

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

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 190 / 2020**

## TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 190 / 2020**

udienza 09/03/2022

**G.E. : dott.ssa BURRA ALESSANDRA**

**perito : arch. GIUSEPPE FANTIN**

**custode : ASTE 33 S.R.L.**

**promossa da:**

con avv. ANTONELLA LILLO – Viale Monte Grappa 45 – 31100 Treviso

**contro : esecutato 1**

**con l'intervento di:**

con avv. Lara Tonel - via Martel n. 29, Vittorio V.to (TV)

Creditori Iscritti non intervenuti:

Comproprietari Lotto n. 3 delle altre quote indivise NON oggetto di esecuzione: [...omissis...]

**RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2-3)**



**LOTTO N. 1 :****APPARTAMENTO TRICAMERE AL PIANO PRIMO CON GARAGE****Vittorio Veneto (TV) – via Alessandro Asteo 18 int. 7 – Condominio Residenza San Martino****Valore di vendita proposto : - - - - - € 120.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale: Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 5, mappale 74 sub 15 cat. A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 702,95 via Alessandro Asteo p. 1 mappale 74 sub 63 cat. C/6 cl. 8 mq 17 R.C. € 59,70 via Alessandro Asteo p. S1

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Mediocre

**LOTTO N. 2 :****RICOVERO ATTREZZI CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO DI 2.500 MQ CATASTALI****Codogné (TV) – via Giannino Ancilotto****Valore di vendita proposto : - - - - - € 68.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ

Descr. Catastale: Comune di CODOGNE' (TV), C. Fabbricati, sez. urb. B fg. 1, mappale 725 cat. C/2 cl. U mq 271 R.C. € 615,82 via Giannino Ancilotto SNC p. T-1  
Comune di CODOGNE' (TV), C. Terreni, foglio 9, mappale 198 *semin arbor cl. 4 Superficie mq 2.266 R.D. € 11,70 R.A. € 6,44*  
mappale 200 *semin arbor cl. 5 Superficie mq 234 R.D. € 0,91 R.A. € 0,54*  
*Sup. Tot. mq 2.500*

Disponibilità: Condotto in affitto da terzi con contratto di affitto di fondo rustico

Stato conservativo: Mediocre



**LOTTO N. 3 :****QUOTA INDIVISA 1/3 PROPRIETA' DI ABITAZIONE CON ANNESSO SEPARATO SENZA SCOPERTO PERTINENZIALE****Godega di Sant'Urbano (TV) – via Campanelle n. 18-20****Valore di vendita proposto QUOTA 1/3 PROP. : - - - - € 52.000,00**

Quota pignorata: 1/3 INDIVISO DI PROPRIETÀ  
 Descr.Catastale: Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 12,  
 mappale 203 sub 2 cat. A/2 cl. 1 vani 14,5 R.C. € 1.010,96 via Campanelle 8 p.S1-T-1  
 mappale 203 sub 3 cat. C/6 cl. 4 mq 16 R.C. € 24,79 via Campanelle 8 p.S1  
 mappale 203 sub 4 cat. C/1 cl. 2 mq 19 R.C. € 242,37 via Campanelle 8 p. T

Disponibilità: Occupato dall'esecutata  
 Stato conservativo: Scadente



# INDICE

## LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
1.2 UBICAZIONE	7
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	10
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	12
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	13
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	16
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	30
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	31
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	33
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	37

## LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	46
2.2 UBICAZIONE	48
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	51
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	53
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	54
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	56
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	67
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	67
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	68
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	71

## LOTTO N. 3

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	77
3.2 UBICAZIONE	79
3.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	82
3.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	84
3.5 CONFORMITA' CATASTALE	85
3.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	90
3.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	112
3.8 PROVENIENZE E SERVITU'	113
3.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	115
3.10 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE	120
3.11 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	121



# LOTTO N. 1 :

**APPARTAMENTO TRICAMERE AL PIANO PRIMO CON GARAGE**

**Vittorio Veneto (TV) – via Alessandro Asteo 18 int. 7 – Condominio Residenza San Martino**



## 1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento tricamere al piano primo, con garage al piano interrato, facenti parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Residenza San Martino", ubicato in via Alessandro Asteo n. 18 int. 7 nel Comune di Vittorio Veneto (TV), sono così censiti catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati,  
sez. urb. E fg. 5,  
mappale 74 sub 15 cat. A/2 cl. 3 vani 6,5 R.C. € 702,95 via Alessandro Asteo p. 1  
mappale 74 sub 63 cat. C/6 cl. 8 mq 17 R.C. € 59,70 via Alessandro Asteo p. S1**

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



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

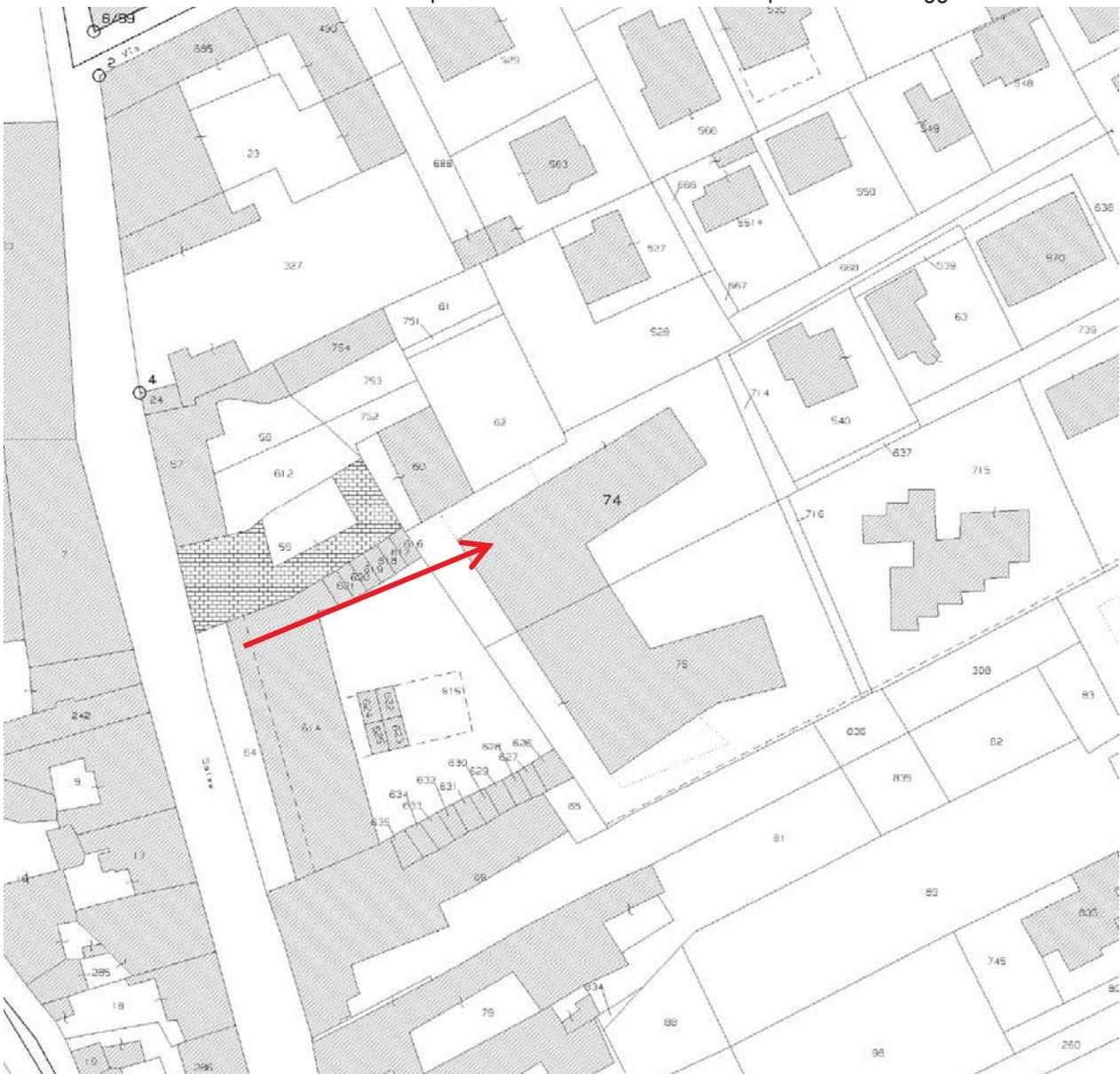
L'appartamento al piano primo mapp. 74 sub 15 confina:

- A nord con affaccio libero;
- Ad est parte con altro alloggio e parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali;
- A sud parte con altro alloggio e parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali;
- Ad ovest con affaccio libero.

Il garage al piano interrato mapp. 74 sub 63 confina:

- A nord con altro garage;
- Ad est con muro perimetrale contro terra;
- A sud con altro garage;
- Ad ovest con corsia di manovra condominiale.

**Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VITTORIO VENETO, fg 60, mapp. 74** con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



## **1.2) UBICAZIONE:**

### **Vittorio Veneto (TV) – via Alessandro Asteo 18 int. 7 – Condominio Residenza San Martino**

Il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Vittorio Veneto (TV), in zona centrale ed in un contesto densamente urbanizzato per lo più da edifici residenziali e limitrofe attività commerciali al dettaglio.

La zona è inserita nel contesto paesaggistico-ambientale delle Prealpi Trevigiane.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel centro abitato di Vittorio Veneto.

Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo comune.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

**Fig. 1.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**

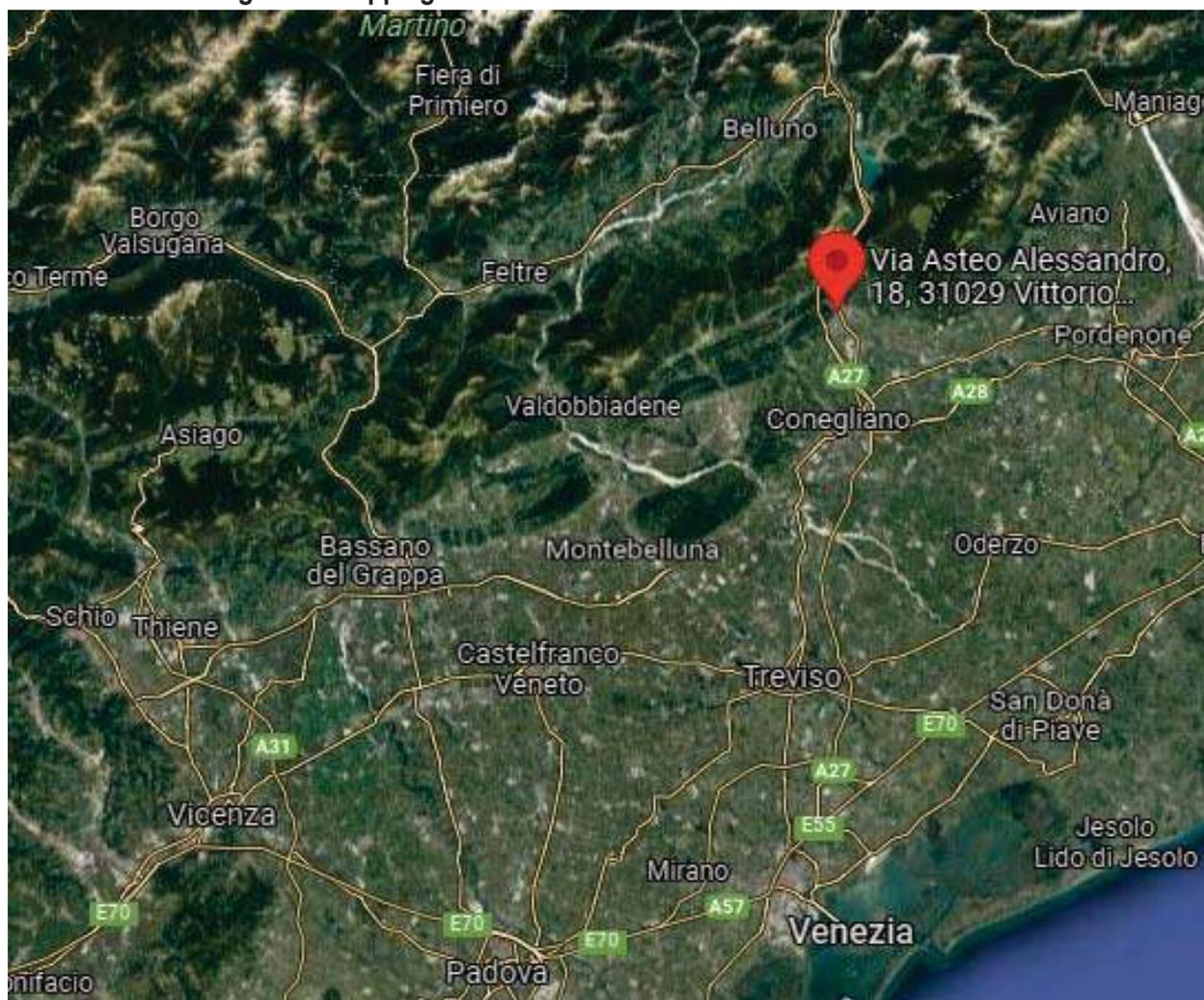


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

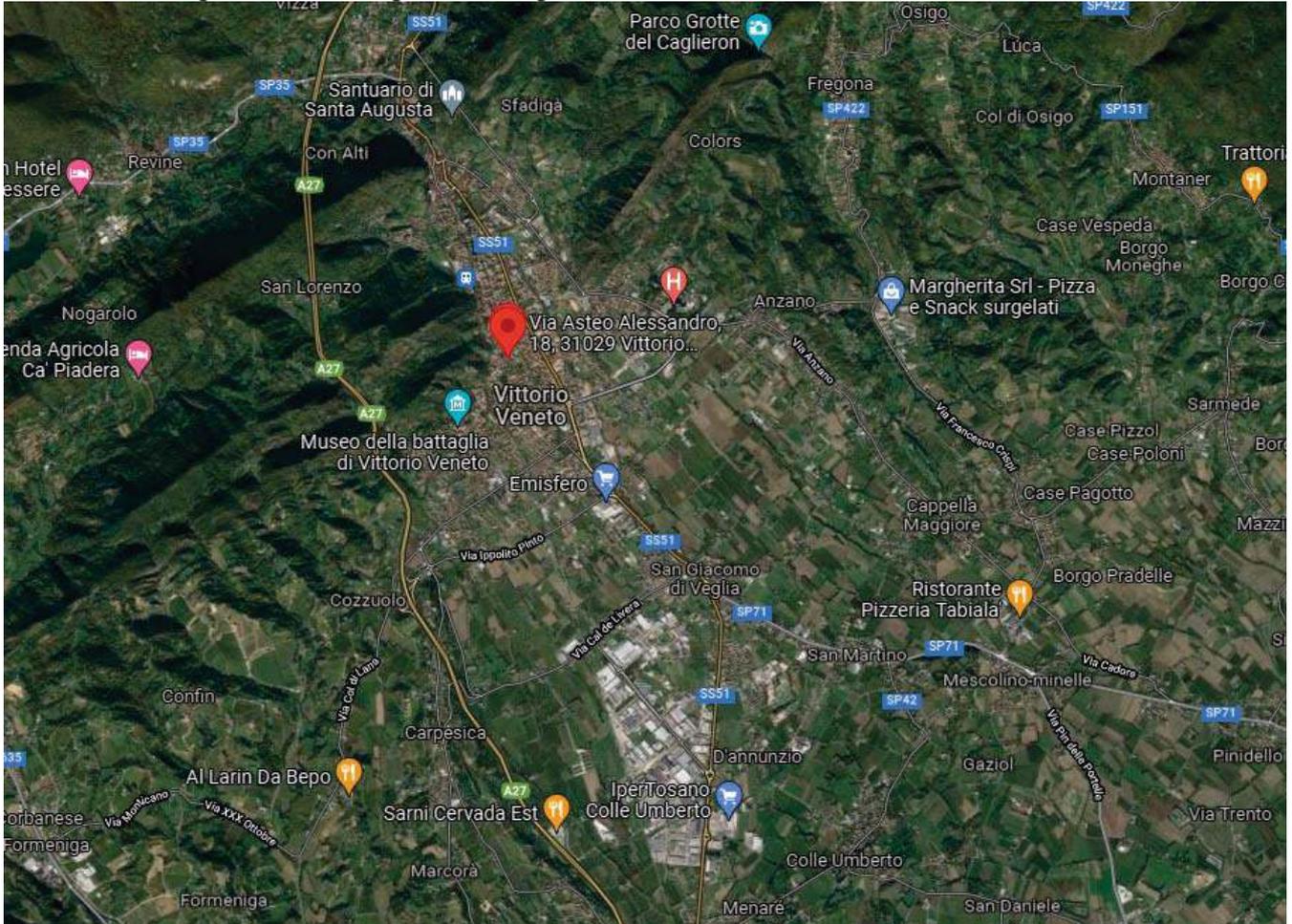


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

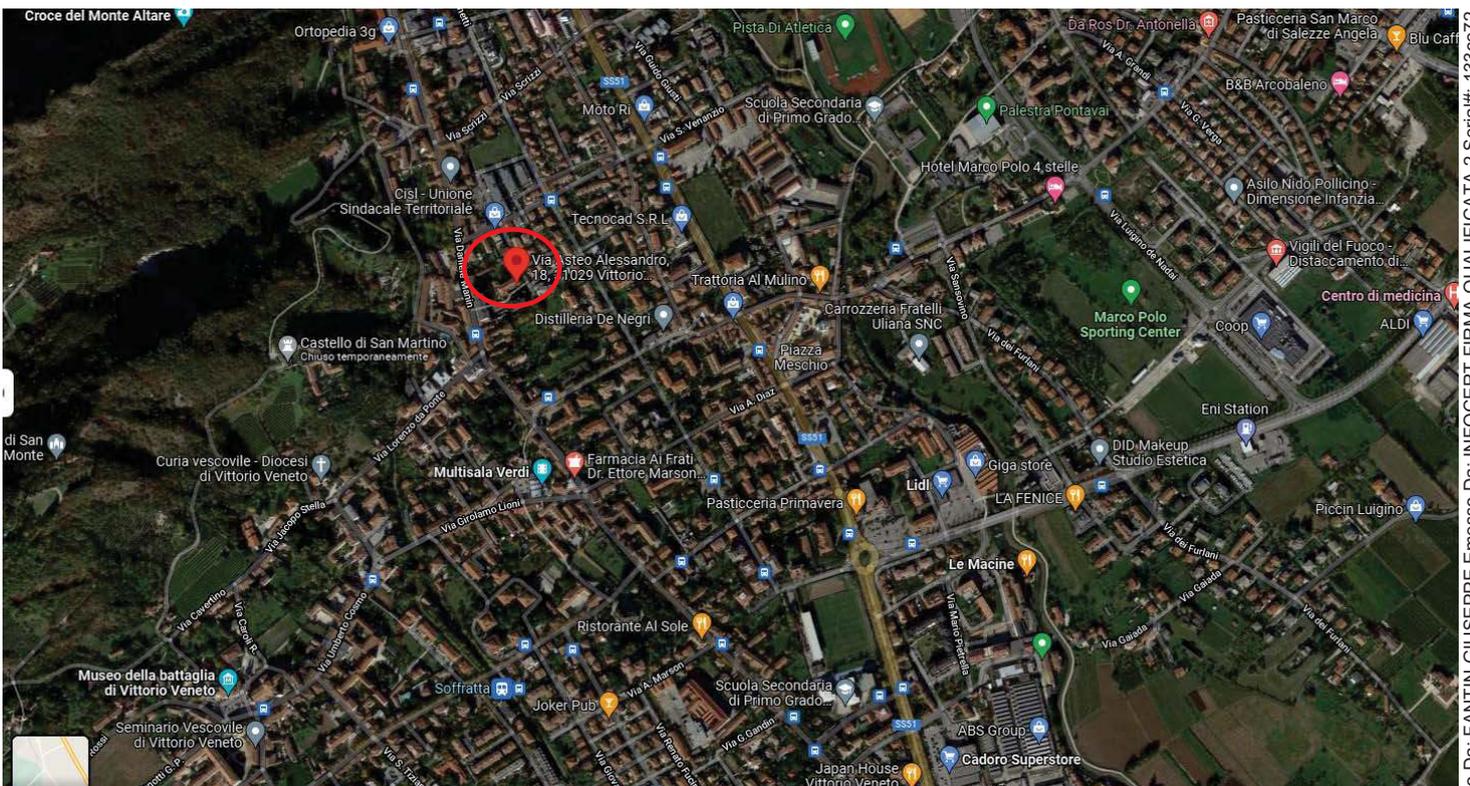


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

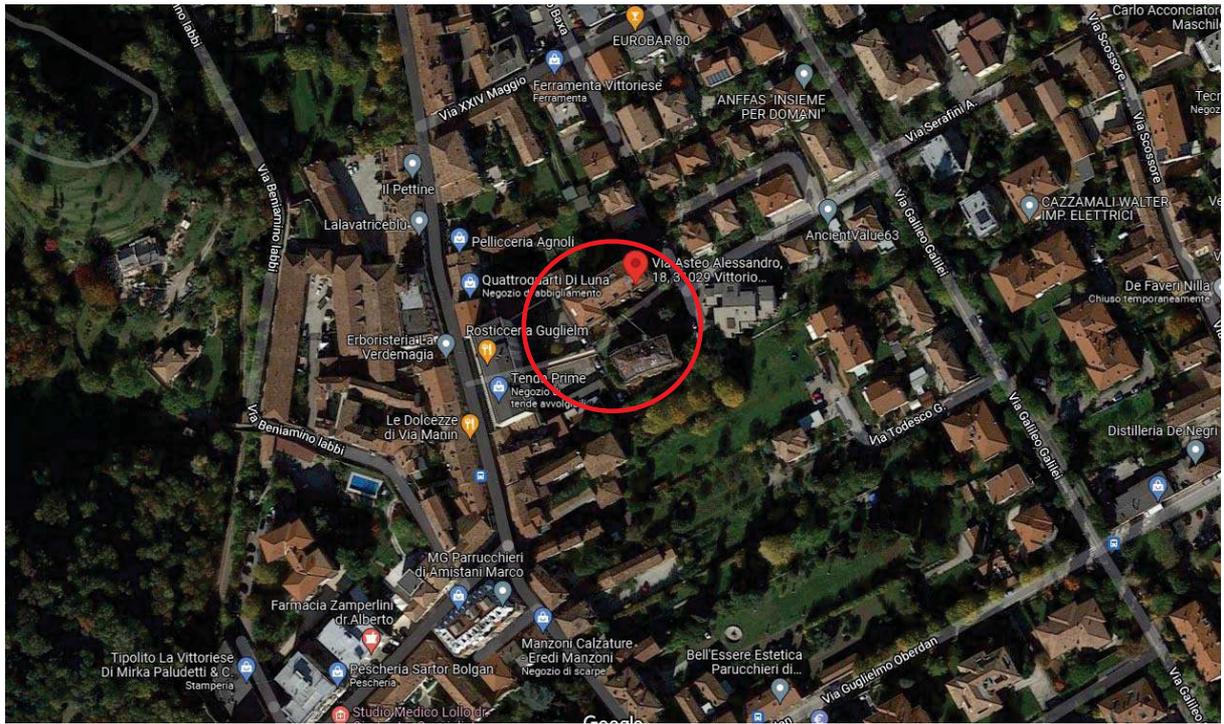


Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile



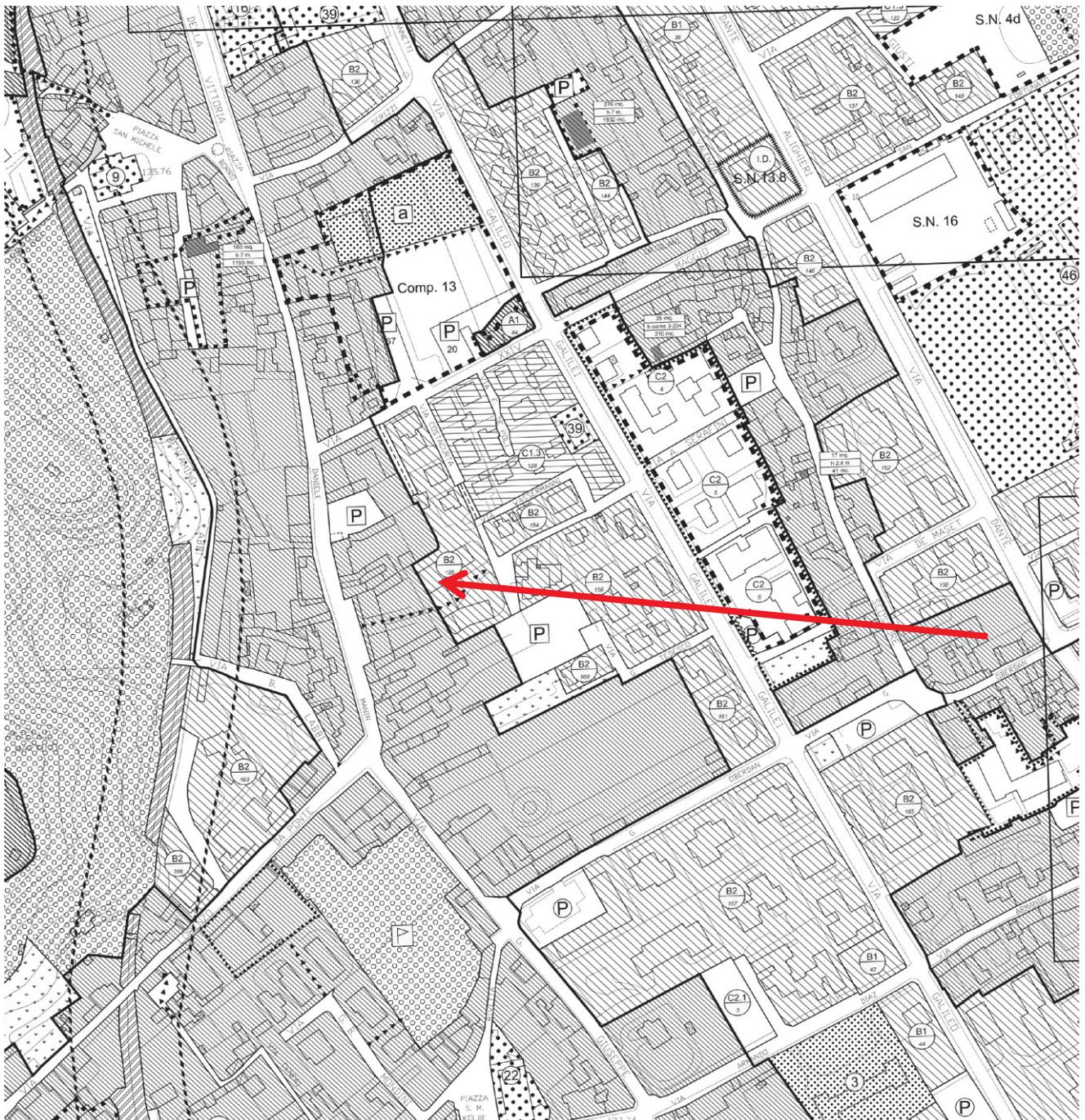
### 1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**zona B 2 / 155 – Zone ad uso prevalentemente residenziale – Zone edificate saturate**

**Fig. 1.7 – estratto P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO**

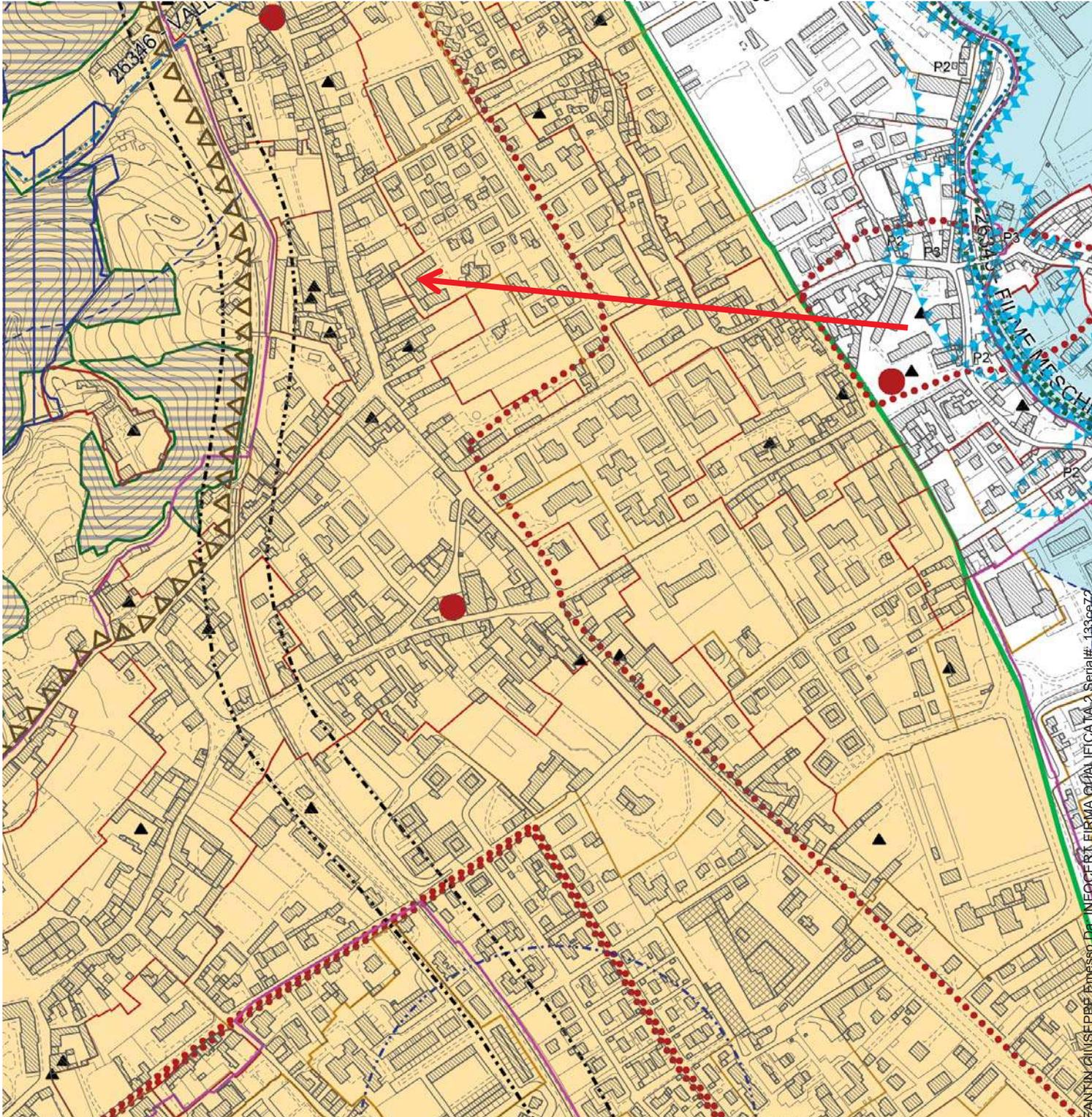
con freccia rossa, il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



L'area in oggetto è soggetta altresì a Vincolo Paesaggistico art. 136 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.M. 19/05/1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto).

**Fig. 1.7 bis – estratto tavola vincoli P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO**

con freccia rossa, il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



#### 1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VITTORIO VENETO è inserito in **Zona 1**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VITTORIO VENETO è passato da Zona 2 a Zona 1.

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

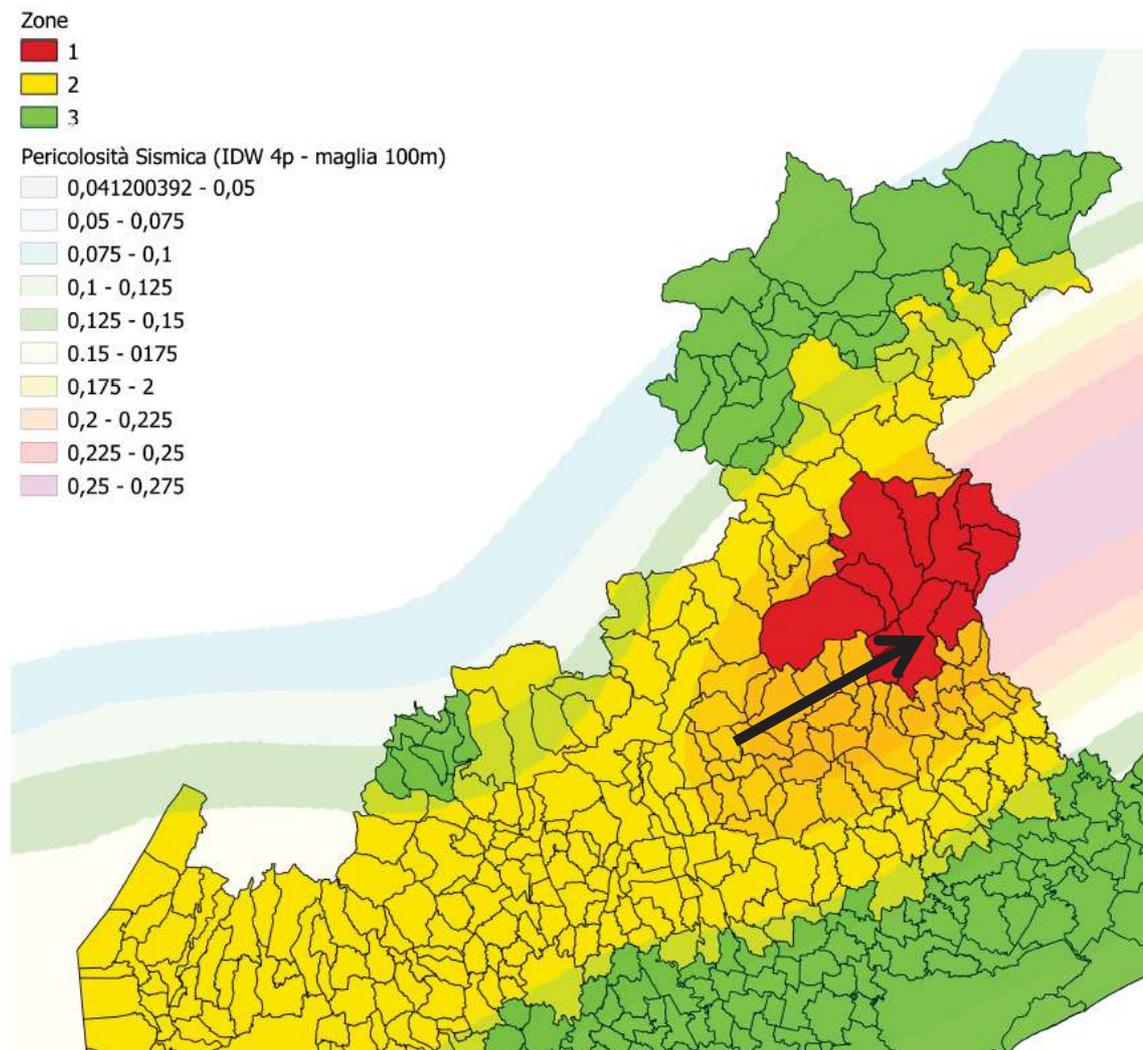


Tabella Zona	Accelerazione con probabilita' di superamento pari al 10% in 50 anni ( $a_g$ )	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico ( $A_g$ )
 1	$0,25 < a_g \leq 0,35$ g	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25$ g	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15$ g	0,15 g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



### **1.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

#### Conformità intestazione catastale:

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

#### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano primo**, identificato con il mappale 74 sub 15 (sez. E fg. 5 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 13/03/1969, è **conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di un setto divisorio che non è stato rappresentato internamente alla camera nord-est che comunque non va influire sul numero dei vani e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 74 sub 63 (sez. E fg. 5 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 13/03/1969, è **conforme allo stato di fatto**.

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico presente in banca dati catastale identifica parzialmente i subalterni che costituiscono il complesso condominiale e, nella fattispecie, i subalterni oggetto di esecuzione mapp. 74 sub 15 e sub 63 non sono stati inseriti.



Fig. 1.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fig. 5 di Vittorio Veneto, mappale 74 sub 15

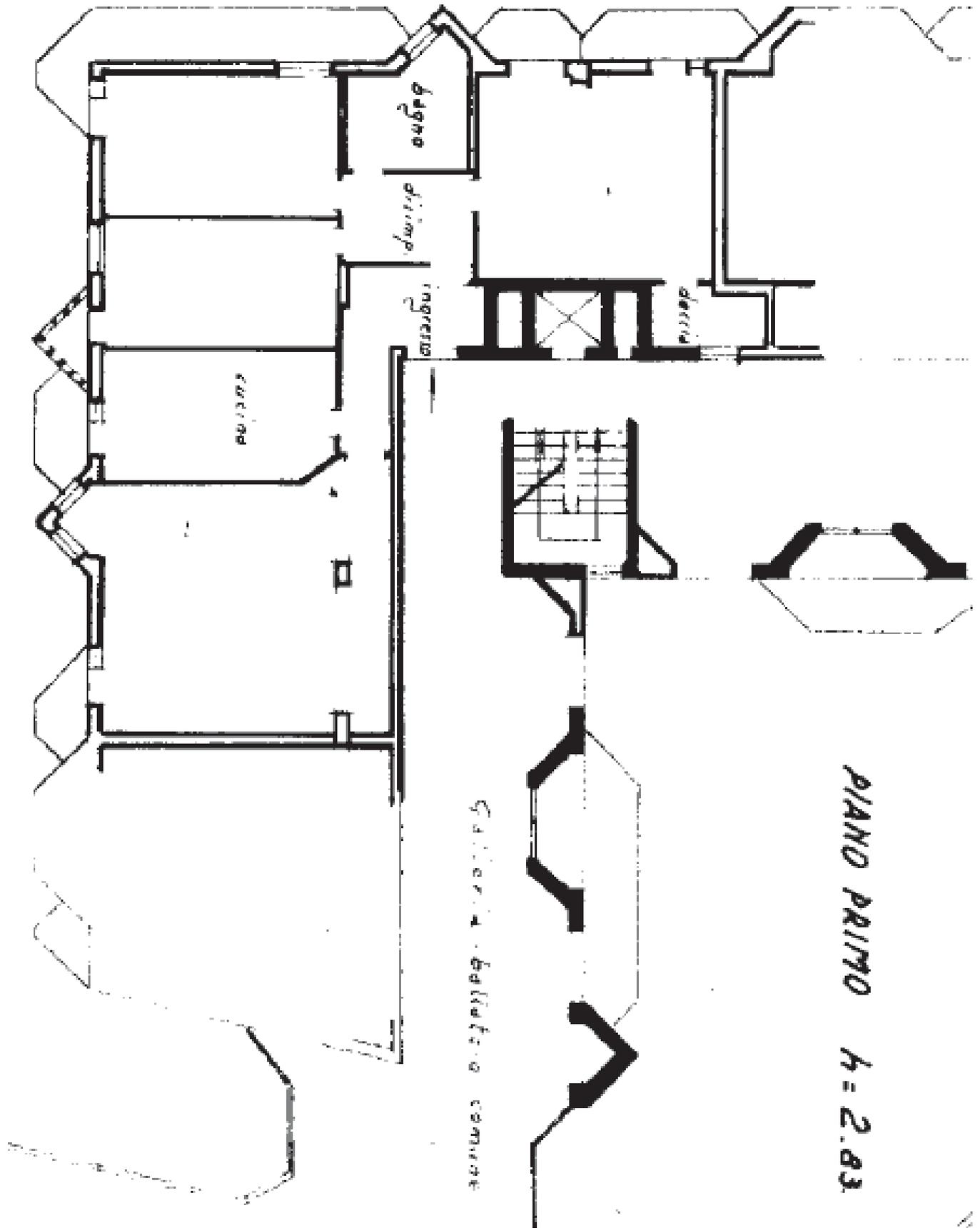
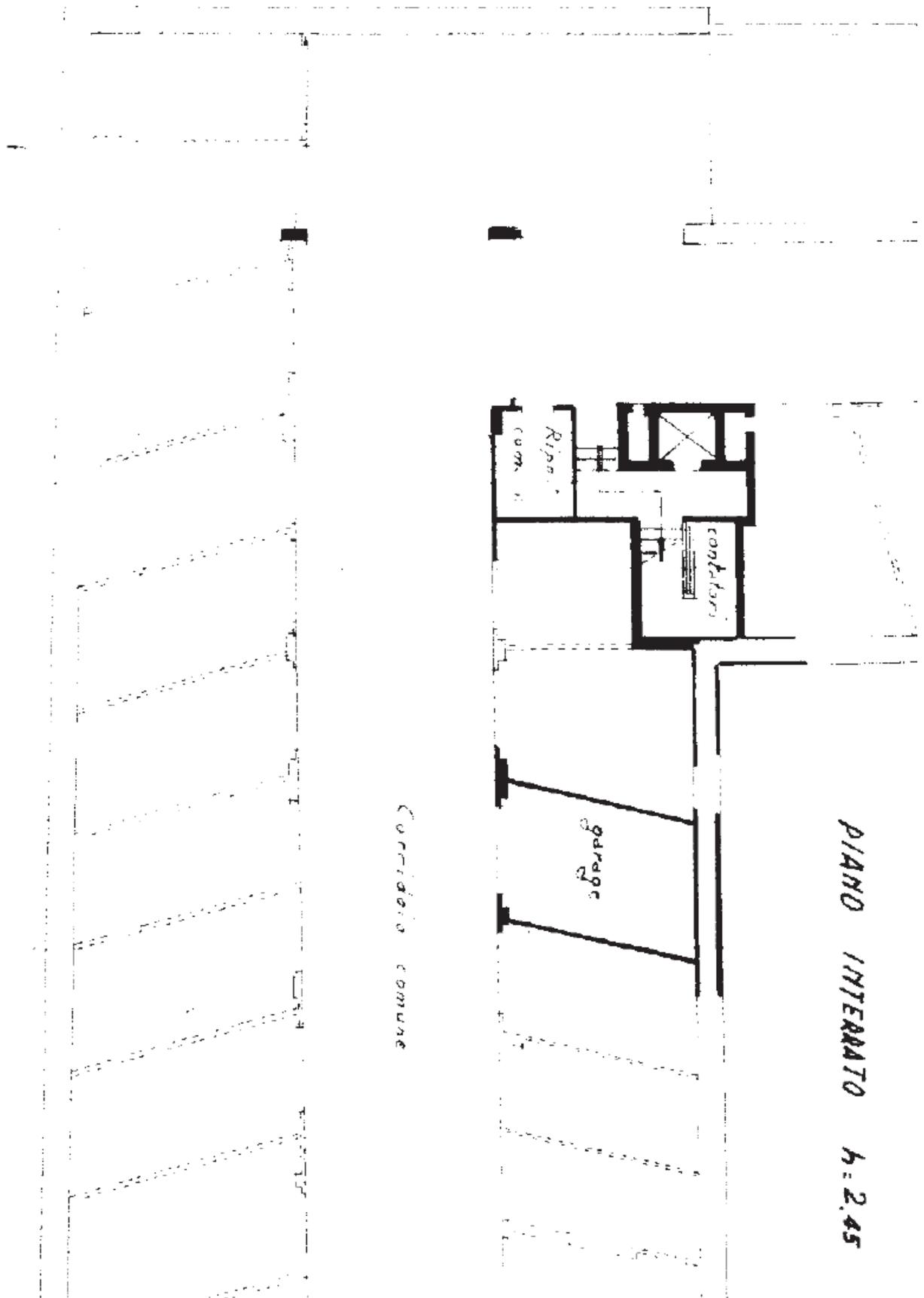


Fig. 1.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fg. 5 di Vittorio Veneto, mappale 74 sub 63



## **1.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

L'appartamento al piano primo con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da oltre trentacinque appartamenti, costruito alla fine degli anni 1960.

L'edificio si eleva su complessivi cinque piani fuori terra, oltre al piano mansardato, ed un piano interrato, ove si trovano le autorimesse ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale ad oltre cinquanta anni fa.

Lo scoperto condominiale è adibito sostanzialmente a camminamenti, posteggi e rampa di accesso al piano interrato.

Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale (le dimensioni delle porte però non hanno una larghezza sufficiente a consentire l'accesso alle carrozzine di persone disabili, quindi l'accessibilità ai piani superiori da parte di persone diversamente abili può essere compromessa).

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate, il vano scale condominiale e corridoi condominiali sono in lastre di marmo, mentre gli spazi comuni condominiali al piano interrato sono in calcestruzzo liscio.

L'accesso agli spazi comuni ed ingressi del fabbricato, nonché al piano interrato per il tramite dello scivolo scoperto comune, avviene da est dalla via A. Asteo oppure pedonalmente da ovest da via D. Manin attraverso una passarella in servitù di passaggio anche su terreni di altra proprietà.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'appartamento è situato al piano primo del fabbricato condominiale ed ha esposizione sui lati nord ed ovest.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina separata, bagno, camera con doccia, due camere, disimpegno, quattro terrazze.

Al piano interrato vi è il garage per un posto auto con basculante ad apertura manuale.

L'ingresso all'appartamento avviene per il tramite dell'ingresso e vano scale/ascensore condominiali.

L'accesso al piano interrato avviene per il tramite di uno scivolo scoperto condominiale e dallo spazio di manovra coperto comune oppure pedonalmente dal vano scale/ascensore interno condominiale.



**Finiture interne:**

Le pavimentazioni della zona giorno e dei bagni, come pure i rivestimenti delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura, sono in piastrelle.

I pavimenti delle camere sono in parquet di legno.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato. Anche il portoncino di ingresso all'unità è in legno tamburato (non blindato).

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili, finestre e porte finestre in legno ad anta con vetro singolo, sul lato nord parzialmente con un ulteriore finestra in alluminio esterna, il tutto di vetusta fattura.

La maggior parte delle finiture risalgono all'epoca di costruzione (fine anni 1960).

Il garage al piano interrato ha pavimentazione in calcestruzzo liscio in cattivo stato di manutenzione.

**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da oltre trentacinque alloggi, la cui costruzione risale alla fine degli anni 1960.

L'edificio condominiale si eleva su complessivi cinque piani fuori terra, oltre il piano mansardato, ed un piano interrato ove sono collocati i locali accessori (box auto, cantine/ripostigli, ecc.).

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1960-1970).

L'edificio ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e murature di mattoni, con copertura a falde inclinate a padiglione.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 1, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

**Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è CENTRALIZZATO, apparecchi terminali costituiti da radiatori del tipo a lamelle.



L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano tecnologicamente superati.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita. Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è MEDIOCRE.

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, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti.

**Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1960, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

**Spese condominiali arretrate :**

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

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Mediamente per gli ultimi esercizi, le spese condominiali a carico delle unità in oggetto si sono attestate all'incirca sui 1.500 euro annui.
- Vi sono oltre 30.000 Euro di spese condominiali insolute.
- All'attualità non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

L'amministratore condominiale comunica che è in fase di valutazione l'ipotesi di aderire al bonus fiscale 110 %.

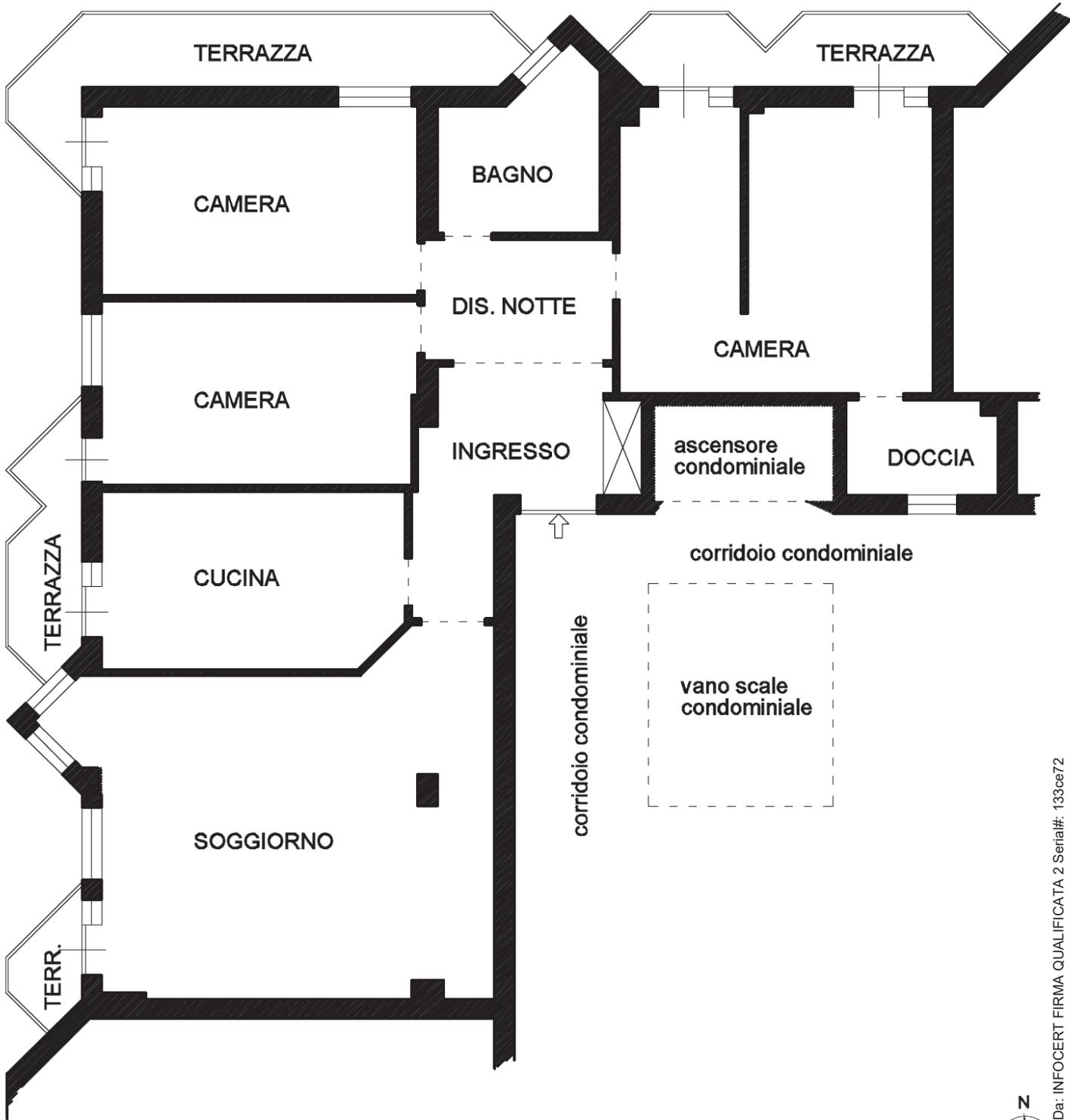
**Stato dell'immobile :**

L'appartamento attualmente è LIBERO DA PERSONE E COSE.

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

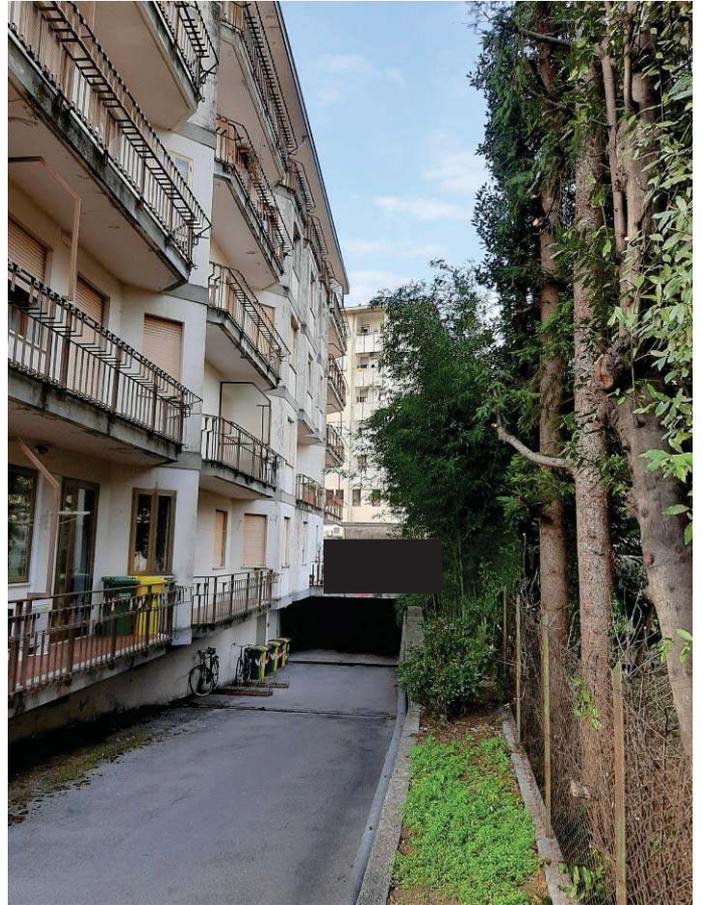
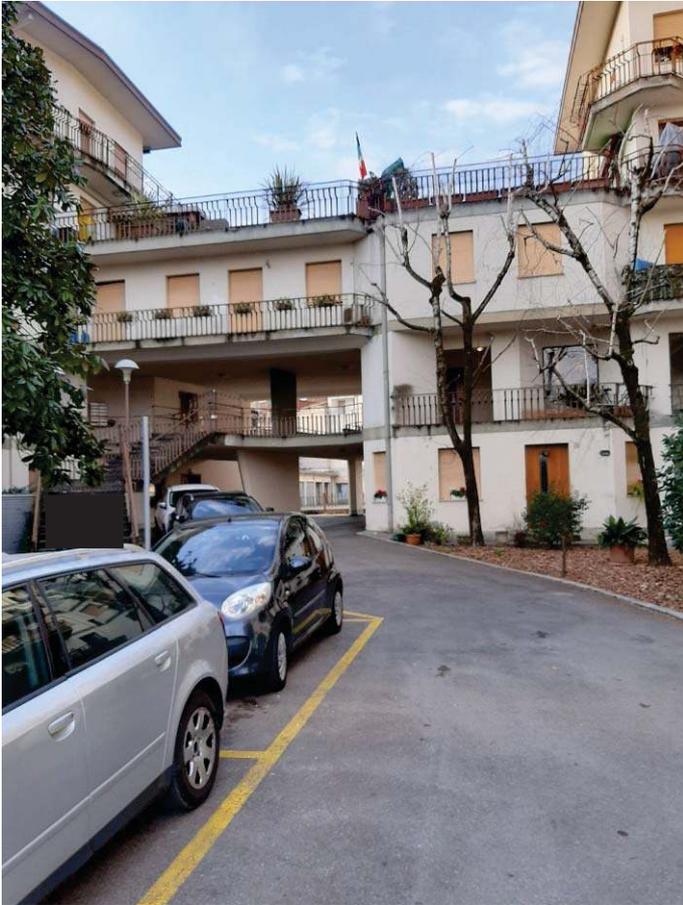


Fig. 1.11 – schema a vista (fuori scala) dell'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





corridoio condominiale

OMISSIS



corridoio condominiale

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



## **1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

### **Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale alla fine degli anni 1960.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VITTORIO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1727/397 di prot. rilasciata in data 12/10/1967 per la costruzione di un condominio ad uso abitazioni;
- Autorizzazione di Variante Prot. n. 3321 del 09/07/1968 per spostamenti di vani finestra nei prospetti;
- Autorizzazione di Variante Prot. n. 1727/67 del 19/11/1968 riguardante l'apertura di un foro finestra;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 05/02/1969 e 10/07/1969;
- Autorizzazione in sanatoria prot. n. 2390 del 10/07/1969 per costruzione mansarde;
- Concessione Edilizia in sanatoria (L. 47/85 ss.mm.ii. cd. primo Condono Edilizio) Reg. n. 0002240, prot. gen. 22700/86, rilasciata in data 19/06/1991 per cambiamento di destinazione di locali da ufficio ad abitazione.

Alle parti comuni dell'intero edificio, che comprende le unità immobiliari in oggetto, sono state apportate in corso di costruzione modifiche prospettiche riguardanti fori di porte e finestre. Per le modifiche stesse è stata presentata al Sindaco del Comune di Vittorio Veneto la domanda di concessione in sanatoria redatta su modelli 47/85-C e 47/85-R in data 21 febbraio 1987 e registrata al n. 4240 di protocollo con versamento dell'oblazione.

### **Conformità urbanistica**

Dal confronto fra i grafici allegati al Condono Edilizio e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne.

Conclusivamente le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono da ritenersi conformi urbanisticamente.



## **1.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

### **Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:**

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera 1/1 piena proprietà** in forza di:

**Atto notarile pubblico di Compravendita del 07/05/1996 rep. 65321 notaio Brusadin Giovanni Carlo di Vittorio Veneto**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 29/05/1996 al n. 13869 del registro generale e al n. 10551 del registro particolare.

### **Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

Nel titolo di provenienza veniva compresa la quota indivisa pari a complessivi 27,37/1000 delle parti dell'edificio previste comuni ed indivisibili dall'art. 1117 del C.C. e/o dal regolamento di condominio.

Nell'atto di pignoramento è riportata la dicitura di rito *“con le corrispondenti quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e 1118 c.c. sulle parti comuni e sugli accessori”*.

### **Servitù:**

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

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



- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;

- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali, le servitù attive e passive inerenti ed in particolare con quelle richiamate e costituite nell'atto a rogiti Dottor Giovanni Carlo Brusadin, già Notaio in Vittorio Veneto, in data 30 novembre 1972, Rep. N. 24609, registrato a Vittorio Veneto in data 16 dicembre 1972 al N. 2278 - vol. 145, trascritto a Treviso il 5 febbraio 1973 ai N.ri 5289/4998, con atto del 19/06/1973 rep. 26936 del notaio Brusadin, registrato a Vittorio Veneto il 09/07/1973 al n. 1481 vol. 146, trascritto a Treviso l'11/07/1973 ai nn. 14812/12994, con atto 11/09/1969 n. 13103 di rep. del notaio Brusadin, trascritto il 09/10/1969 ai numeri 18100 / 15681, nonché costituite con atto privato autenticato nelle firme del notaio Brusadin in data 07/11/1980 n. 48096 di rep., registrato a Vittorio Veneto il 27/11/1980 al n. 1285 mod. 2 vol. 163, trascritto il 27/12/1980 ai numeri 29225 / 24391.

In particolare dalla nota di trascrizione del succitato atto rep. 13103 veniva riportato che *“Tutte le unità del Condominio “Residence San Martino” in forza dell’atto 28 gennaio 1963 n° 12509 del Notaio Biadene, trascritto l’8 febbraio 1963 n° 2301/1993 , per accedere da via Manin al cortile comune mappale 75, hanno diritto a servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni sull’area ex mappali 64/a – 64/c e il porticato d’accesso mappale 64/b sub. 28 dell’adiacente condominio mappale 64; è però vietata l’uscita in via Manin con automezzi. Per accedere in e da via Galilei tutti i condomini del “Residence San Martino” e i proprietari del mappale 75/b e del mappale 540 hanno diritto di transito con qualsiasi mezzo per l’attuale via Asteo, la cui sede asfaltata, è costituita dalla parte sud del mappale 540 e dei mappali 637 – 638/b – 525/b. I condomini dell’edificio mappale 64 hanno diritto di transito con qualsiasi mezzo per il cortile mappale 75 per uscire attraverso via Asteo, in via Galilei, ma non potranno percorrere con automezzi il senso inverso. Per lo stesso mappale 75 potranno passare con qualsiasi mezzo i proprietari dei mappali 75/b – e 540 per accedere da via Manin e, limitatamente al proprietario del mappale 540 per uscire in via Manin.”*



## 1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 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

#### *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.

Appartamento Piano Primo		circa mq 140
Terrazze Piano Primo		circa mq 20
Garage Piano Interrato		circa mq 17

#### *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).

Appartamento Piano Primo	$\text{mq } 140 \times 1,00 =$	circa mq 140
Terrazze Piano Primo	$\text{mq } 20 \times 0,25 =$	circa mq 5
Garage Piano Interrato	$\text{Mq } 17 \times 0,50 =$	circa mq 8,5
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 153</b>



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 (superficie indicativa) =

**circa mq 153**

### **Stima dell'unità immobiliare**

---

#### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 1

**Comune di VITTORIO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale / Zona centrale**

codice di zona: "B3"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato MIN: €/mq 1.000

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: zona centrale; posizione zona: centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.201

Valore medio €/mq 1.392

Valore massimo €/mq 1.583

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.148



Valore medio €/mq 1.172  
 Valore massimo €/mq 1.196

Abitazioni in stabili di 2° fascia  
 Valore minimo €/mq 779  
 Valore medio €/mq 902  
 Valore massimo €/mq 1.026

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti compravendite di appartamenti ubicati nel medesimo complesso condominiale, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>Fonte</b>
Appartamento piano secondo mapp. 74 sub 4 vani 6 sup. cat. tot. mq 126 Garage mapp. 74 sub 64 sup. cat. tot. mq 20	Residence San Martino – Vittorio Veneto	136	€ 85.000,00	<b>€/mq 625</b>	Atto CV notaio Gagliardi Antonio rep. 213563 del 16/11/2021
Appartamento piano primo mapp. 74 sub 14 vani 4 sup. cat. tot. mq 53 - Garage mapp. 74 sub 53 sup. cat. tot. mq 15	Residence San Martino – Vittorio Veneto	60	€ 51.000,00	<b>€/mq 850</b>	Atto CV notaio Sabby De Carlo rep. 12725 del 29/09/2021

#### *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
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento tricamere al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina separata, camera con doccia, due camere, disimpegno, quattro terrazze, con garage al piano interrato, inseriti in un edificio condominiale a destinazione residenziale edificato alla fine degli anni 1960 con ascensore
- Superficie commerciale = mq 153



- Vetustà: fine anni 1960
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 900,00 ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 810,00**

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

pari a mq 153 x €/mq 810,00 = .....arrotondato..... **€ 124.000,00**

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (fine anni 1960);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 124.000,00 - € 4.000,00 = € 120.000,00



<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 120.000,00</b> (dicasi Euro centoventimila/00)
---

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

<b>1.10) <u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u></b>
--

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 1** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

---



**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 25/08/2020 ai nn. 27121 / 18543**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 04/08/2020, repertorio n. 3207/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**

Immobile n. 3-4-5 [omissis]

Unità negoziale n. 2 [omissis]



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 17/12/2020 ai nn. 42667 / 29300**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 26/11/2020, repertorio n. 5594/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**

Immobile n. 3-4-5 [omissis]

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\*****❖ IPOTECA VOLONTARIA****iscritta in data 18/02/2009 ai nn. 5697 / 1022**

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 23/01/2009, rep. n. 110200/33312, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati: capitale € 84.320,00; tasso interesse annuo 3,25%;  
totale € 134.912,00; durata 15 anni.

a favore di:



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

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

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
in regime di separazione dei beni

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 06/08/2009 ai nn. 30859 / 6947

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 09/07/2009, rep. n. 111446/34397, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati: capitale € 63.240,00; tasso interesse annuo 2,7%;  
totale € 101.184,00; durata 15 anni 1 mesi.

a favore di:



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

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

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
in regime di separazione dei beni

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 09/11/2012 ai nn. 33674 / 4883**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso –  
 Sez. Dist. di Conegliano (TV) in data 06/11/2012 rep. 1231/2012

dati: capitale € 149.611,37;  
 totale € 80.000,00;

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**

Immobile n. 3-4-5 [omissis]

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 31/01/2013 ai nn. 4015 / 378**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Vittorio Veneto (TV) in data 23/11/2012 rep. 201

dati: capitale € 2.302,36; spese € 1.197,64;  
 totale € 3.500,00;

a favore di:



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

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

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

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

Immobilabile n. 1-2-3 [omissis]

Immobilabile n. 4

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobilabile n. 5

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta in data 17/06/2016 ai nn. 19967 / 3467**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso (TV) in data 18/04/2016 rep. 1439/2016

dati: capitale € 12.177,09; spese € 7.822,91;  
totale € 20.000,00;

a favore di:



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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1-2 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**  
**iscritta in data 29/11/2016 ai nn. 39305 / 7145**

derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in Roma (RM) in data 18/11/2016 rep.  
 1532/11316

dati: capitale € 109.480,03;  
 totale € 218.960,06;

a favore di:

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000  
 relativamente all'unità negoziale n. 2 [omissis]

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000  
 relativamente all'unità negoziale n. 2 [omissis]

immobili:

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

Immobile n. 1

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 15**

Immobile n. 2

Comune di VITTORIO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione E – foglio 5 – **mappale 74 subalterno 63**

Unità negoziale n. 2 [omissis]



## LOTTO N. 2 :

**RICOVERO ATTREZZI CON ANNESSO TERRENO DI 2.500 MQ CATASTALI**

**Codogné (TV) – via Giannino Ancilotto**



### **2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il ricovero attrezzi con annesso terreno di 2.500 mq catastali è ubicato in via Giannino Ancilotto nel Comune di Codogné (TV) e risultano così censiti catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr.Catastale:

**Comune di CODOGNE' (TV), C. Fabbricati, sez. urb. B fg. 1, mappale 725 cat. C/2 cl. U mq 271 R.C. € 615,82 via Giannino Ancilotto SNC p. T-1**

**Comune di CODOGNE' (TV), C. Terreni, foglio 9, mappale 198 semin arbor cl. 4 Superficie mq 2.266 R.D. € 11,70 R.A. € 6,44 mappale 200 semin arbor cl. 5 Superficie mq 234 R.D. € 0,91 R.A. € 0,54  
**Sup. Tot. mq 2.500****

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



Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il ricovero attrezzi mapp. 725 sez. B fg. 1 del Catasto Fabbricati risulta così censita al Catasto Terreni :

**Comune di CODOGNE' (TV), foglio 9,**

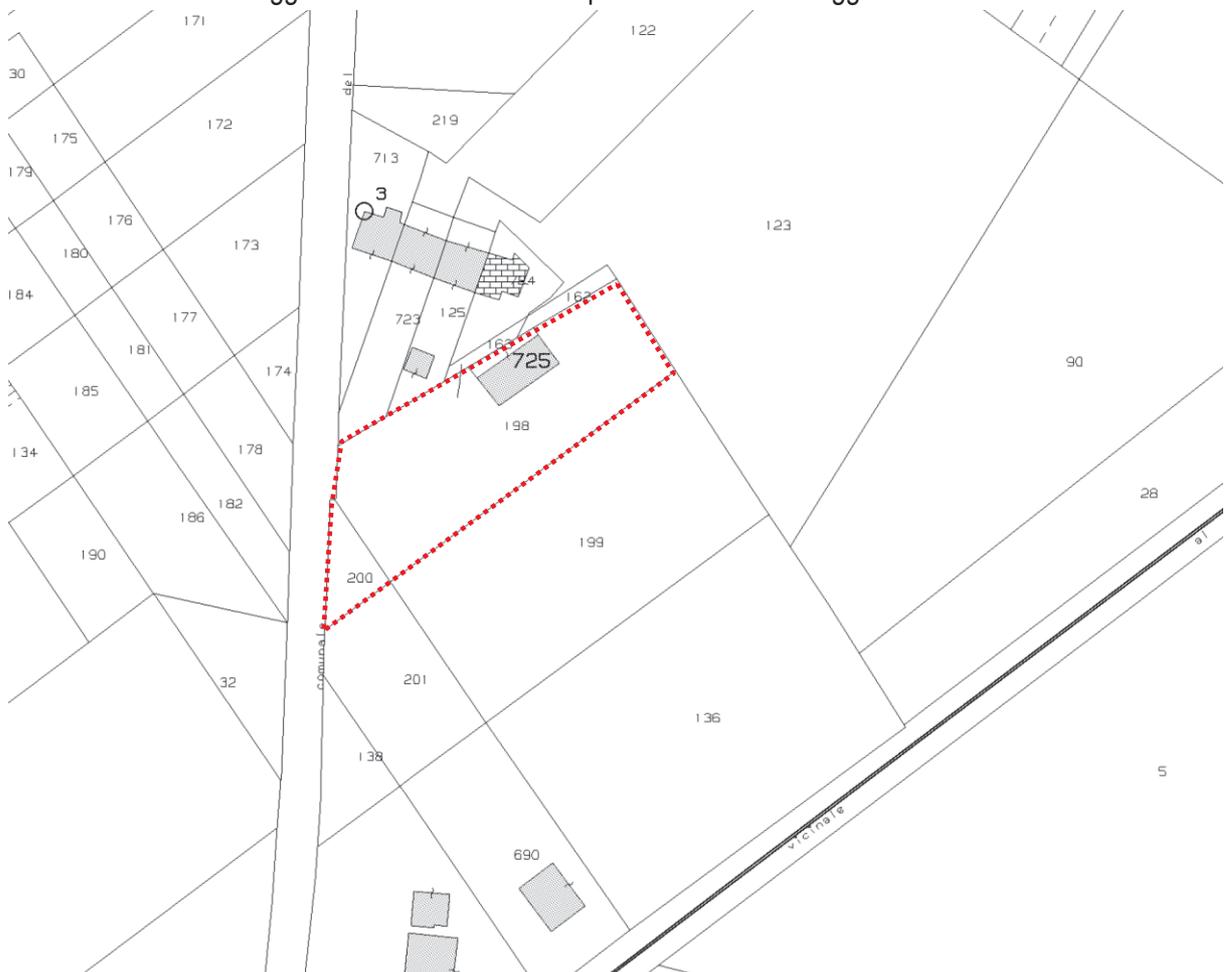
**mappale 725, ente urbano di mq 193 (ex mappale 120 – fabb rurale di mq 193)**

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

Il compendio immobiliare costituito da un ricovero attrezzi con annesso terreno, identificati catastalmente con il mappale 725 – 198 – 200, foglio 9 del comune di Codognè, unitamente confinano:

- A nord con mappali 723-125 e con i mappali 163-162 (di fatto inclusi all'interno dell'area recintata ma formalmente trattasi di proprietà di terzi);
- Ad est con mappale 123;
- A sud con mappali 199-201;
- Ad ovest con la strada pubblica via Giannino Ancilotto.

**Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CODOGNE', fg 9, mapp. 725-198-200 con tratteggio rosso è indicato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione**



## 2.2) UBICAZIONE:

### Codogné (TV) – via Giannino Ancillotto

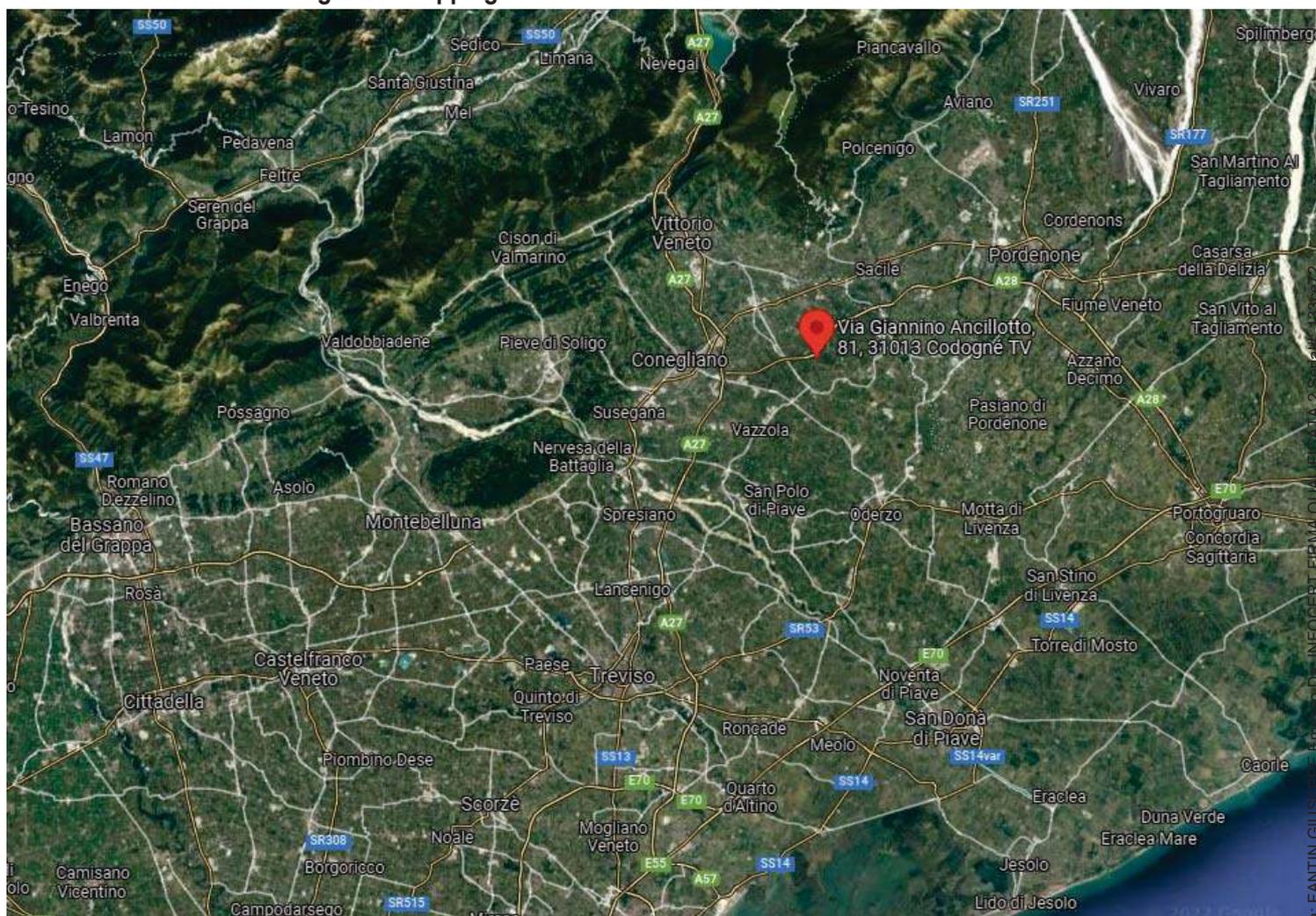
Il compendio immobiliare costituito da un ricovero attrezzi con annesso terreno agricolo oggetto di esecuzione è situato a nord del centro abitato di Codogné (TV), in zona agricola e periferica.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel centro abitato di Codogné.

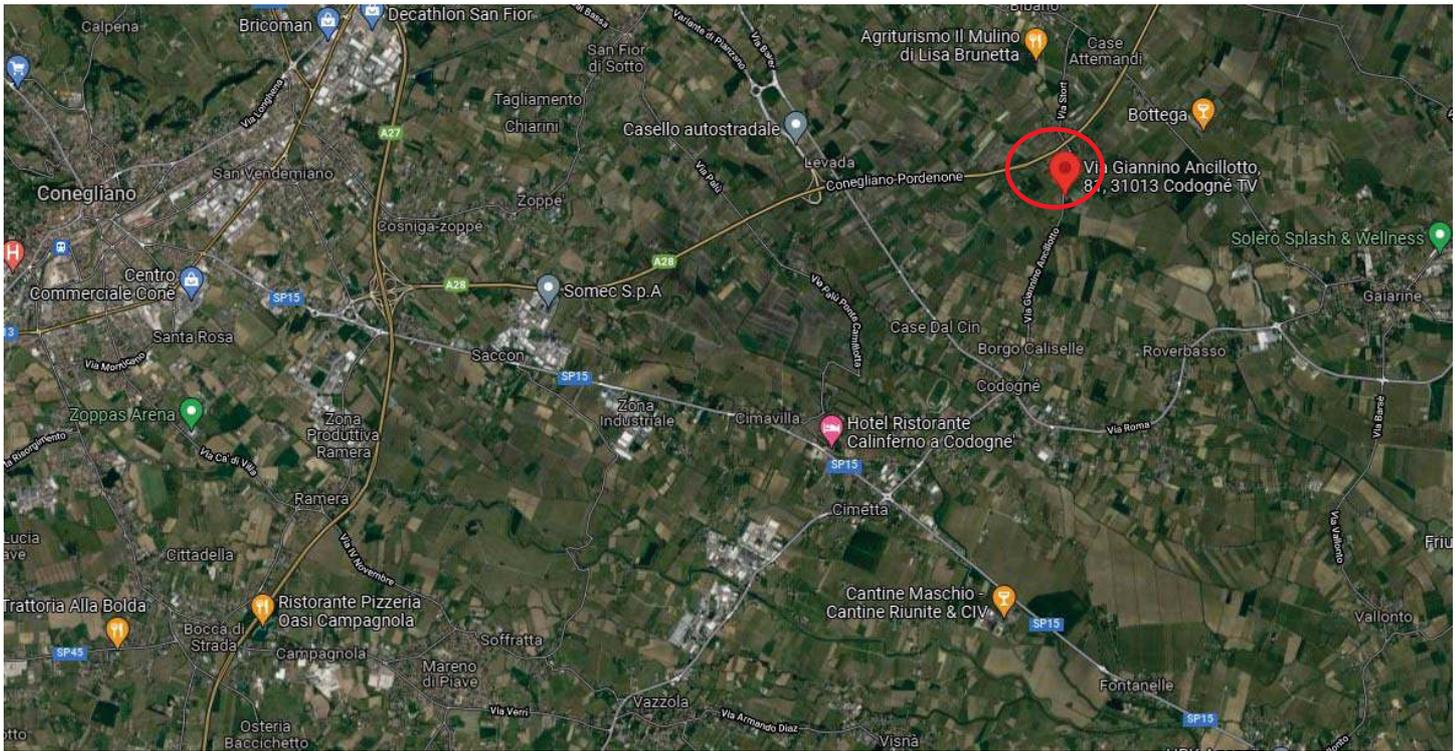
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Conegliano (TV) a circa quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali. In particolare si trova poco più a sud del casello autostradale “Godega di Sant’Urbano” dell’Autostrada A28.

Fig. 2.2 – mappa generale con indicazione dell’ubicazione dell’immobile



**Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**



**Fig. 2.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**

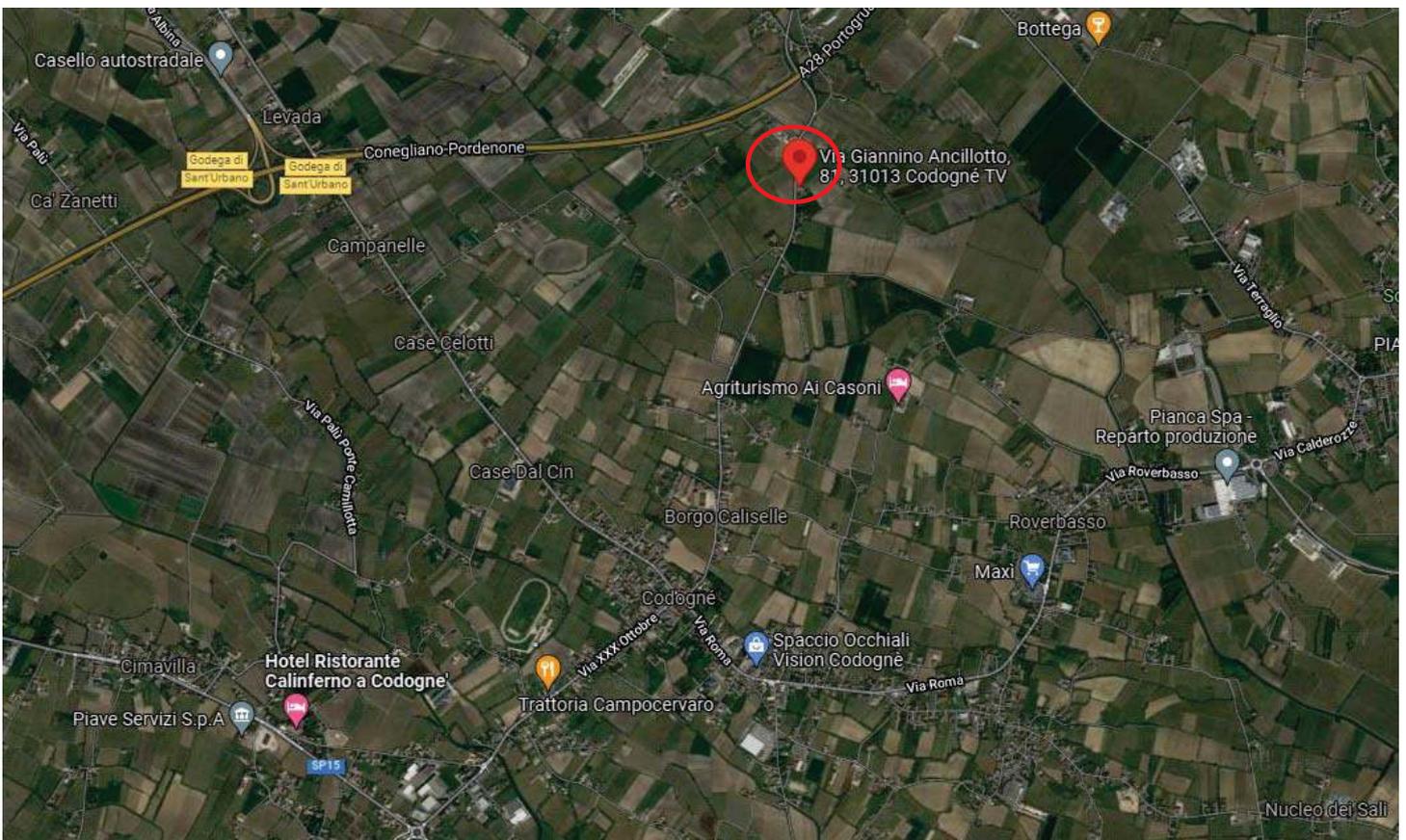


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

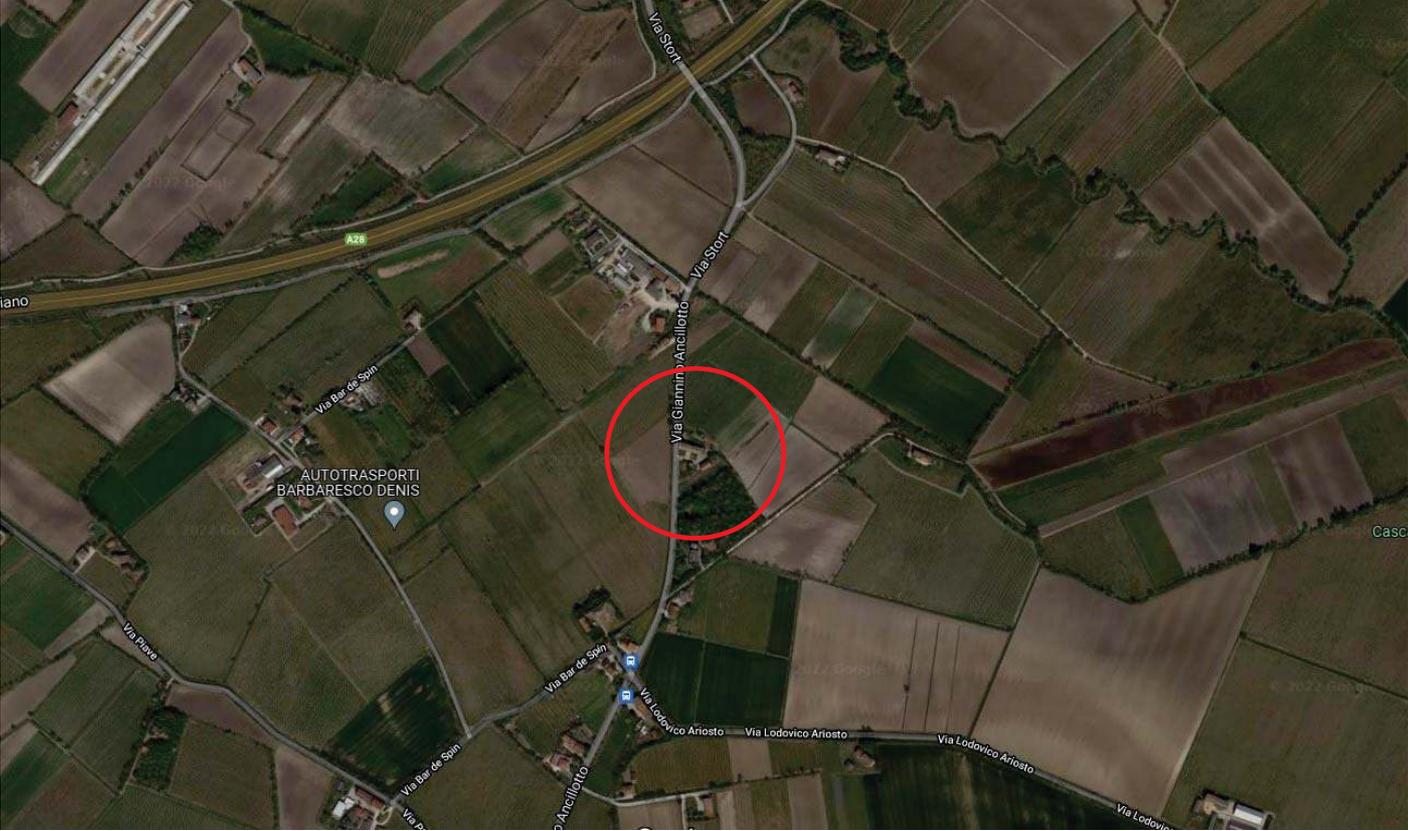
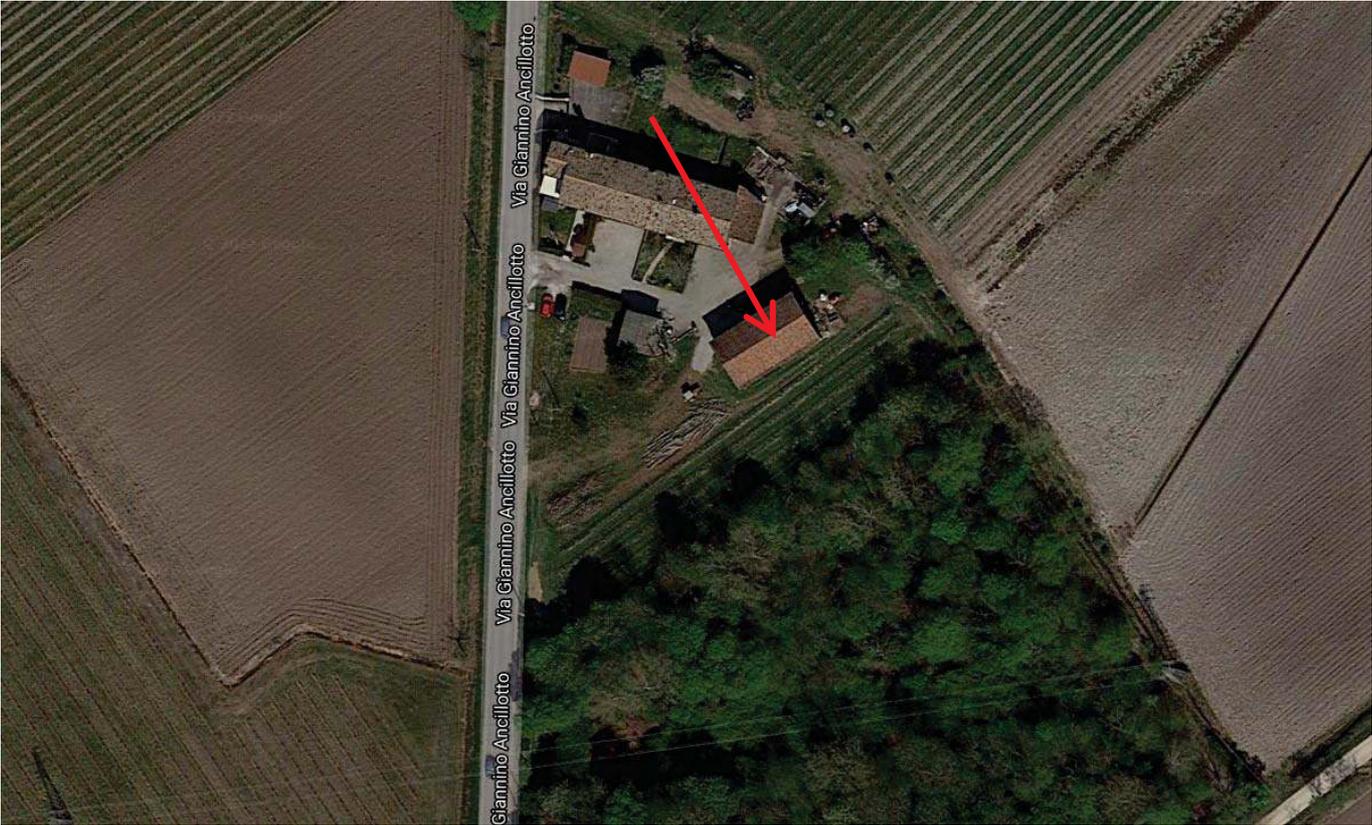


Fig. 2.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



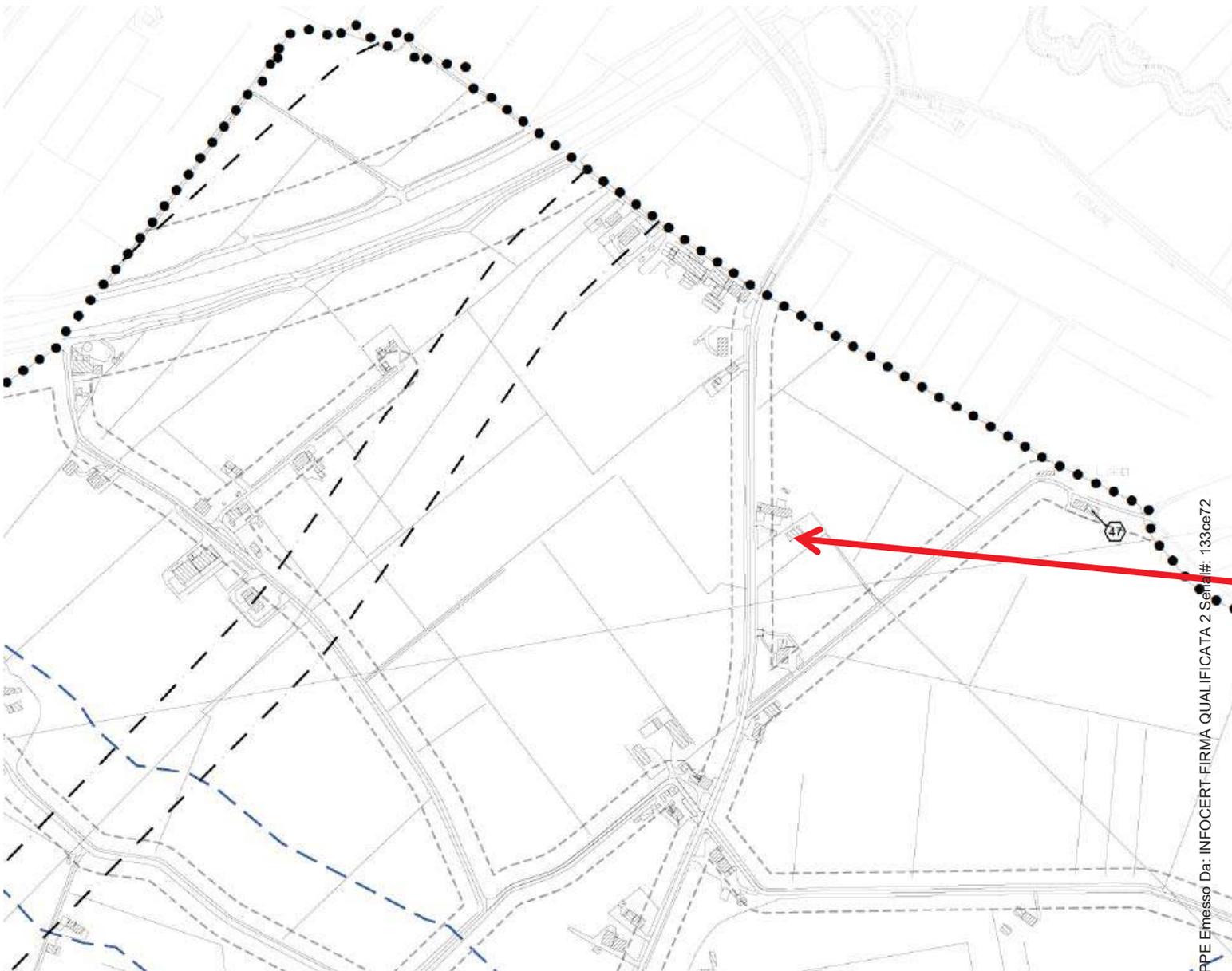
### **2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di CODOGNE', l'area coperta e scoperta del fabbricato e terreno oggetto di esecuzione ricade in:

- **zona E Agricola**

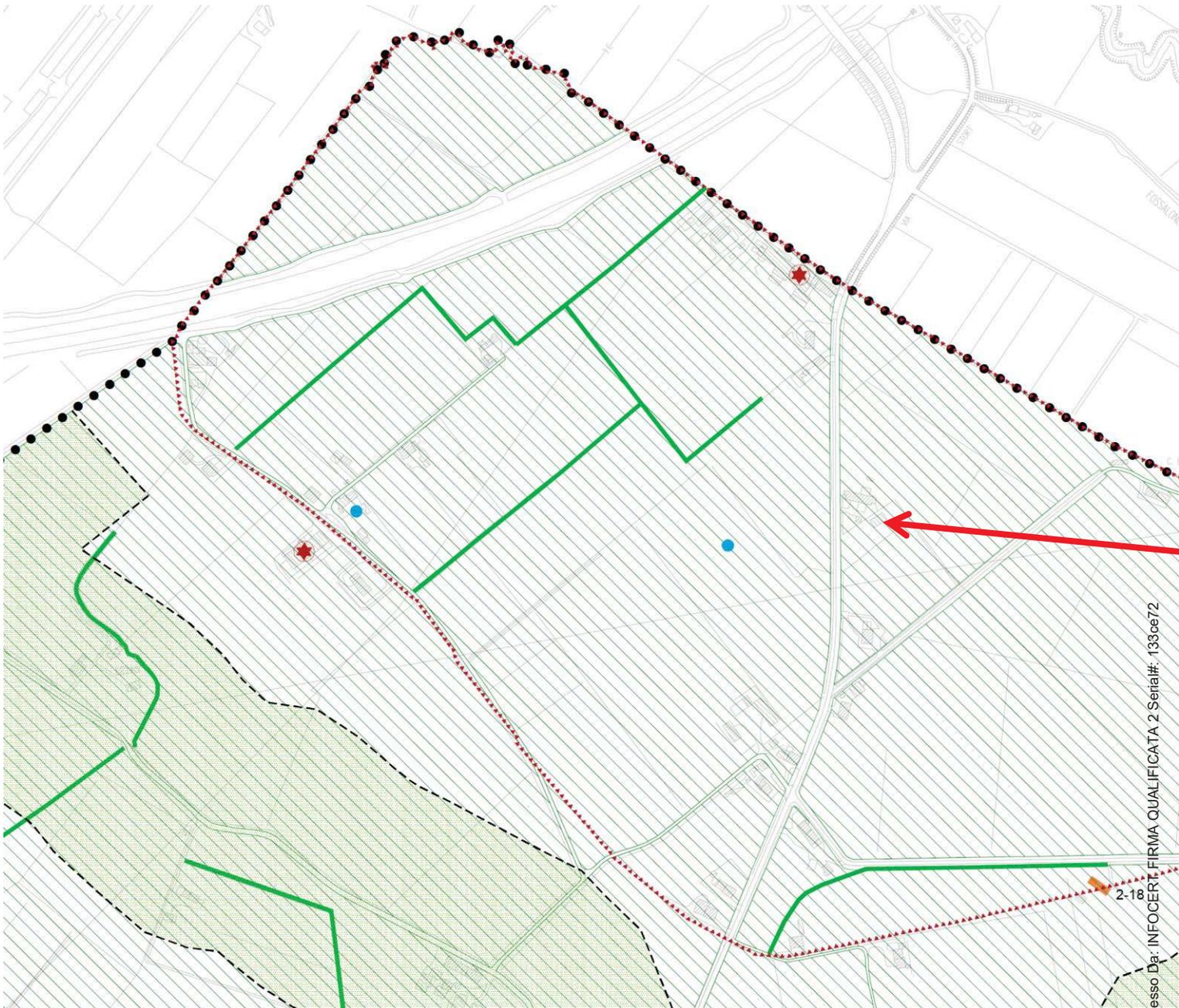
La porzione ovest del compendio immobiliare ricade in fascia di rispetto stradale.

**Fig. 2.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CODOGNE'**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato con terreno oggetto di esecuzione



L'area in oggetto ricade altresì in Zona di integrità naturalistica e paesaggistica ed in area a rischio archeologico.

**Fig. 2.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di CODOGNE' (vincoli)**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato con terreno oggetto di esecuzione

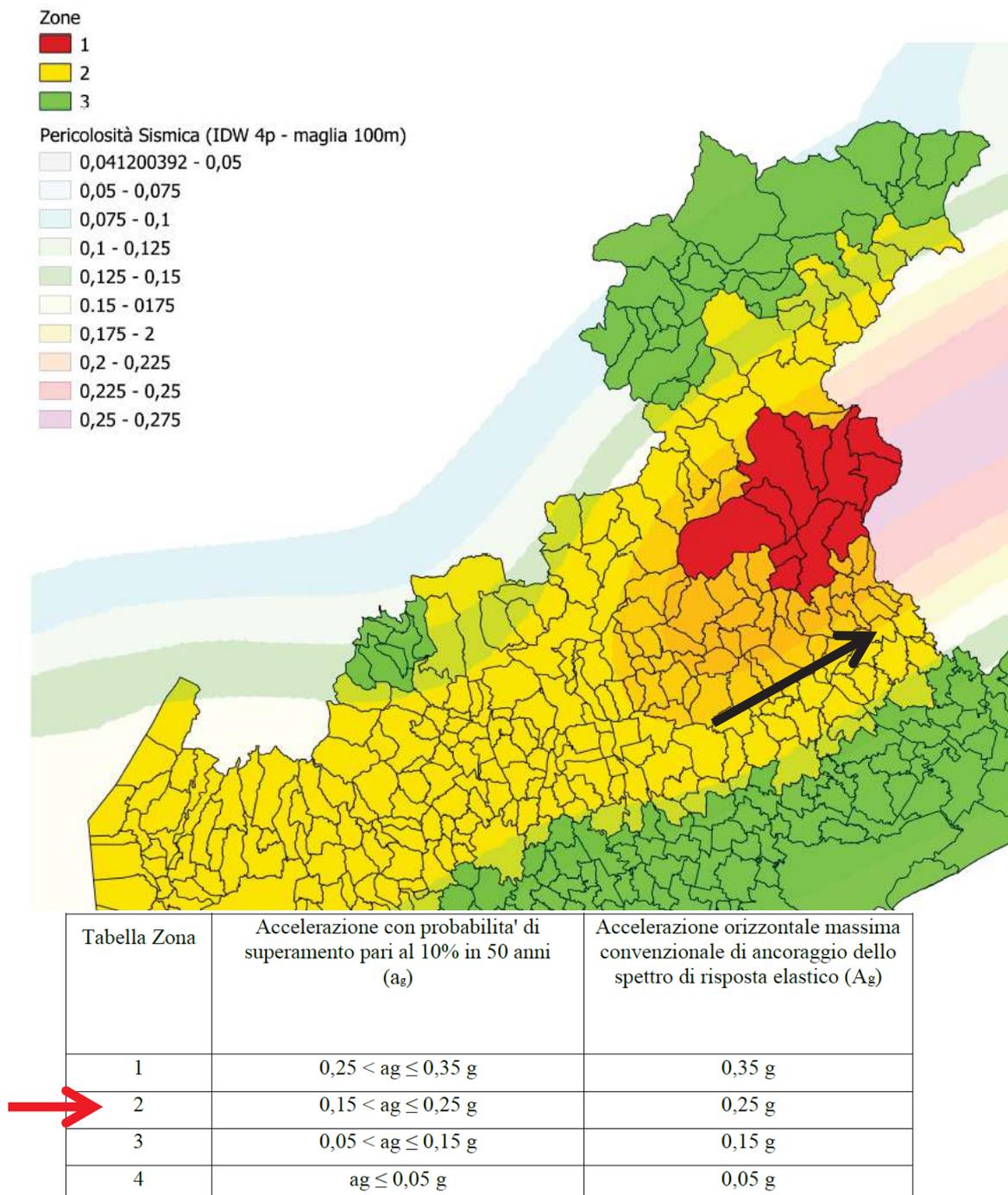


## 2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CODOGNE' è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CODOGNE' è confermato in Zona 2.

**Fig. 2.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mappa di pericolosità sismica*

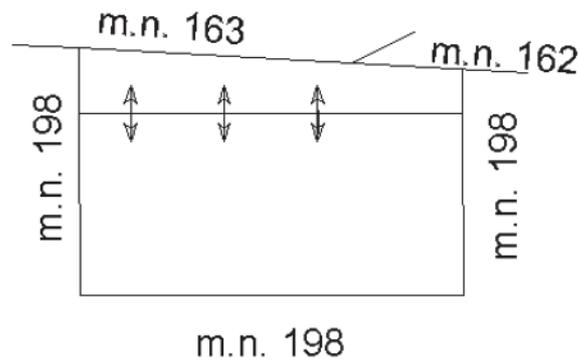


## 2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

### Conformità intestazione catastale:

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

**Fig. 2.9 – elaborato planimetrico (fuori scala), sez. B fig. 1 di Codogné, mappale 725**



## PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



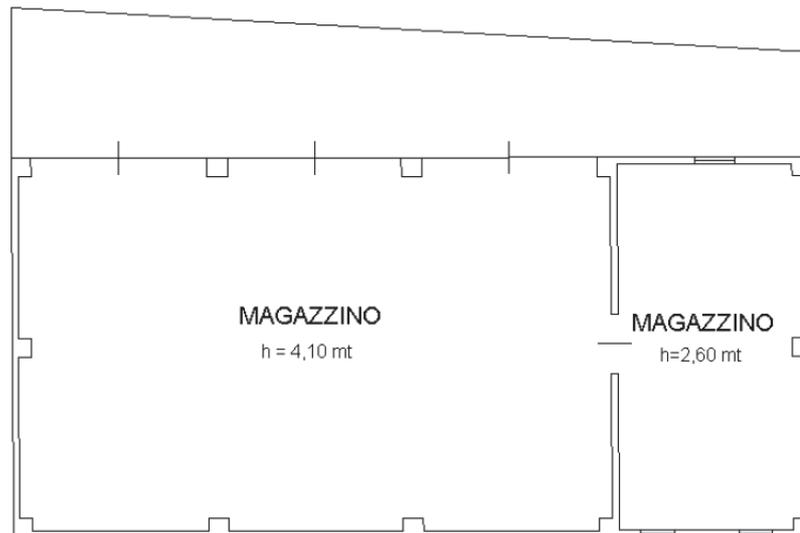
## PIANO PRIMO



Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del fabbricato, identificato con il mappale 725 (sez. B fg. 1 di Codognè), depositata in banca dati in data 17/04/2018, è **conforme allo stato di fatto**.

**Fig. 2.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 1 di Codogné, mappale 725**



- PIANO TERRA -



- PIANO PRIMO -



## 2.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

### **DESCRIZIONE GENERALE:**

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato in zona agricola e periferica, nella fascia compresa a nord dall'arteria autostradale A28 e a sud dal centro abitato di Codogné.

La giacitura del terreno è pianeggiante.

Trattasi di un vetusto fabbricato edificato presumibilmente antecedentemente al 01/09/1967 e catastalmente censito con categoria C/2 (magazzino), facente parte di un lotto strettamente pertinenziale di circa complessivi 190 mq catastali, di cui mq 140 quale superficie coperta del fabbricato ed i restanti mq 50 catastali quale corte esclusiva scoperta.

Unitamente al ricovero attrezzi vi è annesso un terreno agricolo di circa 2.500 mq catastali, catastalmente censito con qualità "seminativo arborato", di fatto coltivato a vigneto in forza di Contratto di Affitto avente scadenza il 10/11/2033. Le quote di impianto del vigneto NON sono comprese nella vendita, in quanto intestate all'affittuario conduttore.

Il fabbricato è disposto su due piani fuori terra e ha una superficie di circa 140 mq lordi per ciascun piano.

Si evidenzia che il piano primo è accessibile unicamente dall'esterno per il tramite delle aperture presenti sulle pareti e quindi attualmente non vi sono rampe di scale per poter accedere al piano primo.

Il fabbricato è da considerarsi privo di finiture e di impianti.

Si evidenzia che a seguito del sopralluogo peritale è emerso che all'interno della recinzione presente sul lato nord del compendio immobiliare è compresa una porzione di terreno NON oggetto di esecuzione ed in proprietà di terzi.

Il lato est confina di fatto con canale di scolo, il lato sud è recintato, mentre l'intero lato ovest confina direttamente con la via Giannino Ancillotto, da cui avviene l'accesso.

### **Finiture fabbricato :**

Il fabbricato è da considerarsi privo di sostanziali finiture interne ed esterne.

Le murature sono in mattoni faccia a vista, seppur parzialmente intonacate.

Alcuni dei fori esternamente sono costituiti da scuri in legno.

### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura fabbricato :**

Trattasi di un vetusto fabbricato rurale uso magazzino edificato in zona agricola, la cui costruzione risale presumibilmente in epoca anteriore il 01/09/1967.

L'edificio si eleva su due piani fuori terra.



La porzione di superficie del piano primo è da considerarsi inutilizzabile considerate le precarie condizioni statiche del solaio interpiano.

Le murature portanti sono realizzate con materiali povero in mattoni di laterizio.

I solai sono con travi in legno, su alcuni punti rifatto con travetti in cls e tavelloni.

Il manto di copertura è in tegole.

**L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CODOGNE' non era già stato dichiarato territorio sismico, pertanto il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.**

#### **Impianti:**

Il fabbricato non è allacciato ai pubblici servizi ed è privo di impianti.

#### **Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura è MEDIOCRE, considerata la vetustà dell'immobile e la destinazione d'uso che attualmente riveste.

La porzione di superficie del piano primo è da considerarsi inutilizzabile considerate le precarie condizioni statiche del solaio interpiano.

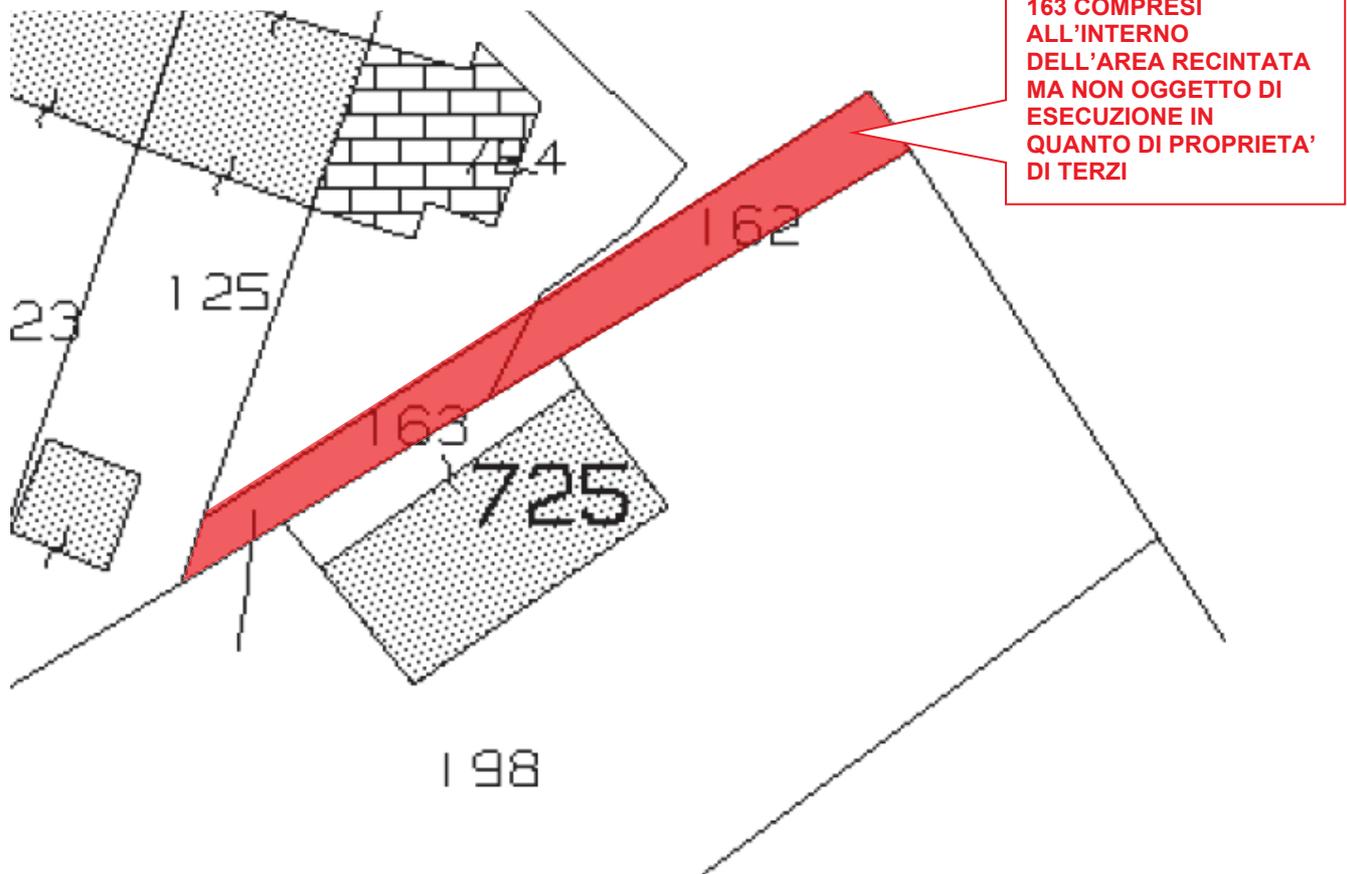
#### **Stato dell'immobile :**

L'odierno compendio immobiliare, costituito dai mappali 725 (ex 120) – 198 – 200 del foglio 9 del Comune di Codogné, attualmente è CONDOTTO IN AFFITTO DA TERZI (antecedente la data di pignoramento, ma successivo alla data dell'ipoteca giudiziale) in forza di contratto di affitto, stipulato in data 01/01/2016, durata dal 01/01/2016 al 01/01/2033, canone annuo Euro 150,00, registrato all'Ufficio Territoriale di Treviso il 02/09/2016 al n. 007980-serie 3 T, codice identificativo T6D16T007980000GG.

All'interno del fabbricato sono stoccati numerosi materiali, attrezzi e masserizie varie che non sono oggetto di esecuzione.



Si evidenzia che a seguito del sopralluogo peritale è emerso che all'interno della recinzione presente sul lato nord del compendio immobiliare è compresa una porzione di terreno NON oggetto di esecuzione ed in proprietà di terzi.



**TERRENO MAPPALI 162-163 COMPRESI ALL'INTERNO DELL'AREA RECINTATA MA NON OGGETTO DI ESECUZIONE IN QUANTO DI PROPRIETA' DI TERZI**



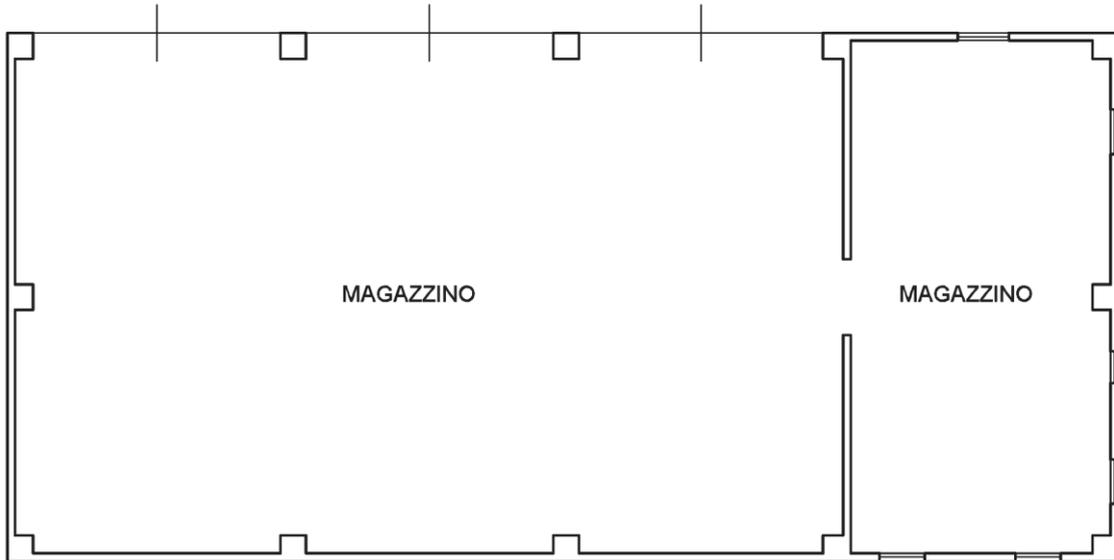
Fig. 2.11 – schema a vista (fuori scala) del fabbricato rustico oggetto di esecuzione

## PIANTA FABBRICATO

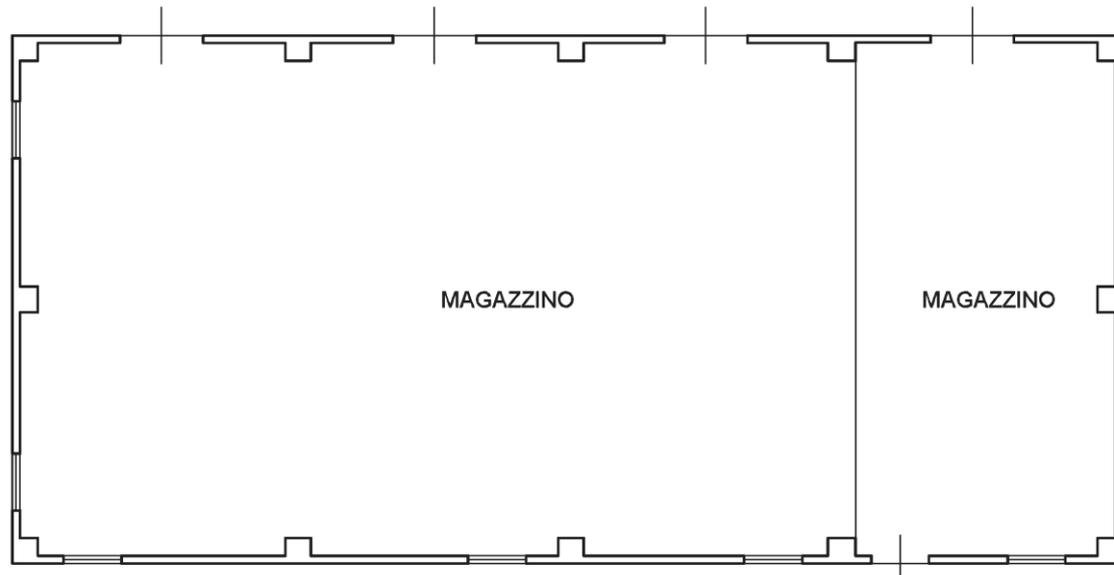
SCHEMA A VISTA



### Piano Terra



### Piano Primo



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

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

**Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà, in particolare modo sul lato NORD-EST lo scoperto recintato non corrisponde a quello in proprietà.**

#### **Verifica congruità canone affitto :**

Ai fini della verifica della congruità del canone di affitto concordato con il contratto stipulato in data 01/01/2016, fra l'odierna parte esecutata e il conduttore (coniuge della parte esecutata) si considera che:

- oggetto dell'affitto è un ricovero attrezzi agricoli avente una superficie utile di 280 mq circa, distribuita su due piani. La porzione di superficie del piano primo è da considerarsi inutilizzabile considerate le precarie condizioni statiche del solaio interpiano.
- La superficie del terreno agricolo è di mq 2.500 catastali.
- Dall'affitto sono esclusi i diritti di impianto del vigneto.

Per la quantificazione del canone di affitto del terreno, si considera che il canone di affitto medio per terreni agricoli aventi caratteristiche similari di quello in oggetto si possono quantificare in forfettari Euro 1.500 / Ettaro, che nella fattispecie corrispondono indicativamente a Euro 300,00 annui.

Per quanto concerne il fabbricato uso ricovero attrezzi, si considera:

- sono a carico della proprietà le spese di manutenzione straordinaria;
- sono a carico della proprietà le imposte di imu e parte della tasi, che nel caso presente ammontano a circa Euro 1.000 annui;
- per la superficie del piano terra si può ipotizzare un importo del canone di affitto di mensili Euro 1,00 al metroquadrato.

Tutto ciò considerato si può quantificare il canone di affitto annuo nel modo seguente:

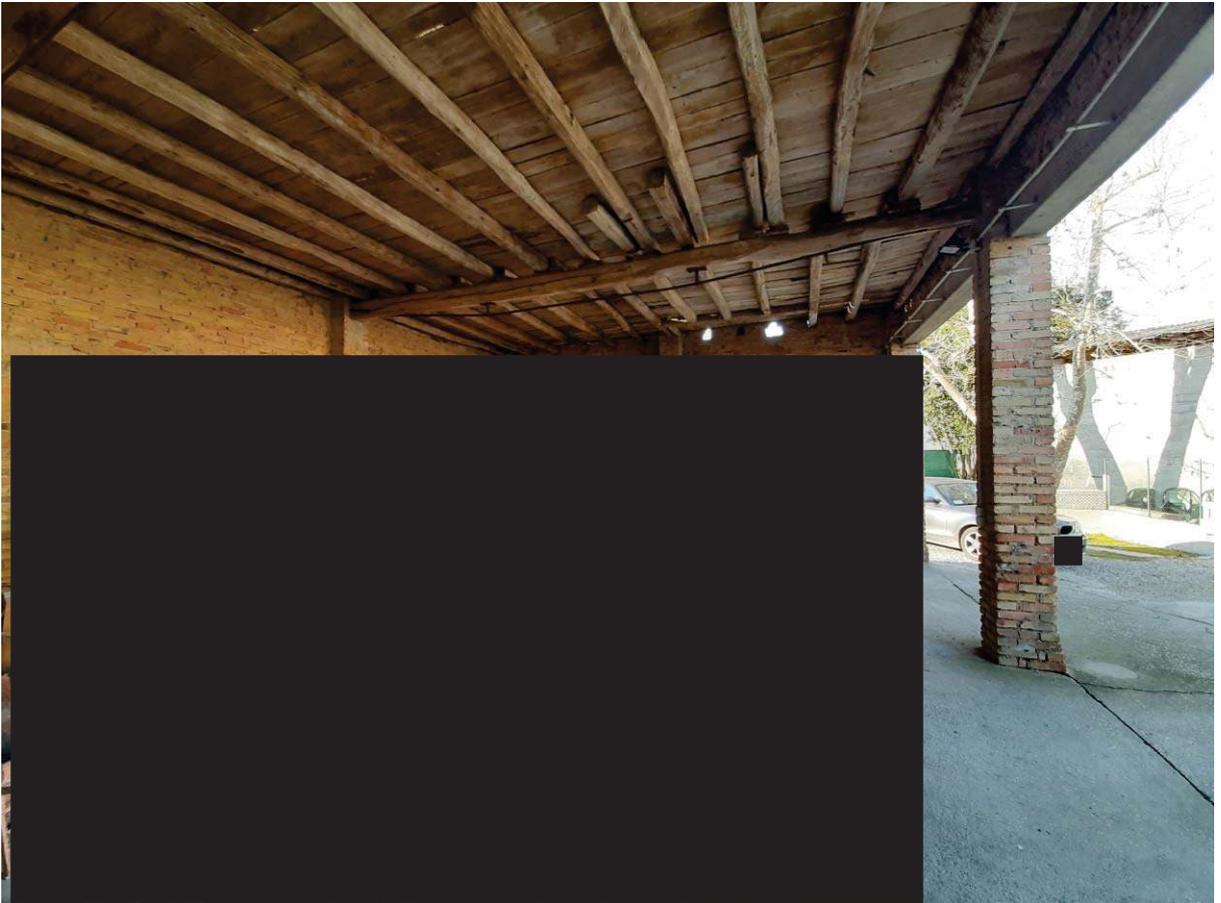
- Terreno agricolo a seminativo di 2.500 mq catastali ..... annui ..... Euro 300,00
- Ricovero Attrezzi (mq 140 x €/mq 1,00 x 12 mesi) ..... Anni ..... Euro 1.680,00
- Sommano totali ..... Euro 1.980,00

**Pertanto si ritiene che il canone di affitto annuo concordato nel suddetto contratto di affitto sia da ritenersi NON congruo, in quanto non sufficiente neppure al pagamento delle relative imposte di Legge.**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





OMISSIS









## **2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

E' da **presumere** (non vi è la certezza) che il fabbricato sia stato edificato antecedentemente al 01/09/1967, in quanto dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CODOGNE' non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie.

## **2.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

### **Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:**

All'esecutato le unità in oggetto sono pervenute **per la quota dell'intera 1/1 piena proprietà** in forza di:

**Atto notarile pubblico di Compravendita del 23/12/1993 rep. 62467 notaio Broli Marino di Conegliano**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 21/01/1994 al n. 2019 del registro generale e al n. 1653 del registro particolare.

### **Servitù:**

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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 e si possono così riassumere:

- tutte le servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennale;
- **si evidenzia che a seguito del sopralluogo peritale è emerso che all'interno della recinzione presente sul lato nord del compendio immobiliare è compresa una porzione di terreno NON oggetto di esecuzione ed in proprietà di terzi;**
- gli immobili rientrano in un fondo patrimoniale costituito con atto in data 10/02/2012, repertorio n. 131415/31146, a rogito notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV), **trascritto in data 06/03/2012 ai nn. 7105 / 5381**, a cui sono seguite le seguenti Annotazioni e/o trascrizioni:



- Nota di Trascrizione presentata il 19/05/2015 registro generale n. 13475 registro particolare n. 9851 derivante da Atto Giudiziario (Domanda Giudiziale) per REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in data 13/02/2015 rep. n. 1616/2015 nei confronti di [REDACTED]
- Nota di Trascrizione presentata il 20/04/2017 registro generale n. 13208 registro particolare n. 9254 derivante da Domanda Giudiziale per REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in data 11/03/2017 rep. n. 2799/2017 nei confronti di [REDACTED]
- Annotazione presentata il 27/09/2018 registro generale n. 33413 registro particolare n. 4231 derivante da Atto Giudiziario (Sentenza) per INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C. in data 25/09/2018 rep. n. 1836/2018 nei confronti di [REDACTED]
- Annotazione presentata il 29/08/2019 registro generale n. 33906 registro particolare n. 4327 derivante da Atto Giudiziario (Sentenza) per INEFFICACIA RELATIVA in data 13/08/2019 rep. n. 1829/2019 nei confronti di [REDACTED]

## 2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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



## Consistenza dell'unità immobiliare

---

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

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

Piano Terra		circa mq 140
Piano Primo		circa mq 140

## Stima dell'unità immobiliare

---

### *Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari*

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

Anno 2021 – Semestre 1

**Comune di CODOGNE' (TV)**

**Fascia/zona: Extraurbana / Zona agricola, borghi rurali e case sparse**

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 220

Valore di mercato MAX: €/mq 270

### *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 agricola e periferica di Codognè (TV)
- Destinazione: magazzino con terreno agricolo



- Tipologia immobiliare: ricovero attrezzi / magazzino su due piani fuori terra (attualmente il piano primo non è accessibile per il tramite di rampa di scale) con corte esclusiva di mq 50 catastali e con annesso terreno agricolo di circa 2.500 mq catastali accessibili dalla viabilità pubblica con la quale confina direttamente
- Vetustà: ante 01/09/1967
- Stato di conservazione del fabbricato: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbero realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato pari a**

Piano terra .....	€/mq	250,00
Piano primo .....	€/mq	150,00
Terreno agricolo .....	€/mq	8,00

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

Piano terra .....	€/mq	225,00
Piano primo .....	€/mq	135,00
Terreno agricolo .....	€/mq	7,20

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

Piano terra	€/mq	225,00 x mq 140 =	€ 31.500,00
Piano primo	€/mq	135,00 x mq 140 =	€ 18.900,00
Terreno agricolo	€/mq	7,20 x mq 2.500 =	<u>€ 18.000,00</u>
Sommano totali arrotondati .....			€ 68.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA .....</b> € <b>68.000,00</b> (dicasi Euro sessantottomila/00)
--

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



<b>2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 2** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 25/08/2020 ai nn. 27121 / 18543**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 04/08/2020, repertorio n. 3207/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:



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

contro:

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

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

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

Immobile n. 1-2 [omissis]

Immobile n. 3

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 1 – **mappale 725**

Immobile n. 4

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 198**

Immobile n. 5

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 200**

Unità negoziale n. 2 [omissis]



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 17/12/2020 ai nn. 42667 / 29300**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 26/11/2020, repertorio n. 5594/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di:

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

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

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

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

Immobile n. 1-2 [omissis]

Immobile n. 3

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 120**

Immobile n. 4

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 198**

Immobile n. 5

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 200**



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta in data 09/11/2012 ai nn. 33674 / 4883**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso –  
Sez. Dist. di Conegliano (TV) in data 06/11/2012 rep. 1231/2012

dati: capitale € 149.611,37;  
totale € 80.000,00;

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1-2 [omissis]

Immobile n. 3

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 120**

Immobile n. 4

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 198**

Immobile n. 5

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 200**

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 11/01/2013 ai nn. 1355 / 116**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Conegliano (TV) in data 07/01/2013 rep. 19/2013

dati: capitale € 133.227,16;  
 totale € 180.000,00;

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1  
 Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
 Foglio 9 – **mappale 120**

Immobile n. 2  
 Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
 Foglio 9 – **mappale 198**

Immobile n. 3  
 Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
 Foglio 9 – **mappale 200**

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 31/01/2013 ai nn. 4015 / 378**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Vittorio Veneto (TV) in data 23/11/2012 rep. 201

dati: capitale € 2.302,36; spese € 1.197,64;  
 totale € 3.500,00;

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
 Foglio 9 – **mappale 120**

Immobile n. 2

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
 Foglio 9 – **mappale 198**

Immobile n. 3

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
 Foglio 9 – **mappale 200**

Immobile n. 4-5 [omissis]

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 17/06/2016 ai nn. 19967 / 3467

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso (TV) in data 18/04/2016 rep. 1439/2016

dati: capitale € 12.177,09; spese € 7.822,91;  
totale € 20.000,00;

a favore di:



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

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

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

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

Immobile n. 1

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 120**

Immobile n. 2

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 198**

Immobile n. 3

Comune di CODOGNE' (TV) – Catasto Terreni  
Foglio 9 – **mappale 200**

Unità negoziale n. 2-3 [omissis]



## LOTTO N. 3 :

**QUOTA INDIVISA 1/3 PROPRIETA' DI ABITAZIONE CON ANNESSO SEPARATO SENZA SCOPERTO PERTINENZIALE**

**Godega di Sant'Urbano (TV) – via Campanelle n. 18-20**



### **3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed il manufatto accessorio su corpo separato (privo di scoperto pertinenziale in quanto non è stato pignorato causa il mancato inserimento nella denuncia di successione del dante causa dell'odierno esecutato), ubicato in via Campanelle n. 18-20 nel Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/3 INDIVISO DI PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV),  
C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 12,  
mappale 203 sub 2 cat. A/2 cl. 1 vani 14,5 R.C. € 1.010,96 via Campanelle 8 p.S1-T-1  
mappale 203 sub 3 cat. C/6 cl. 4 mq 16 R.C. € 24,79 via Campanelle 8 p.S1  
mappale 203 sub 4 cat. C/1 cl. 2 mq 19 R.C. € 242,37 via Campanelle 8 p. T**

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

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

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione mapp. 203 sub 2-3-4 confina con gli interi lati nord, est, sud, ovest con il mappale 203 sub 1.



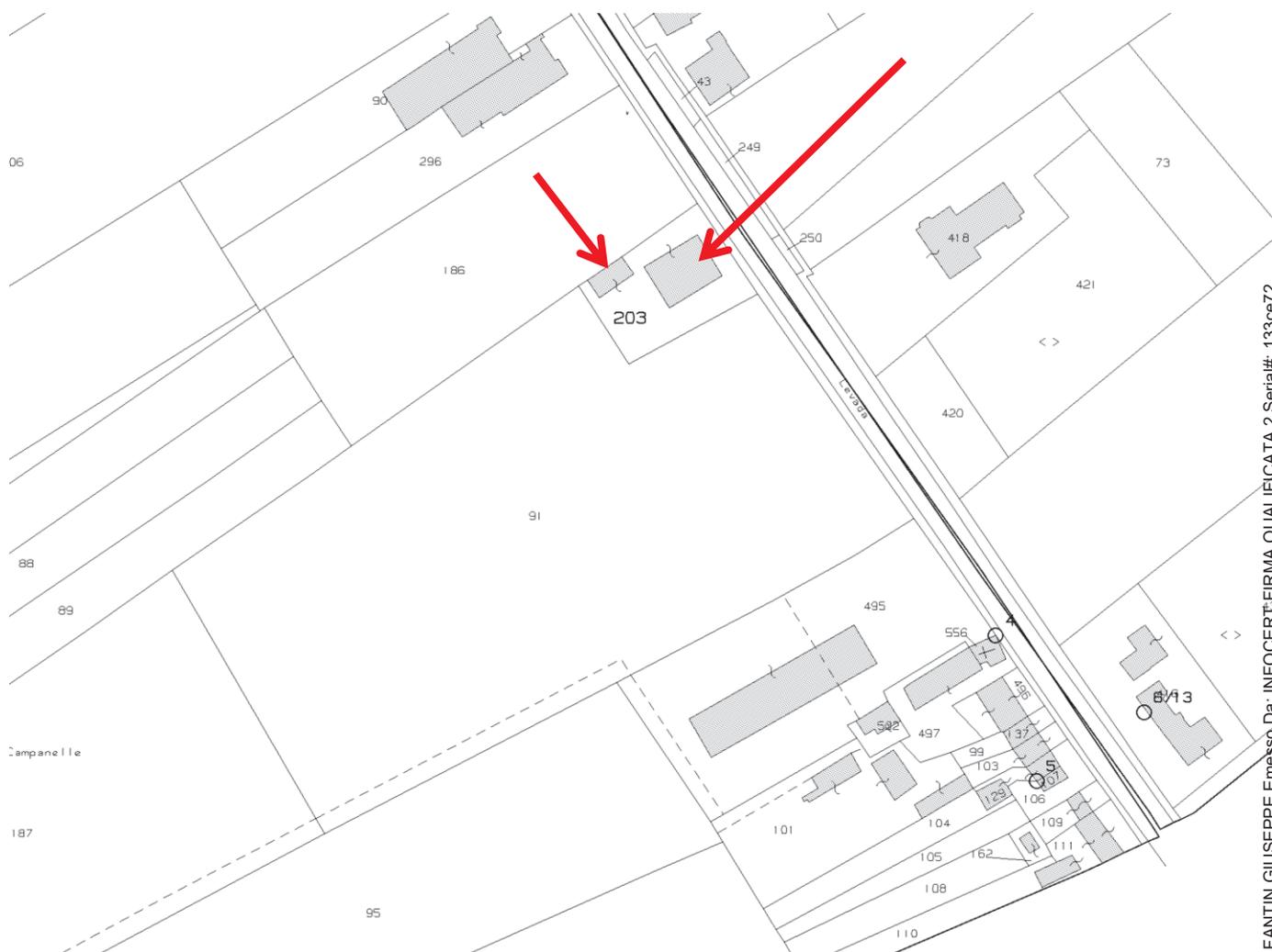
Si evidenzia che, sulla scorta dei titoli di provenienza intercorsi relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione e relative note di trascrizione, l'odierno esecutato **NON** ha acquisito la quota di comproprietà sull'area scoperta del mappale 203, identificata al Catasto Fabbricati con il mappale 203 sub 1 (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), che costituisce anche l'area di accesso al fabbricato dalla viabilità pubblica.

Conseguentemente lo scoperto pertinenziale del fabbricato mapp. 203 sub 1 è rimasto **FORMALMENTE** intestato al precedente proprietario dell'immobile e non è oggetto di pignoramento.

All'attualità pertanto le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono da considerarsi **INTERCLUSE**, in quanto l'accesso dalla viabilità pubblica avviene attraverso il passaggio sull'area mapp. 203 sub 1 **FORMALMENTE** di altra proprietà.

Dovrà pertanto essere presentata un'integrazione della successione registrata a Conegliano il 26/07/2006 n. 484/2006 e accettazione di eredità (da cui deriva la quota di comproprietà dell'odierno esecutato) e dovrà essere integrato l'Atto di Pignoramento.

Fig. 3.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di GODEGA DI SANT'URBANO, fg 12, mapp. 203 sub 2-3-4  
Con frecce rosse sono indicati i fabbricati oggetto di esecuzione



### **3.2) UBICAZIONE:**

#### **Godega di Sant’Urbano (TV) – via Campanelle n. 18-20**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato a sud del territorio comunale di Godega di Sant’Urbano, ai confini con il territorio comunale di Codogné, in zona periferica.

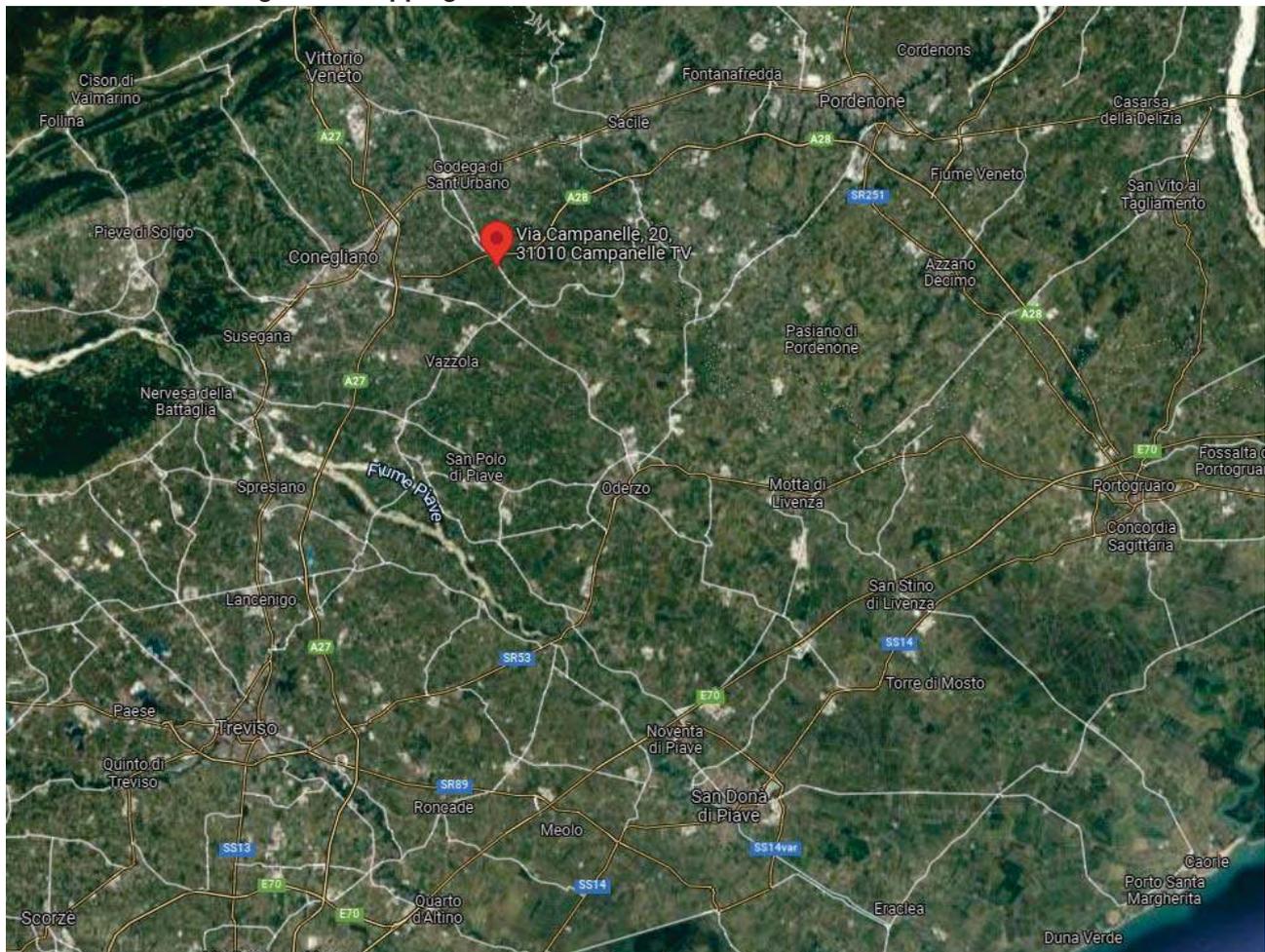
La zona in cui è ubicato l’immobile è prevalentemente agricola ed è caratterizzata da case sparse disposte per lo più lungo le arterie stradali.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel centro abitato di Godega di Sant’Urbano a circa cinque chilometri di distanza.

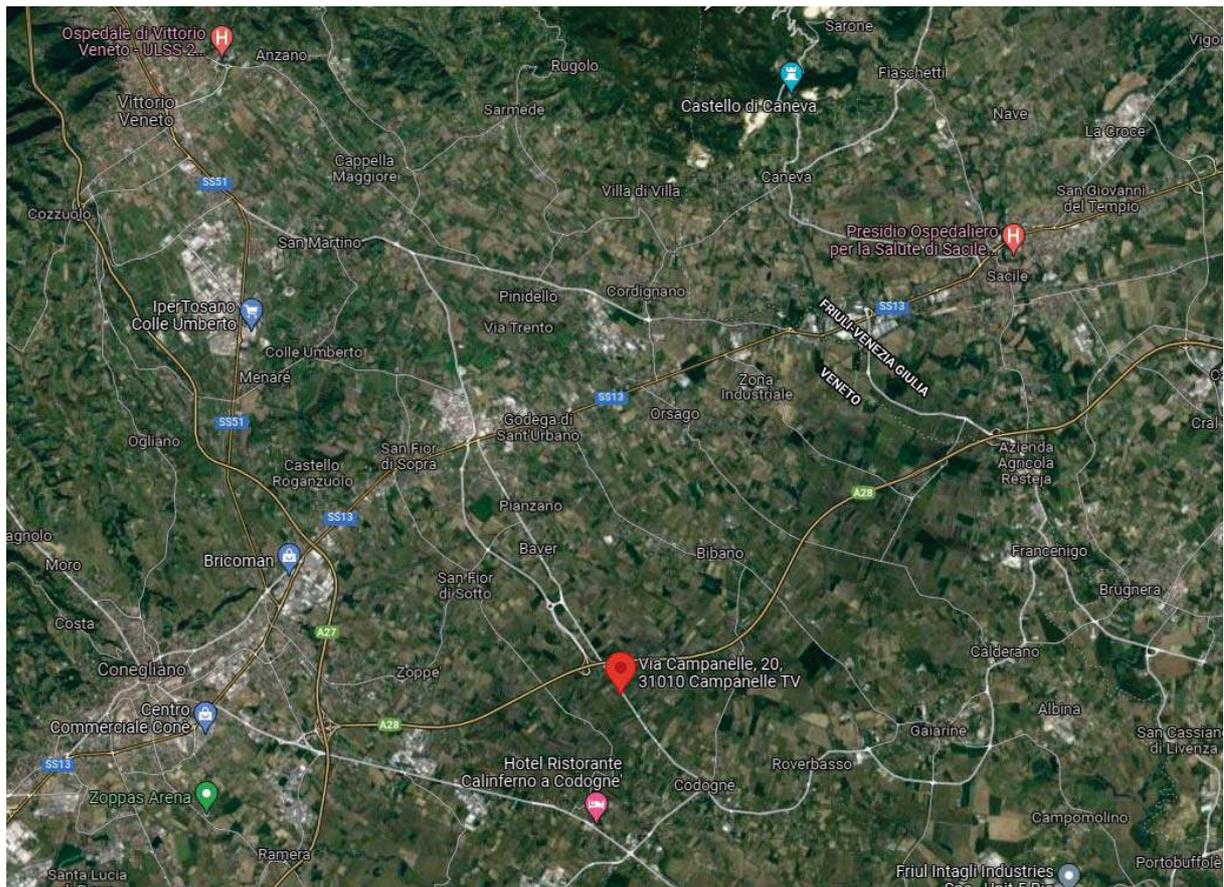
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Conegliano (TV) a circa dieci / quindici chilometri.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali. In particolare si trova poco più a sud del casello autostradale “Godega di Sant’Urbano” dell’Autostrada A28.

**Fig. 3.2 – mappa generale con indicazione dell’ubicazione dell’immobile**



**Fig. 3.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**



**Fig. 3.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**

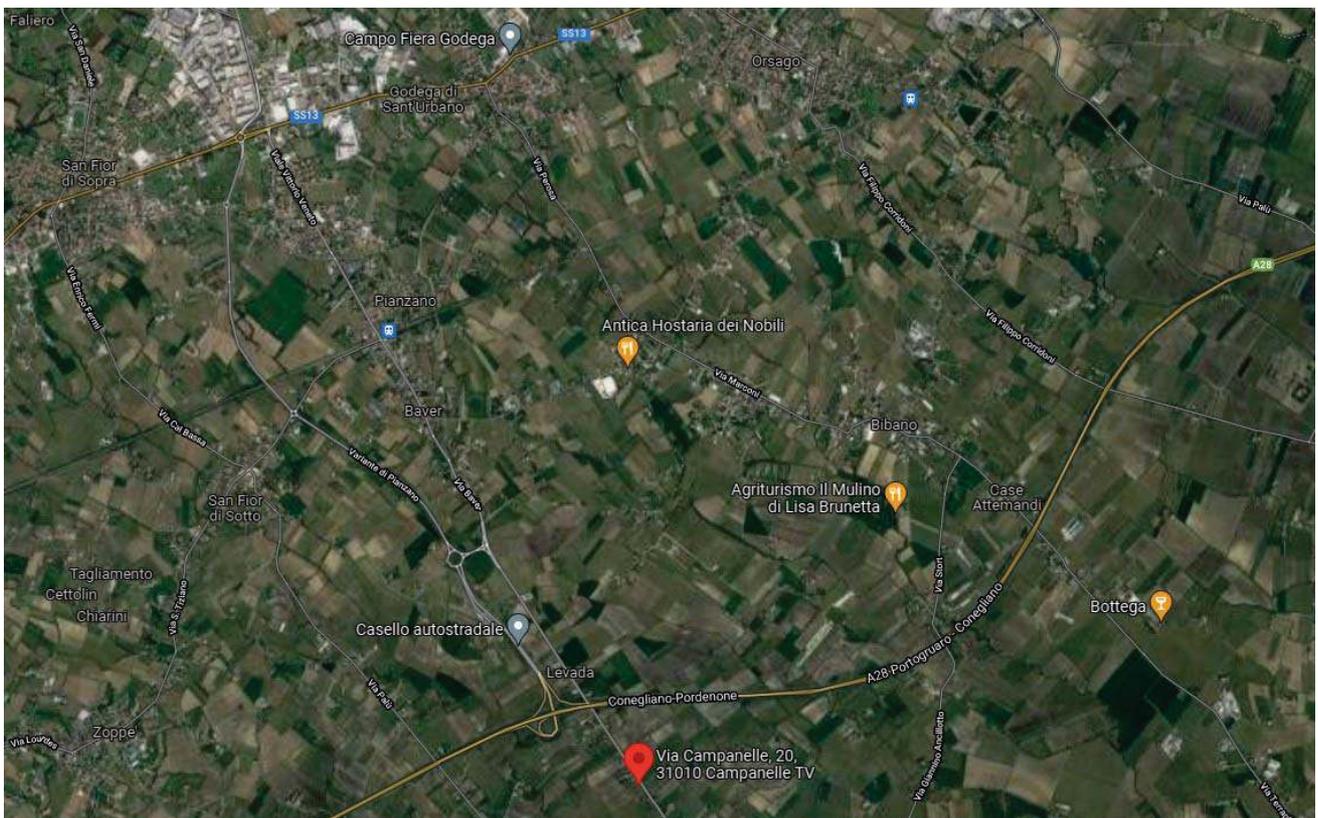


Fig. 3.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

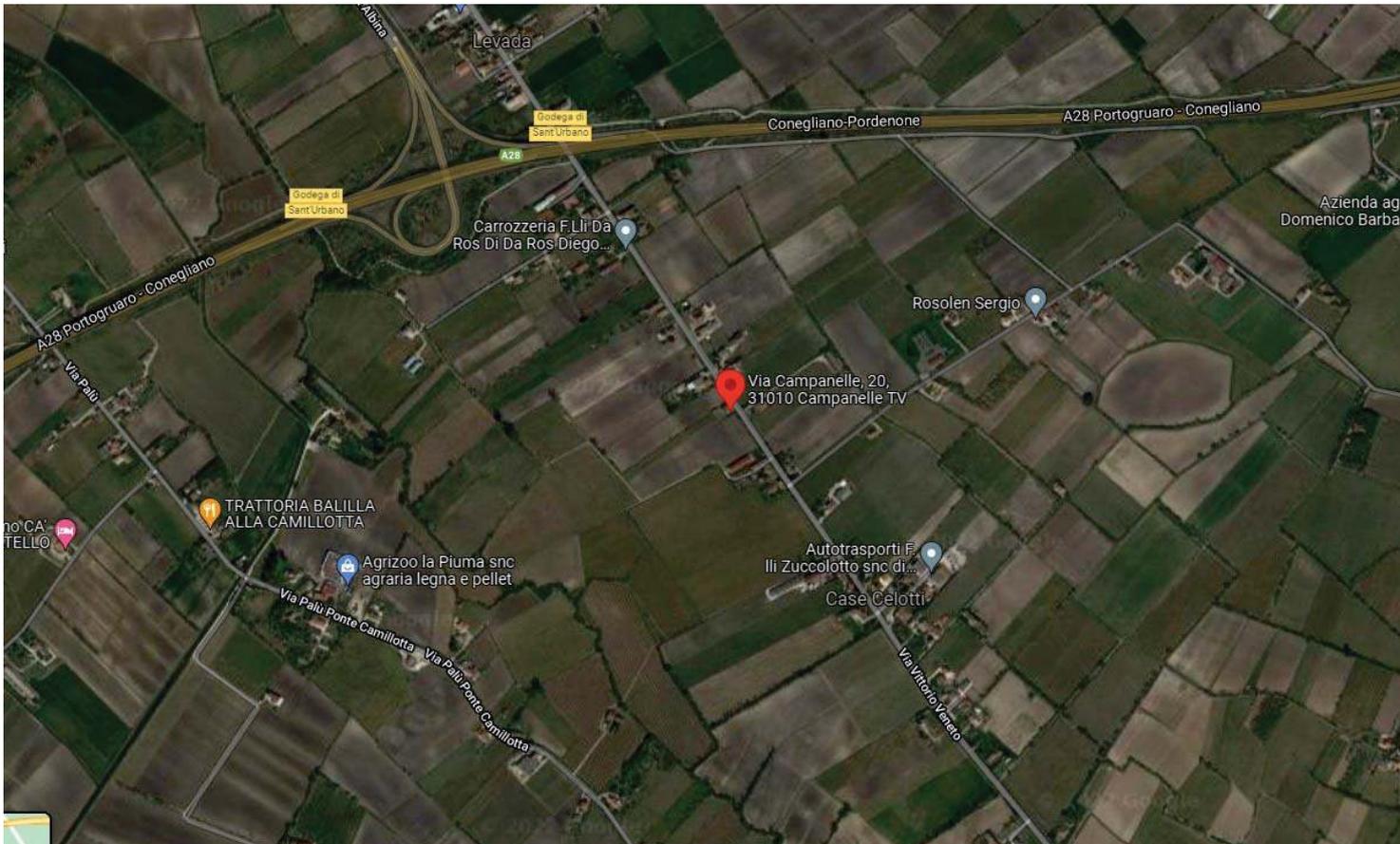


Fig. 3.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



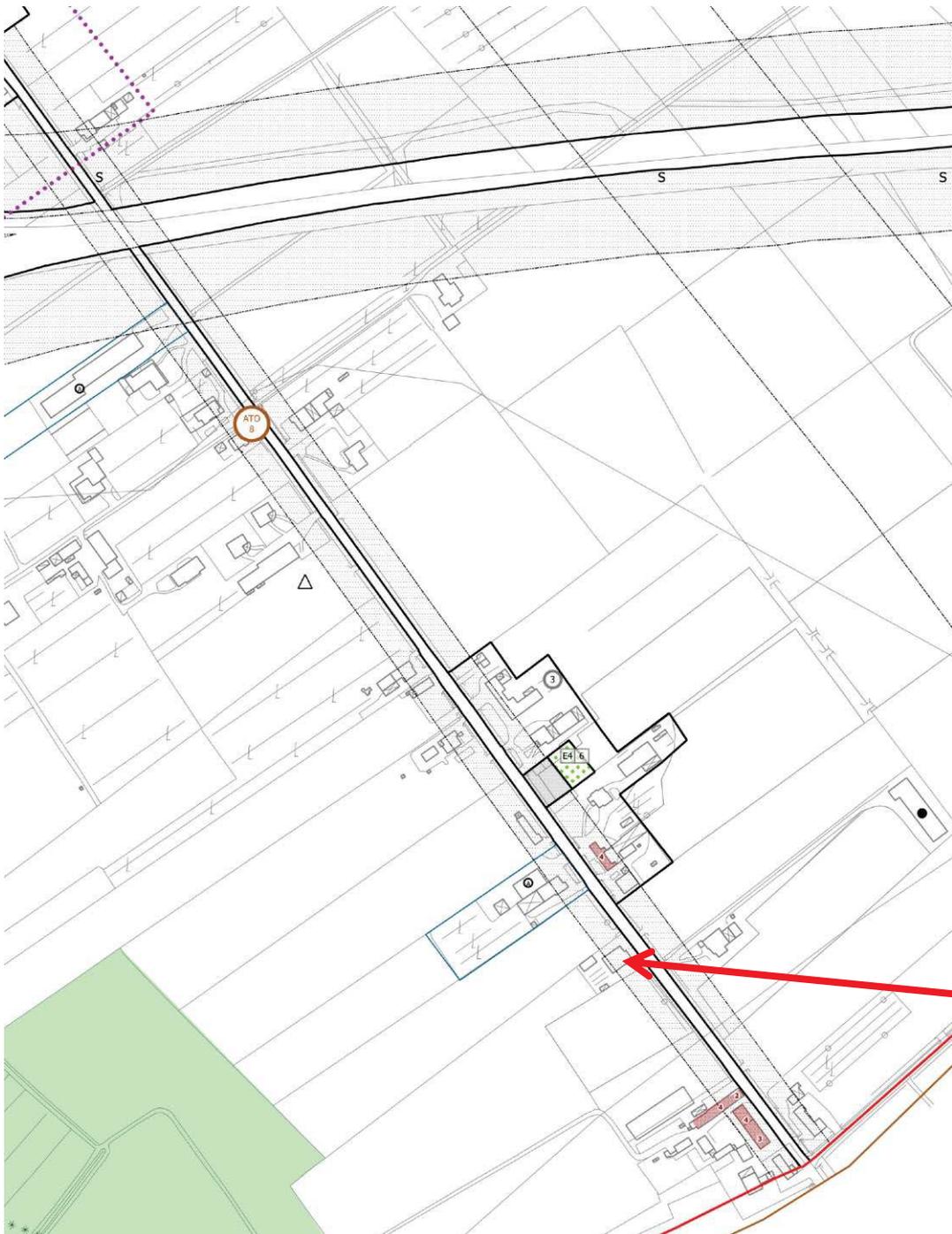
### **3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di GODEGA DI SANT'URBANO, l'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO E – terreno agricolo – zone E**

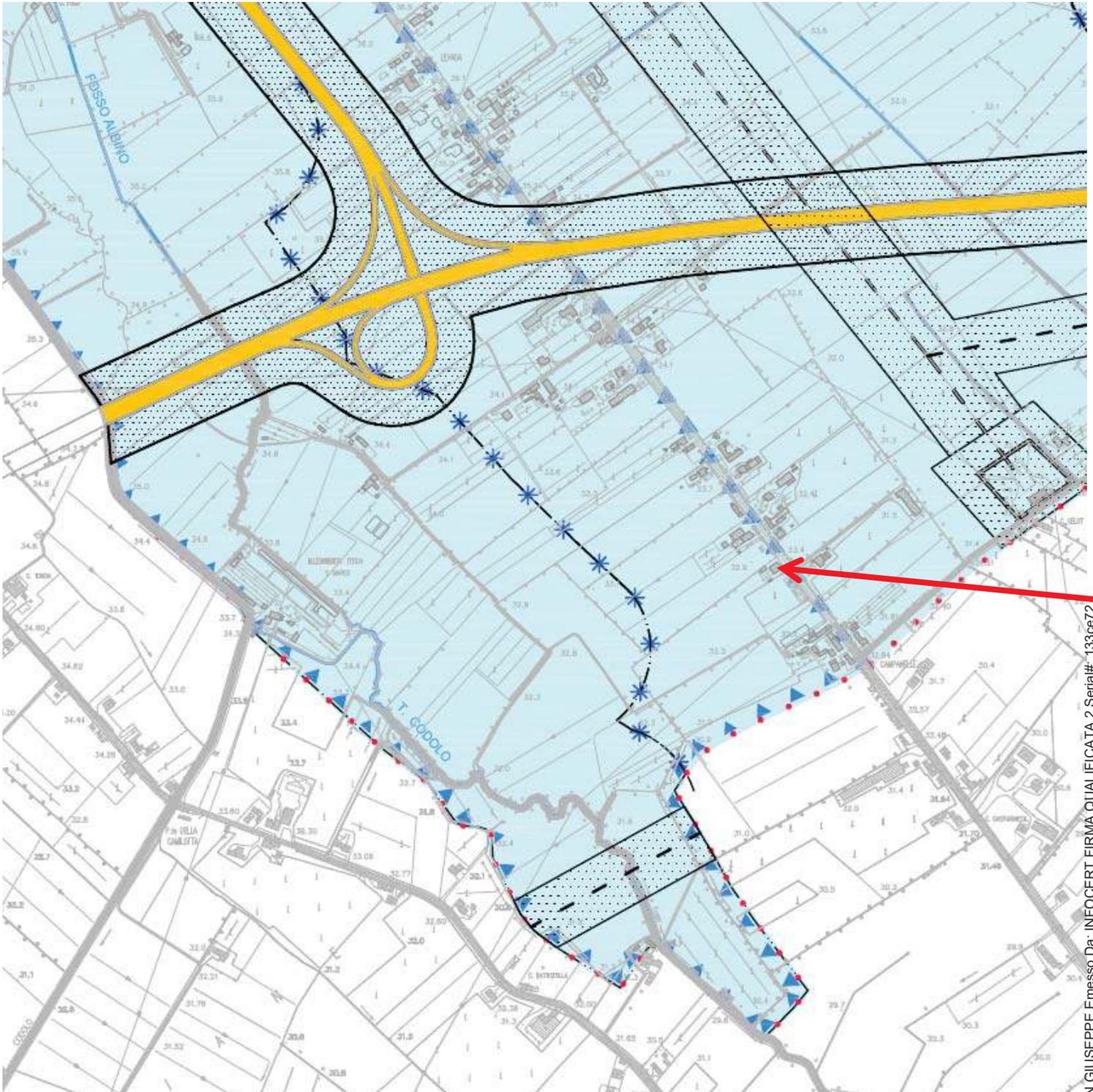
La porzione est del compendio immobiliare ricade in fascia di rispetto stradale.

**Fig. 3.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di GODEGA DI SANT'URBANO**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione



L'immobile in oggetto ricade altresì in area a rischio idraulico e idrografico in riferimento al PAI, Area P1 a moderata pericolosità.

**Fig. 3.7 bis – estratto P.A.T. del Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (vincoli)**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione

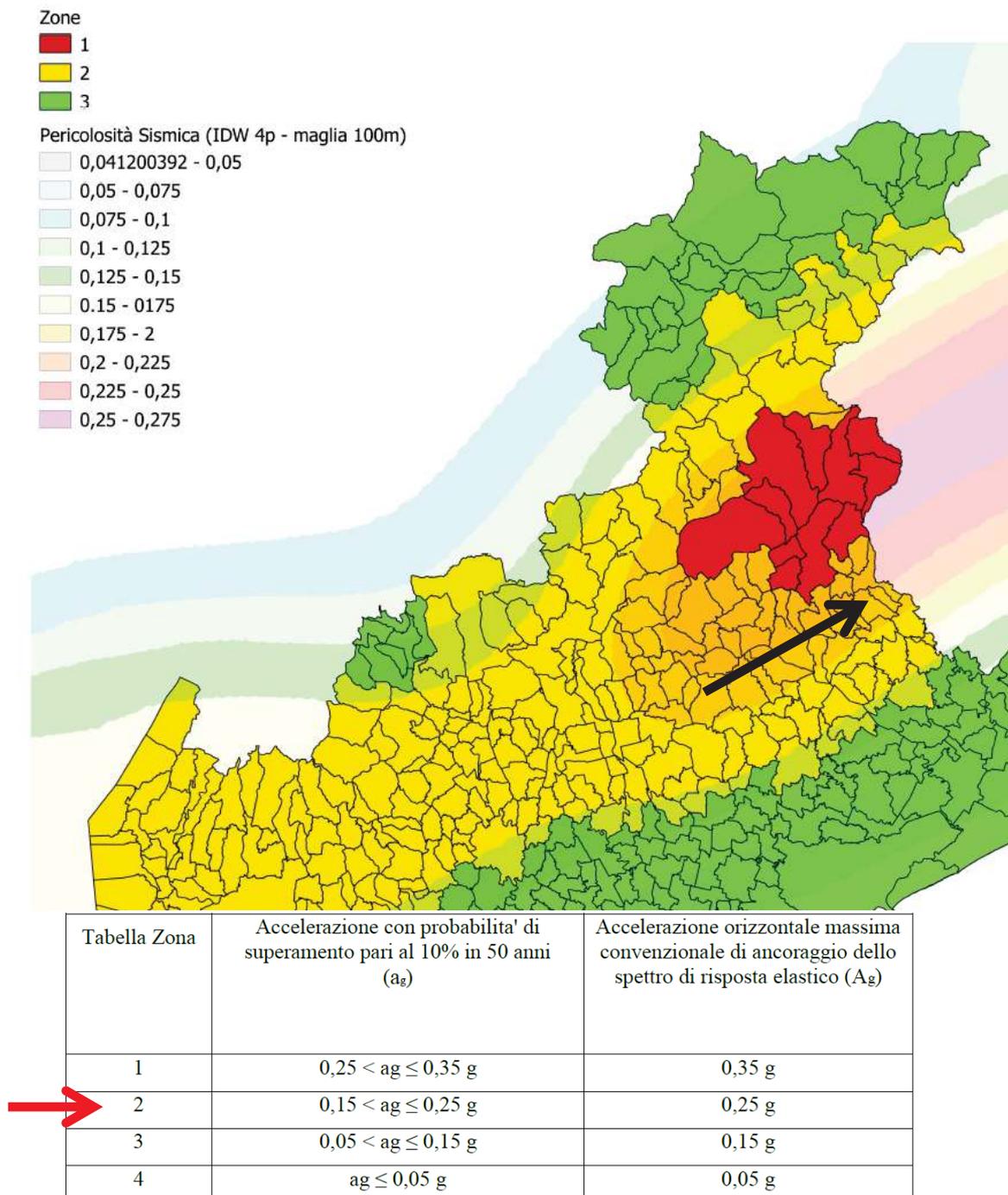


### 3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di GODEGA DI SANT'URBANO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di GODEGA DI SANT'URBANO è confermato in Zona 2.

**Fig. 3.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



### 3.5) CONFORMITA' CATASTALE:

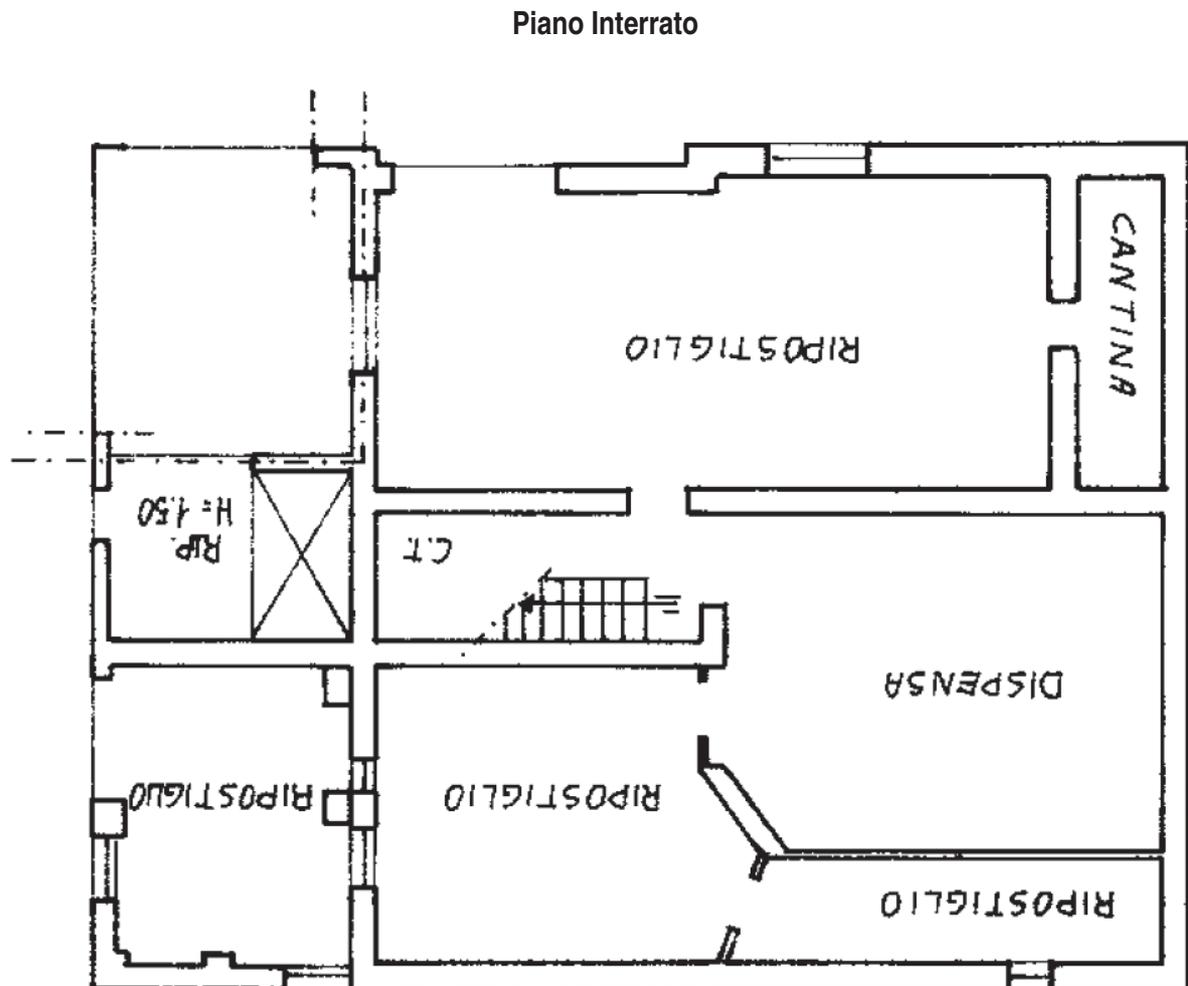
#### Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale, per quanto riguarda la quota e il diritto in capo all'esecutato del procedimento in oggetto, corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

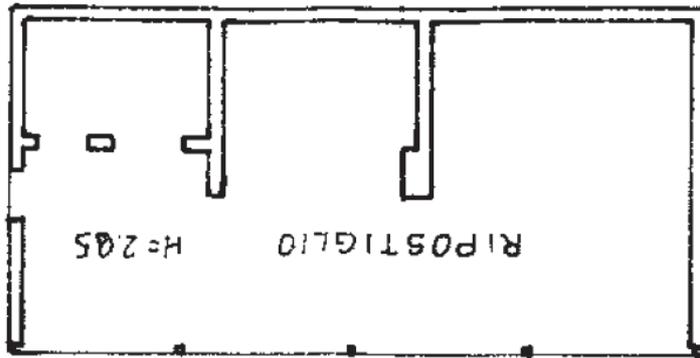
#### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione e dell'annesso accessorio su corpo separato, identificato con il **mappale 203 sub 2** (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), depositata in banca dati in data 04/05/1990, è **conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di lievi discordanze planimetriche che comunque non vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile).

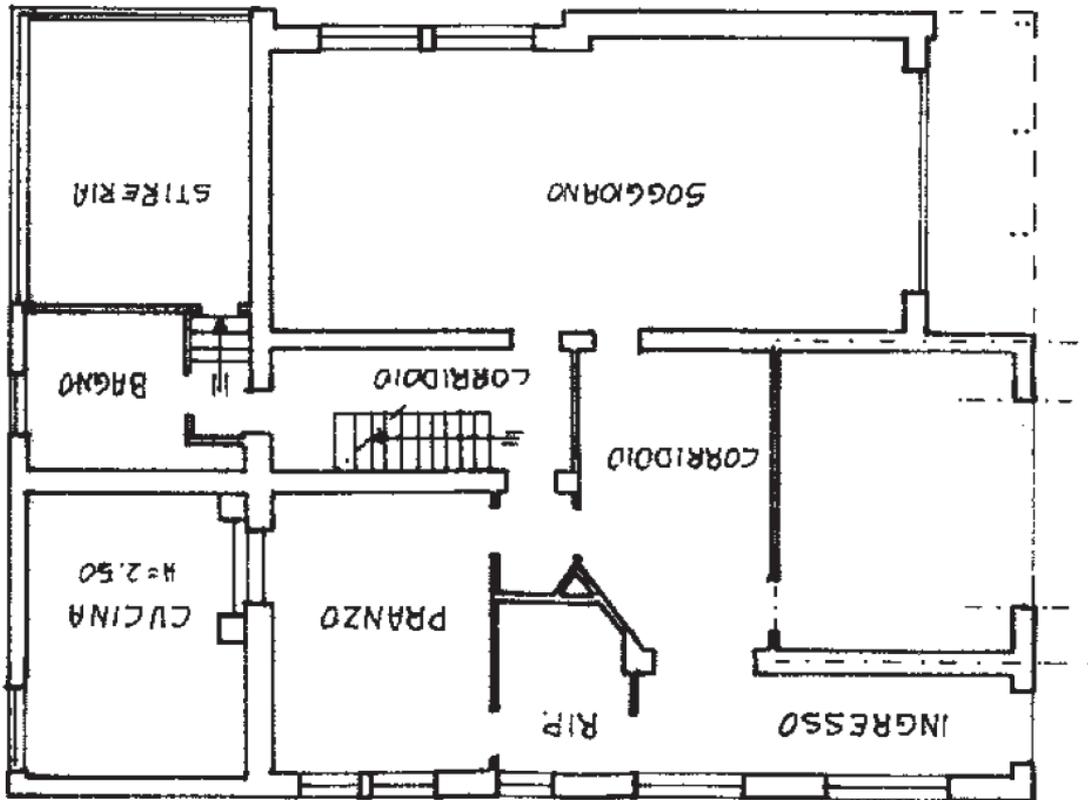
Fig. 3.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano, mappale 203 sub 2



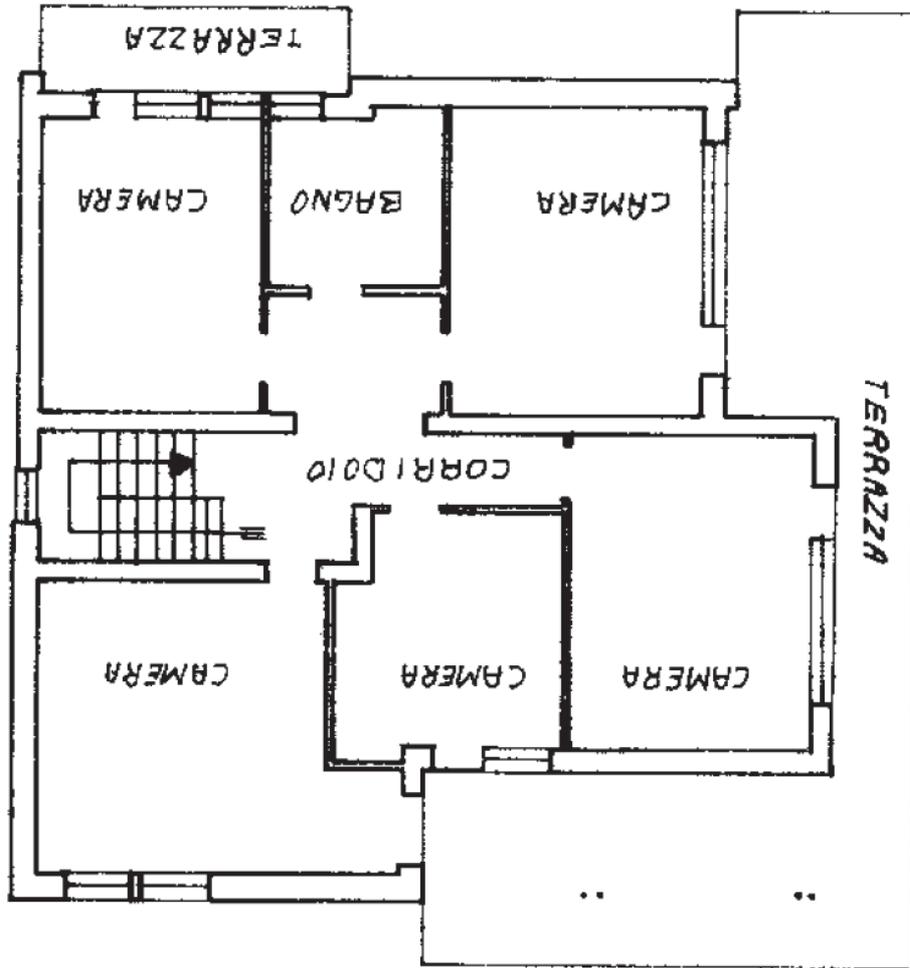
Piano Terra



PIANO TERRA H=2.30 m<sup>2</sup>.

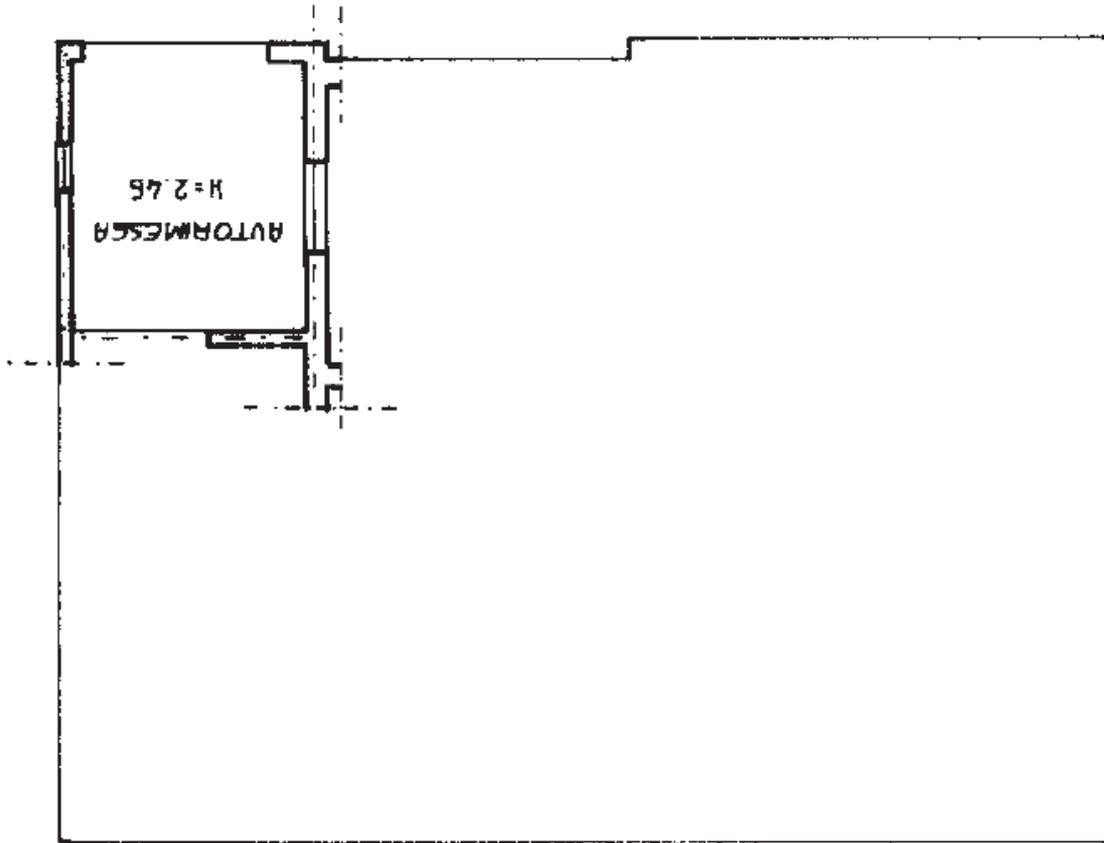


Piano Primo



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'automessa, identificato con il **mappale 203 sub 3** (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), depositata in banca dati in data 04/05/1990, è **conforme allo stato di fatto**.

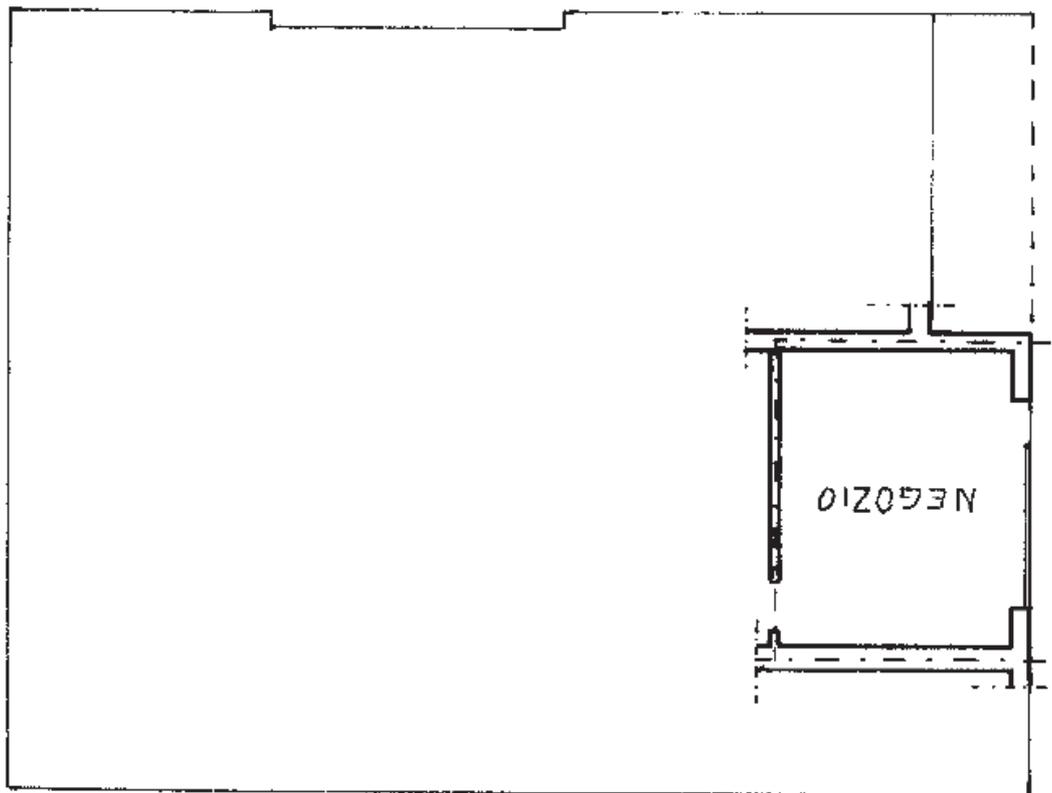
**Fig. 3.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano, mappale 203 sub 3**



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'unità immobiliare (censita catastalmente come negozio) identificato con il **mappale 203 sub 4** (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), depositata in banca dati in data 04/05/1990, **NON è conforme**, in quanto di fatto il locale costituisce un atrio della contigua abitazione mappale 203 sub 2, confermato anche dal cambio di destinazione urbanistica di locale da commerciale (vendita tabacchi) a residenziale (atrio) giusta Concessione Edilizia prot. n. 4543 pratica n. C0006618 rilasciata in data 06/07/1993.

Tale difformità dovrà essere oggetto di variazione al Catasto Fabbricati con eventuale unificazione del locale ex negozio alla restante abitazione, con contestuale presentazione di nuova planimetria catastale, per un costo della pratica che ammonta indicativamente ad Euro 2.000,00 oltre accessori per totali Euro 2.500,00.

**Fig. 3.11 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano, mappale 203 sub 4**



### 3.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

#### DESCRIZIONE GENERALE :

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra ed uno seminterrato con annesso accessorio su corpo separato, la cui costruzione risale ai primi anni 1960 e rimaneggiato nei successivi decenni.

Esternamente il fabbricato presenta uno scadente aspetto architettonico/conservativo, stante la vetustà di circa sessant'anni e lo stato di abbandono nel quale attualmente versa.

**Si evidenzia che, sulla scorta dei titoli di provenienza intercorsi relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione e relative note di trascrizione, l'odierno esecutato NON ha acquisito la quota di comproprietà sull'area scoperta del mappale 203, identificata al Catasto Fabbricati con il mappale 203 sub 1 (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), che costituisce anche l'area di accesso al fabbricato dalla viabilità pubblica.**

**Conseguentemente lo scoperto pertinenziale del fabbricato mapp. 203 sub 1 è rimasto FORMALMENTE intestato al precedente proprietario dell'immobile e non è oggetto di pignoramento.**

**All'attualità pertanto le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono da considerarsi INTERCLUSE, in quanto l'accesso dalla viabilità pubblica avviene attraverso il passaggio sull'area mapp. 203 sub 1 FORMALMENTE di altra proprietà.**

**Dovrà pertanto essere presentata un'integrazione della successione registrata a Conegliano il 26/07/2006 n. 484/2006 e accettazione di eredità (da cui deriva la quota di comproprietà dell'odierno esecutato) e dovrà essere integrato l'Atto di Pignoramento.**

L'abitazione è così composta:

- Piano terra: ingresso/corridoio, atrio, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno, stireria;
- Piano primo: cinque camere, bagno, corridoio, terrazze;
- Piano seminterrato: vari locali uso ripostiglio, dispensa, cantina, autorimessa.

Si evidenzia che l'unità immobiliare censita catastalmente con destinazione negozio, identificata dal **mappale 203 sub 4** (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), di fatto costituisce l'atrio della contigua abitazione mappale 203 sub 2, confermato anche dal cambio di destinazione urbanistica di locale da commerciale (vendita tabacchi) a residenziale (atrio) giusta Concessione Edilizia prot. n. 4543 pratica n. C0006618 rilasciata in data 06/07/1993.



L'annesso accessorio su corpo separato si trova a nord-ovest dell'abitazione, ha forma rettangolare, e ha destinazione ripostiglio.

### **Finiture:**

Le murature esterne dell'abitazione sono intonacate al civile e per la maggior parte tinteggiate.

Le pavimentazioni dell'abitazione ed i rivestimenti del bagno e cucina sono in piastrelle e/o marmettoni, per lo più di vetusta fattura, con dimensioni, forme e colori diversi, ad eccezione delle camere che sono in parquet di legno di vetusta fattura e che risultano quasi per l'intero sollevati causa infiltrazioni dalla soprastante copertura.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e in parte tinteggiati, in parte rivestiti con carta da parati.

Sulle murature, soffitti e pavimenti si sono riscontrati evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua e macchie di umidità e muffa, distacchi di intonaco, sollevamento pavimenti, ecc.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili e/o doppie finestre, internamente vi sono le finestre e/o porte in legno ad anta con vetro singolo, di vetusta fattura ed in scadente stato di conservazione.

Le finiture risalgono per lo più all'epoca di costruzione (anni 1960).

### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare la cui costruzione risale ai primi anni 1960 e rimaneggiato nei successivi decenni.

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

La tipologia della struttura è del tipo tradizionale con struttura portante verticale in muratura e struttura portante orizzontale in laterocemento, copertura con travi tipo Varese e tavelloni.

Sulle murature, soffitti e pavimenti si sono riscontrati evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua e macchie di umidità e muffa, distacchi di intonaco, sollevamento pavimenti, ecc.

La copertura della porzione ovest del fabbricato è con manto in eternit (eventuali spese di smaltimento saranno a carico dell'aggiudicatario).



Nell'epoca in cui il fabbricato è stato costruito, il comune di GODEGA DI SANT'URBANO non era stato dichiarato territorio sismico e **quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.**

Dall'accesso agli atti presso il locale ufficio tecnico comunale non risultano depositate pratiche di consolidamento statico e di riqualificazione energetica.

Le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati sono superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

Si presume che l'annesso accessorio su corpo separato risulti anch'esso edificato negli anni 1960, in quanto risulta presentata la documentazione per il rilascio di autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (cd. primo Condono Edilizio) per opere di manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso ripostiglio, con anno di ultimazione dei lavori 1970, ma non risulta ancora ritirato in quanto resta da integrare la pratica con il pagamento dei diritti di segreteria.

L'annesso accessorio su corpo separato ha pavimentazione in cls liscio, murature verticali in blocchi di cls intonacate e solaio di copertura in travi di legno con soprastanti tegole (copertura che risulta realizzata successivamente alla pratica di Condono Edilizio in quanto realizzato con modalità diverse rispetto alla documentazione fotografica allegata alla pratica stessa).

### **Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto.

L'impianto di riscaldamento attualmente NON è funzionante, quello esistente è obsoleto ed è costituito da caldaia e apparecchi terminali costituiti da radiatori lamellari (manca il libretto caldaia).

Gli impianti tecnologici sono obsoleti e dovranno essere oggetto di interventi di manutenzione e/o sostituzione.

L'impianto fognario non è a norma e dovrà essere oggetto di adeguamento.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, mobile lavabo bagno ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico



della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura è SCADENTE.

**Sulle murature, soffitti e pavimenti si sono riscontrati evidenti e diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua e macchie di umidità e muffa, distacchi di intonaco, sollevamento pavimenti, ecc.**

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, la tipologia dell'impianto di riscaldamento (NON funzionante), si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti.

**Acustica:**

Essendo l'immobile edificato negli anni 1960, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

**Stato dell'immobile :**

L'abitazione attualmente risulta occupata dall'esecutato.

L'immobile è ingombro di arredi e masserizie varie che non sono oggetto di esecuzione.

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

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

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

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



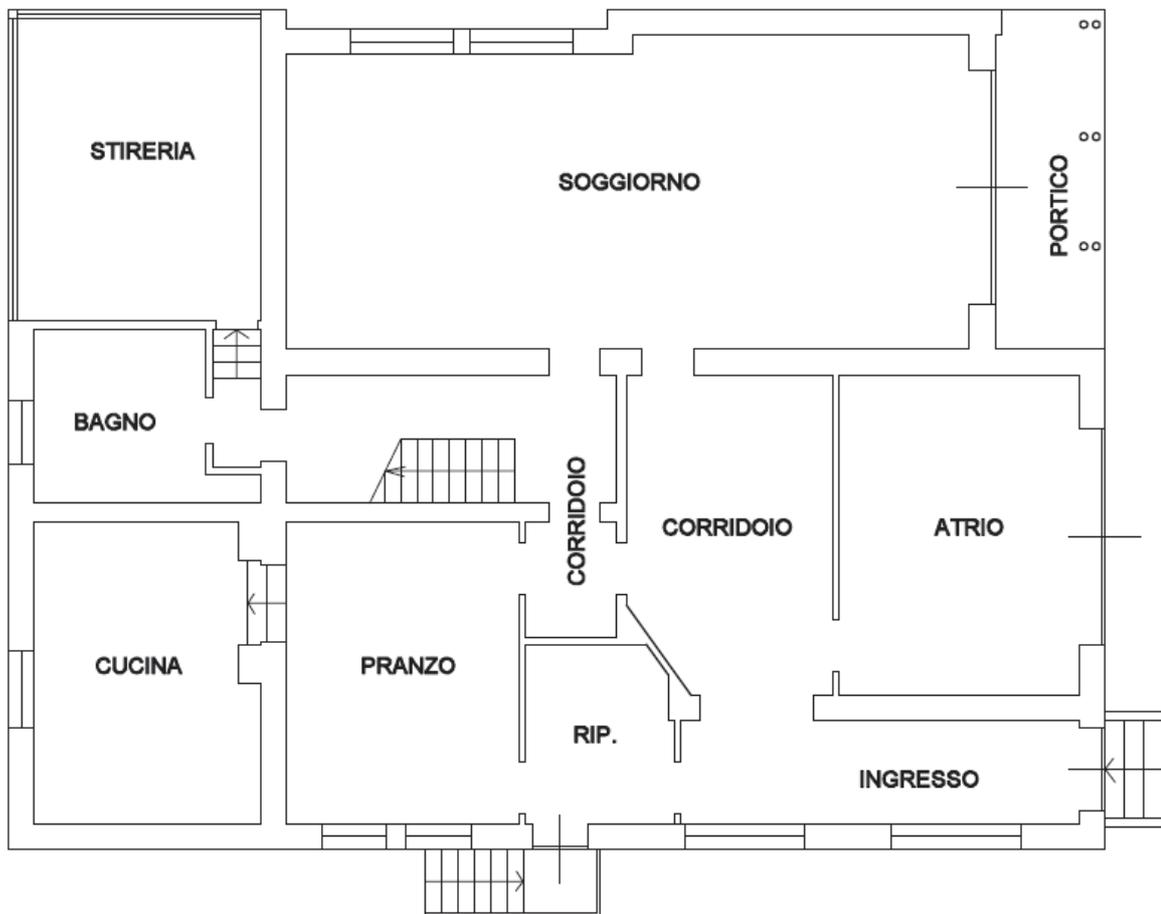
Fig. 3.12 – schema a vista (fuori scala) del fabbricato oggetto di esecuzione

## PIANTA ABITAZIONE

SCHEMA A VISTA



### Piano Terra

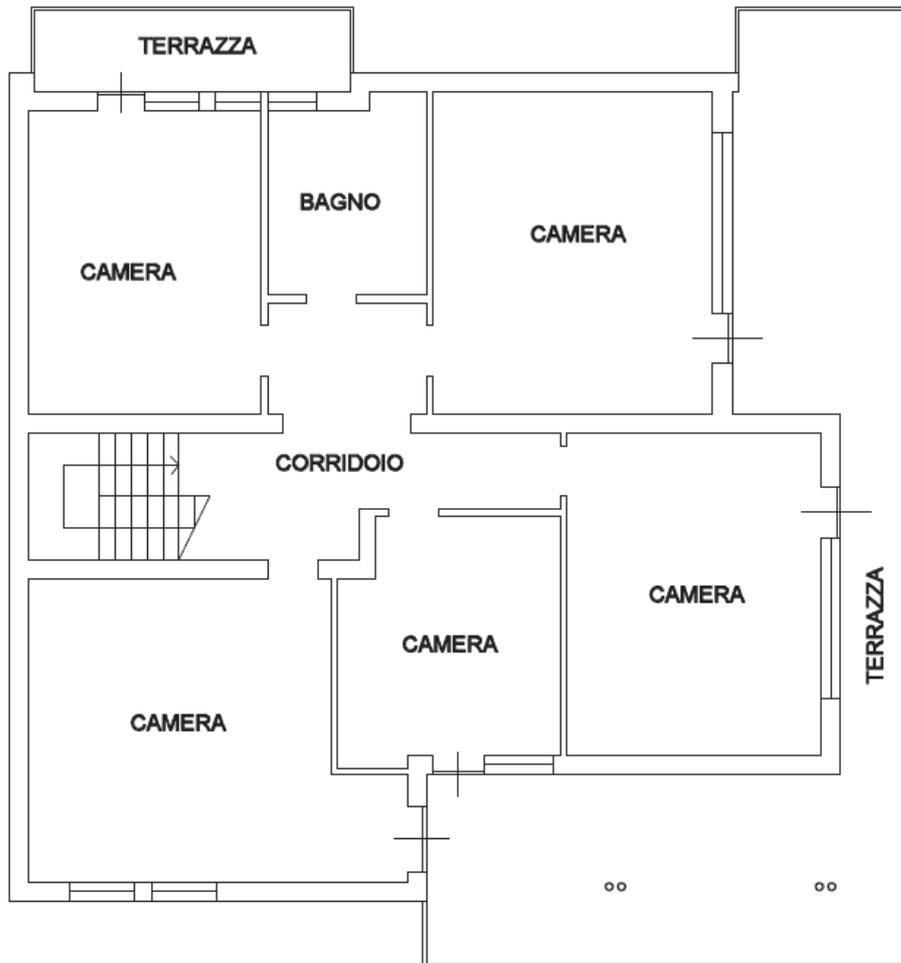


# PIANTA ABITAZIONE

SCHEMA A VISTA



## Piano Primo

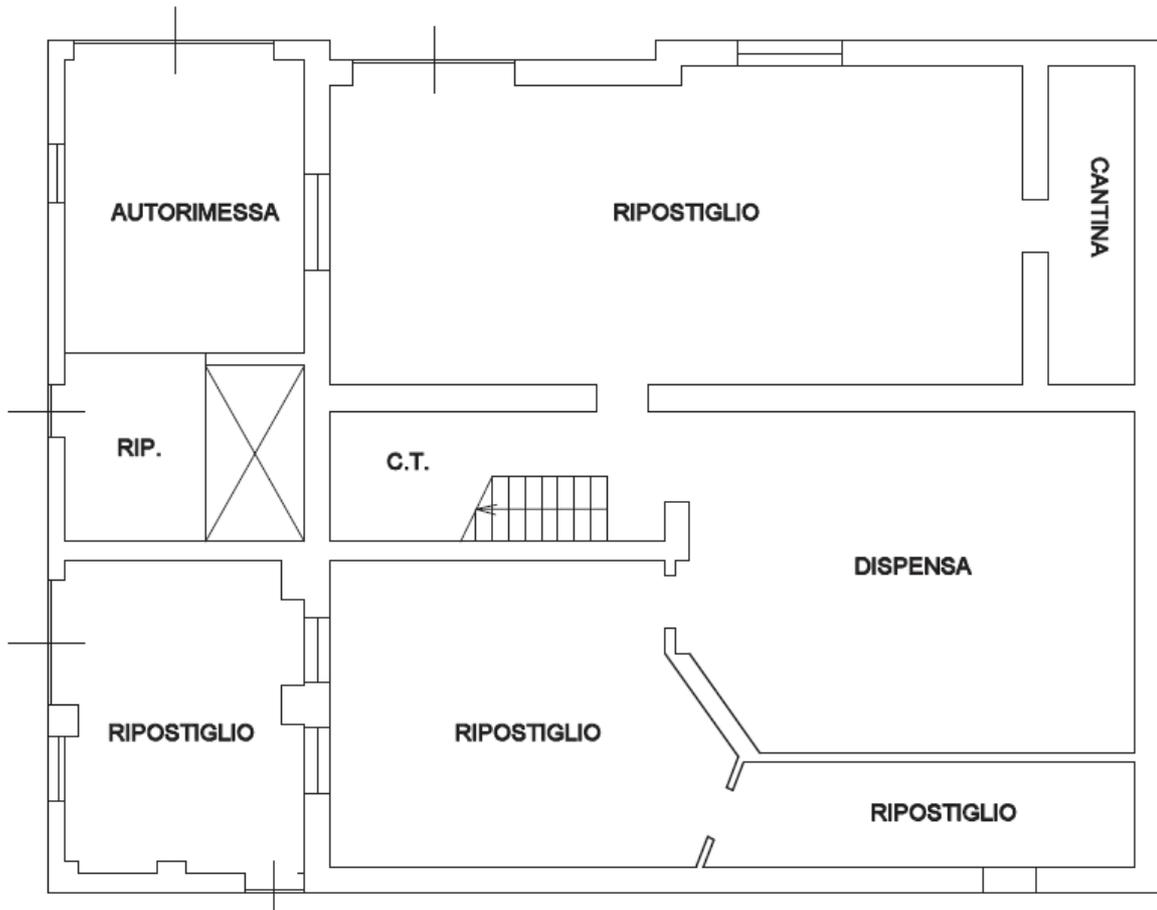


# PIANTA ABITAZIONE

SCHEMA A VISTA



## Piano Seminterrato

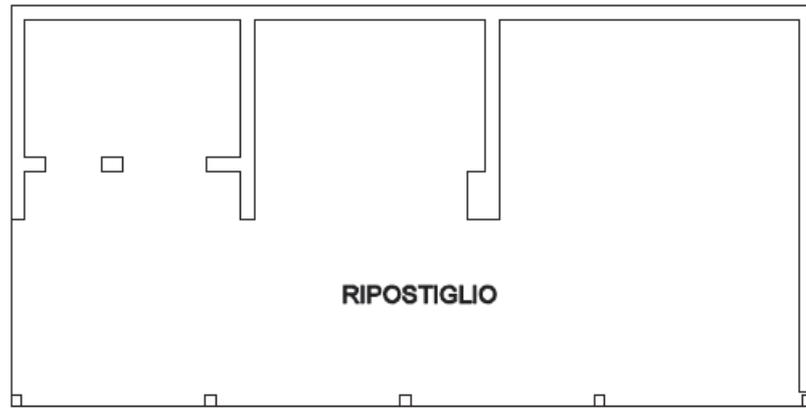


# PIANTA ANNESSO ACCESSORIO

SCHEMA A VISTA



## Piano Terra



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



### **3.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

#### **3.7.1) Autorizzazioni Edilizie**

A seguito di formale accesso agli atti presso il Comune di GODEGA DI SANT'URBANO è emerso che l'abitazione in oggetto è stata edificata nei primi anni 1960.

Si presume che l'annesso accessorio su corpo separato risulti anch'esso edificato negli anni 1960, in quanto risulta presentata in data 29/03/1986 n. prot. 2478 la documentazione per il rilascio di autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (cd. primo Condono Edilizio) per opere di manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso ripostiglio, con anno di ultimazione dei lavori 1970, ma non risulta ancora ritirato in quanto resta da integrare la pratica con il pagamento dei diritti di segreteria (**dall'accesso agli atti non si sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla pratica**).

Dall'accesso agli atti risultano rilasciate quindi le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili pratica n. 450 rilasciato in data 12/10/1961 per la costruzione di un fabbricato uso abitazione;
- Licenza di Abitabilità pratica n. 450 rilasciata in data 22/12/1962;
- Concessione Edilizia prot. n. 4543 pratica n. C0006618 rilasciata in data 06/07/1993, per cambio di destinazione d'uso da commerciale (vendita tabacchi) a residenziale (atrio) – **dall'accesso agli atti non si sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione.**

#### **3.7.2) Conformità Urbanistica**

L'abitazione, essendo stata edificata antecedentemente al 01/09/1967 ed essendo stato autorizzato il cambio d'uso da negozio a residenza, è da ritenersi conforme urbanisticamente (fatto salvo la necessità di regolarizzazione catastale del cambio d'uso da negozio a residenza).

L'annesso accessorio NON è da considerarsi conforme in quanto:

- manca da perfezionare la pratica di Condono Edilizio. Come comunicato dall'ufficio tecnico comunale con pec del 17/09/2021, la concessione edilizia in sanatoria potrà essere ritirata previo il pagamento dei diritti di segreteria, ammontanti all'epoca a Lit. 15.000, come si evince al punto 5 della lettera di richiesta di integrazioni del Comune di Godega di Sant'Urbano datata 08/07/1996.
- Successivamente alla domanda di condono edilizio sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria non autorizzate.



La relativa sanatoria potrà prevedere anche l'esecuzione di eventuali opere di adeguamento sismico.

Il costo della pratica di sanatoria si può quantificare in Euro 3.000 oltre accessori pari a 3.500 Euro.

### **3.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

**Si evidenzia che, sulla scorta dei titoli di provenienza intercorsi relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione e relative note di trascrizione, l'odierno esecutato NON ha acquisito la quota di comproprietà sull'area scoperta del mappale 203, identificata al Catasto Fabbricati con il mappale 203 sub 1 (sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano), che costituisce anche l'area di accesso al fabbricato dalla viabilità pubblica.**

**Conseguentemente lo scoperto pertinenziale del fabbricato mapp. 203 sub 1 è rimasto FORMALMENTE intestato al precedente proprietario dell'immobile e non è oggetto di pignoramento.**

**All'attualità pertanto le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono da considerarsi INTERCLUSE, in quanto l'accesso dalla viabilità pubblica avviene attraverso il passaggio sull'area mapp. 203 sub 1 FORMALMENTE di altra proprietà.**

**Dovrà pertanto essere presentata un'integrazione della successione registrata a Conegliano il 26/07/2006 n. 484/2006 e accettazione di eredità (da cui deriva la quota di comproprietà dell'odierno esecutato) e dovrà essere integrato l'Atto di Pignoramento.**

#### **Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:**

All'esecutato le unità in oggetto (mappale 203 sub 2-3-4, sez. A fg. 12 di Godega di Sant'Urbano – esclusa quindi l'area scoperta mapp. 203 sub 1 non oggetto di pignoramento) sono pervenute **per la quota di 1/3 indiviso di proprietà** in forza di:

**Certificato di Denunciata Successione – Atto mortis causa in data 29/01/2006**, registrato all'Ufficio del Registro di Conegliano (TV) in data 26/07/2006 numero di repertorio n. 484/2006, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 17/08/2006 al n. 43712 del registro generale e al n. 24957 del registro particolare.



A carico delle unità in oggetto risultano trascritte alla C.RR.II. di Treviso le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- in data 05/07/2021, r.g. n. 27456, r.p. 18856, nella quale viene esplicitata alla Sezione D della nota di trascrizione la seguente precisazione:

*<< NELL'AMBITO DELLA E.I. 190/2020 IL G.E., RILEVATA LA MANCANZA DI CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL' ESECUTATA IN MORTE DI [omissis] , NE HA ORDINATO IL RIPRISTINO, MEDIANTE LA TRASCRIZIONE DI UN ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA RAVVISABILE NELLA COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE CON CUI [omissis] HA SOTTOPOSTO AL VINCOLO ANCHE I BENI PERVENUTI PER SUCCESSIONE IN MORTE DEL PADRE CON ATTO A ROGITO NOTAIO BLANDALEONE DD 10.2.2012 REP. 131415/31146, TRASCRITTO IN DATA 06.03.2012 AI NN. 7105 EG E 5381 RP >>*

- in data 19/02/2021, r.g. n. 6252, r.p. 4118, nella quale viene esplicitata alla Sezione D della nota di trascrizione la seguente precisazione:

*<< CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL [omissis] DECEDUTO IL 29/01/2006 DA PARTE [omissis] NASCENTE DA ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE AI ROGITI DEL NOTA IO BLANDALEONE ROBERTO DA VITTORIO VENETO REP 131415 IN DATA 10 /02/2012 TRASCRITTO IN DATA 06/03/2012 AI NN 7105/5381 . TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 06/03/2012 AI NN 7105/5381 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA', SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.>>*

### **Servitù:**

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, 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 e si possono così riassumere:

- tutte le servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennale;
- gli immobili rientrano in un fondo patrimoniale costituito con atto in data 10/02/2012, repertorio n. 131415/31146, a rogito notaio Blandaleone Roberto di Vittorio Veneto (TV), **trascritto in data 06/03/2012 ai nn. 7105 / 5381**, a cui sono seguite le seguenti Annotazioni e/o trascrizioni:
  - Nota di Trascrizione presentata il 19/05/2015 registro generale n. 13475 registro particolare n. 9851 derivante da Atto Giudiziario (Domanda Giudiziale) per REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in data 13/02/2015 rep. n. 1616/2015 nei confronti di [REDACTED]



- Nota di Trascrizione presentata il 20/04/2017 registro generale n. 13208 registro particolare n. 9254 derivante da Domanda Giudiziale per REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in data 11/03/2017 rep. n. 2799/2017 nei confronti di [REDACTED]
- Annotazione presentata il 27/09/2018 registro generale n. 33413 registro particolare n. 4231 derivante da Atto Giudiziario (Sentenza) per INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C. in data 25/09/2018 rep. n. 1836/2018 nei confronti di [REDACTED]
- Annotazione presentata il 29/08/2019 registro generale n. 33906 registro particolare n. 4327 derivante da Atto Giudiziario (Sentenza) per INEFFICACIA RELATIVA in data 13/08/2019 rep. n. 1829/2019 nei confronti di [REDACTED]

### **3.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **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**

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

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



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

Piano Terra		circa mq 210
Portico Piano Terra		circa mq 9
Piano Primo		circa mq 140
Terrazze Piano Primo		circa mq 50
Piano Seminterrato		circa mq 210
Annesso Accessorio		circa mq 65

#### *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 210 x 1,00 =	circa mq 210
Portico Piano Terra	mq 9 x 0,33 =	circa mq 3
Piano Primo	mq 140 x 1,00 =	circa mq 140
Terrazze Piano Primo	mq 50 x 0,25 =	circa mq 12
Piano Seminterrato	mq 210 x 0,25 =	circa mq 52
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 415</b>

Annesso Accessorio		circa mq 65
--------------------	--	-------------

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 (superficie indicativa) =

**Abitazione** .....circa mq **415**  
**Annesso Accessorio** .....circa mq **65**



## Stima dell'unità immobiliare

---

### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 1

**Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV)**

**Fascia/zona: Extraurbana / ZONA AGRICOLA CASE SPARSE**

codice di zona: "R1"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 820

Valore di mercato MAX: €/mq 920

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 820

Valore di mercato MAX: €/mq 970

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona: zona agricola case sparse; posizione zona: rurale / Non urbanizz**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 842

Valore medio €/mq 905

Valore massimo €/mq 969

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 664

Valore medio €/mq 715

Valore massimo €/mq 766

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 582



Valore medio €/mq 620  
 Valore massimo €/mq 658

Ville e Villini

Valore minimo €/mq 673  
 Valore medio €/mq 738  
 Valore massimo €/mq 803

### *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 agricola e periferica di Godega di Sant'Urbano (TV)
- Destinazione: civile abitazione
- Tipologia immobiliare: civile abitazione su due piani ed uno seminterrato con annesso accessorio su corpo separato (privo di scoperto pertinenziale in quanto non pignorato)
- Superficie commerciale abitazione = mq 415
- Superficie commerciale annesso accessorio = mq 65
- Vetustà: ante 01/09/1967
- Stato di conservazione del fabbricato: scadente

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :**

**Abitazione ..... €/mq 500,00 (in quanto senza scoperto)**

**Annesso Accessorio ..... €/mq 250,00 (in quanto senza scoperto)**

**ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato pari a :**

**Abitazione ..... €/mq 450,00 (in quanto senza scoperto)**

**Annesso Accessorio ..... €/mq 225,00 (in quanto senza scoperto)**



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

Abitazione mq 415 x €/mq 450,00 = .....arrotondato.....	€ 186.750,00
Annesso accessorio mq 65 x €/mq 225,00 = .....arrotondato.....	€ <u>14.625,00</u>
<b>Somma totali arrotondati</b>	<b>€ 201.000,00</b>

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (anni 1960);
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per l'adeguamento sismico dell'annesso.

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

Variazione catastale	€ 2.500,00
Sanatoria difformità edilizie	€ 3.500,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 30.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 36.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =  
 € 201.000,00 - € 36.000,00 = € 165.000,00



**Ma trattandosi di quota indivisa (1/3 di proprietà), si ritiene equo operare un ulteriore abbattimento di tale valore del 5%, ottenendo quindi un valore arrotondato di:**

**Valore quota indivisa di 1/3 oggetto di esecuzione:**

€ 165.000,00 x 1/3 x 0,95 = **arrotondati € 52.000,00**

**VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA**

**PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/3 ..... € 52.000,00**

(dicasi Euro cinquantaduemila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### **3.10) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

#### **3.10.A) Verifica frazionabilità dell'immobile**

Considerata la consistenza dell'abitazione, la conformazione dello stesso, la superficie netta di pavimento, nonché le vigenti normative comunali, il mancato pignoramento dello scoperto pertinenziale, si ritiene che l'abitazione non sia fisicamente frazionabile in tre unità.

#### **3.10.B) Verifica possibilità di individuare tre quote omogenee**

Considerato che il compendio immobiliare oggetto di divisione è composto da un'abitazione con annesso accessorio su corpo separato e che l'abitazione non è frazionabile, si ritiene che non sia possibile oggettivamente individuare tre quote immobiliari omogenee pari alle spettanze degli odierni comproprietari.

#### **3.10.C) Verifica possibilità di formare porzioni autonome**

Considerato che il compendio immobiliare oggetto di divisione è composto da un'abitazione con annesso accessorio su corpo separato e che l'abitazione non è frazionabile, si ritiene che non si possono formare tre porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

**Conclusivamente si ritiene che l'immobile NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE.**



### 3.11) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 3** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

##### ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 25/08/2020 ai nn. 27121 / 18543**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 04/08/2020, repertorio n. 3207/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

[REDAZIONE]

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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 17/12/2020 ai nn. 42667 / 29300**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 26/11/2020, repertorio n. 5594/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di:



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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 1**

Unità negoziale n. 3 [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta in data 09/11/2012 ai nn. 33674 / 4883**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso –  
Sez. Dist. di Conegliano (TV) in data 06/11/2012 rep. 1231/2012

dati: capitale € 149.611,37;  
totale € 80.000,00;

a favore di:

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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**

Unità negoziale n. 3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 11/01/2013 ai nn. 1355 / 116**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Conegliano (TV) in data 07/01/2013 rep. 19/2013

dati: capitale € 133.227,16;  
 totale € 180.000,00;

a favore di:



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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**

Immobile n. 4

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 1**

Unità negoziale n. 3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 31/01/2013 ai nn. 4015 / 378**

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Vittorio Veneto (TV) in data 23/11/2012 rep. 201

dati: capitale € 2.302,36; spese € 1.197,64;  
 totale € 3.500,00;

a favore di:



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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**

Unità negoziale n. 3 [omissis]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 17/06/2016 ai nn. 19967 / 3467

derivante da: Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso (TV) in data 18/04/2016 rep. 1439/2016

dati: capitale € 12.177,09; spese € 7.822,91;  
totale € 20.000,00;

a favore di:



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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**

Unità negoziale n. 3 [omissis]



❖ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE**  
**iscritta in data 29/11/2016 ai nn. 39305 / 7145**

derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in Roma (RM) in data 18/11/2016 rep.  
 1532/11316

dati: capitale € 109.480,03;  
 totale € 218.960,06;

a favore di: [REDACTED]

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

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

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

immobili:

Unità negoziale n. 1 [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 2**

Immobile n. 2

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 3**

Immobile n. 3

Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione A - Foglio 12 – **mappale 203 sub 4**

Montebelluna, li 10/02/2022

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

