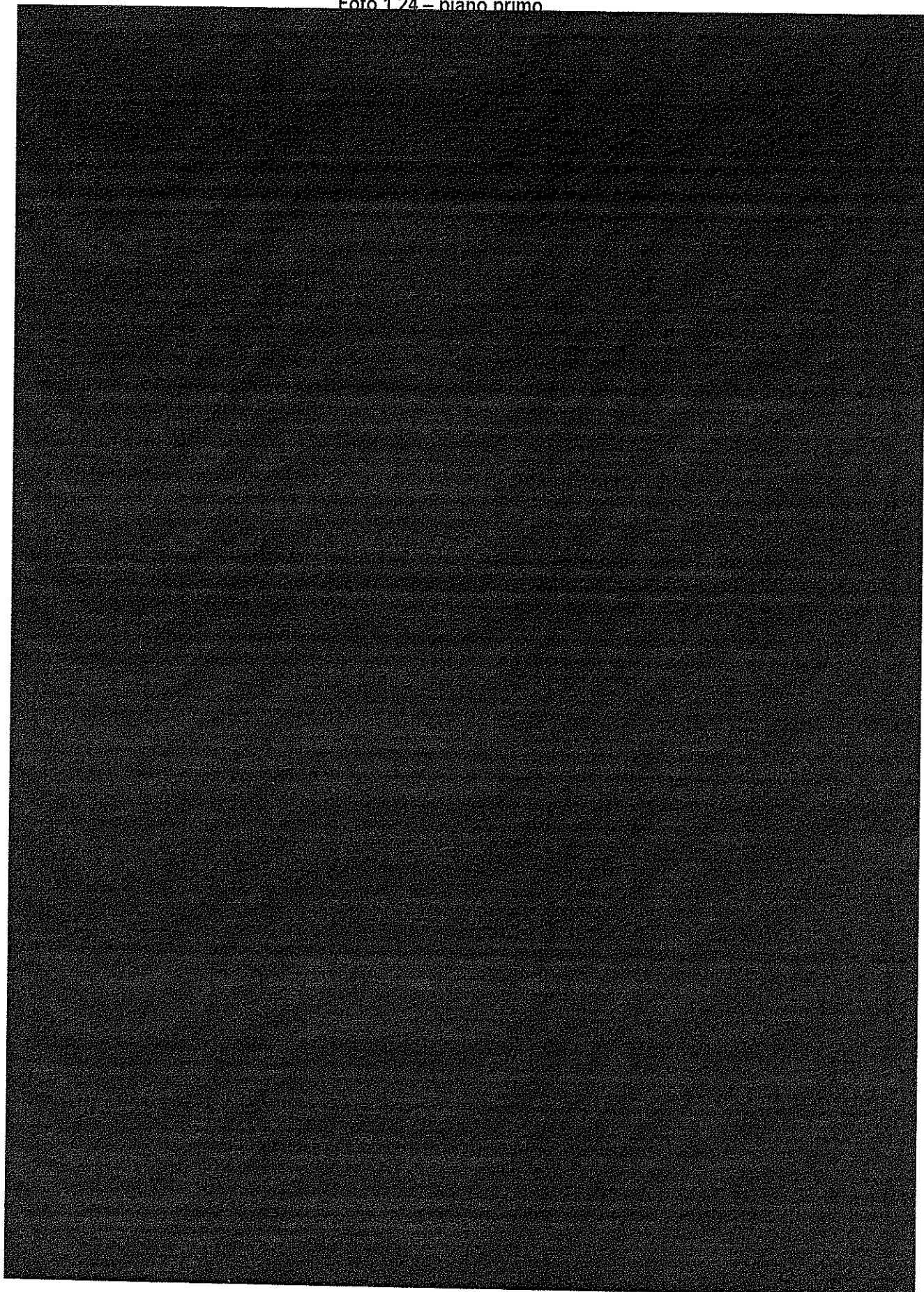
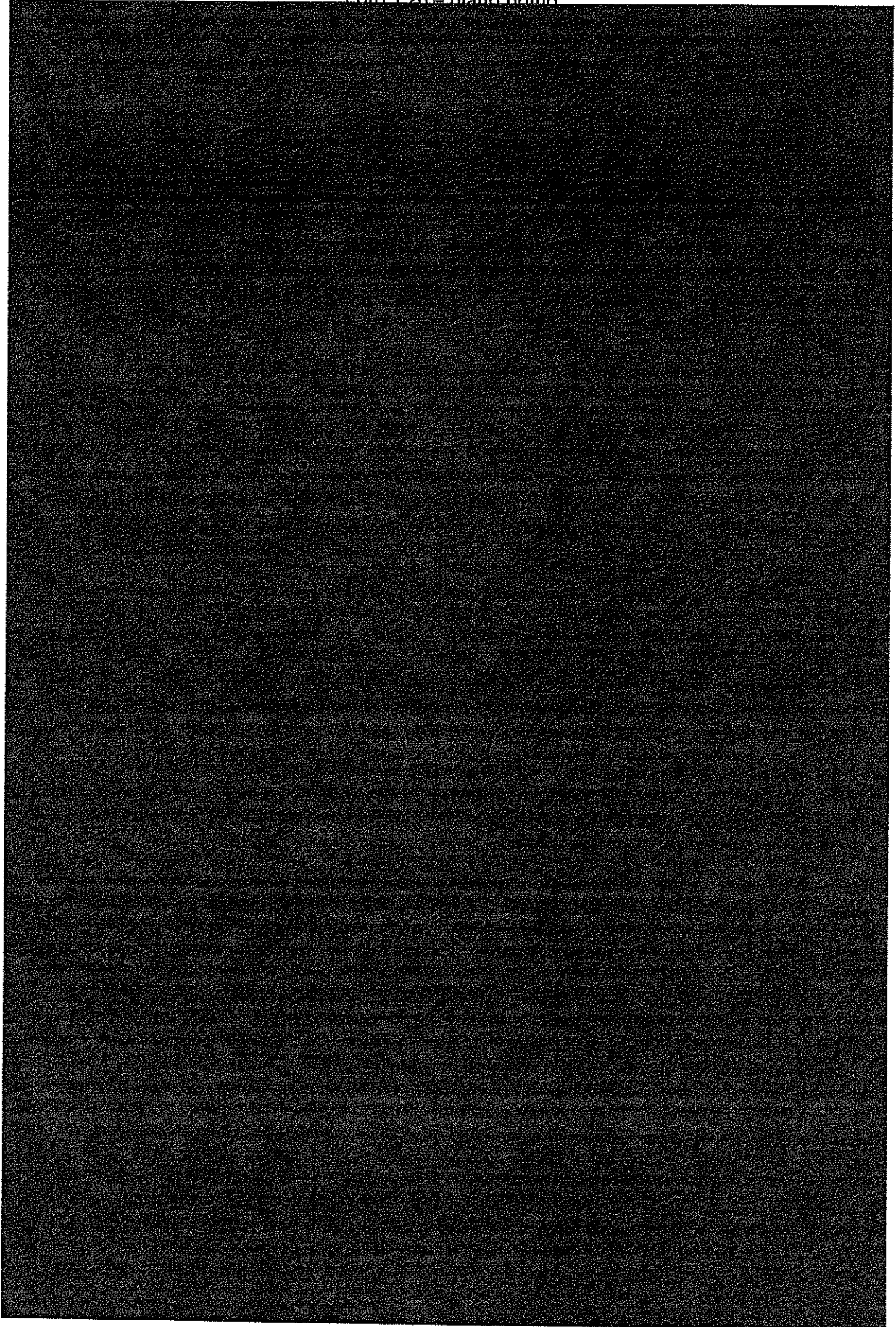


Foto 1.26 – piano primo



1.2.4) DESCRIZIONE DELL'ACCESSORIO MAPPALE 1358 SUB 3:

Come già riferito nel paragrafo della conformità catastale, il fabbricato accessorio identificato catastalmente nel mappale 1358 sub 3, essendo stato realizzato abusivamente è stato demolito, solamente che non sono ancora stati redatti le relative variazioni catastali di aggiornamento allo stato dei luoghi attuale, sia per quanto riguarda il Catasto Terreni (Tipo mappale per demolizione), che per quanto riguarda il Catasto Fabbricati (procedura DOCFA per soppressione unità demolita).

All'attualità il mappale 1358 sub 3 risulta materializzato dall'area scoperta, costituente sedime dell'annesso demolito, e da un muro in elevazione sul quale è pendente Ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Volpago del Montello.

1.3) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE e CONFORMITA' URBANISTICA

LOTTO N. 1

1.3.1) Autorizzazioni Edilizie rilasciate

Come risultante dalla scheda di P.R.G. n. 73-10-0 relativa all'immobile oggetto di esecuzione, il fabbricato in oggetto era già presente nelle mappe del Catasto Austriaco (primi 1800).

Trattasi quindi di fabbricato storico, più specificatamente la porzione nord identificata attualmente nel mappale 1358 sub 2 costituiva la porzione rustica dell'originario fabbricato.

Negli ultimi decenni l'immobile è stato abusivamente oggetto di rimaneggiamenti e modifiche varie, per le quali è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 82 del 29/09/2009.

Comunque fra lo stato di fatto attuale e quanto autorizzato con il suddetto Permesso di Costruire vi sono delle incongruenze che:

- per quanto concerne le modifiche che non hanno costituito aumento di superficie e di volume, dovranno essere oggetto di ulteriore pratica di sanatoria, previo rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica;
- per quanto concerne le modifiche che hanno costituito aumento di superficie o di volume (vedi superfetazione uso centrale termica lato est, vedi solaio fra piano primo e copertura con ricavo sottotetto, vedi parziale sopraelevazione di una porzione di copertura), dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruire n. 82/2009.

1.3.2) Difformità riscontrate NON SANABILI

Rispetto allo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 82 del 29/09/2009, che costituisce il titolo edilizio di riferimento, si sono riscontrate le seguenti difformità NON SANABILI:

- altezze interne piano terra inferiori a quelle indicate negli elaborati grafici allegati al P.d.C.; **NON SANABILE – da ripristinare lo stato autorizzato;**
- presenza sul lato est di una superfetazione adibita a centrale termica comune con l'adiacente proprietà; **NON SANABILE – da demolire;**
- sopraelevazione di una porzione di copertura; **NON SANABILE;**
- canna fumaria lato est realizzata con modalità differenti da quanto autorizzato; **NON SANABILE da ripristinarsi lo stato autorizzato.**

1.3.3) Difformità riscontrate SANABILI

Rispetto allo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 82 del 29/09/2009, che costituisce il titolo edilizio di riferimento, si sono riscontrate le seguenti difformità SANABILI:

- diversa distribuzione delle tramezzature interne del piano terra; **SANABILI – subordinatamente al soddisfacimento dei requisiti minimi aero-illuminanti ed igienico-sanitari;**
- accorpamento nel bagno di una porzione di immobile di proprietà di terzi; **SANABILE – previa acquisizione con atto notarile registrato e trascritto della porzione di immobile di proprietà di terzi;**
- diversa distribuzione delle tramezzature interne del piano primo; **SANABILI – subordinatamente al soddisfacimento dei requisiti minimi aero-illuminanti ed igienico-sanitari;**
- accorpamento nel magazzino lato sud- ovest di una porzione di immobile di proprietà di terzi; **SANABILE – previa acquisizione con atto notarile registrato e trascritto della porzione di immobile di proprietà di terzi.**

1.3.4) Difformità riscontrate per le quali non è esprimibile a priori il GIUDIZIO DI SANABILITA'

Rispetto allo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 82 del 29/09/2009, che costituisce il titolo edilizio di riferimento, si sono riscontrate le seguenti difformità per le quali non è esprimibile a priori il giudizio di sanabilità:

- realizzazione di un solaio fra il piano primo e la struttura di copertura con ricavo di un vano tecnico; **giudizio di SANABILITA' esprimibile all'esito della pratica edilizia;**
- realizzazione di un bagno al piano primo; **giudizio di SANABILITA' esprimibile all'esito della pratica edilizia.**

1.3.5) Procedimenti sanzionatori in corso

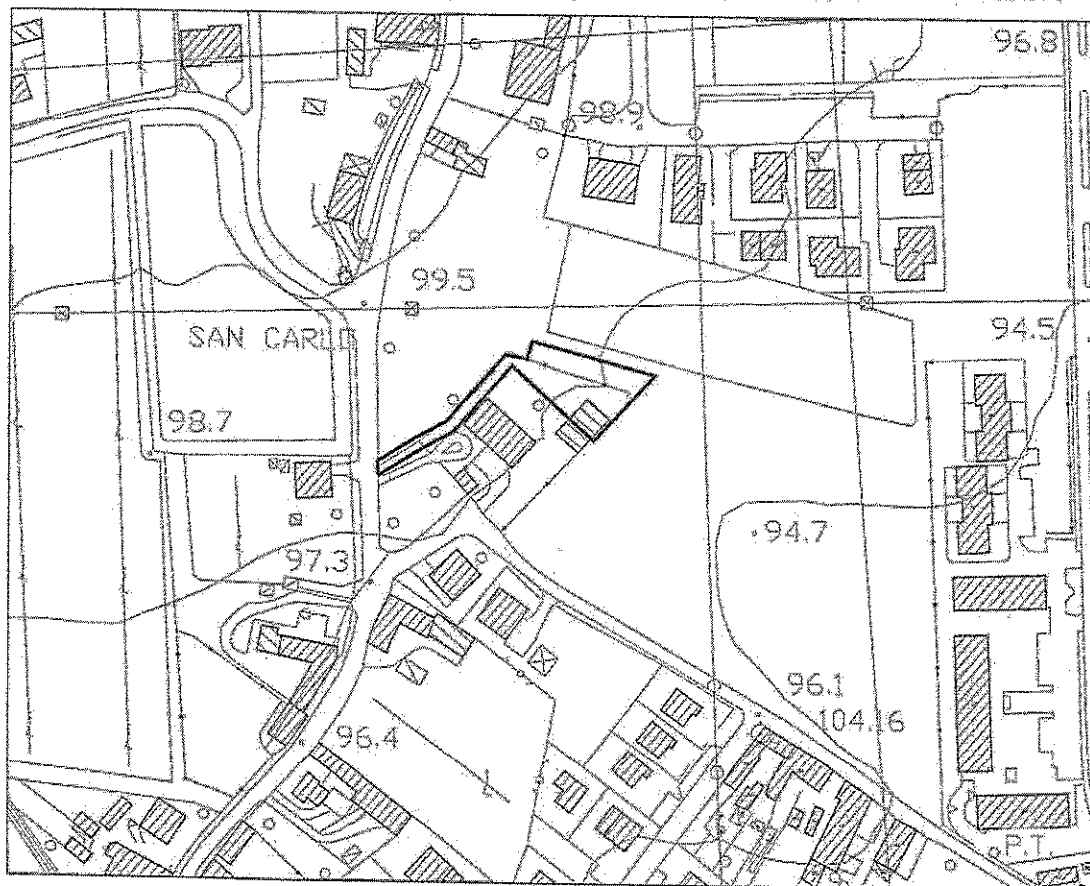
A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Volpago del Montello, si è riscontrato che all'attualità risultano pendenti i seguenti procedimenti sanzionatori:

- Verbale di sopralluogo per accertamenti urgenti ai sensi dell'art. 354 c.p.p. eseguito in data 11/06/2014 dalla Polizia Locale del comune di Volpago del Montello;
- Segnalazione di abuso edilizio di carattere penale emessa dalla Polizia Locale del Comune di Volpago del Montello in data 23/06/2014 nei confronti di Cattelan Silvietto, mediante il quale veniva segnalato che in Volpago del Montello, via Cantarane 39, sulla proprietà [REDACTED], erano state riscontrate le seguenti opere abusive costituenti irregolarità edilizio-urbanistiche:
 - una tettoia di vecchia costruzione di metri 6,20 per 4,10 per 2 di altezza, con altezza massima di metri 2,50, con adiacente un recinto in pali di cemento e rete metallica;
 - una platea di calcestruzzo di metri 16 x 12, più un muro di blocchi con due colonne di acciaio lungo circa 12 metri e alto circa 3, materiali derivanti dalla demolizione presenti sopra la platea e costituiti da rilevante quantità di rifiuti speciali, quali blocchi in cemento, coppo;
 - una vasca di contenimento in calcestruzzo uso concimaia di metri 3,30 x 3,04, profonda 1 metro.
 Dette opere venivano altresì ritenute abusive e non conformi allo strumento urbanistico vigente, in quanto realizzate in assenza di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica, ove non è ammessa la creazione di nuova volumetria.
- Ordinanza n. 64 del 02/07/2014
 Con l'Ordinanza in oggetto veniva intimato al sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, committente e costruttore, la sospensione dei lavori e veniva altresì comunicata l'avvio del procedimento per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio-urbanistico e paesaggistico-ambientale, avvisando nel contempo che, in caso di prosecuzione dei lavori, nonostante l'Ordinanza di sospensione, sarebbero state applicate quanto disposto dal DPR 380/01 e smi, art. 44 comma 1) lettera c.

- Comunicazione del 02/07/2014 alla procura della Repubblica presso il Tribunale di Treviso, via G. Verdi 18, e alla Provincia di Treviso – Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, con la quale veniva comunicato agli Enti in indirizzo l'emissione a carico di Cattelan Silvietto dell'Ordinanza n. 64 del 02/07/2014.
- Ordinanza n. 71 del 23/07/2014
Con l'Ordinanza n. 71 del 23/07/2014 veniva intimato / diffidato [REDACTED] a provvedere entro 90 giorni alla rimessione in pristino per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio-urbanistico e paesaggistico-ambientale, con avviso che, in caso di inottemperanza, si procederà all'accertamento che da titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei Registri Immobiliari dell'opera abusiva e dell'area di pertinenza (come identificata nell'allegata planimetria), acquisite di diritto gratuitamente al Patrimonio Comunale, secondo quanto stabilito dall'art. 31 del DPR 380 del 06/06/2001 e smi.

L'aggiudicatario dovrà tassativamente dare attuazione alle ordinanze di cui sopra nei termini di legge, per non incorrere in quanto previsto dall'art. 31 del DPR 380/2001 ovvero acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio del comune.

PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE OPERE ABUSIVE E AREA DI PERTINENZA - Scala 1:2000



LEGENDA

 AREA INTERESSATA DALLE OPERE ABUSIVE

COMUNE DI VOLTAGO DEL MONTELLO

FOGLIO N. 22
MAPP. N. 1356 (parte)



1.4) PROVENIENZE E SERVITU' LOTTO N. 1



Assetto proprietario attuale:

per l'intera piena proprietà 1/1 :



Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato gli immobili facenti parte del LOTTO N. 1 sono pervenuti in piena proprietà in forza del seguente atto traslativo:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita del 15/07/1998**, rep. 142091 del notaio dott. Curione Domenico di Treviso, ivi registrato il 30/07/1998 al n. 4960/V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30/07/1998, R.G. n. 23889 R.P. n. 16609,
- con il quale il sig.  acquistava la piena proprietà dell'intero 1/1 dal sig.  degli immobili così identificati catastalmente :

- Comune di Volpago del Montello, C.T., fg. 22, m.n. 1358 di mq 2.995;
- Comune di Volpago del Montello, C.F., sez. C fg. 2, m.n. 1358 sub 2;
- Comune di Volpago del Montello, C.F., sez. C fg. 2, m.n. 1358 sub 3;
- Comune di Volpago del Montello, C.F., sez. C fg. 2, m.n. 1358 sub 1;
- Comune di Volpago del Montello, C.T., fg. 22, m.n. 1173;
- Comune di Volpago del Montello, C.T., fg. 22, m.n. 1355; *(dal quale derivano gli odierni mappali 1865 – 1866, per frazionamenti successivi)*
- Comune di Volpago del Montello, C.T., fg. 22, m.n. 682 *(dal quale derivano l'odierno mappale 1548 per frazionamenti successivi)*;

oltre ad altri immobili qui non citati, in quanto riguardanti altri beni.

Provenienze precedenti:

Si riportano brevemente gli estremi degli atti notarili con i quali i beni in oggetto sono pervenuti in proprietà del precedente proprietario dante causa dell'odierno esecutato, in quanto fra gli stessi vi sono anche atti di donazione.

- quanto all'ex mappale 667 di mq 840 (attualmente soppresso in quanto riunificato nell'attuale mappale 1358) è pervenuto in proprietà di [REDACTED] per atto di DONAZIONE in data 14/04/1983 rep. n. 42635 del dott. Domenico Curione, già Notaio in Treviso, ivi registrato il 27/04/1983 al n. 3372 Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 29/04/1983 ai numeri 9188 / 7581, con il quale [REDACTED] donò al fratello [REDACTED] il suddetto mappale 667 di mq 840 fg. 22 di Volpago del Montello;
- quanto al mappale 1548 di mq 35 (derivante per frazionamento dall'ex mappale 682 di mq 460), al mappale 1865 di mq 126 (derivante per frazionamento dall'ex mappale 681 di mq 2.490), al mappale 1866 di mq 421 (derivante per frazionamento dall'ex mappale 681 di mq 2.490), al mappale 1173 di mq 30 (derivante per frazionamento dall'ex mappale 662 di mq 1040), sono pervenuti in proprietà di [REDACTED] per atto di DONAZIONE in data 14/04/1983 rep. n. 42637 del dott. Domenico Curione, già Notaio in Treviso, ivi registrato il 28/04/1983 al n. 3403 Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 29/04/1983 ai numeri 9190 / 7583, con il quale [REDACTED] donò al fratello [REDACTED] i suddetti terreni, unitamente ad altri;
- quanto all'ex mappale 659 di mq 90 (attualmente soppresso in quanto riunificato nell'attuale mappale 1358), ex mappale 679 di mq 550 (attualmente soppresso in quanto riunificato nell'attuale mappale 1358), ex mappale 663 di mq 33 (attualmente soppresso in quanto riunificato nell'attuale mappale 1358), ex mappale 662 di mq 1.010 (attualmente soppresso in quanto riunificato nell'attuale mappale 1358), ex mappale 1356 di mq 472 (derivante per frazionamento dall'ex mappale 681 di mq 2.490 e attualmente soppresso in quanto riunificato nell'attuale mappale 1358), sono pervenuti in proprietà di [REDACTED] per atto di DONAZIONE in data 14/04/1983 rep. n. 42637 del dott. Domenico Curione, già Notaio in Treviso, ivi registrato il 28/04/1983 al n. 3403 Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 29/04/1983 ai numeri 9190 / 7583, con il quale [REDACTED] donò al

fratello [REDACTED] i suddetti terreni, unitamente ad altri, ed a seguito del Tipo Mappale n. 8877/1436 del 20/02/1998 sono stati unificati nell'attuale mappale 1358, ente urbano di mq 2.995;

- ai precedenti proprietari e donanti gli immobili erano pervenuti in proprietà a seguito dei seguenti atti:
 - quanto a [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 09/03/1974 rep. 2667 notaio Curione di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso 23/03/1974 ai numeri 5683/5102;
 - quanto a [REDACTED] per atto di compravendita in data 24/10/1973, rep. 2097 notaio Curione di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso 08/11/1973 ai numeri 21961/19230, e per successivo atto di permuta in data 11/12/1973, rep. 2241, notaio Curione di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso 21/12/1973 ai numeri 24754/21733;

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierno esecutato sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile. In particolare:

- Servitù e pattuizioni di cui all'atto in data 24/10/1973 n. 2097 di rep., notaio Curione, trascritto il 08/11/1973 ai numeri 21961/19230;
- Servitù e pattuizioni di cui all'atto in data 11/12/1973 n. 2241 di rep., notaio Curione, trascritto il 21/12/1973 ai numeri 24754/21733;
- Servitù e vincoli noti di cui l'atto trascritto il 24 novembre 1981, nn. 27207/22330 (servitù militare oleodotto);
- Servitù e vincoli di cui l'atto in data 23 novembre 1979, rep. n. 20429 notaio Curione in autentica, trascritto l'1 dicembre 1979, nn. 21153/18842, e di cui l'art. 5, secondo comma, dell'atto notaio Curione rep. 2097;
- Varie ed eventuali.

Gli immobili sono altresì da ritenersi gravati da tutti gli oneri, pesi e servitù apparenti e non apparenti e costituite o non costituite, ma comunque poste in essere, o derivanti dallo stato e conformazione dei luoghi.

1.5) VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Superficie principale	PIANO TERRA	circa mq 165
Superficie principale	PIANO PRIMO	circa mq 165

La superficie catastale del magazzino accessorio su corpo staccato, mappale 1358 sub 3, non viene conteggiata ai fini della stima in quanto il fabbricato risulta già demolito, poiché abusivamente realizzato. Verrà comunque portata in detrazione il relativo valore presunto per le demolizioni mancanti, per lo smaltimento dei rifiuti speciali e del materiale di risulta.

Calcolo della Superficie Commerciale

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

PIANO TERRA	mq 165 x 1,00 =	circa mq 165
PIANO PRIMO	mq 165 x 1,00 =	circa mq 165
	TOTALE	circa mq 330

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

circa mq 330

La superficie scoperta pertinenziale dell'immobile ha una superficie catastale di circa 3.300 mq.

Si evidenzia che trattandosi di vendita forzata, similmente al fabbricato che viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova e privo di garanzie, lo stesso dicasi per lo scoperto pertinenziale che viene venduto nello stato di fatto, in particolare come da confini esistente, che, in ipotesi, potrebbero anche non corrispondere con quelli da diritto risultanti dai titoli di proprietà.

Stima dell'unità immobiliare

Giudizio di valutazione

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

- Ubicazione : **zona centrale** di Volpago del Montello
- Destinazione: **RURALE**. Contrariamente a quanto risultante dalla categoria catastale, non trattasi di fabbricato residenziale, ma bensì di annesso rustico, così come risultante dai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Volpago del Montello.
- Tipologia immobiliare : porzione nord di fabbricato rurale in scadente stato di conservazione con scoperto pertinenziale.
- Presenza di abusi edilizi da rimuovere.
- Lo scoperto ha destinazioni urbanistiche varie, ma il fabbricato ricade in zona residenziale.
- Lo scoperto è attraversato da oleodotto e gravato dalle relative servitù e vincoli.
- Superficie lorda del fabbricato = mq 330
- Superficie nominale scoperto = catastali mq 3.300

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

- per il fabbricato un valore unitario a mq pari a €/mq 400,00
- per l'area pertinenziale un valore unitario medio a mq pari a €/mq 30,00

che moltiplicati per le consistenze danno i seguenti valori indicativi di riferimento (in quanto si ricorda che essendo l'immobile oggetto di vendita forzata viene venduto a corpo e non a misura) :

fabbricato mq 330 x €/mq 400 = valore indicativo di riferimento € 132.000,00

area mq 3.300 x €/mq 30 = valore indicativo di riferimento € 99.000,00

che sommano totali € **231.000,00**

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le penalità e condizioni precedentemente elencate che determinano degli adeguamenti in diminuzione del valore di riferimento dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto per lo stato di possesso, per gli abusi esistenti, ecc. ecc.), che si possono così quantificare:

Oneri di regolarizzazione urbanistica Opere NON sanabili	€ 50.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica Opere sanabili	€ 10.000,00
Stato d'uso e di manutenzione	€ 16.000,00
Stato di possesso Regolarizzazione assetto proprietario	€ 15.000,00
Totale detrazioni	€ 91.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
€ 231.000,00 – € 91.000,00 = **€ 140.000,00**

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 140.000,00

(dicasi Euro centoquarantamila/00)

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

1.6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 1

Come risultante dai certificati ventennali delle trascrizioni ed iscrizioni datati 22/06/2012 e depositati dal creditore precedente presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso (allegati al fascicolo dell'esecuzione) e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva dei certificati ventennali), per l'unità immobiliare in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

-----TRASCRIZIONI-----

❖ **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto in data 22/11/2011 ai nn.**R.G. 39174 / R.P. 25369**

derivante da: Decreto di sequestro conservativo in data 02/11/2011, repertorio n. 3939,
del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (TV)

a favore: soggetto n. 1

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/3 dell'unità negoziale n. 1

soggetto n. 2

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/3 dell'unità negoziale n. 1

soggetto n. 3

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/3 dell'unità negoziale n. 1

contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)

Immobile n. 4 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/6 mq 89)

Immobile n. 5 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173 di mq 30

Immobile n. 6 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1548 di mq 35

Immobile n. 7 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1550 di mq 547

Altri immobili: Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1
Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 458 di mq 1902
Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

Si precisa che il mappale 1550 di mq 547 è stato frazionato e sostituito dagli odierni
mappale 1865 di mq 126 e mappale 1866 di mq 421 (fg. 22 Volpago D.M.)

❖ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto in data 20/12/2011 ai nn.

R.G. 43131 / R.P. 28208

derivante da: Verbale di pignoramento immobili in data 30/11/2011, repertorio n. 1732, del Tribunale di Treviso

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

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 1/2 dell'unità negoziale n. 3

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

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 1/2 dell'unità negoziale n. 3

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati, **Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 4** (ente comune)

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati, **Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2** (A/2 vani 13)

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati, **Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3** (C/2 mq 89)

Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, **Foglio 22, mappale 1173** di mq 30

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, **Foglio 22, mappale 1550** di mq 547

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, **Foglio 22, mappale 1548** di mq 35

Altri immobili:

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/2

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 458 di mq 1902

Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà 7/18

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

Si precisa che il mappale 1550 di mq 547 è stato frazionato e sostituito dagli odierni mappale 1865 di mq 126 e mappale 1866 di mq 421 (fg. 22 Volpago D.M.)

❖ **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritto in data 09/02/2012 ai nn.****R.G. 4331 / R.P. 3353 con Annotazione del 28/09/2012 R.G. n. 29208 R.P. n. 3679**

derivante da: Decreto di sequestro conservativo in data 07/02/2012, repertorio n. 432, del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (TV) e successiva Sentenza di condanna esecutiva del 29/06/2012, rep. n. 2621, del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (TV)

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 1/2 dell'unità negoziale n. 3
 per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

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
 per il diritto di proprietà per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 3
 per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati, **Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 4** (ente comune)

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati, **Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2** (A/2 vani 13)

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati, **Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3** (C/2 mq 89)

Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, **Foglio 22, mappale 1173** di mq 30

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, **Foglio 22, mappale 1550** di mq 547

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, **Foglio 22, mappale 1548** di mq 35

altri immobili:

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/2

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 458 di mq 1902

Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà 7/18

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

Si precisa che il mappale 1550 di mq 547 è stato frazionato e sostituito dagli odierni mappale 1865 di mq 126 e mappale 1866 di mq 421 (fg. 22 Volpago D.M.)

-----ISCRIZIONI-----

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 20/01/2009 ai nn. R.G. 2042 / R.P. 294

derivante da: sentenza di condanna del Tribunale di Treviso, rep. 216/2008 del
22/01/2008

dati: capitale € 16.300,00; totale € 16.300,00;

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 3

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 3

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobilabile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1358

Immobilabile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)

Immobilabile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/2 mq 89)

Immobilabile n. 4 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 1 (terreno)

Immobilabile n. 5 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173

Immobilabile n. 6 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1355

Immobilabile n. 7 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 682

altri immobili:

Unità negoziale n. 2	per il diritto di proprietà 1/2
Immobile n. 1 -	Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 458
Unità negoziale n. 3	per il diritto di proprietà 7/18
Immobile n. 1 -	Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 213
Unità negoziale n. 1	per il diritto di proprietà 1/1
Immobile n. 8 -	Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 22, mappale 673
Immobile n. 9 -	Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 22, mappale 668
Immobile n. 10 -	Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni, Foglio 22, mappale 200

Si precisa che il mappale 1355 è stato frazionato e sostituito IN PARTE dal mappale 1550 di mq 547 oggetto del presente pignoramento, a sua volta frazionato e sostituito dagli odierni mappale 1865 di mq 126 e mappale 1866 di mq 421 (fg. 22 Volpago D.M.).

Si precisa che il mappale 682 è stato frazionato e sostituito IN PARTE dal mappale 1548 di mq 35 oggetto del presente pignoramento (fg. 22 Volpago D.M.).

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 28/11/2011 ai nn. R.G. 39902 / R.P. 8218

derivante da: sentenza di condanna della Corte di Appello di Venezia, rep. 747 del 18/01/2011

dati: capitale € 3.129,00; interessi € 328,54; spese € 20.542,46; totale € 24.000,00;

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

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 1/2 dell'unità negoziale n. 3

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

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
 per il diritto di proprietà per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 3
 per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 4 (ente comune)
 Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)
 Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/2 mq 89)

Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173 di mq 30
 Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1550 di mq 547
 Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1548 di mq 35

altri immobili:

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/2
 Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
 Foglio 6, mappale 458 di mq 1902
 Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà 7/18
 Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
 Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

Si precisa che il mappale 1550 di mq 547 è stato frazionato e sostituito dagli odierni **mappale 1865 di mq 126** e **mappale 1866 di mq 421** (fg. 22 Volpago D.M.)

Lotto 2
QUOTE INDIVISE DI TERRENO BOSCHIVO
VERSANTE NORD MONTELLO

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE LOTTO N. 2

Oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare sono quote di comproprietà indivisa di due appezzamenti di terreno boschivo attigui e formanti un unico corpo, ubicati sul versante nord della collina del Montello (presa dodicesima), che risultano così individuati catastalmente:

➤ **quota di 1/2 di PROPRIETÀ INDIVISA**

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto dei Terreni - Foglio 6

mappale 458 : ha 0.19.02 bosco ceduo cl. 3 R.D. € 1,47 R.A. € 0,20

intestazione catastale attuale:

proprietà per 1/2

INTESTAZIONE PARZIALE

➤ **quota di 7/18 di PROPRIETÀ INDIVISA**

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto dei Terreni - Foglio 6

mappale 213 : ha 0.40.70 bosco ceduo cl. 3 R.D. € 3,15 R.A. € 0,42

intestazione catastale attuale:

proprietà per 7/18

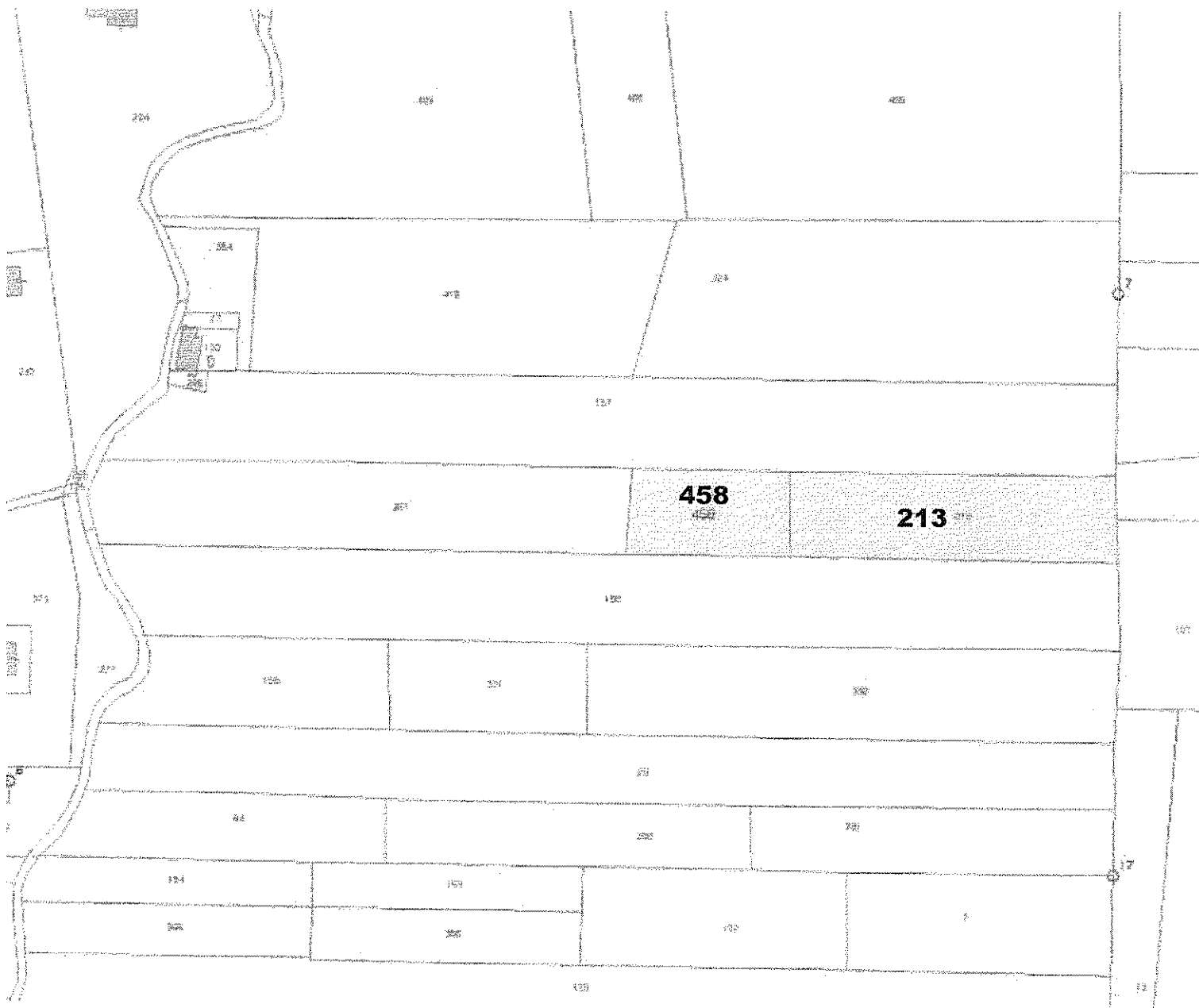
INTESTAZIONE PARZIALE

Conformità intestazione catastale LOTTO N. 2:

Per quanto riguarda l'intestazione catastale della sola quota dell'esecutato, la stessa corrisponde a quanto risultante dall'atto di provenienza (atto di compravendita notaio Domenico Curione di Treviso rep. 142.091/ 15934 del 15/07/1998 trascritto alla C.RR.II di Treviso in data 30/07/1998 n. 23889 / 16609.

L'attuale intestazione catastale è parziale, in quanto nella stessa sono omessi i comproprietari.

Figura 2.1 – ESTRATTO ATTUALE DI MAPPA CATASTALE (fuori scala)
Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO - foglio 6
 In giallo, gli immobili oggetto di esecuzione



Confini del LOTTO N. 2 (in senso orario, salvo altri e/o più precisi e/o variati):

Il LOTTO N. 2 oggetto di esecuzione, come sopra individuato catastalmente, congiuntamente confina in senso orario, a nord con mappale 157, ad est con mappali 105– 107, a sud con mappale 158, ad ovest con mappale 457, tutti del Foglio 6 di Volpago del Montello.

Variazioni catastali intercorse:

L'odierno mappale 458 fg. 6 di mq 1.902 deriva dal più ampio ex mappale 28 di mq 8.245, giusto Tipo frazionamento del 18/07/1995 n. 1597.

2.2) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

2.2.1) UBICAZIONE: Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) via S. Martino (presa dodicesima)

I due appezzamenti di terreno a bosco ceduo, fra loro contigui e formanti un unico corpo (LOTTO N. 2 della presente esecuzione), sono ubicati in Comune di Volpago del Montello (TV), più precisamente nel versante nord della collina Montello, presa dodicesima, via S. Martino. Trattasi di zona periferica - collinare.

I terreni non confinano con la pubblica via, e non godono di servitù di passaggio titolato che li metta in comunicazione con la pubblica via e quindi sono da considerarsi interclusi.

All'uopo si evidenzia comunque che il mappale 458 fino all'anno 1995 formava un unico corpo con l'attiguo mappale 457 (sito a ponente del mappale 458), che confina con la pubblica via.

Figura 2.2 – mappa generale della Provincia di Treviso con ubicazione del LOTTO N. 2

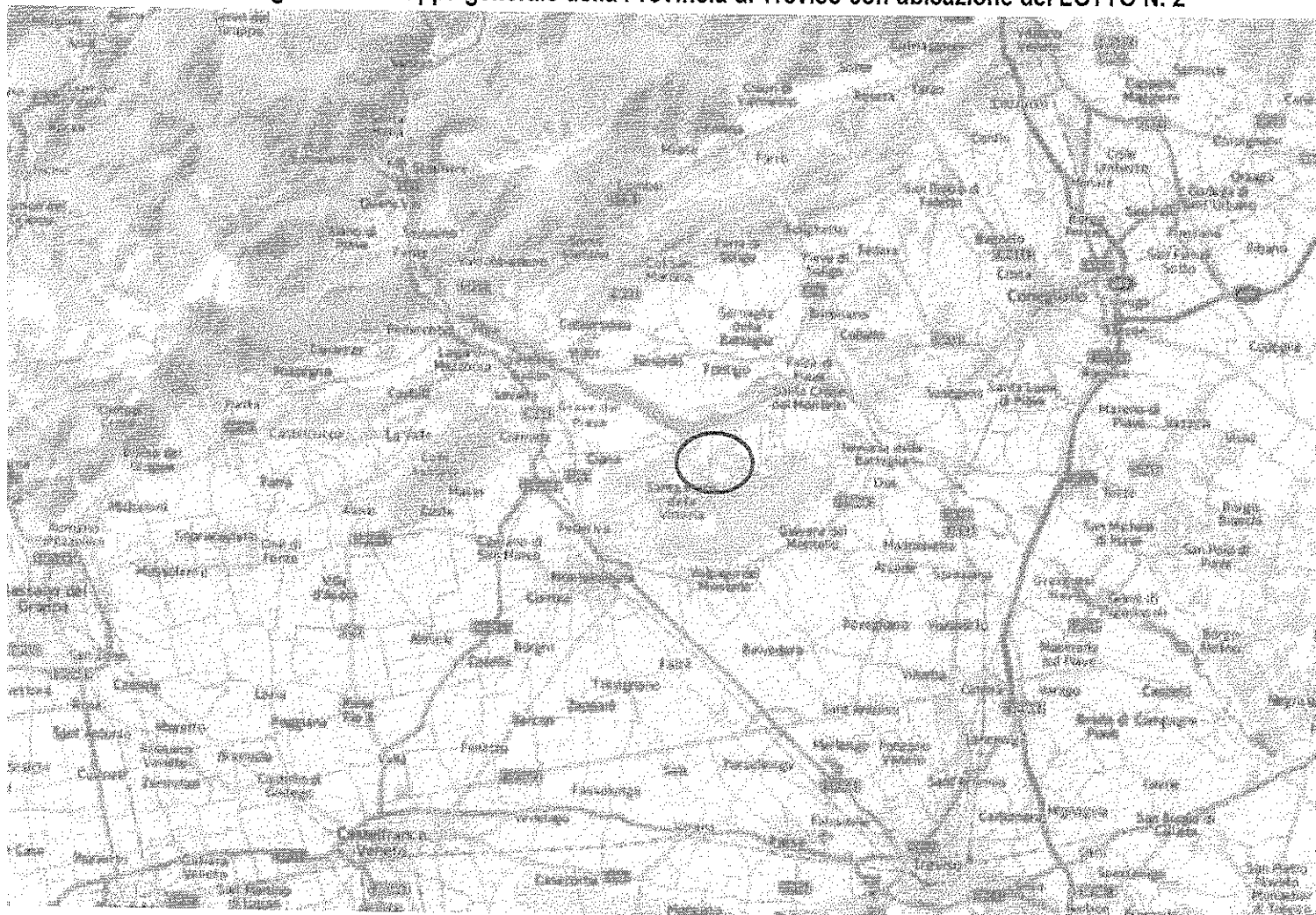


Figura 2.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione del LOTTO N. 2

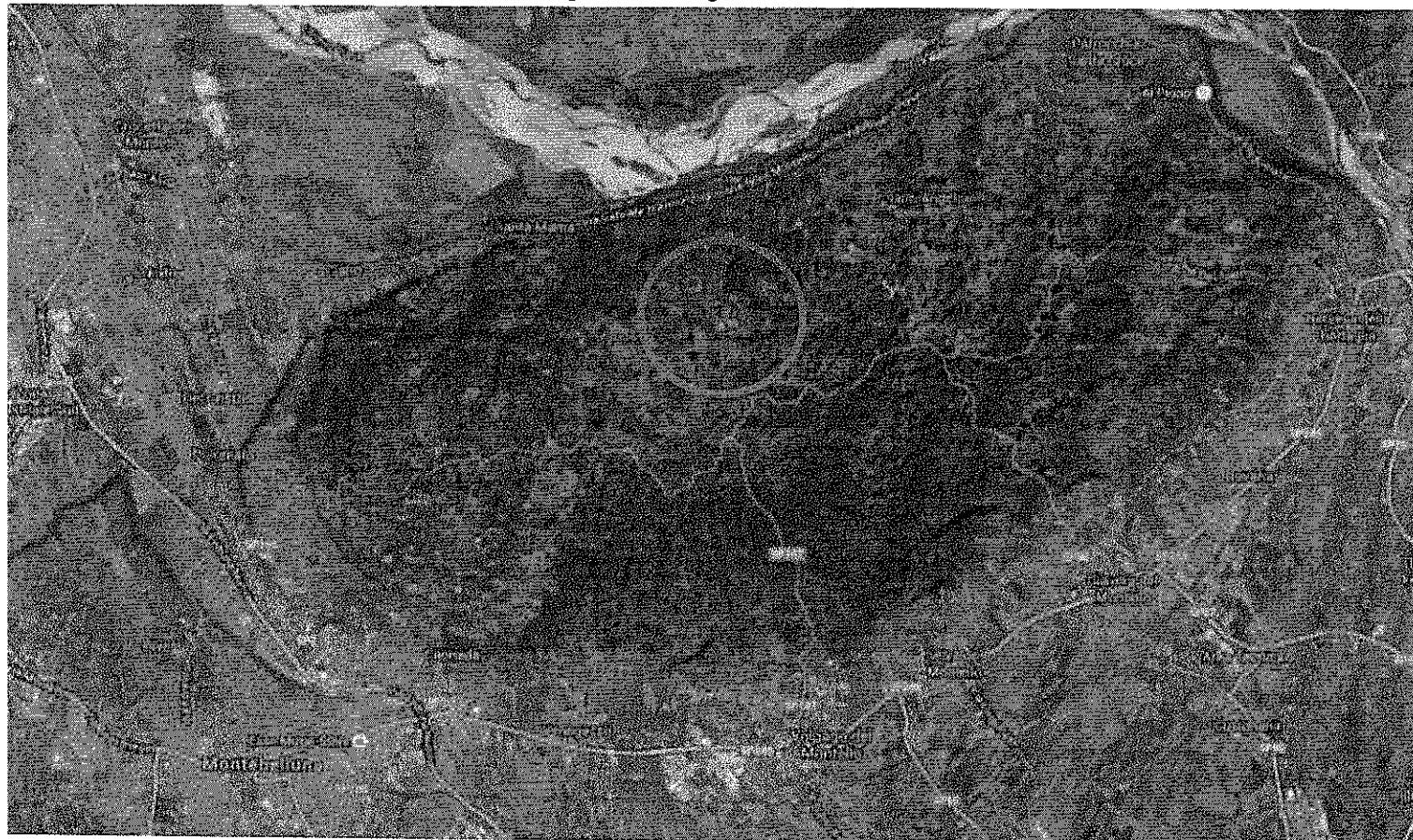


Figura 2.4 – aerofotogrammetria con individuato schematicamente il LOTTO N. 2



2.2.2) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Di seguito verrà sinteticamente esposta la zonizzazione urbanistica delle aree in oggetto risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Volpago del Montello in data 23/02/2016, al quale si rimanda in toto per maggiori dettagli e per ogni elemento qui di seguito non richiamato (**vedi allegato C.D.U. da considerarsi parte integrante della presente relazione di stima**).

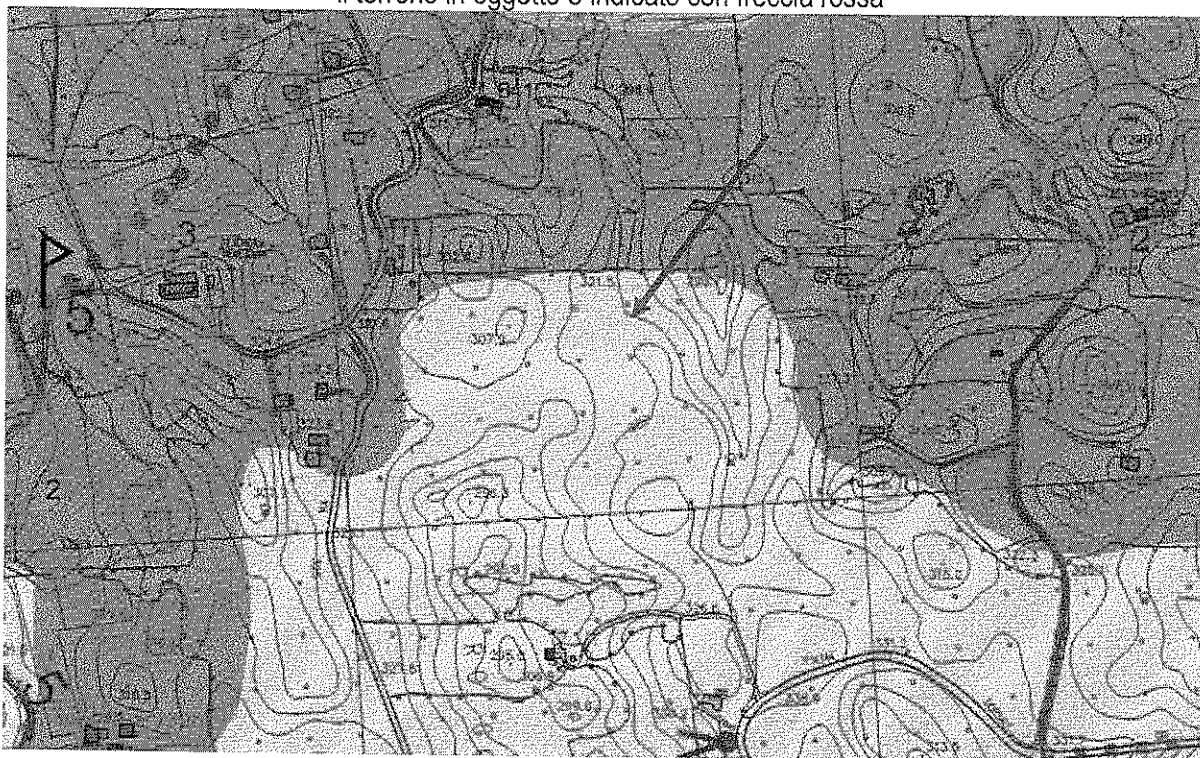
Preliminarmente si precisa che le aree in oggetto ricadono in **zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale** ai sensi del D.Lgs. n°42 del 22/01/2004 e in **zona sottoposta a vincolo idrogeologico-forestale** ai sensi della L.R. n. 25 del 27/06/1997 modificata dalla L.R. n. 52/78 “Legge Forestale Regionale” e dell’art. 20 della L.R. n. 58/94.

Secondo il P.T.C.P. vigente l’area in oggetto è classificata come “Area nucleo in sito di interesse comunitario”.

Secondo la variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano d’Area vigente i mappali 458 – 213 foglio 6 sono classificati:

- zona agricola “E1”, parte in ambito delle doline complesse, parte in ambito dei terreni ad elevato carsismo superficiale con paesaggio sommitale ondulato con prevalenza di bosco e alternanze di colture in area boscata ad elevata copertura e bosco della robinia in area a rilevante presenza di ecotoni;
- zona agricola “E1”, parte in ambito dei terreni ad elevato carsismo superficiale, parte in dolina con paesaggio sommitale ondulato con prevalenza di bosco e alternanze di colture in area boscata ad elevata copertura e bosco della robinia in area a rilevante presenza di ecotoni.

Figura 2.5 – estratto Piano d'Area del Montello (fuori scala)
 il terreno in oggetto è indicato con freccia rossa



Secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del Piano di Assetto del Territorio adottato, l'area mappali 458 – 213 foglio 6 all'interno del Piano d'Area del Montello in zona di Ambito Collinare è da considerarsi come:

- Ambito naturalistici di livello regionale ai sensi delle N. di A. del PTRC del 1992;
- Area di notevole interesse pubblico vincolante ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Ambito collinare del Montello;
- Aree di tutela paesaggistica d'interesse regionale e competenza provinciale art. 34 N. di A. del PTRC 1992;
- Siti di interesse comunitario ai sensi del D.G.R. n. 2673/2004;
- Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923;
- Territorio coperti da foreste e boschi vincolati ai sensi dell'art. 142 primo comma, lett. g) del D.Lgs. 42/2004;
- Vincolo di destinazione forestale ai sensi degli artt.14 e 15 della L.R. n. 52 del 13/09/1978;
- Aree carsiche ai sensi del PTRC del 1992.

Fig. 2.6 – estratto Piano Assetto del Territorio “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”
(fuori scala) I terreni in oggetto sono indicati con freccia rossa

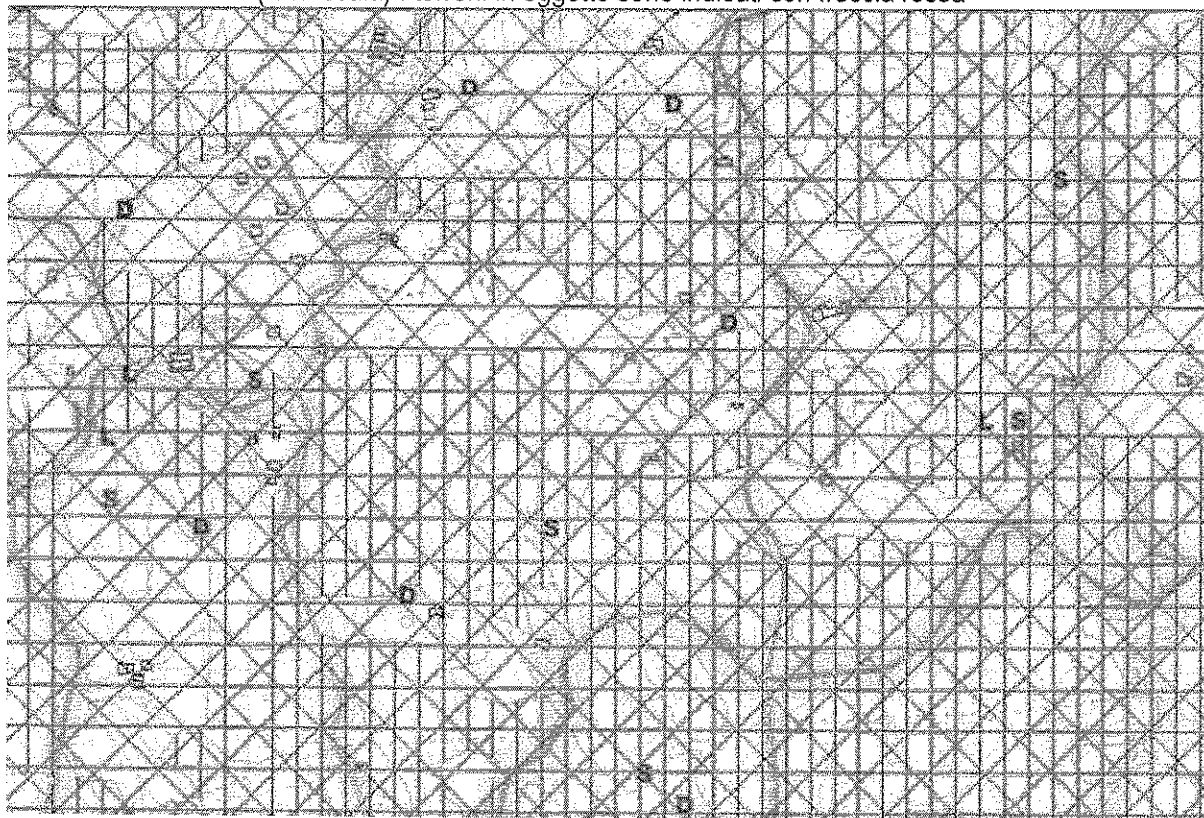


Fig. 2.6 bis – estratto Piano Assetto del Territorio “Carta delle Invarianti”
(fuori scala) I terreni in oggetto sono indicati con freccia rossa



Secondo la Carta delle Invarianti del Piano di Assetto del Territorio adottato è invece così classificato:

- Area nucleo;
- Ambiti territoriali a prevalenza di aree boscate;
- Aree a rilevante presenza di ecotoni;
- Con doline;
- Paesaggio sommitale ondulato con alternanza di prati e boschi ed insediamenti sparsi.

Secondo la Carta delle Fragilità del Piano di Assetto del Territorio adottato i terreni in oggetto è classificato:

- Terreni non idonei;
- Aree soggette ad amplificazione sismica;
- Aree instabili per azione sismica;
- Aree soggette a sprofondamento carsico.

Secondo la Carta delle Trasformabilità del Piano di Assetto del Territorio adottato i terreni in oggetto ricadono in:

- Area nucleo ed ambito delle aree boscate;
- in Ambito Territoriale Omogeneo – n.1 Ambientale.

2.2.3) DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE:

Il LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno agricolo adibito a bosco, di cui circa mq 1.900 per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 e circa mq 4.000 per la quota di comproprietà indivisa pari a 7/18.

Come già relazionato, il terreno ricade nella collina del Montello, più precisamente nel versante nord, ad una altitudine di circa 300 m s.l.m.

Il terreno ha forma rettangolare ed è adibito a bosco ceduo, con prevalenza di robinie.

L'appezzamento è con giacitura ondulata con presenza di doline.

Attualmente i confini in loco non sono materializzati.

L'appezzamento di terreno è attraversato trasversalmente da una linea elettrica aerea costituita da pali e cavi aerei.

2.2.4) ACCESSIBILITA' ALL'IMMOBILE:

I terreni non confinano con la pubblica via, e non godono di servitù di passaggio titolato che li metta in comunicazione con la pubblica via, pertanto sono da considerarsi interclusi.

All'uopo si evidenzia comunque che il mappale 458 fino all'anno 1995 formava un unico corpo con l'attiguo mappale 457 (sito a ponente del mappale 458), che confina con la pubblica via.

Fig. 2.7 – vista del bosco



2.2.5) STATO DELL'IMMOBILE:

L'immobile attualmente risulta libero.

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


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

Si evidenzia che trattandosi di vendita forzata, l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con le relative servitù e passive (apparenti e non apparenti), con relativi pesi, vincoli, ecc. ecc..

2.3) CONFORMITA' URBANISTICA LOTTO N. 2

Nell'appezzamento di terreno in oggetto non sono state eseguite/non sono presenti opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni in sanatoria ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 (e successive modifiche ed integrazioni); gli immobili risultano quindi essere liberamente commerciabile anche ai sensi dell'art. 41 della legge 47/1985.

2.4) PROVENIENZE E SERVITU' LOTTO N. 2**Assetto proprietario attuale:**


per la comproprietà indivisa di 1/2 : Volpago d. M., foglio 6, mappale 458
per la comproprietà indivisa di 7/18 : Volpago d. M., foglio 6, mappale 213

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato gli immobili facenti parte del LOTTO N. 2 sono pervenuti in forza del seguente atto traslativo:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita del 15/07/1998**, rep. 142091 del notaio dott. Curione Domenico di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30/07/1998, R.G. n. 23889 R.P. n. 16609,...
- con il quale il sig. [REDACTED] acquistava la quota di 1/2 di proprietà (indivisa) dal sig. [REDACTED] del terreno identificato catastalmente in:

- Comune di Volpago del Montello, C.T., fg. 6, m.n. 458;
- nonché la quota di 7/18 di proprietà (indivisa) del terreno censito in:
- Comune di Volpago del Montello, C.T., fg. 6, m.n. 213;
- oltre ad altri immobili qui non citati, in quanto riguardanti altri beni.

Provenienze antecedenti nel ventennio:

Al dante causa dell'odierno esecutato le quote di comproprietà dei terreni in oggetto sono pervenute a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- **quanto alla quota indivisa di un mezzo (1/2) del mappale 458 di mq 1.902**

gli è pervenuta in forza di Successione Testamentaria del padre [REDACTED]
[REDACTED] denuncia registrata a Montebelluna al n. 18 vol. 442.

Dall'esame dei certificati di Conservatoria allegati dal parte precedente (esecutante), nonché dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, si è riscontrato che non vi è la continuità delle trascrizione nel ventennio.

Ciò a seguito della mancata trascrizione nei Registri Immobiliari dei seguenti eventi traslativi della proprietà:

- manca la nota di trascrizione della Successione Testamentaria di [REDACTED]
- manca inoltre la trascrizione del Verbale di Accettazione di Eredità;

-manca altresì il verbale di acquiescenza alle disposizioni testamentarie; si evidenzia che è già decorso il decennio dalla morte del de cuius.

- **quanto alla quota indivisa di sette diciottesimi (7/18) del mappale 213 di mq 4.070** gli è pervenuta quanto alla quota di 6/18 in forza di Successione Testamentaria del padre [REDACTED] denuncia registrata a Montebelluna al n. 18 vol. 442, e per la residua quota di 1/18 per Successione Legittima della madre [REDACTED] [REDACTED] registrata a Montebelluna al n. 18 vol. 442.

Dall'esame dei certificati di Conservatoria allegati dal parte procedente (esecutante), nonché dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, si è riscontrato che non vi è la continuità delle trascrizione nel ventennio.

Ciò a seguito della mancata trascrizione nei Registri Immobiliari dei seguenti eventi traslativi della proprietà:

- manca la nota di trascrizione della Successione Testamentaria di [REDACTED]
- manca la trascrizione del Verbale di Accettazione di Eredità di [REDACTED]
- manca il verbale di acquiescenza alle disposizioni testamentarie di [REDACTED] si evidenzia che è già decorso il decennio dalla morte del de cuius;
- manca la nota di trascrizione della Successione Legittima di [REDACTED]
- manca la trascrizione del Verbale di Accettazione di Eredità di [REDACTED]

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore degli immobili in capo all'odierno esecutato sono desumibili dallo stato dei luoghi.

Si evidenzia in particolare che l'immobile è gravato da servitù di elettrodotto e che l'immobile è privo di un accesso titolato.

2.5) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO N. 2

Critério adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

Consistenza dell'unità immobiliare

Trattasi di un appezzamento di terreno boschivo sul Montello avente le seguenti consistenze:

- mq 1.902 catastali per la quota di 1/2 di proprietà indivisa
- mq 4.070 catastali per la quota di 7/18 di proprietà indivisa

Stima dell'immobile

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, e di tutte le circostanze e considerazioni sopra riportate, ed in particolare che:

- trattasi di un appezzamento di terreno boschivo ubicato sul versante nord della collina del Montello, in zona collinare – periferica;
- il terreno ha forma rettangolare e giacitura ondulata;
- il terreno attualmente è adibito a bosco (in maggior parte a robinia);
- trattasi di fondo intercluso;
- considerate tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche innanzi esposte;

Eseguiti quindi gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed operate le opportune valutazioni ed indagini di mercato, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 4,00**

che corrisponde ad un valore indicativo di riferimento a corpo pari a :

catastali mq 1.902 x €/mq 4,00 x quota 1/2 = arrotondato a € **3.800,00**

catastali mq 4.070 x €/mq 4,00 x quota 7/18 = € che si arrotonda a € **6.300,00**

sommano totali (arrotondati) € **10.100,00**

Trattandosi di quota indivisa di un fondo intercluso si applica un abbattimento del 40% del valore come sopra determinato, ottenendo il valore seguente € 10.100 x 0,60 = € 6.000 arrotondati

<p>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 6.000,00 (dicasi Euro seimila/00)</p>

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

2.6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO N. 2

Come risultante dai certificati ventennali delle trascrizioni ed iscrizioni datati 22/06/2012 e depositati dal creditore precedente presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso (allegati al fascicolo dell'esecuzione) e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva dei certificati ventennali), per gli immobili in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

-----TRASCRIZIONI-----

❖ **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto in data 22/11/2011 ai nn.**R.G. 39174 / R.P. 25369**

derivante da: Decreto di sequestro conservativo in data 02/11/2011, repertorio n. 3939,
del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (TV)

a favore:

soggetto n. 1

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

soggetto n. 2

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

soggetto n. 3

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

contro:

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 458 di mq 1902

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

Altri immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)

Immobile n. 4 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/6 mq 89)

Immobile n. 5 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173 di mq 30

Immobile n. 6 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1548 di mq 35

Immobile n. 7 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1550 di mq 547

Si precisa che le quote del mappale 458 di mq 1902 (unità negoziale n. 1, immobile n. 1) e del mappale 213 di mq 4070 (unità negoziale n. 1, immobile n. 2) **oggetto del presente Pignoramento Immobiliare** sono le seguenti:

- quota di 1/2 del mappale 458 di mq 1.902 fg. 6 Volpago del Montello;
- quota di 7/18 del mappale 213 di mq 4.070 fg. 6 Volpago del Montello.

❖ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto in data 20/12/2011 ai nn.

R.G. 43131/R.P. 28208

derivante da: Verbale di pignoramento immobili in data 30/11/2011, repertorio n. 1732, del Tribunale di Treviso

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

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:

[REDACTED]

[REDACTED]

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

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

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

immobili:

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/2

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 458 di mq 1902

Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà 7/18

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

altri immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 4 (ente comune)

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/2 mq 89)

Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173 di mq 30

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1550 di mq 547

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1548 di mq 35

❖ **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritto in data 09/02/2012 ai nn.

R.G. 4331/R.P. 3353 con Annotazione del 28/09/2012 R.G. n. 29208 R.P. n. 3679

derivante da: Decreto di sequestro conservativo in data 07/02/2012, repertorio n. 432, del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (TV) e successiva Sentenza di condanna esecutiva del 29/06/2012, rep. n. 2621, del Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Montebelluna (TV)

a favore:

[REDACTED]

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

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

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:

[REDACTED]

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

per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4

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

immobili:

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/2

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 458 di mq 1902

Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà 7/18

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

altri immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 4 (ente comune)

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/2 mq 89)

Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/1

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173 di mq 30

Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1550 di mq 547

Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1548 di mq 35

-----ISCRIZIONI-----

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 20/01/2009 ai nn. R.G. 2042 / R.P. 294

derivante da: sentenza di condanna del Tribunale di Treviso, rep. 216/2008 del 22/01/2008

dati: capitale € 16.300,00; totale € 16.300,00;

a favore:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 2
per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 3
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 2
per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 3
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 1

immobili:

Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/2

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,

Foglio 6, mappale 458

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 7/18

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,

Foglio 6, mappale 213

altri immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1
Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1358
Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)
Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/2 mq 89)
Immobile n. 4 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 1 (terreno)
Immobile n. 5 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173
Immobile n. 6 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1355
Immobile n. 7 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 682
Immobile n. 8 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 673
Immobile n. 9 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 668
Immobile n. 10 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 200

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data 28/11/2011 ai nn. R.G. 39902 / R.P. 8218

derivante da: sentenza di condanna della Corte di Appello di Venezia, rep. 747 del 18/01/2011

dati: capitale € 3.129,00; interessi € 328,54; spese € 20.542,46; totale € 24.000,00:

a favore:

per il diritto di proprietà per la quota 1/2 dell'unità negoziale n. 3
per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4
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 1/2 dell'unità negoziale n. 3
per il diritto di proprietà per la quota 7/18 dell'unità negoziale n. 4
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

immobili:

Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà 1/2

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 458 di mq 1902

Unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà 7/18

Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 6, mappale 213 di mq 4.070

altri immobili:

Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1
Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 4 (ente comune)
Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 2 (A/2 vani 13)
Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Fabbricati,
Sez. C, Foglio 2, mappale 1358 sub 3 (C/2 mq 89)
Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà 1/1
Immobile n. 1 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1173 di mq 30
Immobile n. 2 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1550 di mq 547
Immobile n. 3 - Comune di Volpago del Montello (TV), Catasto Terreni,
Foglio 22, mappale 1548 di mq 35

Montebelluna, li 18/04/2016

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



ELENCO degli ALLEGATI

ALLEGATI DOCUMENTALI LOTTO N. 1:

- 1.A) Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli
- 1.B) Estratto per Avviso di Vendita

ALLEGATI CARTACEI LOTTO N. 1:

- 1.1) Atto di provenienza
- 1.2) Piante del fabbricato
- 1.3) Documentazione catastale
- 1.4) Autorizzazioni Edilizie
- 1.5) Procedimenti sanzionatori in corso
- 1.6) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 1.7) Schede di P.R.G. del fabbricato

ALLEGATI DOCUMENTALI LOTTO N. 2:

- 2.A) Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli
- 2.B) Estratto per Avviso di Vendita

ALLEGATI CARTACEI LOTTO N. 2:

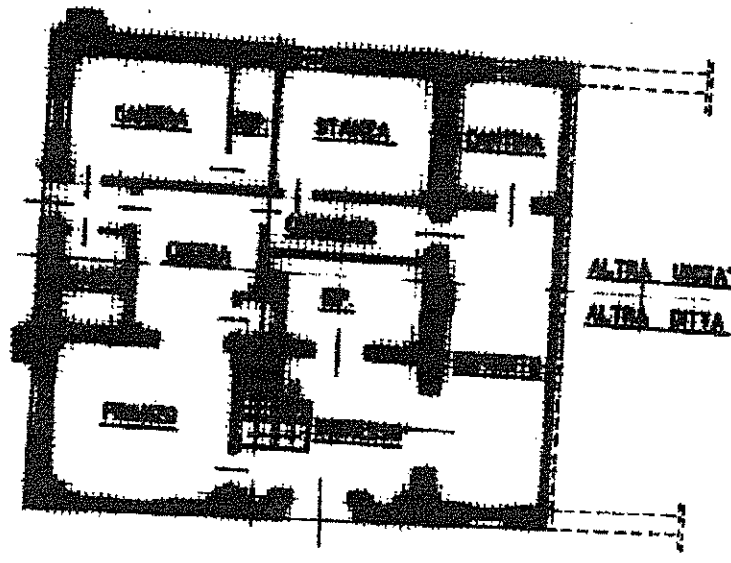
- 2.1) Atto di provenienza
- 2.2) Documentazione catastale
- 2.3) Certificato di Destinazione Urbanistica





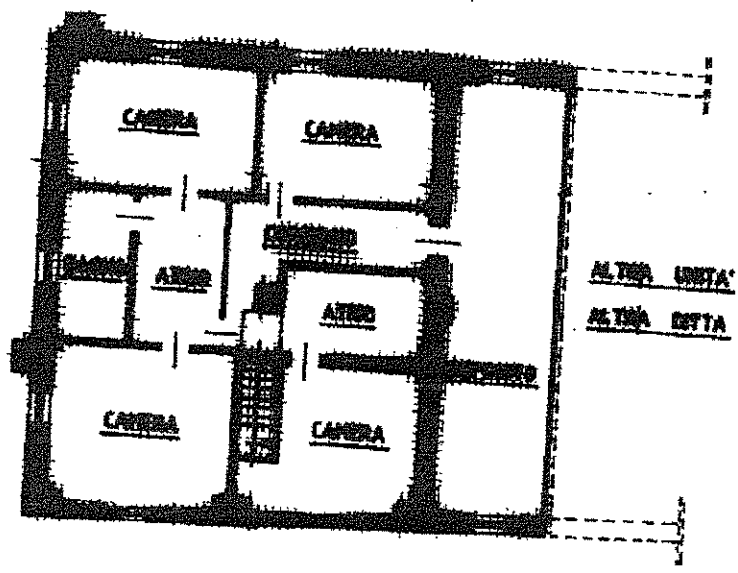
Planimetria di u.i.u. in Comune di **VOLPAGO DEL MILLO** via **CANTARANE**

civ.

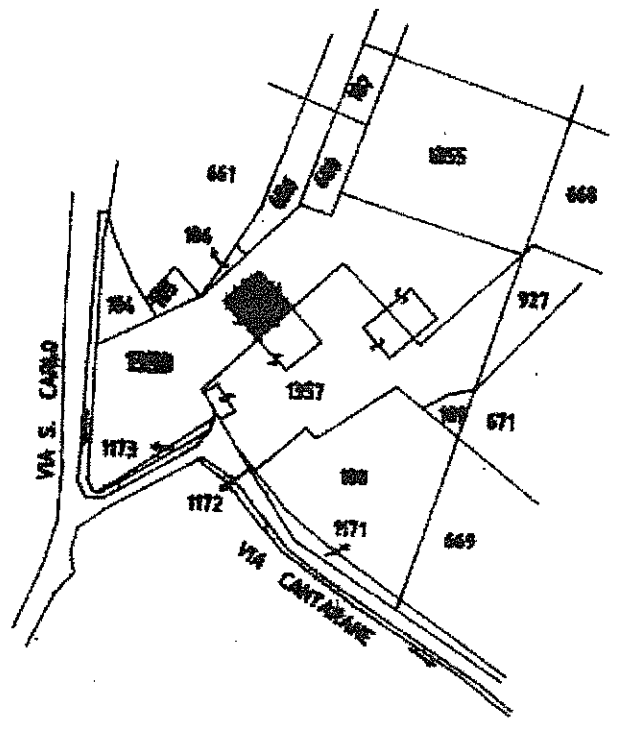


PIANO PRIMO
H = 2,70

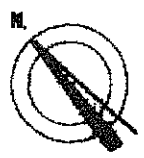
ESTRATTO MAPPA 1:2000
COMUNE DI VOLPAGO DEL MILLO
FOL. 22 map. n° 1358



PIANO SECONDO
H = 2,60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Planimetria in atti

Compilata dal **Geom. STEFANO CAUDURO**
(Titolo, cognome e nome)

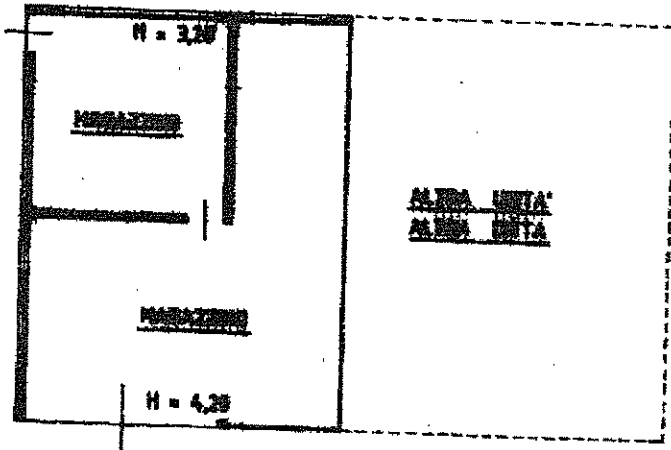
Identificativi catastali
esec. n. 27/05/1998 - Data: 29/12/2015 - n. TV0251788 - Richiedente: **FANTIN GIUSEPPE**



RISERVATO ALL'UFFICIO



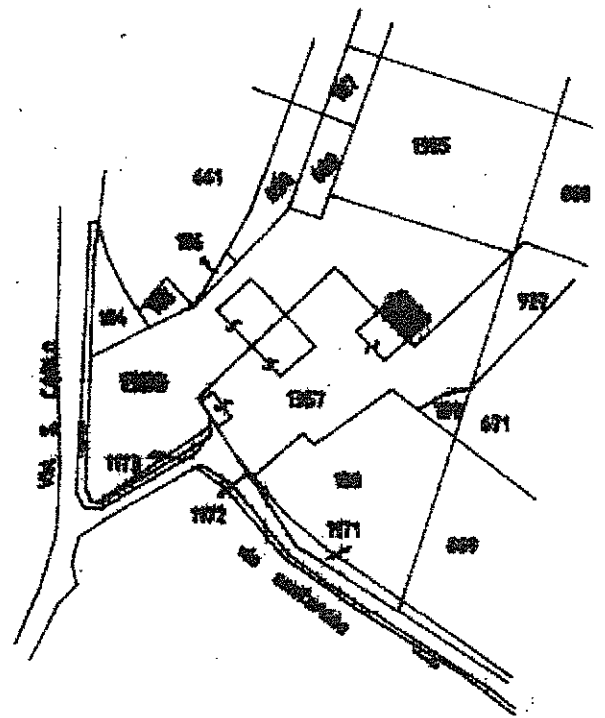
Planimetria di u.i.u. in Comune di VOLPAGO DEL MLLO via CANTARANE civ.....



ESTRATTO MAPPA 1:2000
COMUNE DI VOLPAGO DEL MLLO
FOL. 27 map. n° 1328



**N.B. FABBRICATO
DEMOLITO**



ORIENTAMENTI



SCALA DI 1:1

Piano - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - R.V.

Dichiarazione di N.C.

a Planimetria di appiazione

presenta identificazione catastale Data: _____

Compilata dal Geom. STEFANO CAUDURO
(Titolo, cognome e nome)

_____ Geometri

_____ Richiedente FANIN GIUSEPPE



RISERVATO ALL'UFFICIO

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pivato Ilan

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

N. 2142

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Volpago Del Montello

Sezione: C

Foglio: 2

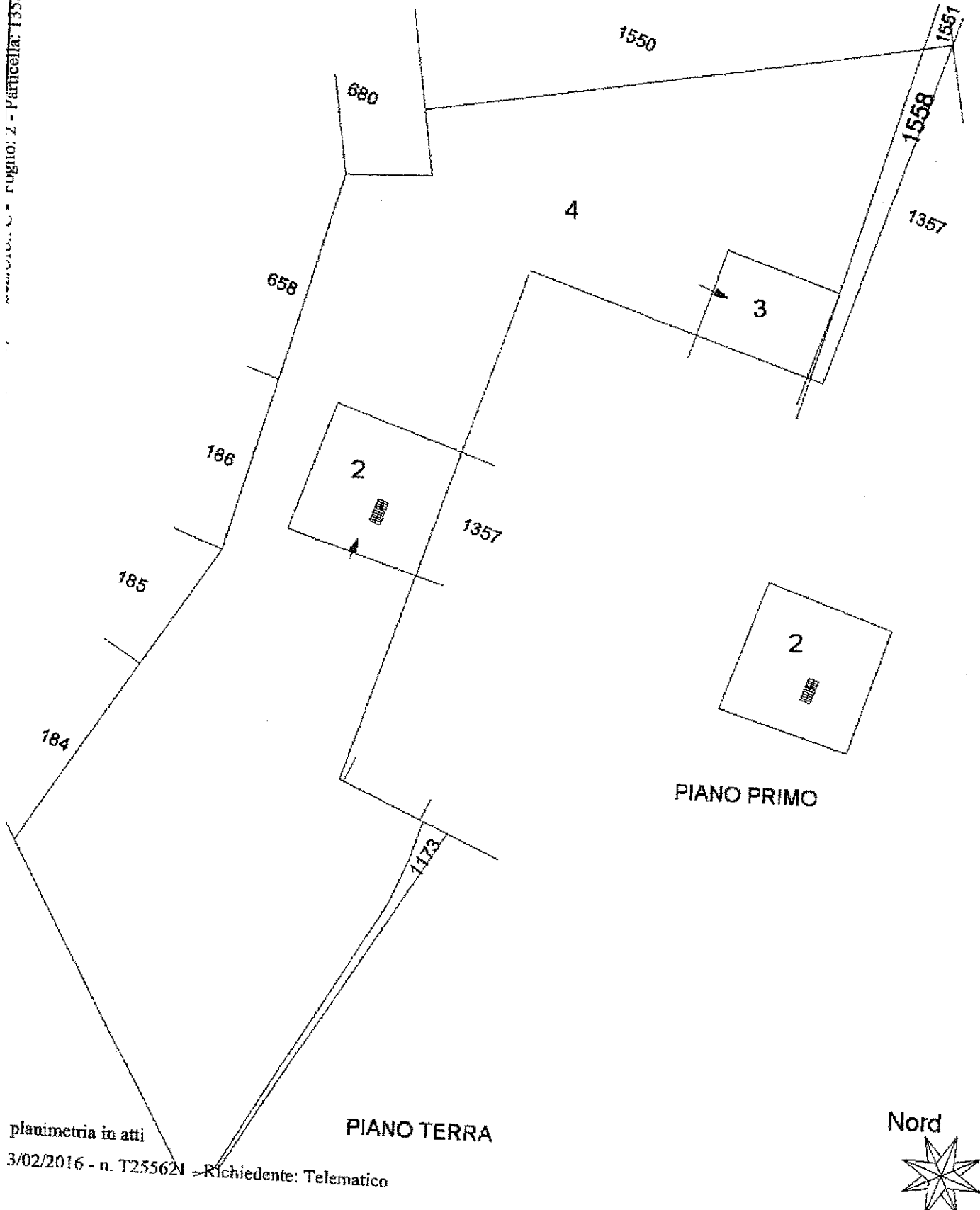
Particella: 1358

Protocollo n. TV0032386 del 29/01/2007

Tipo Mappale n. 348059 del 19/12/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



planimetria in atti

3/02/2016 - n. T255621 - Richiedente: Telematico

