

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 273/2016 R.E., promossa da

**UNICREDIT S.P.A.**

Creditrice procedente, rappresentata e difesa

da Avv.to Andrea Tessari;

**BANCA DI CREDITO COOP. DELLE PREALPI S.C.**

creditrice intervenuta rappresentata e difesa dagli Avv.ti Maria Miraglia

ed Alfonso Simoni;

**EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.**

Creditrice intervenuta

**c o n t r o**

**SOGGETTO ESECUTATO UNICO**

Rappresentato e difeso dall'Avv.to Alessandro Da Re

\*\*\*

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

\*\*\*

### INDICE

|      |   |         |
|------|---|---------|
| 1)   | <i>INCARICO E QUESITO</i>   | Pag. 29 |
| 2)   | <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>                                    | Pag. 29 |
| 3)   | <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>  | Pag. 32 |
| 4)   | <i>TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE<br/>INTESTAZIONE DEI LOTTI</i>              | Pag. 40 |
| 4.1) | <i>Le provenienze e le attuali intestazioni dei lotti dal n° 1<br/>al n° 27</i> | Pag. 40 |



|       |  |         |
|-------|--|---------|
| 4.2)  | <i>Le provenienze e le attuali intestazioni dei lotti dal n° 28 al n° 31</i>   | Pag. 42 |
| 5)    | <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEI LOTTI</i>  | Pag. 43 |
| 5.1)  | <i>Le trascrizioni a carico dei lotti</i>  | Pag. 43 |
| 5.2)  | <i>Le iscrizioni a carico dei lotti</i>  | Pag. 52 |
| 5.3)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 58 |
| 6)    | <i>IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL COMPLESSO EDILIZIO "CONDOMINIO MUNERETA"</i>  | Pag. 58 |
| 7)    | <i>L'UBICAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "CONDOMINIO MUNERETA"</i>  | Pag. 58 |
| 8)    | <i>LA DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "CONDOMINIO MUNERETA"</i>   | Pag. 60 |
| 9)    | <i>L'ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "CONDOMINIO MUNERETA"</i>   | Pag. 61 |
| 10)   | <i>L'ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEI LOTTI DAL N° 1 AL N° 31 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "CONDOMINIO MUNERETA"</i> | Pag. 61 |
| 11)   | <i>METODO DI STIMA</i>   | Pag. 65 |
| 12)   | <i>IL LOTTO 1</i>  | Pag. 67 |
| 12.1) | <i>L'identificazione catastale del lotto 1</i>   | Pag. 67 |



|        |  |         |
|--------|--|---------|
| 12.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 1</i>                       | Pag. 68 |
| 12.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 1</i>                          | Pag. 69 |
| 12.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 69 |
| 12.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 12.1 e 12.3)</i>                    | Pag. 70 |
| 12.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 70 |
| 12.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 70 |
| 12.8)  | <i>La descrizione del lotto 1</i>  | Pag. 70 |
| 12.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 1</i>                                     | Pag. 71 |
| 12.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 1</i>                              | Pag. 71 |
| 12.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 1</i>  | Pag. 71 |
| 12.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 1</i>                              | Pag. 72 |
| 12.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica e catastale del lotto 1</i>             | Pag. 72 |
| 12.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 1</i>                  | Pag. 72 |
| 12.15) | <i>Metodo di stima del lotto 1</i>   | Pag. 73 |
| 12.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 1</i>   | Pag. 73 |
| 13)    | <i>IL LOTTO 2</i>  | Pag. 75 |
| 13.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 2</i>   | Pag. 75 |
| 13.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 2</i>                       | Pag. 76 |
| 13.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 77 |
| 13.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 78 |



|  |         |
|--|---------|
| 13.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 13.1 e 13.3)</i>                    | Pag. 78 |
| 13.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 78 |
| 13.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 78 |
| 13.8) <i>La descrizione del lotto 2</i>  | Pag. 79 |
| 13.9) <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 2</i>                                     | Pag. 79 |
| 13.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 2</i>                             | Pag. 79 |
| 13.11) <i>Accertamento della libertà del lotto 2</i>   | Pag. 80 |
| 13.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 2</i>                             | Pag. 80 |
| 13.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 2</i>                        | Pag. 80 |
| 13.14) <i>Accertamento di conformità urbanistica e catastale del lotto 2</i>                 | Pag. 81 |
| 13.15) <i>Metodo di stima del lotto 2</i>  | Pag. 81 |
| 13.16) <i>Determinazione del valore del lotto 2</i>  | Pag. 81 |
| 14) <i>IL LOTTO 3</i>  | Pag. 83 |
| 14.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 3</i>   | Pag. 83 |
| 14.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 3</i>                       | Pag. 84 |
| 14.3) <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 85 |
| 14.4) <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 86 |
| 14.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 14.1 e 14.3)</i>                    | Pag. 86 |
| 14.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 86 |



|        |  |         |
|--------|--|---------|
| 14.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 87 |
| 14.8)  | <i>La descrizione del lotto 3</i>  | Pag. 87 |
| 14.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 3</i>                                     | Pag. 87 |
| 14.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 3</i>                              | Pag. 88 |
| 14.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 3</i>  | Pag. 88 |
| 14.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 3</i>                              | Pag. 88 |
| 14.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 3</i>                         | Pag. 89 |
| 14.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 3</i>                  | Pag. 89 |
| 14.15) | <i>Metodo di stima del lotto 3</i>   | Pag. 89 |
| 14.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 3</i>   | Pag. 88 |
| 15)    | <i>IL LOTTO 4</i>  | Pag. 91 |
| 15.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 4</i>   | Pag. 91 |
| 15.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 4</i>                       | Pag. 92 |
| 15.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 93 |
| 15.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 94 |
| 15.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 15.1 e 15.3)</i>                    | Pag. 94 |
| 15.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 95 |
| 15.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 95 |
| 15.8)  | <i>La descrizione del lotto 4</i>  | Pag. 95 |
| 15.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 4</i>                                     | Pag. 95 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 15.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 4</i>                              | Pag. 96  |
| 15.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 4</i>  | Pag. 96  |
| 15.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 4</i>                              | Pag. 96  |
| 15.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 4</i>                         | Pag. 96  |
| 15.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 4</i>                  | Pag. 97  |
| 15.15) | <i>Metodo di stima del lotto 4</i>   | Pag. 98  |
| 15.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 4</i>   | Pag. 98  |
| 16)    | <i>IL LOTTO 5</i>  | Pag. 99  |
| 16.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 5</i>   | Pag. 100 |
| 16.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 5</i>                       | Pag. 101 |
| 16.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 102 |
| 16.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 102 |
| 16.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 16.1 e 16.3)</i>                    | Pag. 102 |
| 16.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 103 |
| 16.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 103 |
| 16.8)  | <i>La descrizione del lotto 5</i>  | Pag. 103 |
| 16.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 5</i>                                     | Pag. 104 |
| 16.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 5</i>                              | Pag. 104 |
| 16.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 5</i>  | Pag. 104 |
| 16.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 5</i>                              | Pag. 105 |
| 16.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 5</i>                         | Pag. 105 |



|  |          |
|--|----------|
| 16.14) <i>Accertamento della conformità urbanistica e catastale del lotto 5</i>              | Pag. 105 |
| 16.15) <i>Metodo di stima del lotto 5</i>  | Pag. 106 |
| 16.16) <i>Determinazione del valore del lotto 5</i>  | Pag. 106 |
| 17) <i>IL LOTTO 6</i>  | Pag. 108 |
| 17.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 6</i>   | Pag. 108 |
| 17.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 6</i>                       | Pag. 109 |
| 17.3) <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 110 |
| 17.4) <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 110 |
| 17.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 17.1 e 17.3)</i>                    | Pag. 111 |
| 17.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 111 |
| 17.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 111 |
| 17.8) <i>La descrizione del lotto 6</i>  | Pag. 111 |
| 17.9) <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 6</i>                                     | Pag. 112 |
| 17.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 6</i>                             | Pag. 112 |
| 17.11) <i>Accertamento della libertà del lotto 6</i>   | Pag. 112 |
| 17.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 6</i>                             | Pag. 113 |
| 17.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 6</i>                        | Pag. 113 |
| 17.14) <i>Accertamento della conformità urbanistica e catastale del lotto 6</i>              | Pag. 113 |
| 17.15) <i>Metodo di stima del lotto 6</i>  | Pag. 114 |
| 17.16) <i>Determinazione del valore del lotto 6</i>  | Pag. 114 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 18)    | <i>IL LOTTO 7</i>  | Pag. 116 |
| 18.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 7</i>   | Pag. 116 |
| 18.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 7</i>                       | Pag. 117 |
| 18.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 118 |
| 18.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 118 |
| 18.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 18.1 e 18.3)</i>                    | Pag. 119 |
| 18.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 119 |
| 18.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 119 |
| 18.8)  | <i>La descrizione del lotto 7</i>  | Pag. 119 |
| 18.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 7</i>                                     | Pag. 120 |
| 18.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 7</i>                              | Pag. 120 |
| 18.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 7</i>  | Pag. 120 |
| 18.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 7</i>                              | Pag. 121 |
| 18.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 7</i>                         | Pag. 121 |
| 18.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 7</i>                  | Pag. 121 |
| 18.15) | <i>Metodo di stima del lotto 7</i>   | Pag. 122 |
| 18.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 7</i>   | Pag. 122 |
| 19)    | <i>IL LOTTO 8</i>  | Pag. 124 |
| 19.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 8</i>   | Pag. 124 |
| 19.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 8</i>                       | Pag. 125 |
| 19.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 126 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 19.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 127 |
| 19.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 19.1 e 19.3)</i>                    | Pag. 127 |
| 19.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 127 |
| 19.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 127 |
| 19.8)  | <i>La descrizione del lotto 8</i>  | Pag. 128 |
| 19.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 8</i>                                     | Pag. 128 |
| 19.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 8</i>                              | Pag. 128 |
| 19.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 8</i>  | Pag. 129 |
| 19.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 8</i>                              | Pag. 129 |
| 19.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 8</i>                         | Pag. 129 |
| 19.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 8</i>                  | Pag. 130 |
| 19.15) | <i>Metodo di stima del valore del lotto 8</i>  | Pag. 130 |
| 19.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 8</i>   | Pag. 130 |
| 20)    | <i>IL LOTTO 9</i>  | Pag. 132 |
| 20.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 9</i>   | Pag. 132 |
| 20.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 9</i>                       | Pag. 133 |
| 20.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 134 |
| 20.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 135 |
| 20.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 20.1 e 20.3)</i>                    | Pag. 135 |
| 20.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato</i>                                  |          |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
|        | <i>“Condominio Munereta”</i>   | Pag. 135 |
| 20.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”</i> | Pag. 135 |
| 20.8)  | <i>La descrizione del lotto 9</i>  | Pag. 136 |
| 20.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 9</i>                                     | Pag. 136 |
| 20.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 9</i>                              | Pag. 136 |
| 20.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 9</i>  | Pag. 137 |
| 20.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 9</i>                              | Pag. 137 |
| 20.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 9</i>                         | Pag. 137 |
| 20.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 9</i>                  | Pag. 138 |
| 20.15) | <i>Metodo di stima del lotto 9</i>   | Pag. 138 |
| 20.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 9</i>   | Pag. 138 |
| 21)    | <i>IL LOTTO 10</i>   | Pag. 140 |
| 21.1)  | <i>L’identificazione catastale del lotto 10</i>  | Pag. 140 |
| 21.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 10</i>                      | Pag. 141 |
| 21.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 142 |
| 21.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 143 |
| 21.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 21.1 e 21.3)</i>                    | Pag. 143 |
| 21.6)  | <i>L’ubicazione del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”</i>            | Pag. 143 |
| 21.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”</i> | Pag. 143 |
| 21.8)  | <i>La descrizione del lotto 10</i>   | Pag. 144 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 21.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 10</i>                                    | Pag. 144 |
| 21.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 10</i>                             | Pag. 144 |
| 21.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 10</i>   | Pag. 145 |
| 21.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità lotto 10</i>                                 | Pag. 145 |
| 21.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 10</i>                        | Pag. 145 |
| 21.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 10</i>                 | Pag. 146 |
| 21.15) | <i>Metodo di stima del lotto 10</i>  | Pag. 146 |
| 21.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 10</i>  | Pag. 146 |
| 22)    | <i>IL LOTTO 11</i>   | Pag. 148 |
| 22.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 11</i>  | Pag. 148 |
| 22.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 11</i>                      | Pag. 149 |
| 22.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 150 |
| 22.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 151 |
| 22.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 22.1 e 22.3)</i>                    | Pag. 151 |
| 22.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 151 |
| 22.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 151 |
| 22.8)  | <i>La descrizione del lotto 11</i>   | Pag. 152 |
| 22.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 11</i>                                    | Pag. 152 |
| 22.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 11</i>                             | Pag. 152 |
| 22.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 11</i>   | Pag. 153 |
| 22.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 11</i>                             | Pag. 153 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 22.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 11</i>                        | Pag. 153 |
| 22.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 11</i>                 | Pag. 154 |
| 22.15) | <i>Metodo di stima del lotto 11</i>  | Pag. 154 |
| 22.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 11</i>  | Pag. 154 |
| 23)    | <i>IL LOTTO 12</i>   | Pag. 156 |
| 23.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 12</i>  | Pag. 156 |
| 23.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 12</i>                      | Pag. 157 |
| 23.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 158 |
| 23.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 159 |
| 23.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 23.1 e 23.3)</i>                    | Pag. 159 |
| 23.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 159 |
| 23.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 159 |
| 23.8)  | <i>La descrizione del lotto 12</i>   | Pag. 160 |
| 23.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 12</i>                                    | Pag. 160 |
| 23.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 12</i>                             | Pag. 160 |
| 23.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 12</i>   | Pag. 161 |
| 23.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 12</i>                             | Pag. 161 |
| 23.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 12</i>                        | Pag. 161 |
| 23.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 2</i>                  | Pag. 161 |
| 23.15) | <i>Metodo di stima del lotto 12</i>  | Pag. 162 |



|  |          |
|--|----------|
| 23.16) <i>Determinazione del valore del lotto 12</i>   | Pag. 163 |
| 24) <i>IL LOTTO 13</i>   | Pag. 164 |
| 24.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 13</i>  | Pag. 164 |
| 24.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 13</i>                      | Pag. 165 |
| 24.3) <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 166 |
| 24.4) <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 167 |
| 24.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 24.1) e 24.3)</i>                   | Pag. 167 |
| 24.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 167 |
| 24.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 168 |
| 24.8) <i>La descrizione del lotto 13</i>   | Pag. 168 |
| 24.9) <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 13</i>                                    | Pag. 168 |
| 24.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 13</i>                            | Pag. 169 |
| 24.11) <i>Accertamento della libertà del lotto 13</i>  | Pag. 169 |
| 24.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 13</i>                            | Pag. 169 |
| 24.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 13</i>                       | Pag. 170 |
| 24.14) <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 13</i>                | Pag. 169 |
| 24.15) <i>Metodo di stima del lotto 13</i>   | Pag. 170 |
| 24.16) <i>Determinazione del valore del lotto 13</i>   | Pag. 171 |
| 25) <i>IL LOTTO 14</i>   | Pag. 172 |
| 25.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 14</i>  | Pag. 172 |
| 25.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 14</i>                      | Pag. 173 |



|        |   |          |
|--------|---|----------|
| 25.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                 | Pag. 174 |
| 25.4)  | <i>I vincoli accessori</i>  | Pag. 175 |
| 25.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 250.1) e</i>   |          |
|        | 25.3)   | Pag. 175 |
| 25.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato</i>             |          |
|        | <i>"Condominio Munereta"</i>                                      | Pag. 176 |
| 25.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio</i>             |          |
|        | <i>denominato "Condominio Munereta"</i>                           | Pag. 176 |
| 25.8)  | <i>La descrizione del lotto 14</i>                                | Pag. 176 |
| 25.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 14</i>               | Pag. 176 |
| 25.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 14</i>        | Pag. 177 |
| 25.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 14</i>                    | Pag. 177 |
| 25.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 14</i>        | Pag. 177 |
| 25.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 14</i>   | Pag. 178 |
| 25.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del</i>     |          |
|        | <i>lotto 14</i>   | Pag. 178 |
| 25.15) | <i>Metodo di stima del lotto 14</i>                               | Pag. 179 |
| 25.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 14</i>                     | Pag. 179 |
| 26)    | <i>IL LOTTO 15</i>  | Pag. 180 |
| 26.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 15</i>                   | Pag. 180 |
| 26.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 15</i> | Pag. 182 |
| 26.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                 | Pag. 182 |
| 26.4)  | <i>I vincoli accessori</i>  | Pag. 183 |
| 26.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 26.1) e</i>    |          |
|        | 26.3)   | Pag. 183 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 26.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 184 |
| 26.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 184 |
| 26.8)  | <i>La descrizione del lotto 15</i>   | Pag. 184 |
| 26.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 15</i>                                    | Pag. 184 |
| 26.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 15</i>                             | Pag. 185 |
| 26.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 15</i>   | Pag. 185 |
| 26.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 15</i>                             | Pag. 185 |
| 26.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 15</i>                        | Pag. 186 |
| 26.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 15</i>                 | Pag. 186 |
| 26.15) | <i>Metodo di stima del lotto 15</i>  | Pag. 187 |
| 26.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 15</i>  | Pag. 187 |
| 27)    | <i>IL LOTTO 16</i>   | Pag. 188 |
| 27.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 16</i>  | Pag. 189 |
| 27.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 16</i>                      | Pag. 190 |
| 27.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 191 |
| 27.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 191 |
| 27.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 27.1) e 27.3)</i>                   | Pag. 191 |
| 27.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 192 |
| 27.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 192 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 27.8)  | <i>La descrizione del lotto 16</i>   | Pag. 192 |
| 27.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 16</i>                                    | Pag. 193 |
| 27.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 16</i>                             | Pag. 193 |
| 27.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 16</i>   | Pag. 193 |
| 27.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 16</i>                             | Pag. 194 |
| 27.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 16</i>                        | Pag. 194 |
| 27.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 16</i>                 | Pag. 194 |
| 27.15) | <i>Metodo di stima del lotto 16</i>  | Pag. 195 |
| 27.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 16</i>  | Pag. 195 |
| 28)    | <i>IL LOTTO 17</i>   | Pag. 197 |
| 28.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 17</i>  | Pag. 197 |
| 28.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 17</i>                      | Pag. 198 |
| 28.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 199 |
| 28.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 199 |
| 28.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 28.1) e 28.3)</i>                   | Pag. 199 |
| 28.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 200 |
| 28.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 200 |
| 28.8)  | <i>La descrizione del lotto 17</i>   | Pag. 200 |
| 28.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 17</i>                                    | Pag. 201 |
| 28.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 17</i>                             | Pag. 201 |
| 28.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 17</i>   | Pag. 201 |



|  |          |
|--|----------|
| 28.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 17</i>                                | Pag. 202 |
| 28.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 17</i>                           | Pag. 202 |
| 28.14) <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del<br/>lotto 17</i>                | Pag. 202 |
| 28.15) <i>Metodo di stima del lotto 17</i>   | Pag. 203 |
| 28.16) <i>Determinazione del valore del lotto 17</i>   | Pag. 203 |
| 29) <i>IL LOTTO 18</i>   | Pag. 205 |
| 29.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 18</i>  | Pag. 205 |
| 29.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 18</i>                          | Pag. 206 |
| 29.3) <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>  | Pag. 207 |
| 29.4) <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 207 |
| 29.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 29.1) e<br/>29.3)</i>                   | Pag. 208 |
| 29.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato<br/>"Condominio Munereta"</i>            | Pag. 208 |
| 29.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio<br/>denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 208 |
| 29.8) <i>La descrizione del lotto 1</i>  | Pag. 208 |
| 29.9) <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 18</i>  | Pag. 209 |
| 29.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 18</i>                                | Pag. 209 |
| 29.11) <i>Accertamento della libertà del lotto 18</i>  | Pag. 209 |
| 29.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 18</i>                                | Pag. 210 |
| 29.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 18</i>                           | Pag. 210 |
| 29.14) <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del<br/>lotto 18</i>                | Pag. 210 |



|   |          |
|---|----------|
| 29.15) Metodo di stima del lotto 18   | Pag. 211 |
| 29.16) Determinazione del valore del lotto 18   | Pag. 211 |
| 30) IL LOTTO 19   | Pag. 213 |
| 30.1) L'identificazione catastale del lotto 19  | Pag. 213 |
| 30.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 19                      | Pag. 214 |
| 30.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli                                      | Pag. 215 |
| 30.4) I vincoli accessori   | Pag. 215 |
| 30.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 30.1) e 30.3)                   | Pag. 216 |
| 30.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"            | Pag. 216 |
| 30.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta" | Pag. 216 |
| 30.8) La descrizione del lotto 19   | Pag. 216 |
| 30.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 19                                    | Pag. 217 |
| 30.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 19                            | Pag. 217 |
| 30.11) Accertamento della libertà del lotto 19  | Pag. 217 |
| 30.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 19                            | Pag. 218 |
| 30.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 19                       | Pag. 218 |
| 30.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 19                | Pag. 218 |
| 30.15) Metodo di stima del lotto 19   | Pag. 219 |
| 30.16) Determinazione del valore del lotto 19   | Pag. 219 |
| 31) IL LOTTO 20   | Pag. 221 |
| 31.1) L'identificazione catastale del lotto 20  | Pag. 221 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 31.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 20</i>                      | Pag. 222 |
| 31.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 223 |
| 31.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 224 |
| 31.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 31.1) e 31.3)</i>                   | Pag. 224 |
| 31.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 224 |
| 31.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 224 |
| 31.8)  | <i>La descrizione del lotto 20</i>   | Pag. 225 |
| 31.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 20</i>                                    | Pag. 225 |
| 31.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 20</i>                             | Pag. 225 |
| 31.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 20</i>   | Pag. 226 |
| 31.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 20</i>                             | Pag. 226 |
| 31.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 20</i>                        | Pag. 226 |
| 31.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 20</i>                 | Pag. 227 |
| 31.15) | <i>Metodo di stima del lotto 20</i>  | Pag. 227 |
| 31.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 20</i>  | Pag. 227 |
| 32)    | <i>IL LOTTO 21</i>   | Pag. 229 |
| 32.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 21</i>  | Pag. 229 |
| 32.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 21</i>                      | Pag. 230 |
| 32.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 231 |
| 32.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 232 |
| 32.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 32.1) e</i>                         |          |



|  |          |
|--|----------|
| 32.3)  | Pag. 232 |
| 32.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 232 |
| 32.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 232 |
| 32.8) <i>La descrizione del lotto 21</i>   | Pag. 233 |
| 32.9) <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 21</i>                                    | Pag. 233 |
| 32.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 21</i>                            | Pag. 233 |
| 32.11) <i>Accertamento della libertà divisibilità del lotto 21</i>                           | Pag. 234 |
| 32.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 21</i>                            | Pag. 234 |
| 32.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 21</i>                       | Pag. 234 |
| 32.14) <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 21</i>                | Pag. 235 |
| 32.15) <i>Metodo di stima del lotto 21</i>   | Pag. 235 |
| 32.16) <i>Determinazione del valore del lotto 21</i>   | Pag. 235 |
| 33) <i>IL LOTTO 22</i>   | Pag. 237 |
| 33.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 22</i>  | Pag. 237 |
| 33.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 22</i>                      | Pag. 238 |
| 33.3) <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 239 |
| 33.4) <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 240 |
| 33.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 33.1) e 33.3)</i>                   | Pag. 240 |
| 33.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 240 |
| 33.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio</i>                                  |          |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
|        | <i>denominato “Condominio Munereta”</i>  | Pag. 241 |
| 33.8)  | <i>La descrizione del lotto 22</i>   | Pag. 241 |
| 33.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 22</i>                                    | Pag. 243 |
| 33.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 22</i>                             | Pag. 243 |
| 33.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 22</i>   | Pag. 244 |
| 33.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 22</i>                             | Pag. 245 |
| 33.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 22</i>                        | Pag. 245 |
| 33.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 22</i>                 | Pag. 246 |
| 33.15) | <i>Metodo di stima del lotto 22</i>  | Pag. 246 |
| 33.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 22</i>  | Pag. 246 |
| 34)    | <i>IL LOTTO 23</i>   | Pag. 248 |
| 34.1)  | <i>L’identificazione catastale del lotto 23</i>  | Pag. 248 |
| 34.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 23</i>                      | Pag. 249 |
| 34.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 250 |
| 34.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 251 |
| 34.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 34.1) e 34.3)</i>                   | Pag. 251 |
| 34.6)  | <i>L’ubicazione del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”</i>            | Pag. 251 |
| 34.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”</i> | Pag. 252 |
| 34.8)  | <i>La descrizione del lotto 23</i>   | Pag. 252 |
| 34.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 23</i>                                    | Pag. 254 |
| 34.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 23</i>                             | Pag. 254 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 34.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 23</i>   | Pag. 255 |
| 34.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 23</i>                             | Pag. 256 |
| 34.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 23</i>                        | Pag. 256 |
| 34.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 23</i>                 | Pag. 256 |
| 34.15) | <i>Metodo di stima del lotto 23</i>  | Pag. 257 |
| 34.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 23</i>  | Pag. 257 |
| 35)    | <i>IL LOTTO 24</i>   | Pag. 259 |
| 35.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 24</i>  | Pag. 259 |
| 35.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 24</i>                      | Pag. 260 |
| 35.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 261 |
| 35.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 261 |
| 35.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 35.1) e 35.3)</i>                   | Pag. 262 |
| 35.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 262 |
| 35.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 262 |
| 35.8)  | <i>La descrizione del lotto 24</i>   | Pag. 262 |
| 35.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 24</i>                                    | Pag. 263 |
| 35.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 24</i>                             | Pag. 264 |
| 35.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 24</i>   | Pag. 264 |
| 35.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 24</i>                             | Pag. 265 |
| 35.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 24</i>                        | Pag. 265 |
| 35.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del</i>                          |          |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
|        | <i>lotto 24</i>  | Pag. 265 |
| 35.15) | <i>Metodo di stima del lotto 24</i>  | Pag. 266 |
| 35.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 24</i>  | Pag. 267 |
| 36)    | <i>IL LOTTO 25</i>   | Pag. 268 |
| 36.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 25</i>  | Pag. 268 |
| 36.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 25</i>                      | Pag. 269 |
| 36.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 270 |
| 36.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 271 |
| 36.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 36.1) e 36.3)</i>                   | Pag. 271 |
| 36.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 272 |
| 36.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 272 |
| 36.8)  | <i>La descrizione del lotto 25</i>   | Pag. 272 |
| 36.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 25</i>                                    | Pag. 272 |
| 36.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 25</i>                             | Pag. 273 |
| 36.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 25</i>   | Pag. 273 |
| 36.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 25</i>                             | Pag. 274 |
| 36.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 25</i>                        | Pag. 274 |
| 36.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 25</i>                 | Pag. 275 |
| 36.15) | <i>Metodo di stima del lotto 25</i>  | Pag. 275 |
| 36.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 25</i>  | Pag. 275 |
| 37)    | <i>IL LOTTO 26</i>   | Pag. 277 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 37.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 26</i>  | Pag. 277 |
| 37.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 26</i>                      | Pag. 278 |
| 37.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 279 |
| 37.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 280 |
| 37.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 37.1) e 37.3)</i>                   | Pag. 280 |
| 37.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 280 |
| 37.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 280 |
| 37.8)  | <i>La descrizione del lotto 26</i>   | Pag. 281 |
| 37.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 26</i>                                    | Pag. 281 |
| 37.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 26</i>                             | Pag. 282 |
| 37.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 26</i>   | Pag. 282 |
| 37.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 26</i>                             | Pag. 283 |
| 37.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 26</i>                        | Pag. 283 |
| 37.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 26</i>                 | Pag. 283 |
| 37.15) | <i>Metodo di stima del lotto 26</i>  | Pag. 284 |
| 37.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 26</i>  | Pag. 284 |
| 38)    | <i>IL LOTTO 27</i>   | Pag. 286 |
| 38.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 27</i>  | Pag. 286 |
| 38.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 27</i>                      | Pag. 287 |
| 38.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 288 |
| 38.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 288 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 38.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 12.1 e 12.3)</i>                    | Pag. 289 |
| 38.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 289 |
| 38.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 289 |
| 38.8)  | <i>La descrizione del lotto 27</i>   | Pag. 289 |
| 38.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 27</i>                                    | Pag. 290 |
| 38.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 27</i>                             | Pag.290  |
| 38.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 27</i>   | Pag. 290 |
| 38.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 27</i>                             | Pag. 291 |
| 38.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 27</i>                        | Pag. 291 |
| 38.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 27</i>                 | Pag. 291 |
| 38.15) | <i>Metodo di stima del lotto 27</i>  | Pag. 292 |
| 38.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 27</i>  | Pag. 292 |
| 39)    | <i>IL LOTTO 28</i>   | Pag. 294 |
| 39.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 28</i>  | Pag. 294 |
| 39.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 28</i>                      | Pag. 295 |
| 39.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 295 |
| 39.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 296 |
| 39.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 39.1) e 39.3)</i>                   | Pag. 296 |
| 39.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 297 |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 39.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 297 |
| 39.8)  | <i>La descrizione del lotto 28</i>   | Pag. 297 |
| 39.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 28</i>                                    | Pag. 297 |
| 39.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 28</i>                             | Pag. 298 |
| 39.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 28</i>   | Pag. 298 |
| 39.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 28</i>                             | Pag. 298 |
| 39.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 28</i>                        | Pag. 299 |
| 39.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 27</i>                 | Pag. 299 |
| 39.15) | <i>Metodo di stima del lotto 28</i>  | Pag. 300 |
| 39.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 28</i>  | Pag. 300 |
| 40)    | <i>IL LOTTO 29</i>   | Pag. 302 |
| 40.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 29</i>  | Pag. 302 |
| 40.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 29</i>                      | Pag. 303 |
| 40.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 303 |
| 40.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 304 |
| 40.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 40.1) e 40.3)</i>                   | Pag. 304 |
| 40.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 304 |
| 40.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 305 |
| 40.8)  | <i>La descrizione del lotto 29</i>   | Pag. 305 |
| 40.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 29</i>                                    | Pag. 305 |



|  |          |
|--|----------|
| 40.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 29</i>                                | Pag. 306 |
| 40.11) <i>Accertamento della libertà del lotto 29</i>  | Pag. 306 |
| 40.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 29</i>                                | Pag. 306 |
| 40.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 29</i>                           | Pag. 307 |
| 40.14) <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale</i>                                 | Pag. 307 |
| 40.15) <i>Metodo di stima del lotto 29</i>   | Pag. 307 |
| 40.16) <i>Determinazione del valore del lotto 29</i>   | Pag. 308 |
| 41) <i>IL LOTTO 30</i>   | Pag. 309 |
| 41.1) <i>L'identificazione catastale del lotto 30</i>  | Pag. 309 |
| 41.2) <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 30</i>                          | Pag. 311 |
| 41.3) <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>  | Pag. 311 |
| 41.4) <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 312 |
| 41.5) <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 41.1) e<br/>41.3)</i>                   | Pag. 312 |
| 41.6) <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato<br/>"Condominio Munereta"</i>            | Pag. 312 |
| 41.7) <i>La descrizione generale del complesso edilizio<br/>denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 312 |
| 41.8) <i>La descrizione del lotto 30</i>   | Pag. 313 |
| 41.9) <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 30</i>  | Pag. 313 |
| 41.10) <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 30</i>                                | Pag. 313 |
| 41.11) <i>Accertamento della libertà del lotto 30</i>  | Pag. 314 |
| 41.12) <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 30</i>                                | Pag. 314 |
| 41.13) <i>Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 30</i>                           | Pag. 314 |
| 41.14) <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del</i>                             |          |



|        |  |          |
|--------|--|----------|
|        | <i>lotto 30</i>  | Pag. 315 |
| 41.15) | <i>Metodo di stima del lotto 30</i>  | Pag. 315 |
| 41.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 30</i>  | Pag. 315 |
| 42)    | <i>IL LOTTO 31</i>   | Pag. 317 |
| 42.1)  | <i>L'identificazione catastale del lotto 31</i>  | Pag. 317 |
| 42.2)  | <i>Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 31</i>                      | Pag. 318 |
| 42.3)  | <i>Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli</i>                                      | Pag. 319 |
| 42.4)  | <i>I vincoli accessori</i>   | Pag. 319 |
| 42.5)  | <i>Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 42.1) e 42.3)</i>                   | Pag. 320 |
| 42.6)  | <i>L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i>            | Pag. 320 |
| 42.7)  | <i>La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"</i> | Pag. 320 |
| 42.8)  | <i>La descrizione del lotto 31</i>   | Pag. 320 |
| 42.9)  | <i>Dati tecnici per la valutazione del lotto 31</i>                                    | Pag. 321 |
| 42.10) | <i>Attestazione di prestazione energetica del lotto 31</i>                             | Pag. 321 |
| 42.11) | <i>Accertamento della libertà del lotto 31</i>   | Pag. 321 |
| 42.12) | <i>Accertamento della comoda divisibilità del lotto 31</i>                             | Pag. 322 |
| 42.13) | <i>Accertamento della destinazione urbanistica lotto 31</i>                            | Pag. 322 |
| 42.14) | <i>Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 31</i>                 | Pag. 323 |
| 42.15) | <i>Metodo di stima del lotto 31</i>  | Pag. 323 |
| 42.16) | <i>Determinazione del valore del lotto 31</i>  | Pag. 323 |
| 43)    | <i>RIEPILOGO DEL VALORE PER LA VENDITA</i>   |          |



*FORZATA DEGLI IMMOBILI COLPITI DA*

*PIGNORAMENTO*

Pag. 325

44) *OSSERVAZIONI DELLE PARTI*

Pag. 328

45) *ALLEGATI*

Pag. 329

## **1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del 05/09/2018, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Alessandra Burra -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Successivamente con comunicazione a mezzo P.E.C. del 11/10/2018 diretta alla Cancelleria Esecuzioni, lo scrivente accettava l'incarico dichiarando di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, di cui al foglio "chiarimenti" allegato al verbale di incarico.

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 25/10/2018, 02/08/2019, 01/10/2019 e 30/09/2019 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia degli estratti di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;



- in data 21, 26 e 28 agosto 2019 ed in data 03 ottobre 2019, a seguito di accesso presso l'Archivio Notarile di Treviso sono stati acquisiti gli atti di provenienza in capo al dante causa dei soggetti esecutati ed altro accesso è stato esperito per acquisire un atto di provenienza presso il Notaio in allora rogante;
- in data 26/09/2019, mediante p.e.c. indirizzata all'Agenzia delle Entrate di Treviso, è stata depositata domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, ricevendo successivamente, in data 30/09/2019, la relativa risposta dall'Amministrazione interpellata.
- in data 25/10/2018, mediante p.e.c. indirizzata al Comune di Colle Umberto, si provvedeva a presentare formale richiesta di accesso per visione e rilascio copia delle eventuali pratiche edilizie;
- in data 22/11/2019, a seguito di accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colle Umberto sono stati acquisiti i certificati relativi ai residenti al rispettivo indirizzo delle due unità abitative colpite da pignoramento immobiliare;
- in data 08/04/2020, a seguito di istanza presentata in data 31/03/2020 all'Ufficio di Polizia Locale di Colle Umberto, è stato possibile accertare che non sussistono dichiarazioni di ospitalità presso le consistenze immobiliari colpite da pignoramento.
- nelle date 25/10/2018, 11/12/2018, 13/12/2018, 10/01/2019 il Comune di Colle Umberto metteva a disposizione la documentazione tecnica richiesta e di seguito veniva tratta copia della predetta documentazione.



- in data 06/05/2019, 20/09/2019 e 26/08/2020 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenda delle Entrate di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per quanto attiene all'ispezione degli immobili pignorati, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità del Custode Giudiziale dell'immobile nominato dal Tribunale di Treviso.

Con questa premessa, i giorni 07/01/2019, 10/01/2019, lo scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima, distinti dal civico n° 1 di Via del Marangon e dal civico n° 7 di Via Cal Brosa, in Comune di Colle Umberto in Provincia di Treviso, riscontrando la presenza del rappresentante legale della società esecutata e del Custode Giudiziale.

Le operazioni di rilievo hanno quindi avuto inizio con l'ispezione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento in data 07/01/2019 e si sono concluse in data 10/01/2019.

A conclusione dell'attività istruttoria lo scrivente ha ravvisato la necessità di verificare alcune problematiche emerse con l'esame della documentazione e con la stesura della relazione preliminare, eseguendo in data 02/07/2020 un terzo sopralluogo presso la consistenza immobiliare con particolare riferimento alle numerose unità immobiliari insistenti al piano interrato del complesso immobiliare.

Con il consenso dei presenti ai sopralluoghi, lo scrivente ha potuto



eseguire l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico degli stessi.

Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati il complesso residenziale e le unità immobiliari oggetto di stima con le relative pertinenze, rilevandone, per quest'ultime, la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, al legale rappresentante della società esecutata presso il proprio domicilio ed ai creditori intervenuti per la formulazione delle eventuali rispettive osservazioni.

### **3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

La consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva annovera una pluralità di unità immobiliari in ambito condominiale, che, da esame dell'atto di pignoramento e della documentazione



catastale acquisita, sinteticamente possono essere riassunte per tipologia come segue:

- N° 3 appartamenti;
- N° 16 piccoli magazzini, uno dei quali è destinato a locale contatori di uso comune;
- N° 10 box auto / posto auto;
- N° 1 box auto con relativa cantina;
- Una moltitudine di parti comuni condominiali (catastalmente B.C.N.C.) ed aree urbane comuni condominiali formate da percorsi pedonali in galleria e camminamenti scoperti; percorsi carrabili in corselli e rampe; vani scala e disimpegni, porzioni di giardino ecc.

Tutte le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare di notevoli proporzioni costruito per stralci in ambito di una lottizzazione residenziale posta in zona prossima al centro della frazione di Mescolino, in Comune dei Colle Umberto.

La consistenza immobiliare pignorata, parte di un unico complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, è formata da diverse tipologie immobiliari (appartamenti, box auto / posti auto, magazzini, b.c.n.c. ed aree urbane).

In considerazione delle consistenze immobiliari, delle rispettive collocazioni, degli impianti tecnologici, del rispettivo utilizzo, del rispettivo grado di autonomia funzionale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, che possa essere interessato all’acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le



unità immobiliari oggetto della presente relazione in 31 lotti e pertanto lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura esecutiva, individuare i seguenti lotti:

- Lotto 1: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 84 del mappale n° 1102.
- Lotto 2: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 85 del mappale n° 1102.
- Lotto 3: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 143 del mappale n° 1102.
- Lotto 4: posto auto al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 147 del mappale n° 1102.
- Lotto 5: posto auto al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 148 del mappale n° 1102.
- Lotto 6: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 185 del mappale n° 1102.
- Lotto 7: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 194 del mappale n° 1102.
- Lotto 8: cantina al piano interrato del complesso edilizio



“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 198 del mappale n° 1102.

- Lotto 9: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 199 del mappale n° 1102.

- Lotto 10: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 200 del mappale n° 1102.

- Lotto 11: cantina piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 201 del mappale n° 1102.

- Lotto 12: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 208 del mappale n° 1102.

- Lotto 13: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 210 del mappale n° 1102.

- Lotto 14: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 211 del mappale n° 1102.

- Lotto 15: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 212 del mappale n° 1102.

- Lotto 16: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale



sulle parti comuni, sub. 213 del mappale n° 1102.

- Lotto 17: cantina al piano interrato del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 214 del mappale n° 1102.

- Lotto 18: cantina al piano interrato del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 215 del mappale n° 1102.

- Lotto 19: cantina al piano interrato del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 216 del mappale n° 1102.

- Lotto 20: cantina al piano interrato del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 217 del mappale n° 1102.

- Lotto 21: cantina al piano interrato del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 218 del mappale n° 1102.

- Lotto 22: appartamento ai piani 1° e 2° del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 227 del mappale n° 1102.

- Lotto 23: appartamento ai piani 1° e 2° del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 228 del mappale n° 1102.

- Lotto 24: appartamento al piano 1° del complesso edilizio  
“Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale  
sulle parti comuni, sub. 250 del mappale n° 1102.



- Lotto 25: garage al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 253 del mappale n° 1102.

- Lotto 26: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 254 del mappale n° 1102.

- Lotto 27: garage al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 255 del mappale n° 1102.

- Lotto 28: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 37 del mappale n° 1103.

- Lotto 29: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 39 del mappale n° 1103.

- Lotto 30: cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 42 del mappale n° 1103.

- Lotto 31: autorimessa al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”, oltre alla rispettiva quota millesimale sulle parti comuni, sub. 52 del mappale n° 1103.

A seguito del sopralluogo e da esame della documentazione acquisita, lo scrivente precisa che verranno escluse dalla presente valutazione, in quanto la loro incidenza verrà considerata nelle valutazioni dei predetti lotti, tutte le parti comuni o comunque



riferibili ad un utilizzo comune del complesso immobiliare e pertanto, benché colpite da pignoramento immobiliare, verranno escluse dalla valutazione le particelle identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Colle Umberto – Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub 22 – Via del Marangon – P. T. - B.C.N.C.  
(Camminamenti e gallerie comune ai sub 1-4-7-10-11-12-14-17-20-21-80/88-141/149-151-153-155-157/159-162-169-172-174/189-193/229-231-233-235-237/241-243-245-247-249/256)

M.N. 1102 sub 62 – Via del Marangon – P. S1-T. 1° - B.C.N.C.  
(Accesso, atrio, vano scala comune ai sub 162 – 169 – 172 – 227 – 228 – 256)

M.N. 1102 sub 75 – Via del Marangon – P. T. - B.C.N.C. (Area scoperta di mq. 35 comune ai sub 1-4-7-10-11-12-14-17-20-21-80/88-141/149-151-153-155-157/159-162-169-172-174/189-193/229-231-233-235-237/241-243-245-247-249/256)

M.N. 1102 sub 78 – Via del Marangon – P. S1-T. 1° - B.C.N.C.  
(Area scoperta di mq. 28 comune ai sub 1-4-7-10-11-12-14-17-20-21-80/88-141/149-151-153-155-157/159-162-169-172-174/189-193/229-231-233-235-237/241-



243-245-247-249/256)

M.N. 1102 sub 161 – Via del Marangon – P. S1-T. 1° - B.C.N.C.  
(Accesso, atrio, vano scala comune ai sub  
241 – 243 – 245 – 247 – 249 – 250 – 251 -  
252)

M.N. 1102 sub 173 – Via del Marangon – P. S1 T. - B.C.N.C.  
(Corsello e rampe accesso comune ai sub  
80/88-141/148-174/189-193/196-198/226 –  
235/255)

M.N. 1102 sub 197 – Via del Marangon – P. S1 - B.C.N.C.  
(Corridoio disimpegno comune ai sub  
198/218)

M.N. 1103 sub 25 – Via del Marangon – P. T. - B.C.N.C. (Area  
scoperta di mq. 1 comune ai sub 4-7-9-  
11/13-15-17-20-23-24-29-30-33-35/39-42-  
43-45-48/54)

M.N. 1103 sub 26 – Via del Marangon – P. T. - B.C.N.C. (Area  
scoperta di mq. 1 comune ai sub 4-7-9-  
11/13-15-17-20-23-24-29-30-33-35/39-42-  
43-45-48/54)

M.N. 1103 sub 47 – Via del Marangon – P. S1 - B.C.N.C. (Corsello  
comune ai sub 29-30-33-35-36-37-38-39-42-  
43-48-49-50-51-52-53-54)

Da esame della documentazione emerge inoltre che sono state  
colpite da pignoramento immobiliare alcune unità immobiliari



classificate come aree urbane destinate ad un utilizzo pubblico /  
condominiale e come tali verranno escluse dalla valutazione: tali  
unità immobiliari risultano così descritte al censo:

Comune di Colle Umberto – Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub 23 - Via del Marangon - P.T. - F/1 - area urbana di  
mq. 123

M.N. 1102 sub 74 - Via del Marangon - P.T. - F/1 - area urbana di  
mq. 3

M.N. 1102 sub 76 - Via del Marangon - P.T. - F/1 - area urbana di  
mq. 15

M.N. 1102 sub 77 - Via del Marangon - P.T. - F/1 - area urbana di  
mq. 162

L'utilizzo delle suddette aree urbane è da ricondurre a prato (sub 23);  
porzione di parcheggio (sub 74); aiuola (sub 76); aiuola e parcheggio  
(sub 77).

Da quanto emerso al sopralluogo la natura delle suddette unità  
immobiliari è da ricondurre ad un utilizzo comune ovvero pubblico e  
verranno pertanto escluse dalla valutazione alla stregua delle unità,  
che identificano i B.C.N.C., tuttavia le particelle dovranno essere  
liberate dal gravame ipotecario pregiudizievole, che ora sussiste su  
detti immobili.

#### **4) TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEI LOTTI**

Da esame delle visure esperite si sono accertate le provenienze della  
consistenza immobiliare e si espone quanto in appresso:



#### 4.1) Le provenienze e le attuali intestazioni dei lotti dal n° 1 al n° 27

Esaminata la relazione notarile del 04/07/2016 del Dott. Antonio D'Urso allegata agli atti ed effettuate, dallo scrivente, le opportune ispezioni ipotecarie in data 06/05/2019 è possibile riferire che la consistenza immobiliare dei lotti dal n° 1 al n° 27, è pervenuta in capo al soggetto esecutato n° 1 in forza dei seguenti atti:

- Atto di cessione di quota ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 06/03/1995, repertorio n° 60.045, trascritto a Treviso in data 30/03/1995 ai nn° 8631/6228 (allegato n° 1);
- Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 19/06/1997, repertorio n° 69.928, trascritto a Treviso in data 03/07/1997 ai nn° 20746/14863 (allegato n° 2);
- Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 10/11/1997, repertorio n° 71.746, trascritto a Treviso in data 02/12/1997 ai nn° 35284/25292 (allegato n. 3);
- Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 10/11/1997, repertorio n° 71.747, trascritto a Treviso in data 02/12/1997 ai nn° 35285/25293 (allegato 4);
- Atto di permuta ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 21/05/1998, repertorio n° 74.203, trascritto a Treviso in data 29/05/1998 ai nn° 15957/11490



(allegato 5);

- Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 21/05/1998, repertorio n° 74.205, trascritto a Treviso in data 29/05/1998 ai nn° 15959/11492 (allegato 6);

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dei lotti dal n° 1 al n° 27 è il seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

Dall'esame dei titoli di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei predetti titoli.

#### **4.2) Le provenienze e le attuali intestazioni dei lotti dal n° 28 al n° 31**

Esaminata la relazione notarile del 04/07/2016 del Dott. Antonio D'Urso allegata agli atti ed effettuate, dallo scrivente, le opportune ispezioni ipotecarie in data 06/05/2019 è possibile riferire che la consistenza immobiliare dei lotti dal n° 28 al n° 31, è pervenuta in capo al soggetto esecutato n° 1 in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 19/06/1997, repertorio n° 69.928, trascritto a Treviso in data 03/07/1997 ai nn° 20746/14863 (allegato 2);

- Atto di identificazione catastale – costituzione di servitù ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 17/10/2003, repertorio n° 91.293, trascritto a Treviso in data 04/11/2003 ai nn° 46754/31309 (allegato 7);



Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dei lotti dal n° 28 al n° 31 è il seguente:

- Soggetto esecutato unico: in proprietà per la quota di 1/1

Dall'esame dei titoli di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei predetti titoli.

## **5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEI LOTTI**

Dall'esame della relazione notarile preliminare depositata in cancelleria in data 04/07/2016, prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive ispezioni ipotecarie esperite dallo scrivente, in data 06/05/2019 e 20/09/2019 ed aggiornante in data 26/08/2020, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 8), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente a tutti i lotti della presente perizia:

### **5.1) Le trascrizioni a carico dei lotti**

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 15/04/2016 n. 4528/2016 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 25/05/2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 16.731                      Reg. Part. n. 11.445

a carico, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)



Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 23

Natura: EU – Ente Urbano Consistenza: 123 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: T

1.2. Immobile n. 2

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 74

Natura: EU – Ente Urbano Consistenza: 3 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: T

1.3. Immobile n. 3

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 76

Natura: EU – Ente Urbano Consistenza: 15 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: T

1.4. Immobile n. 4

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 77

Natura: EU – Ente Urbano Consistenza: 162 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: T

1.5. Immobile n. 5

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati



Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 84

Natura: C6 Consistenza: 21 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.6. Immobile n. 6

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 85

Natura: C6 Consistenza: 27 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.7. Immobile n. 7

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 143

Natura: C6 Consistenza: 21 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.8. Immobile n. 8

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 147

Natura: C6 Consistenza: 12 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.9. Immobile n. 9

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 148



Natura: C6 Consistenza: 12 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.10. Immobile n. 10

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 185

Natura: C6 Consistenza: 22 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.11. Immobile n. 11

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 194

Natura: C6 Consistenza: 23 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.12. Immobile n. 12

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 198

Natura: C2 Consistenza: 3 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.13. Immobile n. 13

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 199

Natura: C2 Consistenza: 3 mq.



Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.14. Immobile n. 14

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 200

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.15. Immobile n. 15

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 201

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.16. Immobile n. 16

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 208

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.17. Immobile n. 17

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 210

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1



1.18. Immobile n. 18

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 201

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.19. Immobile n. 19

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 212

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.20. Immobile n. 20

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 213

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.21. Immobile n. 21

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 214

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.22. Immobile n. 22



Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 215

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.23. Immobile n. 23

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 216

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.24. Immobile n. 24

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 217

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.25. Immobile n. 25

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 218

Natura: C2 Consistenza: 4 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.26. Immobile n. 26

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)



Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 227

Natura: A2 Consistenza: 5,5 vani

Indirizzo: Via Cal Brosa n. civico: 7 Scala: C

Interno: 5 Piani: 1-2

1.27. Immobile n. 27

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 228

Natura: A2 Consistenza: 5,5 vani

Indirizzo: Via Cal Brosa n. civico: 7 Scala: C

Interno: 6 Piani: 1-2

1.28. Immobile n. 28

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 250

Natura: A2 Consistenza: 4,5 vani

Indirizzo: Via del Marangon Piano: 1

1.29. Immobile n. 29

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 253

Natura: C6 Consistenza: 30 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.30. Immobile n. 30



Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 254

Natura: C2 Consistenza: 10 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.31. Immobile n. 31

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1102 Sub. 255

Natura: C6 Consistenza: 22 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.32. Immobile n. 32

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1103 Sub. 37

Natura: C6 Consistenza: 22 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.33. Immobile n. 33

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1103 Sub. 39

Natura: C2 Consistenza: 3 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.34. Immobile n. 34

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)



Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1103 Sub. 42

Natura: C2 Consistenza: 6 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

1.35. Immobile n. 35

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione: A Foglio 3 Particella: 1103 Sub. 52

Natura: C6 Consistenza: 23 mq.

Indirizzo: Via del Marangon Piano: S1

**Soggetti a favore:**

- Soggetto n. 1

UNICREDIT S.P.A. – C.F.: 00348170101 relativamente  
all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà.

**Soggetti contro:**

- Soggetto esecutato unico relativamente all'unità negoziale n°  
1 per la quota di 1/1 della proprietà;

**5.2) Le iscrizioni a carico dei lotti**

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo fondiario del 03/07/2001 n. 85335 di rep. del Notaio  
Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV)

Capitale £ 6.000.000.000                      Somma £. 9.000.000.000

Iscritta a Treviso in data 17/07/2001 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28.848                      Reg. Part. n. 4.994

a carico, delle seguenti unità negoziali:



Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 987

Natura: Terreno Consistenza: 38 centiare

1.2. Immobile n. 2

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 908

Natura: Terreno Consistenza: 3 are 66 centiare

1.3. Immobile n. 3

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 977

Natura: Terreno Consistenza: 3 are 96 centiare

1.4. Immobile n. 4

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 963

Natura: Terreno Consistenza: 2 are 66 centiare

1.5. Immobile n. 5

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 922



|                      |  |                                |
|----------------------|--|--------------------------------|
|                      | Natura: Terreno                                | Consistenza: 14 centiare       |
| 1.6. Immobile n. 6   |  |                                |
|                      | Comune: C848 – Colle Umberto (TV)              |                                |
|                      | Catasto: Terreni                               |                                |
|                      | Foglio: 3    Particella: 935                   |                                |
|                      | Natura: Terreno                                | Consistenza: 30 centiare       |
| 1.7. Immobile n. 7   |  |                                |
|                      | Comune: C848 – Colle Umberto (TV)              |                                |
|                      | Catasto: Terreni                               |                                |
|                      | Foglio: 3    Particella: 916                   |                                |
|                      | Natura: Terreno                                | Consistenza: 6 are 93 centiare |
| 1.8. Immobile n. 8   |  |                                |
|                      | Comune: C848 – Colle Umberto (TV)              |                                |
|                      | Catasto: Terreni                               |                                |
|                      | Foglio: 3    Particella: 923                   |                                |
|                      | Natura: Terreno                                | Consistenza: 97 centiare       |
| 1.9. Immobile n. 9   |  |                                |
|                      | Comune: C848 – Colle Umberto (TV)              |                                |
|                      | Catasto: Terreni                               |                                |
|                      | Foglio: 3                      Particella: 936 |                                |
|                      | Natura: Terreno                                | Consistenza: 7 are 69 centiare |
| 1.10. Immobile n. 10 |  |                                |
|                      | Comune: C848 – Colle Umberto (TV)              |                                |
|                      | Catasto: Terreni                               |                                |
|                      | Foglio: 3    Particella: 964                   |                                |



Natura: Terreno Consistenza: 15 are 42 centiare

1.11. Immobile n. 11

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 978

Natura: Terreno Consistenza: 4 are 20 centiare

1.12. Immobile n. 12

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 910

Natura: Terreno Consistenza: 1 are 68 centiare

Unità Negoziabile n. 2:

2.1 Immobile n. 1

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 920

Natura: Terreno Consistenza: 1 are 68 centiare

2.2 Immobile n. 2

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio: 3 Particella: 933

Natura: Terreno Consistenza: 8 are 55 centiare

2.3 Immobile n. 3

Comune: C848 – Colle Umberto (TV)

Catasto: Terreni



Foglio: 3      Particella: 1008

Natura: Terreno      Consistenza: 1 are 45 centiare

**Soggetti a favore:**

- Soggetto n. 1

CASSAMARCA CASSA DI RISPARMIO DELLA MARCA  
TREVIGIANA S.P.A. - C.F.: 00180070260, relativamente:

- all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della proprietà;
- all'unità negoziale n. 2, quota di 865/1000 della proprietà;

**Soggetti contro:**

- Soggetto esecutato unico:

- relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della proprietà;
- relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 865/1000 della proprietà.

**Precisazioni**

Detta ipoteca grava sui terreni che hanno originato gli odierni mappali n° 1102 e 1103.

Per la predetta iscrizione ipotecaria risultano le seguenti annotazioni:

- Erogazione parziale ai nn° 37703/3965 del 18/09/2001;
- Erogazione parziale ai nn° 90/11 del 03/01/2002;
- Erogazione parziale ai nn° 15891/1375 del 23/04/2002;
- Erogazione parziale ai nn° 22319/1967 del 04/06/2002;
- Erogazione parziale ai nn° 29051/2637 del 16/07/2002;
- Erogazione parziale ai nn° 42607/3679 del 27/09/2002;



- Erogazione parziale ai nn° 4642/388 del 31/01/2003;
- Restrizioni beni ai nn° 11304/1586 del 16/03/2004;
- Erogazione parziale ai nn° 25008/2856 del 15/06/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 41782/4547 del 12/10/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 47981/5507 del 16/11/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 49242/5704 del 23/11/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 51489/6020 del 07/12/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 51490/6021 del 07/12/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 53988/6320 del 21/12/2004;
- Restrizioni beni ai nn° 7554/877 del 24/02/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 17683/1993 del 03/05/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 20914/2401 del 20/05/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 22293/2665 del 27/05/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 22876/2816 del 31/05/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 24787/3202 del 10/06/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 30026/4179 del 08/07/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 33250/4801 del 26/07/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 48188/8035 del 28/10/2005;
- Restrizioni beni ai nn° 34832/5710 del 11/07/2006;
- Restrizioni beni ai nn° 46582/8189 del 19/09/2006;
- Restrizioni beni ai nn° 45308/8127 del 20/09/2007;
- Restrizioni beni ai nn° 16429/2417 del 28/04/2008;
- Restrizioni beni ai nn° 31500/4982 del 07/08/2009;
- Restrizioni beni ai nn° 17577/2755 del 19/05/2011.

A seguito delle predette restrizioni di beni, risultano ancora



ipotecati tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

### **5.3) I vincoli accessori**

I) Convenzione edilizia, gravante su tutti i terreni che hanno originato gli attuali mappali n° 1102 e 1103, di cui all'Atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 15/12/1997, repertorio n° 72.213, trascritto a Treviso in data 30/12/1997 ai nn° 38498/27743;

II) Servitù di transito a carico del mappale n° 1102 subb. 22 e 73 (rectius sub. 173) e a favore del fabbricato di cui al mappale n° 1103, costituita con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 17/10/2003, repertorio n° 91.293, trascritto a Treviso in data 04/11/2003 ai nn° 46755/31310 (allegato 7)

### **6) IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL COMPLESSO EDILIZIO "CONDOMINIO MUNERETA"**

La consistenza immobiliare oggetto di procedura esecutiva è parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Munereta" il cui regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto in data 17/10/2003, repertorio n° 91.293, trascritto a Treviso in data 04/11/2003 ai nn° 46755/31310 (allegato 7).

Si precisa che all'art. 3) del predetto atto si evince, tra l'altro, che il soggetto esecutato non sarà chiamato "*...a sostenere alcuna spesa di condominio per le unità invendute o non locate;*".



## 7) L'UBICAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

### DENOMINATO "CONDOMINIO MUNERETA"

Il complesso edilizio "Condominio Munereta" è stato edificato per stralci in ambito di una lottizzazione residenziale posta in prossimità del centro della frazione di Mescolino, in prossimità dell'intersezione formata dalla strada provinciale n° 71 con la via Pin delle Portelle. Si tratta di un'area pianeggiante posta a breve distanza dai rilievi montuosi delle prealpi venete, che si stagliano a Nord.

Il sito è di ampie dimensioni e risulta delimitato a Nord ed Est rispettivamente dalla via F.lli Salvador e dalla via del Favro, a Sud il complesso immobiliare risulta delimitato dalla via del Marangon e ad Ovest il complesso condominiale è delimitato dalla via Cal Brosa.

La zona è raccordata alla maggior viabilità del comprensorio posta a Sud e rappresentata dalla strada statale n° 13 "Pontebbana" per mezzo della via Pin delle Portelle, che conduce alla località di San Fior di sopra e, proseguendo verso Sud, è possibile raggiungere la viabilità autostradale della "A28", Conegliano – Pordenone, presso il casello di Godega di Sant'Urbano.

La sede municipale di Colle Umberto è raggiungibile a circa 2,5 km. in direzione Sud – Ovest ed i maggiori centri di riferimento del comprensorio sono da individuare nella città di Conegliano è raggiungibile a circa 10 km in direzione Sud – Ovest, nella città di Vittorio Veneto a circa 7 km in direzione Nord – Ovest ed infine nella città di Sacile a circa 11 km in direzione Est.



L'area in cui insiste il complesso immobiliare è risultata dotata di una agevole viabilità pubblica con parcheggi di uso pubblico, aree a verde attrezzate e sufficienti servizi di supporto alla residenza sia pubblici che privati. Buona è risultata anche l'offerta di collegamenti pubblici con la città di Treviso, capoluogo di provincia.

#### **8) LA DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "CONDOMINIO MUNERETA"**

Il complesso edilizio, che comprende la consistenza immobiliare oggetto di valutazione, si sviluppa su di una pianta regolare formata dall'accostamento di più figure rettangolari posizionate a racchiudere su tre lati un ampio giardino interno "aperto" a Nord in ambito di un'area pentagonale; la porzione Nord è destinata a parcheggio di uso pubblico ed area attrezzata a verde pubblico.

Lungo la viabilità perimetrale, che delimita il complesso immobiliare si trovano numerosi parcheggi di uso pubblico.

L'area interna a verde è in comunicazione con la viabilità pubblica per mezzo di alcune gallerie pedonali, che consentono anche l'accesso alla viabilità pedonale interna al complesso immobiliare.

I fabbricati condominiali sono stati costruiti su due e tre livelli fuori terra con un'ampia autorimessa al piano interrato, ove si trova un ampio corsello comune di collegamento alle rampe di accesso ed i vani accessori alle residenze costituiti da box auto, posti auto, cantine e vani comuni.

La parte residenziale si sviluppa al piano terra, ove le unità immobiliari dispongono di un'area scoperta esclusiva a giardino ed



al piano primo, ove le unità residenziali, in alcuni casi, dispongono di una parte abitativa mansardata nel sottotetto.

Il complesso è stato costruito con una struttura mista formata da setti, travi e pilastri in c.a.; solai al piano interrato in lastre predalle ed in latero cemento ai piani superiori. La copertura è costituita dall'impalcato realizzato in parte con solaio in latero cemento con sovrastanti pareti di pendenza, piano di pendenza con tavelloni e manto di copertura in coppi ed in parte in falda con solaio in pendenza.

**9) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO “CONDOMINIO MUNERETA”**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Colle Umberto, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”, disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

**10) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI LOTTI DAL N° 1 AL N° 31 FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO “CONDOMINIO MUNERETA”**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi (allegati 9):



- Concessione edilizia n° 4392/2001 del 04/07/2001 – n° 3130 di protocollo - per la costruzione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare all'interno della lottizzazione denominata “LA MUNERETTA”;
- Autorizzazione edilizia n° 1445 di protocollo del 27/02/2002 – pratica edilizia n° 4392/1 - per la costruzione di recinzione di edificio residenziale plurifamiliare all'interno della lottizzazione denominata “LA MUNERETTA”;
- D.I.A n° 8808 di protocollo del 18/09/2002 – pratica edilizia n° 4392/2 - per variante alla C.E. n° 4392/2001; per quel che ci occupa, relativamente agli attuali subb. 84, 85, 143, 148 e 147 del mappale n° 1102 (al piano interrato);
- D.I.A n° 3966 di protocollo del 18/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3 - per variante alla C.E. n° 4392/2001; per quel che ci occupa, relativamente agli attuali subb. 185, 194, 198, 199, 200, 201, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 253, 254, 255 del mappale n° 1102 (al piano interrato);
- Permesso di Costruire n° 4392/4/2003 del 30/07/2003 - n° 5475 di protocollo - per variante alla C.E. n° 4392/2001, per quel che ci occupa, relativamente agli attuali subb. 227 e 228 del mappale n° 1102 (piano primo);
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 3240 di protocollo del 31/03/2004 – pratica condono n° 773/C – rilasciato in data 04/07/2018 – per ampliamento di fabbricato residenziale nel piano sottotetto dell'attuale sub. 227 del mappale n° 1102;



- Permesso di Costruire in sanatoria n° 3241 di protocollo del 31/03/2004 – pratica condono n° 776/C – rilasciato in data 04/07/2018 – per ampliamento di fabbricato residenziale nel piano sottotetto dell’attuale sub. 228 del mappale n° 1102;
  - Denuncia di inizio attività n° 5389 di protocollo del 25/05/2004 - pratica edilizia 4392/5 – per variante alla C.E. n° 4392/2001, per quel che ci occupa, relativamente all’attuale sub. 250 del mappale n° 1102 (piano primo);
  - Denuncia di inizio attività n° 6296 di protocollo del 15/05/2008 - pratica edilizia 4392/9 – per lavori di manutenzione straordinaria per apertura lucernario relativamente all’attuale sub. 227 del mappale n. 1102;
  - Denuncia di inizio attività n° 428 di protocollo del 15/01/2010 - pratica edilizia 4392/10 – per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne relativamente agli attuali subb. 253, 254 e 255 del mappale n. 1102;
  - Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004, per quello che ci occupa, relativamente al piano interrato, alle parti comuni del piano terra e primo dei fabbricati di cui ai mappali n° 1102 e 1103, ed alle u.i. identificate dagli attuali subb. 227 e 228 del mappale n° 1102;
  - Certificato di agibilità n° 4392 del 28/08/2004, per quello che ci occupa, relativamente all’u.i. di cui al sub. 250 del mappale n° 1102;
- Successivamente non risultano altre pratiche edilizie per l’immobile



colpito da pignoramento.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07/01/2019 e successivi, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente sono sostanzialmente urbanisticamente e catastalmente conformi.

Lo scrivente deve precisare che solamente per il lotto 24 (sub. 250 del mappale n° 1102) risulta rilasciato il certificato di agibilità ma dal sopralluogo esperito in data 07/01/2019 è emerso che la predetta unità risulta ancora al grezzo.

Necessita pertanto completare i lavori mancanti previa presentazione di specifica presentazione di pratica edilizia con successiva regolarizzazione dell'agibilità.

Della suddetta attività verrà dato conto in seguito in sede di valutazione del predetto lotto.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con



particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

## **11) METODO DI STIMA DEI LOTTI**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con le unità immobiliari oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari



immobiliari, è emerso che l'agenzia Directa – Soluzioni immobiliari propone la vendita di un appartamento in zona centrale dotato di tre camere, posto auto e box auto, piccolo giardino al valore di €. 120.000,00=; da qui si ricava un valore unitario di €. 1.000,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare “San Rocco” propone in vendita un appartamento di 120 mq circa con area scoperta condominiale in zona semicentrale di Colle Umberto ad un valore unitario di €. 1.000,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare “Cavallino” propone in vendita un appartamento di 100 mq circa in zona semicentrale ad un valore unitario di €. 800,00/mq. circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che abitazioni in appartamento di recente costruzione, ovvero realizzate negli ultimi anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un valore di richiesta medio di €. 933,00/mq. circa.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni civili della frazione di Mescolino – San Martino, (Zona E1) in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 870,00/mq. ed un massimo di €. 1.050,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche le buone condizioni manutentive della consistenza immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della



valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 15% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 800,00= al metro quadrato.

Di seguito, verranno prese in esame le consistenze immobiliari partitamente, secondo i singoli lotti appena sopra identificati

## **12) IL LOTTO 1**

### **12.1) L'identificazione catastale del lotto 1**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 84 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4^ - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 23 - R.C.€. 50,97 (allegato 10)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 82, 83, 173, 85 del mappale n° 1102 e contro terra (allegato 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data



02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato unico: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

#### 12.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 1

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) qui di seguito sinteticamente riportati:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293



**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 1 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 12.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 1

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 1, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 1, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

### 12.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3),



sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**12.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 12.1) e 12.3)**

Quanto indicato al paragrafo 12.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 01/10/2019.

Quanto indicato al paragrafo 12.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**12.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**12.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**12.8) La descrizione dell'autorimessa al piano interrato – lotto 1 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un'autorimessa sita al piano terra del complesso





pignoramento è libera e nella disponibilità del Custode Giudiziale come risulta da dichiarazione resa nella relazione del Custode Giudiziale stesso, datata 05/03/2019, a seguito di operazione di sostituzione delle chiavi di accesso.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato unico in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 1.

#### **12.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 1**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un’autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, posto auto;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 1 non comodamente divisibile.

#### **12.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 1**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 1 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **12.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 1**



Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 8808 di protocollo del 18/09/2002 – pratica edilizia n° 4392/2, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 1 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **12.15) Metodo di stima del lotto 1**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 1 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **12.16) Determinazione del valore del lotto 1**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un’autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del



Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 12.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 23,44 circa x €.

200,00= €. 4.688,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del  
prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra esposto, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €.

4.688,00 x 25%= €. 1.172,00

Valore per la vendita forzata €. 3.516,00

somma che si arrotonda ad €. **3.500,00=**, diconsi Euro tremilacinquecento/00=.

### **13) IL LOTTO 2**

#### **13.1) L'identificazione catastale del lotto 2**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 85 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - consistenza mq. 27 - Superficie catastale totale mq. 27 - R.C.€. 65,54 (allegato 14).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti



confini a partire da Nord: subalterni n° 84, 173, 14, 86 del mappale n° 1102 e contro terra (allegato 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato unico: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

### 13.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 2

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e qui di seguito sinteticamente riportati:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 2 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 13.3) **Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 2**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 2, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 2, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264



|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>Diritto:</b> Proprietà | <b>Quota:</b> 1/1 |
|---------------------------|-------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

#### **13.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |
|---|

#### **13.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 13.1) e 13.3)**

Quanto indicato al paragrafo 13.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 01/10/2019.

Quanto indicato al paragrafo 13.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **13.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **13.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla





impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

### **13.11) Libertà del lotto 2**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera e nella disponibilità del Custode Giudiziale come risulta da dichiarazione resa nella relazione del Custode Giudiziale stesso, datata 05/03/2019, a seguito di operazione di sostituzione delle chiavi di accesso.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 2.

### **13.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 2**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un'autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto con ripostiglio;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 2 non comodamente divisibile.

### **13.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 2**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il



lotto 2 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **13.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 2**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 8808 di protocollo del 18/09/2002 – pratica edilizia n° 4392/2, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 2 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **13.15) Metodo di stima del lotto 2**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto con cantina di cui al lotto 2 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **13.16) Determinazione del valore del lotto 2**



Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;
- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive sia per il box che per la cantina;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa con cantina al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 13.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 30,90 circa x € 200,00= € 6.180,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente



ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se

non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento

ed il pieno possesso della proprietà non

avviene contestualmente al pagamento del

prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che

potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o

emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato la somma di €. 6.180,00 x

25%= €. 1.545,00

Valore per la vendita forzata €. 4.635,00

somma che si arrotonda ad €. **4.600,00=**, diconsi Euro  
quattromilaseicento/00=.

#### **14) IL LOTTO 3**

##### **14.1) L'identificazione catastale del lotto 3**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3



M.N. 1102 sub. 143 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl.

4<sup>^</sup> - consistenza mq. 21 - Superficie catastale

totale mq. 21 - R.C.€. 50,97 (allegato 15).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterno n° 144 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno 142, 17 173 del mappale n° 1102 (allegato 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

#### **14.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 3**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e qui di seguito sinteticamente riportati:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228



**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 3 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

#### **14.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 3**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 3, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si



A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 3, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                 |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 R.G. 28.848 R.P. 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264             |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si                              |

#### 14.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia                           |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 38.498 R.P. 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito                            |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 46.755 R.P. 31.310 |

#### 14.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 14.1) e 14.3)

Quanto indicato al paragrafo 14.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 14.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### 14.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"







tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 1 non comodamente divisibile.

#### **14.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 3**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 1 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **14.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 3**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 8808 di protocollo del 18/09/2002 – pratica edilizia n° 4392/2, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 3 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004

#### **14.15) Metodo di stima del lotto 3**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già



indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 3 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **14.16) Determinazione del valore del lotto 3**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto con cantina;

- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 14.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 22,92 circa x €.

200,00= €. 4.584,00



A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 4.584,00 x

25%= €. 1.146,00

Valore per la vendita forzata €. 3.438,00

somma che si arrotonda ad €. **3.400,00=**, diconsi Euro tremilaquattrocento/00=.

## **15) IL LOTTO 4**

### **15.1) L'identificazione catastale del lotto 4**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.



Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 147 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 2<sup>^</sup> - consistenza mq. 12 - Superficie catastale totale mq. 14 - R.C.€. 21,07 (allegato 16).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterno n° 148 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno 146, 173 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12).

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

## 15.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 4



A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 4 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **15.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 4**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 4, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:



|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili                             |
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                              |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                                 |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si   |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 4, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### 15.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### 15.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 15.1) e 15.3)

Quanto indicato al paragrafo 15.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 15.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data



20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**15.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**15.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**15.8) La descrizione del posto auto al piano interrato – lotto 4 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un posto auto sito al piano terra del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 147 del mappale n° 1102.

Si tratta di un posto auto coperto con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare non risulta protetto da un portone basculante in acciaio. Il posto auto è dotato di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,30.

**15.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 4**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto





denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 4 non comodamente divisibile.

#### **15.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 4**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 4 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **15.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 4**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 8808 di protocollo del 18/09/2002 – pratica edilizia n° 4392/2, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 3 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del



04/03/2004.

#### **15.15) Metodo di stima del lotto 4**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 4 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **15.16) Determinazione del valore del lotto 4**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un posto auto al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Posto auto al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta”



esattamente identificato al paragrafo 15.1)

della presente relazione, della superficie

lorda commerciale di mq. 14,05 circa x €.

200,00= €. 2.810,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 2.810,00 x

25%= €. 702,50

Valore per la vendita forzata €. 2.107,50

somma che si arrotonda ad €. **2.100,00=**, diconsi Euro duemilacento/00=.

## 16) IL LOTTO 5



### 16.1) L'identificazione catastale del lotto 5

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 148 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 2<sup>^</sup> - consistenza mq. 12 - Superficie catastale totale mq. 15 - R.C.€. 21,07 (allegato 17)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: contro terra, subalterni n° 147, 173 e 80 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)



Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

### 16.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 5

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/07/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/06/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 5 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1



### 16.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 5

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 5, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili                             |
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                              |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                                 |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si   |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 5, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

### 16.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

### 16.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 16.1) e 16.3)

Quanto indicato al paragrafo 16.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.



Quanto indicato al paragrafo 16.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 00/00/000.

**16.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**16.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**16.8) La descrizione del posto auto al piano interrato – lotto 5 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un posto auto sito al piano terra del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 148 del mappale n° 1102.

Si tratta di un posto auto coperto con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare non risulta protetto da un portone basculante in acciaio. Il posto auto è dotato di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,30.





#### **16.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 5**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un posto auto al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 5 non comodamente divisibile.

#### **16.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 5**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 5 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **16.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 5**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 8808 di protocollo del 18/09/2002 – pratica edilizia n° 4392/2, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 5 è urbanisticamente e catastalmente



conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **16.15) Metodo di stima del lotto 5**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 5 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **16.16) Determinazione del valore del lotto 5**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un posto auto al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
  - l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;
  - l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
  - lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente



espone le seguenti valutazioni:

- Posto auto al piano interrato del complesso

edilizio "Condominio Munereta"

esattamente identificato al paragrafo 16.1)

della presente relazione, della superficie

lorda commerciale di mq. 14,75 circa x €.

200,00=

€. 2.950,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il

valore appena sopra esposto debba subire un

ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita

forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente

ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se

non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento

ed il pieno possesso della proprietà non

avviene contestualmente al pagamento del

prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che

potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o

emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato la somma di €. 2.950,00 x

25%=

€. 737,50

Valore per la vendita forzata

€. 2.212,50



somma che si arrotonda ad €. **2.200,00=**, diconsi Euro duemiladuecento/00=.

## **17) IL LOTTO 6**

### **17.1) L'identificazione catastale del lotto 6**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 185 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - consistenza mq. 22 - Superficie catastale totale mq. 22 - R.C.€. 53,40 (allegato 18).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: contro terra, subalterni n° 184, 173 e 186 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio



Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

**17.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 6**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 6 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 17.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 6

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 6, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 6, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

### 17.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310



**17.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 17.1) e 17.3)**

Quanto indicato al paragrafo 17.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 17.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**17.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**17.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**17.8) La descrizione dell'autorimessa al piano interrato – lotto 6 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un'autorimessa sita al piano terra del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 185 del mappale n° 1102.

Si tratta di un box auto con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare





Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 6.

#### **17.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 6**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un box auto al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare è destinata a due posti auto affiancati, tuttavia l'accesso è protetto da un unico portone basculante;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 6 non comodamente divisibile.

#### **17.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 6**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 6 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **17.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 6**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di



protocollo del 14/04/20036 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 6 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **17.15) Metodo di stima del lotto 6**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 6 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **17.16) Determinazione del valore del lotto 6**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un box auto al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare è destinata a due posti auto affiancati;
- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;



- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 17.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 24,40 circa x €.

200,00= €. 4.880,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.



Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato la somma di €. 4.880,00 x

25%= €. 1.220,00

Valore per la vendita forzata €. 3.660,00

somma che si arrotonda ad €. **3.700,00=**, diconsi Euro  
tremilasettecento/00=.

## **18) IL LOTTO 7**

### **18.1) L'identificazione catastale del lotto 7**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 194 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl.  
4^ - consistenza mq. 23 - Superficie catastale  
totale mq. 23 - R.C.€. 55,83 (allegato 19)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 173 e 195 del mappale n° 1102, contro terra e subalterno n° 193 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data



02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

#### **18.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 7**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293



**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 7 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 18.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 7

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 7, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 7, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

### 18.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3),



sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**18.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 18.1) e 18.3)**

Quanto indicato al paragrafo 18.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 18.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**18.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**18.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**18.8) La descrizione dell'autorimessa al piano interrato – lotto 7 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un'autorimessa al piano terra del complesso





pignoramento è libera e nella disponibilità del Custode Giudiziale come risulta da dichiarazione resa nella relazione del Custode Giudiziale stesso, datata 05/03/2019, a seguito di operazione di sostituzione delle chiavi di accesso.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 7.

#### **18.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 7**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un’autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata a due posti auto, ma con unico accesso carrabile;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 7 non comodamente divisibile.

#### **18.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 7**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 7 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **18.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 7**



Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 7 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **18.15) Metodo di stima del lotto 7**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 7 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **18.16) Determinazione del valore del lotto 7**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un’autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del



Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare è destinata a due posti auto;

- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 18.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 25,60 circa x €.

200,00= €. 5.120,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del



prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 5.120,00 x

25%= €. 1.280,00

Valore per la vendita forzata €. 3.840,00

somma che si arrotonda ad €. **3.800,00=**, diconsi Euro tremilaottocento/00=.

## **19) IL LOTTO 8**

### **19.1) L'identificazione catastale del lotto 8**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 198 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 3 - Superficie catastale

totale mq. 4 - R.C.€. 4,96 (allegato 20)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 161, 197 e 199 del



mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

#### 19.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 8

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

|   |
|---|
| <b>Titolo 1:</b> Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/03/1995 <b>R.G.</b> 8.631 <b>R.P.</b> 6.228 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 2:</b> Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 03/07/1997 <b>R.G.</b> 20.746 <b>R.P.</b> 14.863 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 3:</b> Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 02/12/1997 <b>R.G.</b> 35.284 <b>R.P.</b> 25.292 |
|---|



**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 8 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 19.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 8

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 8, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 8, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1



**Altri beni colpiti: si**

**19.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**19.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 19.1) e 19.3)**

Quanto indicato al paragrafo 19.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 19.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**19.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**19.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.





### **19.11) Libertà del lotto 8**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera e come dichiarato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, le chiavi sono in suo possesso.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 8.

### **19.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 8**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 8 non comodamente divisibile.

### **19.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 8**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 8 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata



dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **19.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 8**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 8 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **19.15) Metodo di stima del lotto 8**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino di cui al lotto 8 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **19.16) Determinazione del valore del lotto 8**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:



- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 19.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 3,73 circa x €.

200,00= €. 746,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del  
prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato la somma di €. 746,00 x

25%= €. 186,50

Valore per la vendita forzata €. 559,50

somma che si arrotonda ad €. **550,00=**, diconsi Euro  
cinquecinquanta/00=.

## **20) IL LOTTO 9**

### **20.1) L'identificazione catastale del lotto 9**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte  
del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati  
della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio  
Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 199 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 3 - Superficie catastale

totale mq. 5 - R.C.€. 4,96 (allegato 21).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti



confini a partire da Nord: subalterni n° 161, 198, 197 e 200 del mappale n° 1102. (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

## 20.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 9

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 9 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **20.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 9**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 9, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 9, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264



|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>Diritto:</b> Proprietà | <b>Quota:</b> 1/1 |
|---------------------------|-------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

#### **20.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |
|---|

#### **20.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 20.1) e 20.3)**

Quanto indicato al paragrafo 20.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 20.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **20.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **20.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla





impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

#### **20.11) Libertà del lotto 9**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata senza alcun titolo da un soggetto il cui nominativo è indicato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 9.

#### **20.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 9**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 9 non comodamente divisibile.

#### **20.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 9**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 9 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali



consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **20.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 9**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 9 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che per l’unità immobiliare, è agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **20.15) Metodo di stima del lotto 9**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 9 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **20.16) Determinazione del valore del lotto 9**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:



- trattasi di unna cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 20.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 3,85 circa x €.

200,00= €. 770,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del  
prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato la somma di €. 770,00 x

25%= €. 192,50

Valore per la vendita forzata €. 577,50

somma che si arrotonda ad €. **600,00=**, diconsi Euro seicento/00=.

## **21) IL LOTTO 10**

### **21.1) L'identificazione catastale del lotto 10**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 200 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale

totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 21)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 161, 199, 197 e 201 del



mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

## 21.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 10

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

|   |
|---|
| <b>Titolo 1:</b> Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/03/1995 <b>R.G.</b> 8.631 <b>R.P.</b> 6.228 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 2:</b> Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 03/07/1997 <b>R.G.</b> 20.746 <b>R.P.</b> 14.863 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 3:</b> Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 02/12/1997 <b>R.G.</b> 35.284 <b>R.P.</b> 25.292 |
|---|



**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 10 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 21.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 10

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 10, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 10, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1



**Altri beni colpiti: si**

**21.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**21.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 21.1) e 21.3)**

Quanto indicato al paragrafo 21.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 21.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**21.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**21.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.





### **21.11) Libertà del lotto 10**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata senza alcun titolo da un soggetto il cui nominativo è indicato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 10.

### **21.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 10**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 10 non comodamente divisibile.

### **21.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 10**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 10 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali



consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **21.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 10**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 10 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che per l’unità immobiliare, è agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **21.15) Metodo di stima del lotto 10**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 10 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **21.16) Determinazione del valore del lotto 10**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:



- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 21.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 5,04 circa x €.

200,00= €. 1.008,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del  
prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato la somma di €. 1.008,00 x

25%= €. 252,00

Valore per la vendita forzata €. 756,00

somma che si arrotonda ad €. **750,00=**, diconsi Euro  
settecentocinquanta/00=.

## **22) IL LOTTO 11**

### **22.1) L'identificazione catastale del lotto 11**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte  
del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati  
della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio  
Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 201 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale

totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 22)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti



confini a partire da Nord: subalterni n° 161, 200, 197 e 202 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

## 22.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 11

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 11 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **22.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 11**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 11, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 11, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264



|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>Diritto:</b> Proprietà | <b>Quota:</b> 1/1 |
|---------------------------|-------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

#### **22.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 38.498 R.P. 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 46.755 R.P. 31.310 |
|---|

#### **22.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 22.1) e 22.3)**

Quanto indicato al paragrafo 22.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 22.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **22.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **22.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla





impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

#### **22.11) Libertà del lotto 11**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera e come dichiarato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, le chiavi sono in suo possesso.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 11.

#### **22.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 11**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 11 non comodamente divisibile.

#### **22.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 11**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il



lotto 11 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **22.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 11**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 11 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **22.15) Metodo di stima del lotto 11**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 11 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **22.16) Determinazione del valore del lotto 11**



Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Magazzino al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 22.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,98 circa x €.

200,00= €. 996,00

valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l’ottenimento del decreto di trasferimento



ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 996,00 x

25%= €. 249,00

Valore per la vendita forzata €. 747,00

somma che si arrotonda ad €. **750,00=**, diconsi Euro settecentocinquanta/00=.

## **23) IL LOTTO 12**

### **23.1) L'identificazione catastale del lotto 12**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 208 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 22).



L'unità immobiliare, predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 197, 209 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 207 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

### **23.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 12**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

|   |
|---|
| <b>Titolo 1:</b> Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/03/1995 <b>R.G.</b> 8.631 <b>R.P.</b> 6.228 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 2:</b> Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 03/07/1997 <b>R.G.</b> 20.746 <b>R.P.</b> 14.863 |
|---|



**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 12 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **23.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 12**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 12, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 12, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata



|  |
|--|
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
|--|

|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
|--|

|   |
|---|
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1 |
|---|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

#### **23.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |
|---|

#### **23.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 23.1) e 23.3)**

Quanto indicato al paragrafo 23.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 23.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **23.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **23.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato**



### “Condominio Munereta”

L’ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

#### **23.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 12 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”, catastalmente identificato dal sub. 208 del mappale n° 1102.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L’accesso all’unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l’altezza utile è risultata di m. 2,50.

#### **23.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 12**

Dall’esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 07 e 10/01/2019, è emerso che l’unità immobiliare sopra descritta di cui il lotto 12 offre le seguenti superfici:

##### Superficie netta calpestabile:

|                              |           |      |
|------------------------------|-----------|------|
| - cantina al piano interrato | circa mq. | 4,02 |
|------------------------------|-----------|------|

##### Superficie lorda commerciale:

|                              |           |      |
|------------------------------|-----------|------|
| - cantina al piano interrato | circa mq. | 4,88 |
|------------------------------|-----------|------|

#### **23.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 12**



In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che trattandosi di una cantina, priva di impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

### **23.11) Libertà del lotto 12**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera e come dichiarato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, le chiavi sono in suo possesso.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 12.

### **23.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 12**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 12 non comodamente divisibile.

### **23.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 12**



A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 12 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **23.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 12**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 12 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che per l'unità immobiliare, è agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **23.15) Metodo di stima del lotto 12**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 12 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.



### 23.16) Determinazione del valore del lotto 12

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 23.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,88 circa x €.

200,00= €. 976,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se



non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 976,00 x

25%= €. 244,00

Valore per la vendita forzata €. 732,00

somma che si arrotonda ad €. **750,00=**, diconsi Euro settecentocinquanta/00=.

## **24) IL LOTTO 13**

### **24.1) L'identificazione catastale del lotto 13**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 210 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.



1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale  
totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 24).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 197, 211 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 209 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

#### **24.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 13**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228



**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 13 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

#### **24.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 13**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 13, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si



A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 13, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                 |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 R.G. 28.848 R.P. 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264             |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si                              |

#### **24.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia                           |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 38.498 R.P. 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito                            |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 46.755 R.P. 31.310 |

#### **24.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 24.1) e 24.3)**

Quanto indicato al paragrafo 24.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 24.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **24.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**







tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 13 non comodamente divisibile.

#### **24.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 13**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 13 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **24.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 13**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 13 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che per l'unità immobiliare, è agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **24.15) Metodo di stima del lotto 13**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).



Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 13 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **24.16) Determinazione del valore del lotto 13**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 24.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,86 circa x €.

200,00= €. 972,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita



forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 972,00 x

25%= €. 243,00

Valore per la vendita forzata €. 729,00

somma che si arrotonda ad **€. 750,00=**, diconsi Euro settecentocinquanta/00=.

## **25) IL LOTTO 14**

### **25.1) L’identificazione catastale del lotto 14**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali  
Catasto Fabbricati



Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 211 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale

totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 25).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 197, 212 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 210 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

## **25.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 14**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:



**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 14 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **25.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 14**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 14, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445



|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1    |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si                  |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 14, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### 25.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### 25.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 25.1) e 25.3)

Quanto indicato al paragrafo 25.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 25.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in



data 26/08/2020.

**25.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**25.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**25.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 14 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 211 del mappale n° 1102.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,50.

**25.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 14**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 07 e 10/01/2019, è emerso che l'unità immobiliare sopra descritta di



cui il lotto 14 offre le seguenti superfici:

Superficie netta calpestabile:

- cantina al piano interrato circa mq. 3,97

Superficie lorda commerciale:

- cantina al piano interrato circa mq. 4,80

**25.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 14**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che trattandosi di una cantina, priva di impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

**25.11) Libertà del lotto 14**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata senza alcun titolo da un soggetto il cui nominativo è riportato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 14

**25.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 14**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato



in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 14 non comodamente divisibile.

#### **25.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 14**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 14 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **25.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 14**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 14 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.



#### **25.15) Metodo di stima del lotto 14**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 14 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **25.16) Determinazione del valore del lotto 14**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 25.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,80 circa x €.



200,00= €. 960,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 960,00 x

25%= €. 240,00

Valore per la vendita forzata €. 720,00

somma che si arrotonda ad €. **700,00=**, diconsi Euro settecento/00=.

## **26) IL LOTTO 15**

### **26.1) L’identificazione catastale del lotto 15**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati



della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 212 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale

totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 26)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 197, 213 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 211 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.



## 26.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 15

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 15 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

## 26.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 15

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il



lotto 15, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili                             |
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                              |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                                 |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si   |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 15, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### 26.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### 26.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 26.1) e 26.3)

Quanto indicato al paragrafo 26.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 26.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile



depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**26.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**26.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**26.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 15 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 212 del mappale n° 1102.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,50.

**26.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 15**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio





Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 15 non comodamente divisibile.

#### **26.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 15**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 15 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **26.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 15**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 15 è urbanisticamente e catastalmente conforme.



Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **26.15) Metodo di stima del lotto 15**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 15 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **26.16) Determinazione del valore del lotto 15**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta"



esattamente identificato al paragrafo 26.1)

della presente relazione, della superficie

lorda commerciale di mq. 5,11 circa x €.

200,00= €. 1.022,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 1.022,00 x

25%= €. 255,50

Valore per la vendita forzata €. 766,50

somma che si arrotonda ad €. **750,00=**, diconsi Euro settecentocinquanta/00=.

## 27) IL LOTTO 16



### 27.1) L'identificazione catastale del lotto 16

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 213 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl. 1<sup>^</sup> - consistenza mq. 4 - Superficie catastale totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 27)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 197, 219 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 212 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)



Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

**27.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 16**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 16 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1



### 27.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 16

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 16, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili                             |
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                              |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                                 |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si   |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 16, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

### 27.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

### 27.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 27.1) e 27.3)

Quanto indicato al paragrafo 27.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.



Quanto indicato al paragrafo 27.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**27.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**27.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**27.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 16 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 213 del mappale n° 1102.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,50.





**27.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 16**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 16 non comodamente divisibile.

**27.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 16**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 16 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

**27.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 16**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità



immobiliare di cui al lotto 16 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **27.15) Metodo di stima del lotto 16**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 16 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **27.16) Determinazione del valore del lotto 16**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:



- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 27.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 5,42 circa x €.

200,00= €. 1.084,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 1.084,00 x

25%= €. 271,00

Valore per la vendita forzata €. 813,00

somma che si arrotonda ad €. **800,00=**, diconsi Euro



ottocento/00=.

## **28) IL LOTTO 17**

### **28.1) L'identificazione catastale del lotto 17**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 214 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale  
totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato28)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 160, 219, 197, 215 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali



Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

**28.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 17**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492



l'attuale intestazione del lotto 17 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 28.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 17

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 17, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
|---|

|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
|--|

|   |
|---|
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1 |
|---|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 17, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata |
|--|

|  |
|--|
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
|--|

|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
|--|

|   |
|---|
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1 |
|---|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

### 28.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |
|---|

### 28.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 28.1) e 28.3)



Quanto indicato al paragrafo 28.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 28.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**28.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**28.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**28.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 17 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 214 del mappale n° 1102.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di





locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n°  
1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto  
17

#### **28.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 17**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:  
- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del  
complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato  
in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;  
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun  
frazionamento;  
tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza  
immobiliare di cui al lotto 17 non comodamente divisibile.

#### **28.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 17**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è  
possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il  
lotto 17 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali  
consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata  
dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **28.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 17**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il  
confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come  
rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e  
10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di  
protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che  
con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate



-Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 17 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **28.15) Metodo di stima del lotto 17**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 17 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **28.16) Determinazione del valore del lotto 17**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
  - l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
  - lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla



formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 28.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 5,28 circa x €.

200,00= €. 1.056,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di € 1.056,00 x

25%= €. 264,00



Valore per la vendita forzata €. 792,00

somma che si arrotonda ad €. 800,00=, diconsi Euro ottocento/00=.

## 29) IL LOTTO 18

### 29.1) L'identificazione catastale del lotto 18

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 215 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale

totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 29)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 160, 214, 197, 216 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:



Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali  
Catasto Terreni (allegati 13)  
Comune di Colle Umberto (TV)  
Foglio 3  
M.N. 1102 di ha. 0..47.99 - ente urbano.

**29.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 18**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490



**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 18 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 29.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 18

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 18, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 18, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

### 29.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743



**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 R.G. 46.755 R.P. 31.310

**29.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 29.1) e 29.3)**

Quanto indicato al paragrafo 29.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 29.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**29.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**29.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**29.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 18 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un magazzino sita al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 215 del mappale n° 1102.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio,





Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 18.

#### **29.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 18**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 18 non comodamente divisibile.

#### **29.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 18**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 18 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **29.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 18**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e



10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 18 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stato dichiarato agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **29.15) Metodo di stima del lotto 18**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 18 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **29.16) Determinazione del valore del lotto 18**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;



- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 28.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,90 circa x €.

200,00= €. 980,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.



Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato la somma di €. 980,00 x

25%= €. 245,00

Valore per la vendita forzata €. 735,00

somma che si arrotonda ad €. **750,00=**, diconsi Euro  
settecentocinquanta/00=.

### **30) IL LOTTO 19**

#### **30.1) L'identificazione catastale del lotto 19**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 216 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.  
1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale  
totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 30)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 160, 215, 197, 217 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:



- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### **30.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 19**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293



**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 19 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **30.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 18**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 19, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 19, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

### **30.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3),



sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**30.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 30.1) e 30.3)**

Quanto indicato al paragrafo 30.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 30.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**30.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**30.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**30.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 19 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso





pignoramento è libera e come dichiarato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, le chiavi sono in suo possesso.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 19.

### **30.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 19**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 19 non comodamente divisibile.

### **30.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 19**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 19 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

### **30.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 19**



Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 19 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

### **30.15) Metodo di stima del lotto 19**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 19 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### **30.16) Determinazione del valore del lotto 19**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato



in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 28.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,84 circa x €.

200,00= €. 968,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;



- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 968,00 x

25%= €. 242,00

Valore per la vendita forzata €. 726,00

somma che si arrotonda ad €. **750,00=**, diconsi Euro settecentocinquanta/00=.

### **31) IL LOTTO 20**

#### **31.1) L'identificazione catastale del lotto 20**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 217 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale totale mq. 5 - R.C.€. 6,61 (allegato 30)

L'unità immobiliare risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 160, 216, 197, 218 del mappale n° 1102 (allegati 11).



Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### 31.2) Titolo di provenienza ed attuale intestazione del lotto 20

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292



**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 20 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **31.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 20**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 20, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 20, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1



**Altri beni colpiti: si**

**31.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**31.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 31.1) e 31.3)**

Quanto indicato al paragrafo 31.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 31.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**31.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**31.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.





### **31.11) Libertà del lotto 20**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera e come dichiarato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, le chiavi sono in suo possesso.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 20.

### **31.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 20**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 20 non comodamente divisibile.

### **31.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 20**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 19 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali



consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **31.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 20**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 20 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che per l’unità immobiliare, è agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **31.15) Metodo di stima del lotto 20**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 20 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **31.16) Determinazione del valore del lotto 20**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:



- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 28.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,79 circa x €.

200,00= €. 958,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del  
prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato la somma di €. 958,00 x

25%= €. 239,50

Valore per la vendita forzata €. 718,50

somma che si arrotonda ad €. **700,00=**, diconsi Euro  
settecento/00=.

## **32) IL LOTTO 21**

### **32.1) L'identificazione catastale del lotto 21**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte  
del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati  
della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio  
Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 218 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 4 - Superficie catastale

totale mq. 4 - R.C.€. 6,61 (allegato 31)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti



confini a partire da Nord: subalterni n° 160, 217, 197 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### **32.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 21**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 21 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **32.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 21**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 21, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 21, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264



|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <b>Diritto:</b> Proprietà | <b>Quota:</b> 1/1 |
|---------------------------|-------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

#### **32.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 38.498 R.P. 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 46.755 R.P. 31.310 |
|---|

#### **32.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 32.1) e 32.3)**

Quanto indicato al paragrafo 32.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 32.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **32.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **32.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla





impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

### **32.11) Libertà del lotto 21**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata senza alcun titolo da un soggetto il cui nominativo è indicato nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 21.

### **32.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 21**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 21 non comodamente divisibile.

### **32.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 21**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il



lotto 21 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **32.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 21**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 3966 di protocollo del 14/04/2003 – pratica edilizia n° 4392/3, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 21 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **32.15) Metodo di stima del lotto 21**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino auto di cui al lotto 21 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **32.16) Determinazione del valore del lotto 21**



Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 28.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 4,20 circa x €.

200,00= €. 840,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;



- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 840,00 x

25%= €. 210,00

Valore per la vendita forzata €. 630,00

somma che si arrotonda ad €. **650,00**=, diconsi Euro seicentocinquanta/00=.

### **33) IL LOTTO 22**

#### **33.1) L'identificazione catastale del lotto 22**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 227 Via Cal Brosa 7, interno 5 scala C, piani 1° e 2° - Cat. A/2 - Cl. 2<sup>^</sup> - vani 5,5 - Superficie



catastale totale mq. 108 – Superficie  
catastale totale escluse aree scoperte mq. 104  
- R.C.€. 497,09 (allegato 32)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti  
confini a partire da Nord: subalterni n° 62, 228, 250, 251, affaccio  
sul sub. 256 e 164, sub. 169 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data  
02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su  
di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio  
Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### 33.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 22

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente  
paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del  
Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228



**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 22 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **33.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 22**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 22, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si



A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 22, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### **33.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### **33.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 33.1) e 33.3)**

Quanto indicato al paragrafo 33.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 33.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **33.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**



L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**33.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**33.8) La descrizione dell'appartamento al piano primo e secondo – lotto 22 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un appartamento sito al piano primo e secondo del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”, catastalmente identificato dal sub. 227 del mappale n° 1102.

L'unità immobiliare distinta dal civico n° 7 int. 5 di via Cal Brosa del Comune di Colle Umberto, in località Mescolino - Minelle.

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scala comune privo di ascensore, che serve due appartamenti al piano terra, tre appartamenti al piano primo e collega le unità residenziali del piano terra e primo all'autorimessa del piano interrato.

L'appartamento si sviluppa al piano primo con una zona giorno in vano unico ad ingresso - soggiorno – pranzo con angolo cottura ed una zona notte con disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno. Al termine del disimpegno, in prossimità del bagno è stata ricavata una scala “alla marinara” in legno, che mette in comunicazione la zona notte con il piano secondo nel sottotetto mansardato, ove è stato ricavato un bagno ed un ampio locale “open space”.



Una terrazza coperta completa la consistenza dell'alloggio.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica per la zona giorno e per i bagni, mentre sono rispettivamente in parchetti di legno per le camere con il disimpegno ed in tavole di abete per la zona living al piano secondo mansardato. Le pareti dei bagni e di parte della zona cottura sono rivestite in ceramica.

Le pareti divisorie interne nelle altre stanze sono in laterizio leggero intonacate a civile e tinteggiate.

Le forometrie esterne dell'appartamento sono protette da un infisso in legno ed internamente è stato posato un infisso in legno e vetro camera. I serramenti interni sono formati da porte in legno impiallacciate e tamburate a pannello liscio.

Il bagno è completo degli accessori igienico sanitari con piatto doccia.

La dotazione impiantistica è formata da impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – sanitario; impianto di riscaldamento con caldaia collocata in terrazza a Sud e corpi riscaldamenti interni formati da radiatori in acciaio lamellare. Esiste citofono ed impianto TV. L'appartamento è dotato di predisposizione per impianto di climatizzazione.

Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento: l'inquilino non è stato in grado di fornire la documentazione riguardante la manutenzione obbligatoria; inoltre non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento.



L'unità residenziale ha un'altezza libera interna pari a m. 2,70 circa al piano primo ed un'altezza media pari a m. 2,00 al piano secondo mansardato.

Al momento del sopralluogo, l'unità visionata si presentava in condizioni manutentive generali buone, mentre per le facciate dell'edificio condominiale lo stato manutentivo è risultato sufficiente.

### **33.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 22**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 07 e 10/01/2019, è emerso che l'unità immobiliare sopra descritta di cui il lotto 22 offre le seguenti superfici:

#### Superficie netta calpestabile:

|                                 |           |       |
|---------------------------------|-----------|-------|
| - zona giorno e zona notte p.1° | circa mq. | 69,63 |
| - sottotetto p.2°               | circa mq. | 25,33 |
| - terrazza p.1°                 | circa mq. | 10,73 |

#### Superficie lorda commerciale:

|                            |           |        |
|----------------------------|-----------|--------|
| - appartamento p.1° e p.2° | circa mq. | 104,17 |
|----------------------------|-----------|--------|

### **33.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 22**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta edificato tra il 19/03/1999 ed il 08/10/2001 ed è stato dichiarato agibile in data 04/03/2004.

Successivamente alla dichiarazione di agibilità, non risulta siano



stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

Dalla lettura del contratto di locazione, di cui si riferirà al successivo paragrafo, si evince che risulta redatto un Attestato di prestazione energetica per l'appartamento in esame.

Si precisa che tale documento non è stato fornito allo scrivente.

### **33.11) Libertà del lotto 22**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata da inquilino, come emerge dal certificato rilasciato dal Comune di Colle Umberto in data 22/11/2019 (allegato 33).

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire che non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 22.

Dall'esame della relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, è emerso un contratto di locazione stipulato in data 16/08/2018, per la durata di quattro anni a partire dal 16/08/2018 e scadenza 15/08/2022, con previsione di tacito rinnovo di pari



durata e scadenza prevista quindi per l'anno 2026.

Si precisa che il soggetto locatore non è il proprietario dell'immobile ora in questione e quindi non legittimato a locare l'immobile.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 25/05/2016.

Da quanto sopra esposto e considerato che la data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare è anteriore alla data di registrazione (28/08/2018) del predetto contratto di locazione lo stesso contratto risulta non opponibile.

Si precisa che dall'accertamento esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colle Umberto non è emersa alcuna dichiarazione di ospitalità.

### **33.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 22**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un appartamento ubicato al civico n° 7 int. 5 di Via Cal Brosa del Comune di Colle Umberto, al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta";

- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, nucleo familiare;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 22 non comodamente divisibile.

### **33.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 22**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il



lotto 22 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

### **33.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 22**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 6296 di protocollo del 15/05/2008 – pratica edilizia n° 4392/9, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 22 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

### **33.15) Metodo di stima del lotto 22**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per l'appartamento di cui al lotto 22 viene assunto in €. 800,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### **33.16) Determinazione del valore del lotto 22**



Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive esterne ed interne;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 33.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 104,17 circa x € 800,00= € 83.336,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;



- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 83.336,00 x

25%= €. 20.834,00

Valore per la vendita forzata €. 65.502,00

somma che si arrotonda ad €. **65.500,00=**, diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00=.

### **34) IL LOTTO 23**

#### **34.1) L'identificazione catastale del lotto 23**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 228 Via Cal Brosa 7, interno 6, scala C, piani 1° e 2° - Cat. A/2 - Cl. 2^ - vani 5,5 - Superficie



catastale totale mq. 82 – Superficie catastale  
totale escluse aree scoperte mq. 80 - R.C.€. 497,09 (allegato 34)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterno n° 172, affaccio sui subalterni n° 22, 256 e 244, subalterni n° 250, 227 e 62 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### **34.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 23**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228



**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 23 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **34.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 23**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 23, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si



A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 23, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                 |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 R.G. 28.848 R.P. 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264             |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si                              |

#### **34.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia                           |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 38.498 R.P. 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito                            |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 R.G. 46.755 R.P. 31.310 |

#### **34.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 34.1) e 34.3)**

Quanto indicato al paragrafo 34.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 34.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **34.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**



L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**34.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**34.8) La descrizione dell'appartamento al piano primo e secondo – lotto 23 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un appartamento sito al piano primo e secondo del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”, catastalmente identificato dal sub. 228 del mappale n° 1102.

L'unità immobiliare distinta dal civico n° 7 int. 6 di via Cal Brosa del Comune di Colle Umberto, in località Mescolino - Minelle.

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scala comune privo di ascensore, che serve due appartamenti al piano terra e tre appartamenti al piano primo e collega le unità residenziali del piano terra e primo all'autorimessa del piano interrato.

L'appartamento si sviluppa al piano primo con una zona giorno in vano unico ad ingresso - soggiorno – pranzo con angolo cottura ed una zona notte con disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

Nella zona giorno, in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento è stata ricavata una scala “alla marinara” in legno, che mette in comunicazione la zona giorno con il piano secondo nel sottotetto mansardato, ove è stato ricavato un bagno ed un ampio locale “open space”.



Una terrazza coperta completa la consistenza dell'alloggio.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica per la zona giorno e per i bagni, mentre sono rispettivamente in parchetti di legno per la camera con il disimpegno ed in tavole di abete per la zona living al piano secondo mansardato. Le pareti dei bagni e di parte della zona cottura sono rivestite in ceramica.

Le pareti divisorie interne nelle altre stanze sono in laterizio leggero intonacate a civile e tinteggiate.

Le forometrie esterne dell'appartamento sono protette da un infisso in legno ed internamente è stato posato un infisso in legno e vetro camera. I serramenti interni sono formati da porte in legno impiallacciate e tamburate a pannello liscio.

Il bagno è completo degli accessori igienico sanitari con piatto doccia e vasca.

La dotazione impiantistica è formata da impianto elettrico e di illuminazione; impianto idrico – sanitario; impianto di riscaldamento con caldaia collocata in terrazza a Sud e corpi riscaldamenti interni formati da radiatori in acciaio lamellare. Esiste citofono ed impianto TV. L'appartamento è dotato di predisposizione per impianto di climatizzazione.

Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento: l'inquilino non è stato in grado di fornire la documentazione riguardante la manutenzione obbligatoria; inoltre non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento.



L'unità residenziale ha un'altezza libera interna pari a m. 2,70 circa al piano primo ed un'altezza media pari a m. 2,00 al piano secondo mansardato.

Al momento del sopralluogo, l'unità visionata si presentava in condizioni manutentive generali buone, mentre per le facciate dell'edificio condominiale lo stato manutentivo è risultato sufficiente.

#### **34.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 23**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 07 o 10/01/2019, è emerso che l'unità immobiliare sopra descritta di cui il lotto 23 offre le seguenti superfici:

##### Superficie netta calpestabile:

|                                 |           |       |
|---------------------------------|-----------|-------|
| - zona giorno e zona notte p.1° | circa mq. | 41,61 |
| - sottotetto p.2°               | circa mq. | 29,82 |
| - terrazza p.1°                 | circa mq. | 4,86  |

##### Superficie lorda commerciale:

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| - appartamento p.1° e p.2° | circa mq. | 73,69 |
|----------------------------|-----------|-------|

#### **34.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 23**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta edificato tra il 19/03/1999 ed il 08/10/2001 ed è stato dichiarato agibile in data 02/11/2001.

Successivamente alla dichiarazione di agibilità, non risulta siano



stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

#### **34.11) Libertà del lotto 23**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupato senza titolo da un soggetto terzo, come emerge dal certificato rilasciato dal Comune di Colle Umberto (allegato n° 35).

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato unico in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 23.

Si precisa che dall'accertamento esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colle Umberto non è emersa alcuna dichiarazione di ospitalità.



#### **34.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 23**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un appartamento ubicato al civico n° 7 int. 6 scala C di Via Cal Brosa del Comune di Colle Umberto, al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”;

- l’unità immobiliare è destinata ad uno, ed un solo, nucleo familiare;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 23 non comodamente divisibile.

#### **34.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 23**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 23 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **34.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 23**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n° 3241 di protocollo del 31/03/2004 – pratica condono n° 776/C – rilasciata in data 04/07/2018, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali -



Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 23 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **34.15) Metodo di stima del lotto 23**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per l'appartamento di cui al lotto 23 viene assunto in €. 800,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **34.16) Determinazione del valore del lotto 23**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
  - l'unità immobiliare si presentata in sufficienti condizioni manutentive;
  - lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente



espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 33.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 73,69 circa x € 800,00= € 58.904,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di € 58.904,00 x

25%= € 14.726,00

Valore per la vendita forzata € 44.178,00



somma che si arrotonda ad €. **44.200,00=**, diconsi Euro quarantaquattromiladuecento/00=.

### **35) IL LOTTO 24**

#### **35.1) L'identificazione catastale del lotto 24**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 250 Via del Marangon, piano 1° - Cat. A/2 - Cl. 2^ - vani 4,5 - Superficie catastale totale mq. 84 – Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 82 - R.C.€. 406,71 (allegato 36).

L'u.i. predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: affaccio sui subalterni n° 244 e 242, subalterni n° 249, 161, 251, 227 e 228 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato unico: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su



di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

È necessario precisare che l'appartamento visionato al sopralluogo, pur essendo dotato di accatastamento definitivo, non è risultato ultimato essendo al grezzo privo quindi di finiture e larga parte degli impianti.

### 35.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 24

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 02/12/1997 <b>R.G.</b> 35.285 <b>R.P.</b> 25.293 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 5:</b> Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 29/05/1998 <b>R.G.</b> 15.957 <b>R.P.</b> 11.490 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 6:</b> Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 29/05/1998 <b>R.G.</b> 15.959 <b>R.P.</b> 11.492 |
|---|

l'attuale intestazione del lotto 24 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### 35.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 24

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 24, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
|---|

|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
|--|

|   |
|---|
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1 |
|---|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 24, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata |
|--|

|  |
|--|
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
|--|

|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
|--|

|   |
|---|
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1 |
|---|

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Altri beni colpiti:</b> si |
|-------------------------------|

### 35.4) I vincoli accessori



A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia |
|-------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
|---|

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito |
|------------------------------------|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |
|---|

**35.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 35.1) e 35.3)**

Quanto indicato al paragrafo 35.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 35.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**35.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**35.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**35.8) La descrizione dell'appartamento al piano primo – lotto 24 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**



È ora in esame un appartamento sito al piano primo del complesso edilizio denominato “Condominio Munereta”, catastalmente identificato dal sub. 250 del mappale n° 1102.

L’unità immobiliare distinta dal civico n° 1, interno 6 scala D di via Del Marangon del Comune di Colle Umberto.

L’appartamento si compone di zona giorno in vano unico destinato ad ingresso, soggiorno e cottura con terrazza a loggia e di una zona notte composta da disimpegno, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola, bagno e lavanderia.

Al sopralluogo è risultato al grezzo avanzato: dotato quindi di infissi esterni (avvolgibili e porte e finestre), impianto elettrico e di riscaldamento; manca l’ultimazione degli impianti, la fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di sanitari e la fornitura e posa dei serramenti interni, oltre a tinteggiature e battiscopa.

### **35.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 24**

Dall’esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 07 e 10/01/2019, è emerso che l’unità immobiliare sopra descritta di cui il lotto 24 offre le seguenti superfici:

#### Superficie netta calpestabile:

|                                 |           |       |
|---------------------------------|-----------|-------|
| - zona giorno e zona notte p.1° | circa mq. | 64,72 |
| - loggia p.1°                   | circa mq. | 3,84  |

#### Superficie lorda commerciale:



- appartamento p.1° circa mq. 82,34

### **35.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 24**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta edificato tra il 19/03/1999 ed il 08/10/2001 ed è stato dichiarato agibile in data 02/11/2001.

Successivamente alla dichiarazione di agibilità, non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto non è stato rinvenuto alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (in sigla APE), tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia verosimilmente da ascrivere ad una classe energetica bassa.

### **35.11) Libertà del lotto 24**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libero e le chiavi sono in possesso del legale rappresentante del soggetto esecutato n° 1.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di



locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 22.

Si precisa che dall'accertamento esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Colle Umberto non è emersa alcuna dichiarazione di ospitalità.

#### **35.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 24**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un appartamento ubicato al civico n° 1 int. 6 scala D di Via Del Marangon del Comune di Colle Umberto, al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta";

- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, nucleo familiare;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 24 non comodamente divisibile.

#### **35.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 24**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 24 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **35.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 24**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come



rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 5389 di protocollo del 25/05/2004 – pratica edilizia n° 4392/5, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 24 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare seppur dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 28/08/2004, risultava al momento del sopralluogo al grezzo, priva di finiture e con impianti da ultimare.

Per quanto sopra sarà necessario provvedere all’ultimazione al finito dell’immobile previa presentazione di apposita pratica edilizia.

### **35.15) Metodo di stima del lotto 24**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per l’appartamento di cui al lotto 24, seppur non ultimato, viene considerato al finito al pari dei precedenti lotti 22 e 23, e pertanto viene assunto in €. 800,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Si precisa che verrà detratta l’incidenza al costo dei lavori di ultimazioni comprese di spese tecniche e fiscali accessorie.



### 35.16) Determinazione del valore del lotto 24

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un appartamento al piano primo del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare si presentata al grezzo, senza finiture interne e con impianti da ultimare;

- lo scrivente ha non accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare, perché se pur dichiarato agibile risulta ancora al grezzo avanzato e quindi privo dei requisiti di agibilità;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 35.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 82,34 circa x €. 800,00= €. 65.872,00

- Dal valore sopra esposto è necessario sottrarre la somma per i lavori di ultimazione dell'unità immobiliare compresi gli oneri accessori fiscali e di spese tecniche si ritiene congrua nell'importo di €. 20.000,00



Sommano €. 45.872,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 45.872,00 x

25%= €. 11.468,00

Valore per la vendita forzata €. 34.404,00

somma che si arrotonda ad €. 34.400,00=, diconsi Euro trentaquattromilaquattrocento/00=.

### 36) IL LOTTO 25

#### 36.1) L'identificazione catastale del lotto 25

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati



della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 253 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - consistenza mq. 30 - Superficie catastale totale mq. 34 - R.C.€. 72,82 (allegato 37)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 173 e 254 del mappale n° 1102 e contro terra (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### **36.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 25**



A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 25 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **36.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 25**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 25, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:



|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili                             |
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                              |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                                 |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si   |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 25, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### **36.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### **36.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 36.1) e 36.3)**

Quanto indicato al paragrafo 36.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 36.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data



20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020

**36.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**36.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**36.8) La descrizione del garage al piano interrato – lotto 25 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un garage sito al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 253 del mappale n° 1102.

Si tratta di un box auto con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare risulta protetto da un portone basculante in acciaio. Il box è dotato di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,65 in prospienza dell'accesso carrabile e m. 2,35 in prospienza della "bocca di lupo".

**36.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 25**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio





16/08/2018, per la durata di quattro anni a partire dal 16/08/2018 e scadenza 15/08/2022, con previsione di tacito rinnovo di pari durata e scadenza prevista quindi per l'anno 2026.

Si precisa che il soggetto locatore non è proprietario dell'immobile ora in questione.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 25/05/2016.

Da quanto sopra esposto e considerato che la data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare è anteriore alla data di registrazione del predetto contratto di locazione lo stesso contratto risulta non opponibile.

### **36.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 25**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un box auto al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 25 non comodamente divisibile.

### **36.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 25**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 25 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.



### **36.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 25**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 428 di protocollo del 15/01/2010 – pratica edilizia n° 4392/10, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 25 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

### **36.15) Metodo di stima del lotto 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 25 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### **36.16) Determinazione del valore del lotto 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un garage al piano interrato del complesso edilizio



denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata a due posti auto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Garage al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 36.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 34,90 circa x €.

200,00= €. 6.980,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non



avviene contestualmente al pagamento del  
prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato la somma di €. 6.980,00 x

25%= €. 1.745,00

Valore per la vendita forzata €. 5.235,00

somma che si arrotonda ad €. **5.250,00**€, diconsi Euro  
cinquemiladuecentocinquanta/00=.

### **37) IL LOTTO 26**

#### **37.1) L'identificazione catastale del lotto 26**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte  
del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati  
della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio  
Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 254 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1^ - consistenza mq. 10 - Superficie catastale

totale mq. 12 - R.C.€ 16,53 (allegato 38)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti



confini a partire da Nord: subalterni n° 173 e 255 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 253 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### **37.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 26**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

|   |
|---|
| <b>Titolo 1:</b> Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 30/03/1995 <b>R.G.</b> 8.631 <b>R.P.</b> 6.228 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 2:</b> Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 03/07/1997 <b>R.G.</b> 20.746 <b>R.P.</b> 14.863 |
|---|



**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 26 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **37.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 26**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 26, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 26, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata



|  |
|--|
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                              |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### **37.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### **37.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 37.1) e 37.3)**

Quanto indicato al paragrafo 37.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 37.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **37.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **37.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato**





### **37.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 26**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che trattandosi di una cantina, priva di impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

### **37.11) Libertà del lotto 26**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupato dall'inquilino, di cui al precedente lotto 22.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 26.

Dall'esame della relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019, è emerso un contratto di locazione stipulato in data 16/08/2018, per la durata di quattro anni a partire dal 16/08/2018 e scadenza 15/08/2022, con previsione di tacito rinnovo di pari durata e scadenza prevista quindi per l'anno 2026.

Si precisa che i soggetti locatori non sono i proprietari dell'immobile ora in questione.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 25/05/2016.

Da quanto sopra esposto e considerato che la data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare è anteriore alla data di



registrazione del predetto contratto di locazione lo stesso contratto risulta non opponibile.

### **37.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 26**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 26 non comodamente divisibile.

### **37.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 26**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 26 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

### **37.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 26**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 428 di protocollo del 15/01/2010 – pratica edilizia n° 4392/10, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali -



Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 26 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che per l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

### **37.15) Metodo di stima del lotto 26**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il magazzino di cui al lotto 26 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### **37.16) Determinazione del valore del lotto 26**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;
- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;



tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 37.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 12,13 circa x €. 200,00= €. 2.426,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 2.426,00 x



25%= €. 606,50

Valore per la vendita forzata €. 1.819,50

somma che si arrotonda ad €. **1.800,00=**, diconsi Euro milleottocento/00=.

### **38) IL LOTTO 27**

#### **38.1) L'identificazione catastale del lotto 27**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1102 sub. 255 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4<sup>^</sup> - consistenza mq. 22 - Superficie catastale totale mq. 25 - R.C.€. 53,40 (allegato 39)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 173 e 193 del mappale n° 1102, contro terra, subalterno n° 254 del mappale n° 1102 (allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1



La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1102 di ha. 0.47.99 - ente urbano.

### **38.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 27**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.1) e che qui di seguito sinteticamente si riportano:

**Titolo 1:** Cessione di quota del 06/03/1995 n° 60.045 di rep. del Notaio Giuseppe Dall’Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 30/03/1995 **R.G.** 8.631 **R.P.** 6.228

**Titolo 2:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall’Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 3:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.746 di rep. del Notaio Giuseppe Dall’Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.284 **R.P.** 25.292

**Titolo 4:** Compravendita del 10/11/1997 n° 71.747 di rep. del Notaio Giuseppe Dall’Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 02/12/1997 **R.G.** 35.285 **R.P.** 25.293

**Titolo 5:** Permuta del 21/05/1998 n° 74.203 di rep. del Notaio Giuseppe Dall’Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.957 **R.P.** 11.490

**Titolo 6:** Compravendita del 21/05/1998 n° 74.205 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 29/05/1998 **R.G.** 15.959 **R.P.** 11.492

l'attuale intestazione del lotto 27 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **38.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 27**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 27, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 27, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

### **38.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia



**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**38.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 38.1) e 38.3)**

Quanto indicato al paragrafo 38.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 38.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**38.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**38.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**38.8) La descrizione del garage al piano interrato – lotto 27 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un garage sito al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio Munereta", catastalmente identificato dal sub. 255 del mappale n° 1102.





nella relazione del Custode Giudiziario, datata 05/03/2019.

Gli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 27.

#### **38.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 27**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un garage al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata a due posti auto, ma l’accesso è unico;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 27 non comodamente divisibile.

#### **38.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 27**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 27 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **38.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 27**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come



rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n° 428 di protocollo del 15/01/2010 – pratica edilizia n° 4392/10, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 27 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **38.15) Metodo di stima del lotto 27**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 27 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **38.16) Determinazione del valore del lotto 27**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un garage al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l’unità immobiliare è destinata a due posti auto;



- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Garage al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 38.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 25,04 circa x €.

200,00= €. 5.008,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che



potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o  
emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena  
sopra determinato la somma di €. 5.008,00 x

25%= €. 1.252,00

Valore per la vendita forzata €. 3.756,00

somma che si arrotonda ad €. **3.750,00=**, diconsi Euro  
tremilasettecentocinquanta/00=.

### **39) IL LOTTO 28**

#### **39.1) L'identificazione catastale del lotto 28**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte  
del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati  
della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio  
Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1103 sub. 37 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl.  
4^ - consistenza mq. 22 - Superficie catastale  
totale mq. 26 - R.C.€. 53,40 (allegato 40).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti  
confini a partire da Nord: subalterno n° 14 del mappale n° 1103,  
contro terra, subalterno n° 47 del mappale n° 1103 (allegati 41).

Ditta catastale (allegato 12):



La ditta catastale, non aggiornata, rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 865/1000;

- Soggetto terzo: in proprietà per la quota di 135/1000;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1103 di ha. 0.11.68 - ente urbano.

### **39.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 28**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.2) qui di seguito sinteticamente riportati:

|   |
|---|
| <b>Titolo 1:</b> Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 03/07/1997 <b>R.G.</b> 20.746 <b>R.P.</b> 14.863 |
|---|

|   |
|---|
| <b>Titolo 2:</b> Identificazione catastale – costituzione di servitù del 17/10/2003 n° 91293 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 04/11/2003 <b>R.G.</b> 46.754 <b>R.P.</b> 31.309 |
|---|

l'attuale intestazione del lotto 28 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

### **39.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 28**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il



lotto 28, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili                             |
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                              |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1                                 |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si   |

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 28, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

|  |
|--|
| <b>Titolo:</b> Ipoteca volontaria derivata                               |
| <b>Iscritto:</b> in data 17/07/2001 <b>R.G.</b> 28.848 <b>R.P.</b> 4.994 |
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264                           |
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 865/1000                         |
| <b>Altri beni colpiti:</b> si  |

#### 39.4) I vincoli accessori

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Convenzione edilizia   |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 38.498 <b>R.P.</b> 27.743 |
| <b>Titolo:</b> Servitù di transito  |
| <b>Trascritto:</b> in data 30/12/1997 <b>R.G.</b> 46.755 <b>R.P.</b> 31.310 |

#### 39.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 39.1) e 39.3)

Quanto indicato al paragrafo 39.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 39.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile



depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**39.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**39.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**39.8) La descrizione dell'autorimessa al piano interrato – lotto 28 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un'autorimessa sito al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta", catastalmente identificato dal sub. 37 del mappale n° 1103.

Si tratta di un box auto con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L'accesso all'unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l'altezza utile è risultata di m. 2,55.

**39.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 28**

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio





edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 28 non comodamente divisibile.

### **39.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 28**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 28 ricade nell’ambito della z.to. “B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

### **39.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 28**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n° 4392/2001 del 04/07/2001, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 28 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.



### **39.15) Metodo di stima del lotto 28**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 28 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### **39.16) Determinazione del valore del lotto 28**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
  - l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;
  - l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;
  - lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare ad eccezione dell'intestazione catastale non aggiornata. Sarà necessario presentare un'istanza in autotutela al fine di recepire l'intestazione come risultante dall'atto di identificazione catastale n° 91.293 di rep. Del Notaio Giuseppe Dall'Antonia rogitato in data 17/10/2003;
- tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente



espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa al piano interrato del complesso

edilizio "Condominio Munereta"

esattamente identificato al paragrafo 39.1)

della presente relazione, della superficie

lorda commerciale di mq. 26,11 circa x €.

200,00= €. 5.222,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il

valore appena sopra esposto debba subire un

ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita

forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente

ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se

non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento

ed il pieno possesso della proprietà non

avviene contestualmente al pagamento del

prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che

potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o

emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato la somma di €. 5.222,00 x

25%= €. 1.305,50

Valore per la vendita forzata €. 3.916,50



somma che si arrotonda ad €. 3.900,00=, diconsi Euro tremilanovecento/00=.

#### **40) IL LOTTO 29**

##### **40.1) L'identificazione catastale del lotto 29**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1103 sub. 39 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl. 1^ - consistenza mq. 3 - Superficie catastale totale mq. 3 - R.C.€. 4,96 (allegato 42).

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 47 e 52 del mappale n° 1103, contro terra, subalterno n° 38 del mappale n° 1103 (allegati 41).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale, non aggiornata, rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 865/1000;
- Soggetto terzo: in proprietà per la quota di 135/1000;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su



di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1103 di ha. 0.11.68 - ente urbano.

#### **40.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 29**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.2) qui di seguito sinteticamente riportati:

|   |
|---|
| <b>Titolo 1:</b> Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 03/07/1997 <b>R.G.</b> 20.746 <b>R.P.</b> 14.863 |
|---|

|  |
|--|
| <b>Titolo 2:</b> Identificazione catastale – costituzione di servitù del 17/10/2003 n° 91.293 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia |
|--|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 04/11/2003 <b>R.G.</b> 46.754 <b>R.P.</b> 31.309 |
|---|

l'attuale intestazione del lotto 29 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

#### **40.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 29**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 29, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

|   |
|---|
| <b>Titolo:</b> Verbale di pignoramento immobili |
|---|

|   |
|---|
| <b>Trascritto:</b> in data 25/05/2016 <b>R.G.</b> 16.731 <b>R.P.</b> 11.445 |
|---|

|  |
|--|
| <b>Cod. Fiscale del Creditore:</b> 03059020264 |
|--|

|   |
|---|
| <b>Diritto:</b> Proprietà <b>Quota:</b> 1/1 |
|---|



**Altri beni colpiti: si**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 29, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 865/1000

**Altri beni colpiti: si**

#### **40.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

#### **40.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 40.1) e 40.3)**

Quanto indicato al paragrafo 40.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 40.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

#### **40.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio**



### **La Munereta”**

L’ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

#### **40.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato “Condominio La Munereta”**

L’ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

#### **40.8) La descrizione della cantina al piano interrato – lotto 29 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame una cantina sita al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condominio La Munereta”, catastalmente identificato dal sub. 39 del mappale n° 1103.

Si tratta di una cantina con pavimento in calcestruzzo liscio, pareti divisorie in blocchi di cls e/o setti in c.a. e solaio di copertura in lastre predalle. L’accesso all’unità immobiliare risulta protetto da una porta metallica. La cantina è dotata di impianto di illuminazione con canalizzazione esterna e l’altezza utile è risultata di m. 2,55.

#### **40.9) Dati tecnici per la valutazione del lotto 29**

Dall’esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Colle Umberto, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 07 o 10/01/2019, è emerso che l’unità immobiliare sopra descritta di cui il lotto 29 offre le seguenti superfici:

Superficie netta calpestabile:



- cantina al piano interrato circa mq. 2,93

Superficie lorda commerciale:

- cantina al piano interrato circa mq. 3,50

**40.10) Attestazione di prestazione energetica del lotto 29**

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che trattandosi di una cantina, priva di impianto di riscaldamento, tale certificazione non è dovuta.

**40.11) Libertà del lotto 29**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, nonché da quanto emerso al sopralluogo del 02/07/2020, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera e nella disponibilità del Custode Giudiziale.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 29.

**40.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 29**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;



tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 29 non comodamente divisibile.

#### **40.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 29**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 29 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **40.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 29**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n° 4392/2001 del 04/07/2001, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 29 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **40.15) Metodo di stima del lotto 29**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).



Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 29 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **40.16) Determinazione del valore del lotto 29**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di una cantina di piccole dimensioni al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare ad eccezione dell’intestazione catastale non aggiornata. Sarà necessario presentare un’istanza in autotutela al fine di recepire l’intestazione come risultante dall’atto di identificazione catastale n° 91.293 di rep. Del Notaio Giuseppe Dall’Antonia rogitato in data 17/10/2003;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 40.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 3,50 circa x €.



200,00= €. 700,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 700,00 x

25%= €. 175,00

Valore per la vendita forzata €. 525,00

somma che si arrotonda ad €. **500,00=**, diconsi Euro cinquecento/00=.

#### **41) IL LOTTO 30**

##### **41.1) L’identificazione catastale del lotto 30**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati



della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3

M.N. 1103 sub. 42 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/2 - Cl.

1<sup>^</sup> - consistenza mq. 6 - Superficie catastale

totale mq. 7 - R.C.€. 9,92 (allegato 43)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 43, 53 e 47 del mappale n° 1103 (Allegati 11).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale, non aggiornata, rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 865/1000;

- Soggetto terzo: in proprietà per la quota di 135/1000;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio

Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1103 di ha. 0.11.68 - ente urbano.



#### 41.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 30

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.2) qui di seguito sinteticamente riportati:

**Titolo 1:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto

**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 2:** Identificazione catastale – costituzione di servitù del 17/10/2003 n° 91293 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia

**Trascritto:** in data 04/11/2003 **R.G.** 46.754 **R.P.** 31.309

l'attuale intestazione del lotto 30 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

#### 41.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 30

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il lotto 30, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il lotto 30, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 865/1000



**Altri beni colpiti: si**

**41.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3), sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**41.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 41.1) e 41.3)**

Quanto indicato al paragrafo 41.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 41.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**41.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**41.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.





#### **41.11) Libertà del lotto 30**

Nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera, come indicato anche nella relazione del Custode Giudiziale che ne detiene il possesso in seguito alla sostituzione delle chiavi.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 30.

#### **41.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 30**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una cantina al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 30 non comodamente divisibile.

#### **41.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 30**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il lotto 30 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali



consolidate di integrazione e di ristrutturazione”. Disciplinata dall’art. 46 delle N.T.O.

#### **41.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 30**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n° 4392/2001 del 04/07/2001, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l’Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l’unità immobiliare di cui al lotto 30 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l’unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **41.15) Metodo di stima del lotto 30**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 30 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **41.16) Determinazione del valore del lotto 30**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:



- trattasi di una cantina al piano interrato del complesso edilizio denominato “Condomino Munereta”, ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l’unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare ad eccezione dell’intestazione catastale non aggiornata. Sarà necessario presentare un’istanza in autotutela al fine di recepire l’intestazione come risultante dall’atto di identificazione catastale n° 91.293 di rep. Del Notaio Giuseppe Dall’Antonia rogitato in data 17/10/2003;

tutto ciò considerato e quant’altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Cantina al piano interrato del complesso edilizio “Condominio Munereta” esattamente identificato al paragrafo 40.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 7,08 circa x €.

200,00= €. 1.416,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l’unità immobiliare non è facilmente



ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se

non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento

ed il pieno possesso della proprietà non

avviene contestualmente al pagamento del

prezzo di aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che

potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o

emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato la somma di €. 1.416,00 x

25%= €. 354,00

Valore per la vendita forzata €. 1.062,00

somma che si arrotonda ad €. **1.050,00**=, diconsi Euro  
millecinquanta/00=.

## **42) IL LOTTO 31**

### **42.1) L'identificazione catastale del lotto 31**

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Colle Umberto (TV)

Sezione A – Foglio 3



M.N. 1103 sub. 52 Via del Marangon, piano S1 - Cat. C/6 - Cl.

4<sup>^</sup> - consistenza mq. 23 - Superficie catastale

totale mq. 23 - R.C.€. 55,83 (allegato 44)

L'unità immobiliare predetta, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord: subalterni n° 47 e 53 del mappale n° 1103, contro terra, subalterni n° 38 e 39 del mappale n° 1103 (allegati 41).

Ditta catastale (allegato 12):

La ditta catastale, non aggiornata, rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 02/08/2018 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 865/1000;

- Soggetto terzo: in proprietà per la quota di 135/1000;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territori - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati 13)

Comune di Colle Umberto (TV)

Foglio 3

M.N. 1103 di ha. 0.11.68 - ente urbano.

#### **42.2) Titoli di provenienza ed attuale intestazione del lotto 31**

A seguito degli atti di provenienza già citati al precedente paragrafo 4.2) qui di seguito sinteticamente riportati:

**Titolo 1:** Compravendita del 19/06/1997 n° 69.288 di rep. del Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto



**Trascritto:** in data 03/07/1997 **R.G.** 20.746 **R.P.** 14.863

**Titolo 2:** Identificazione catastale – costituzione di servitù del  
17/10/2003 n° 91293 di rep. del Notaio Giuseppe Dall’Antonia

**Trascritto:** in data 04/11/2003 **R.G.** 46.754 **R.P.** 31.309

l’attuale intestazione del lotto 31 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1: in proprietà per la quota di 1/1

#### **42.3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli del lotto 31**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.1), il  
lotto 31, è gravato dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Verbale di pignoramento immobili

**Trascritto:** in data 25/05/2016 **R.G.** 16.731 **R.P.** 11.445

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 1/1

**Altri beni colpiti:** si

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.2), il  
lotto 31, è gravato dalla seguente iscrizione pregiudizievole:

**Titolo:** Ipoteca volontaria derivata

**Iscritto:** in data 17/07/2001 **R.G.** 28.848 **R.P.** 4.994

**Cod. Fiscale del Creditore:** 03059020264

**Diritto:** Proprietà **Quota:** 865/1000

**Altri beni colpiti:** si

#### **42.4) I vincoli accessori**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 5.3),  
sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

**Titolo:** Convenzione edilizia



**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 38.498 **R.P.** 27.743

**Titolo:** Servitù di transito

**Trascritto:** in data 30/12/1997 **R.G.** 46.755 **R.P.** 31.310

**42.5) Aggiornamenti e verifiche relative ai paragrafi 42.1) e 42.3)**

Quanto indicato al paragrafo 42.1) della relazione, risulta aggiornato alla data del 02/08/2019.

Quanto indicato al paragrafo 42.3) della relazione, risulta aggiornato alla data del 04/07/2016 come da certificato notarile depositato dalla creditrice precedente in Cancelleria in data 20/07/2016 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 06/05/2019 – 20/09/2019 e successivo aggiornamento eseguito in data 26/08/2020.

**42.6) L'ubicazione del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 7) alla cui lettura.

**42.7) La descrizione generale del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta"**

L'ubicazione è già stata descritta al precedente paragrafo 8) alla cui lettura si rimanda.

**42.8) La descrizione dell'autorimessa al piano interrato – lotto 31 di proprietà del soggetto esecutato n° 1**

È ora in esame un'autorimessa sita al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condominio La Munereta", catastalmente identificato dal sub. 52 del mappale n° 1103.





Custode Giudiziale che ne detiene il possesso in seguito alla sostituzione delle chiavi.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore gravanti sul bene immobile di cui il lotto 31.

Nel corso del sopralluogo del 07 o 10/01/2019 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è libera.

#### **42.12) Accertamento della comoda divisibilità del lotto 31**

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un'autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;
- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;
- la minima superficie disponibile non consente di ipotizzare alcun frazionamento;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare di cui al lotto 31 non comodamente divisibile.

#### **42.13) Accertamento della destinazione urbanistica del lotto 31**

A seguito di quanto già riportato al precedente paragrafo 9), è possibile riferire che il complesso edilizio di cui è parte anche il



lotto 31 ricade nell'ambito della z.to. "B – Zone residenziali consolidate di integrazione e di ristrutturazione". Disciplinata dall'art. 46 delle N.T.O.

#### **42.14) Accertamento della conformità edilizia e catastale del lotto 31**

Premesso quanto già riportato al precedente paragrafo 10), il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 07 e 10/01/2019, e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n° 4392/2001 del 04/07/2001, oltre che con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare di cui al lotto 31 è urbanisticamente e catastalmente conforme.

Si precisa che l'unità immobiliare è stata dichiarata agibile a seguito del rilascio del Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004.

#### **42.15) Metodo di stima del lotto 31**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo come già indicato al precedente paragrafo 11).

Ciò detto, il valore unitario arrotondato per il box auto di cui al lotto 31 viene assunto in €. 200,00= al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

#### **42.16) Determinazione del valore del lotto 31**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della



consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un'autorimessa al piano interrato del complesso edilizio denominato "Condomino Munereta", ubicato in Via del Marangon nel Comune di Colle Umberto;

- l'unità immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, posto auto;

- l'unità immobiliare si presentata in buone condizioni manutentive;

- lo scrivente ha accertato la conformità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare ad eccezione dell'intestazione catastale non aggiornata. Sarà necessario presentare un'istanza in autotutela al fine di recepire l'intestazione come risultante dall'atto di identificazione catastale n° 91.293 di rep. Del Notaio Giuseppe Dall'Antonia rogitato in data 17/10/2003;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Autorimessa al piano interrato del complesso edilizio "Condominio Munereta" esattamente identificato al paragrafo 42.1) della presente relazione, della superficie lorda commerciale di mq. 27,23 circa x €.

200,00= €. 5.446,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un



ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita

forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- l'unità immobiliare non è facilmente ispezionabile prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 5.446,00 x

25%= €. 1.361,50

Valore per la vendita forzata €. 4.084,50

somma che si arrotonda ad €. **4.100,00=**, diconsi Euro quattromilacento/00=.

#### **43)RIEPILOGO DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI COLPITI DA PIGNORAMENTO**

Sulla scorta di quanto accertato e descritto ai paragrafi precedenti si riassume come segue:

| Lotto | Soggetto esecutato n° 1      | Valore per vendita forzata |
|-------|------------------------------|----------------------------|
| 1     | quota di 1/1 della proprietà | €. 3.500,00                |
| 2     | quota di 1/1 della proprietà | €. 4.600,00                |



|    |                              |              |
|----|------------------------------|--------------|
| 3  | quota di 1/1 della proprietà | €. 3.400,00  |
| 4  | quota di 1/1 della proprietà | €. 2.100,00  |
| 5  | quota di 1/1 della proprietà | €. 2.200,00  |
| 6  | quota di 1/1 della proprietà | €. 3.700,00  |
| 7  | quota di 1/1 della proprietà | €. 3.800,00  |
| 8  | quota di 1/1 della proprietà | €. 550,00    |
| 9  | quota di 1/1 della proprietà | €. 600,00    |
| 10 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 11 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 12 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 13 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 14 | quota di 1/1 della proprietà | €. 700,00    |
| 15 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 16 | quota di 1/1 della proprietà | €. 800,00    |
| 17 | quota di 1/1 della proprietà | €. 800,00    |
| 18 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 19 | quota di 1/1 della proprietà | €. 750,00    |
| 20 | quota di 1/1 della proprietà | €. 700,00    |
| 21 | quota di 1/1 della proprietà | €. 650,00    |
| 22 | quota di 1/1 della proprietà | €. 65.500,00 |
| 23 | quota di 1/1 della proprietà | €. 44.200,00 |
| 24 | quota di 1/1 della proprietà | €. 34.400,00 |
| 25 | quota di 1/1 della proprietà | €. 5.250,00  |
| 26 | quota di 1/1 della proprietà | €. 1.800,00  |
| 27 | quota di 1/1 della proprietà | €. 3.750,00  |



|    |                              |               |
|----|------------------------------|---------------|
| 28 | quota di 1/1 della proprietà | €. 3.900,00   |
| 29 | quota di 1/1 della proprietà | €. 500,00     |
| 30 | quota di 1/1 della proprietà | €. 1.050,00   |
| 31 | quota di 1/1 della proprietà | €. 4.100,00   |
|    | Sommano                      | €. 197.800,00 |

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente valutazione godono di autonomia funzionale e possono essere quindi vendute singolarmente.

Proprio per l'autonomia funzionale, che caratterizza, in ambito condominiale, tutte le unità oggetto di valutazione, si è proceduto individuando un lotto per ogni unità immobiliare colpita da pignoramento, tuttavia alcune unità sono risultate essere attualmente occupate senza contratto ovvero con contratto non opponibile.

Inoltre è necessario tenere a mente che, per normativa urbanistica impone di associare ad ogni unità residenziale una unità accessoria a box auto. La presenza di un appartamento da ultimare non associato ad un box auto e la situazione di occupazione descritta induce quindi a considerare di cumulare l'appartamento da ultimare e le unità occupate in tre macro lotti.

Lo scrivente ritiene pertanto che, solamente per tali unità sia opportuno valutare, da parte del delegato alla vendita, l'opportunità di proporre alla vendita le singole unità occupate raggruppandole secondo l'utilizzo rilevato ai sopralluoghi e secondo l'associazione proposta dallo scrivente per l'unità residenziale da ultimare, formando così i seguenti macro lotti:



**Macro lotto “A”:** Lotto n° 23 + lotto n° 27

Appartamento di cui il M.N. 1102 sub 228 ed il box auto di cui il M.N. 1102 sub 255 del valore complessivo di €. 47.950,00 a base d’asta.

**Macro lotto “B”:** Lotto n° 22 + lotto n° 25 + lotto n° 26

Appartamento di cui il M.N. 1102 sub 227 con il box auto di cui il M.N. 1102 sub 253 e con il magazzino di cui il M.N. 1102 sub 254 del valore complessivo di €. 72.550,00 a base d’asta.

**Macro lotto “C”:** Lotto n° 24 + lotto n° 7

Appartamento di cui il M.N. 1102 sub 250 con il box auto di cui il M.N. 1102 sub 194 del valore complessivo di €. 38.200,00 a base d’asta.

#### **44) OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

Ultimata la presente relazione, in data 28/08/2020 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l’eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta elettronica certificata del 28/08/2020, a trasmettere al creditore esecutante procedente, ai creditori intervenuti, al custode giudiziale ed al debitore esecutato la copia dell’elaborato peritale.

Alle parti veniva indicata la data del al 15/09/2020, quale termine ultimo entro cui far pervenire le rispettive eventuali osservazioni.

Allo spirare del termine assegnato non è pervenuta alcuna nota di



osservazione da parte degli interessati.

#### **45) ALLEGATI**

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Atto di cessione n° 60045 del 06/03/1995;
2. Atto di compravendita n° 69928 del 19/06/1997;
3. Atto di compravendita n° 71746 del 10/11/1997;
4. Atto di compravendita n° 71747 del 10/11/1997;
5. Atto di compravendita n° 74203 del 21/05/1998;
6. Atto di compravendita n° 74205 del 21/05/1998;
7. Atto di identificazione catastale e costituzione di servitù n° 91293 del 17/10/2003;
8. Visure ipotecarie – Atto di compravendita n° 17368 del 09/05/2016 con allegati; Atto di compravendita n° 1158 del 14/04/2017 con allegati;
9. Concessione edilizia n° 4392/2001 del 04/07/2001; Autorizzazione edilizia n° 4392/1 del 27/02/2002; D.I.A. n° 4392 del 18/09/2002; D.I.A. n° 4392/3 del 18/04/2003; Permesso di Costruire n° 4392/4/2003 del 30/07/2003; Permesso di Costruire in sanatoria n° 773/C del 04/07/2018; Permesso di Costruire in sanatoria n° 776/C del 04/07/2018; D.I.A. n° 4392 de7 5 del 24/05/2004; D.I.A. n° 4392/9 del 15/05/2008; D.I.A. n° 4392/10 del 15/01/2010; Certificato di agibilità n° 4392 del 04/03/2004; Certificato di agibilità n° 4392 del 28/08/2004.
10. Planimetria catastale M.N. 1102 sub 84;
11. Elaborato planimetrico; Elenco subb; M.N. 1102;





- |   |
|---|
| 37. Planimetria catastale M.N. 1102 sub 253;  |
| 38. Planimetria catastale M.N. 1102 sub 254;  |
| 39. Planimetria catastale M.N. 1102 sub 255;  |
| 40. Planimetria catastale M.N. 1103 sub 37;   |
| 41. Elaborato planimetrico; Elenco subb; M.N. 1103;   |
| 42. Planimetria catastale M.N. 1103 sub 39;   |
| 43. Planimetria catastale M.N. 1103 sub 42;   |
| 44. Planimetria catastale M.N. 1103 sub 52;   |
| 45. Documentazione fotografica appartamento lotto n° 22;  |
| 46. Documentazione fotografica appartamento lotto n° 23;  |
| 47. Documentazione fotografica appartamento lotto n° 24;  |
| 48. Documentazione fotografica posti auto lotti 4 e 5;  |
| 49. Documentazione fotografica a campione box ed autorimesse dei<br>lotti n° 1 - 2 - 3 - 6 - 7 - 25 - 27 - 28 - 31;                                   |
| 50. Documentazione fotografica a campione cantine dei lotti n° 8 - 9<br>- 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21- 26 - 29 -<br>30. |

Treviso, 28 settembre 2020

L'esperto stimatore  
- Geom. Alessandro Biasuzzi -

