

*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
TREVISO*

*Esecuzione immobiliare N. 390/2015 R.G.E., riunita alle procedure R.G.E.
443/2015-573/2015-152/2017-541/2017-635/2018, promossa da:*



Contro

ESECUTATO 1 con avv. 

ESECUTATO 2 con avv. 

ESECUTATO 3 in Napoli (non costituito)

G.E.: Dott. MARCO SARAN (in sostituzione del dott. A. FABBRO)

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI**



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. Imm. 390/2015

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
	<i>Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili</i>	
	<i>- Incarico – Quesito</i>	<i>pag. 4</i>
	<i>Premessa</i>	<i>pag. 5</i>
	<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag.8</i>
A	<i>PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI</i>	<i>pag. 10</i>
A1	<i>AGENZIA DEL TERRITORIO</i>	<i>pag. 10</i>
	<i>Identificazione catastale comune</i>	
	<i>Parti comuni e Quote millesimali</i>	
	<i>Attuale intestazione</i>	
A2	<i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE – UFFICIO</i>	
	<i>PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</i>	<i>pag. 11</i>
	<i>Titoli di provenienza</i>	
	<i>Servitù' e prescrizioni</i>	
	<i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</i>	
A3	<i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA</i>	
	<i>URBANISTICA</i>	<i>pag.37</i>
	<i>Destinazione Urbanistica</i>	
	<i>Pratiche edilizie</i>	
	<i>Provvedimenti amministrativi sanzionatori</i>	



A4	CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI	pag.43
	<i>Stima del prezzo per la vendita forzata dell'immobile</i>	
	ALLEGATO COMUNE LOTTI	pag. 49
	ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE	pag. 49
1	LOTTI 1	pag. 51
2	LOTTI 2	pag. 65
3	LOTTI 3	pag. 73



Es.Imm. N° 390/2015 R.G.E.

G.E. Antonello Fabbro

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare N. 390/2015 R.G.E., riunita alle procedure R.G.E.

443/2015-573/2015-152/2017-541/2017-635/2018, promossa da:



contro

ESECUTATO 1 con avv. F

ESECUTATO 2 con avv. F

ESECUTATO 3 in Napoli (non costituito)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E

STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO



- in data 17.04.2019, il G.E. dott. M. Saran dispone la riunione della procedura n. 635/2018 alla procedura recante n. 390/15;

Pertanto, si ribadisce che i **beni di cui ai successivi LOTTI sono siti in Comune di Conegliano (TV)**.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201).

Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte;

- vista la presenza di un corpo di fabbrica articolato composto da tre parti autonomamente definibili;
- visto lo stato di fatto dell’intero compendio che presenta condizioni diversificate nelle tre parti sopra citate;



- vista la diversa destinazione d'uso riscontrabile nelle tre parti edilizie diversamente caratterizzate;
- considerate le dimensioni e le singole caratteristiche;
- considerato la natura storica di bene culturale dell'immobile principale risalente a un impianto architettonico datato al sec. XVIII, di conseguenza soggetto a specifici vincoli;
- vista la necessità di procedere a significativi lavori di restauro (architettonico e pittorico) per l'intero immobile storico, data anche la dipendenza reciproca dei singoli livelli di piano;
- considerata l'autonomia impiantistica che ognuna delle tre parti gode,

si ritengono i beni oggetto della presente relazione tali da formare tre lotti, rispettivamente (v. all. A - Individuazione Lotti):

LOTTO 1: costituito dallo storico Palazzetto Zandonella Dall'Aquila (sec. XVIII);

LOTTO 2: costituito dall'appartamento in Via Giacomo Marcatelli, distribuito sopra Porta San Polo (sec. XVIII);

LOTTO 3: costituito dalle unità immobiliari formanti la parte edilizia adiacente al Palazzetto storico e facente parte del più ampio [REDACTED]

Per le visure catastali relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti LOTTI, si rimanda alla descrizione di ogni singolo LOTTO.

Relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari e, successivamente, le parti specifiche di ogni lotto.

PRECISAZIONI

Per le unità immobiliari formanti il **LOTTO 1** e **LOTTO 2**, nel caso del loro



trasferimento, occorre considerare che sono sottoposte al vincolo legale ai sensi dell'ex art. 1 della Legge 1giugno 1939 n.1089 sulla tutela dei beni di interesse storico e artistico, relativamente all'immobile denominato "Porta San Polo e adiacenze", come risulta dal Decreto Ministeriale del 10.10.1998 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 22.10.1999 ai n.ri 37100/23845, 37101/23846 e 37102/23847 e all'immobile denominato "Palazzo Zandonella Dall'Aquila", come risulta dall'Atto amministrativo del 19.06.2000 rep. n. 25292/2000 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Costituzione di vincoli legali - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 06.12.2010 ai n.ri 43688/27188.

Pertanto, l'eventuale contratto di trasferimento della proprietà dovrà essere sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, al quale l'eventuale alienazione dovrà essere denunciata ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 restando il contratto inefficace in pendenza del termine prescritto dal IV^ comma dell'art. 61 del D.Lgs. citato.

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, alla data del 06.10.2019 previa verifica presso la Cancelleria e consultazione telematica del fascicolo delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alle precedenti di cui all'intestazione della presente relazione, sono intervenuti:

1.





A - PARTE GENERALE RIFERITA A TUTTI I LOTTI:

A1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

A1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE

CATASTO FABBRICATI

Presso il Catasto dei Fabbricati i beni immobili identificati nei lotti successivamente descritti sono rappresentati graficamente da elaborati



planimetrici ivi allegati.

PARTI COMUNI

Si individuano quali **parti comuni**:

CATASTO FABBRICATI, Sezione E, Foglio 4

M.n. 412 sub. 4, B.C.N.C. (portico), comune ai subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13;

M.n. 412 sub. 5, B.C.N.C. (vano scala), comune ai subb. 10 e 12;

M.n. 412 sub. 6, B.C.N.C., comune ai subb. 9, 10, 11 e 12.

Presso il Catasto Terreni il compendio immobiliare di cui alla procedura è identificato dai mappali n.ri 413,917, 918,2791(v. *all. A1 – Estratto di mappa Catasto terreni*).

A2 – SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO – TERRITORIO

.....

A2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Alla situazione di titolarità delle unità immobiliari presenti nel fabbricato sopra richiamato, costituenti i beni di cui ai LOTTI sopra elencati, si è pervenuti in forza di:

ESECUTATO 1

1) **Successione testamentaria** in morte di [REDACTED] apertasi in data 11.04.2001, Atto amministrativo rep. N. 15/169 del 04.08.2004 trascritta presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 23.10.2006 al n. 52690 del registro generale ed al n. 30005 del registro particolare.

Con questo atto **all’Esecutato 1** pervenne:



- la **quota di 1/2** della piena proprietà di:

Comune di Conegliano – Catasto dei Fabbricati – Sezione E – Foglio 4

- **particella n. 413 sub 1**- Cat. C/1, Cons. mq 17-Via Mercatelli 3/B, piano T;
- **particella n. 413 sub 2** – Cat. A/10, Cons. 2 vani – Via V. Emanuele 27/A, piano T;
- **particella n. 413 sub 3** – Cat. A/2, 10,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 5** – Cat. A/2, 5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 2;
- **particella n. 917 sub 1** – Cat. A/4, 2,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;

- la **quota di 1/1** della piena proprietà di:

Comune di Conegliano – Catasto dei Fabbricati – Sezione E – Foglio 4

- **particella n. 917 sub 12** – Cat.A/2, 6 vani – Corso Mazzini 45, piano T, 1, 2, 3;
- **particella n. 412 sub 1** – Cat. C/2, Cons. mq 93 – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 917 sub 7**– Cat. A/2, Cons. 8 vani – Via V. Emanuele 19, piano 2;
- **particella n. 412 sub 2**-Cat. A/2, 11,5 vani-Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 917 sub 4** – Cat. A/2 – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 917 sub 14**-Cat. A/10, 1,5 vani-Via V.Emanuele 29, piano T;

Comune di Conegliano – Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di are 4.60

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati
 - particella n. 413 sub 3: sostituito con particella n. 412 sub 10;
 - particella n. 917 sub 5: sostituito con particella n. 412 sub 12;



- particella n. 917 sub 1: soppresso;
- particella n. 917 sub 12: soppresso;
- particella n. 412 sub 1: sostituito con particelle n.ri 412 sub 8 e 412 sub 9;
- particella n. 917 sub 7: sostituito con particella n. 412 sub 13;
- particella n. 412 sub 2: sostituito con particelle n.ri 412 sub 7, 412 sub 8, 412 sub 9 e 412 sub 11;
- particella n. 917 sub 4: sostituito con particelle n.ri 412 sub 7, 412 sub 8, 412 sub 9 e 412 sub 11;

2) Successione testamentaria in data 27.09.1997 n. 14 Vol. 1470 – Uff. Registro di Bari in morte di [REDACTED] apertasi in data 29.03.1997 con eredi ESECUTATO 2 ed ESECUTATO 3. Accettazione tacita di eredità con atto notarile del 27.11.2009 rep. n. 323910/20581, Notaio P. Valvo in Conegliano (TV) e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22.12.2009 ai n.ri 47605/28921.

All’ESECUTATO 2 e all’ESECUTATO 3, pervennero per la quota di 1/4 ciascuno:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 1** – Cat. C/1, Cons. mq 17 – Via Mercatelli 3/B, piano T;
- **particella n. 413 sub 2** – Cat. A/10, Cons. 2 vani – Via V. Emanuele 27/A, piano T;
- **particella n. 413 sub 3** – Cat. A/2, 10,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 917 sub 5** – Cat. A/2, 5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 2;
- **particella n. 917 sub 1** – Cat. A/4, 2,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano T;
- **particella n. 917 sub 3** – Cat. A/2 – Via V. Emanuele 29, piano 1.



Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati
 - particella n. 413 sub 3: sostituito con particella n. 412 sub 10;
 - particella n. 917 sub 5: sostituito con particella n. 412 sub 12;
 - particella n. 917 sub 1: soppresso;
 - particella n. 917 sub 3: sostituito con particella n. 412 sub 10;
- Presso il Catasto Terreni
 - particella n. 414: soppressa e sostituita dalla particella n. 2791.

A2.2 – SERVITU' E PRESCRIZIONI

Vincolo legale ai sensi dell'ex art. 1 della Legge 1giugno 1939 n.1089 sulla tutela dei beni di interesse storico e artistico, relativamente all'immobile denominato "**Porta San Polo e adiacenze**", come risulta dal Decreto Ministeriale del 10.10.1998 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 22.10.1999 ai n.ri 37100/23845, 37101/23846 e 37102/23847, censito in Comune di Conegliano, Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella n. 413.

Vincolo istituito con atto del 19.06.2000 re. N. 25292/2000 del Ministero per i Beni e Attività Culturali trascritto all'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06.12.2010 ai nn. 43688/27188 con il quale si formula la dichiarazione di interesse storico artistico dell'immobile denominato "**Palazzo Zandonella Dall'Aquila con scoperto**", censito in Comune di Conegliano, Catasto Terreni al Foglio 32



particelle 414, 918, 413 parte.

A2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale Di Treviso - Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (v. *documentazione agli atti-visure di aggiornamento al 15.10.2019, allegato A2*):

❖ ISCRIZIONI

1) Iscrizione in data 21.12.2007 ai n.ri 60966/16850: Ipoteca volontaria per € 1.980.000,00 di cui capitale € 1.000.000,00;



contro: ESECUTATO 1 - in qualità di debitore ipotecario - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/4 della proprietà; **ESECUTATO 2** - in qualità di debitore ipotecario - relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 della proprietà, relativamente all'unità negoziale n.2 per la quota di 2/4 della proprietà; **ESECUTATO 3** – in qualità di terzo datore d'ipoteca - relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/4 della proprietà;

titolo: Ipoteca volontaria – Atto notarile in data 13.12.2007, Notaio Tatarano Maria Chiara in Bari, Rep. n. 24512/14835 - Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

beni colpiti: per la quota 1/1 della proprietà

Comune di Conegliano – Catasto Fabbricati - Sezione E, Foglio 4:

Unità negoziale n.1:

- **particella 412 sub 7, C2, 23 mq** – Corso Vittorio Emanuele II



- **particella 412 sub 8**, C2, 37 mq – Corso Vittorio Emanuele II
- **particella 412 sub 9**, C2, 39 mq – Corso Vittorio Emanuele II
- **particella 412 sub 11**, A2, vani 5,5 – Corso Vittorio Emanuele II, Piano 2
- **particella 412 sub 13**, A2, vani 8 – Corso Vittorio Emanuele II, Piano 3

Unità negoziale n.2:

- **particella 412 sub 10**, A2, vani 6 – Corso Vittorio Emanuele II, Piano 2
- **particella 412 sub 12**, A2, vani 7 – Corso Vittorio Emanuele II, Piano 3

Altri beni colpiti: no.

2) **Iscrizione in data 11.10.2012 ai n.ri 30581/4427:** **Ipoteca legale per € 2.847.822,74 di cui capitale € 1.423.911,37;**



contro: **ESECUTATO 2** - per la quota di 1/4 della proprietà;



beni colpiti: per la quota di 1/4 della proprietà

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 2791**– Area urbana.

Altri beni colpiti: no.

3) **Iscrizione in data 11.02.2013 ai n.ri 5355/541:** **Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 di cui capitale € 43.074,25;**



[REDACTED] unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà;

titolo: Decreto ingiuntivo – Atto in data 05.04.2012, Tribunale di Treviso-Sezione Conegliano, Rep. n. 369;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà;

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;



- **particella n. 2791**– Ente Urbano di mq 504 – Corso G. Mazzini, piano T;

Altri beni colpiti: no.

❖ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) **Trascrizione in data 22.10.1999 ai n.ri 37100/23845:**



titolo: Atto amministrativo del 10.10.1998 rep. n. 26379 del Ministero per i Beni

e le Attività Culturali – Costituzione di vincoli legali;

beni colpiti: per la quota di 1/3 della Proprietà;

Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati – Foglio 4

- **particella n. 413** – X-Fabbricato;

Altri beni colpiti: no.

2) **Trascrizione in data 22.10.1999 ai n.ri 37100/23846:**



contro: **ESECUTATO 3** - per la quota di 1/3 della Proprietà;

titolo: Atto amministrativo del 10.10.1998 rep. n. 26379 del Ministero per i Beni

e le Attività Culturali – Costituzione di vincoli legali;

beni colpiti: per la quota di 1/3 della Proprietà;

Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati – Foglio 4

- **particella n. 413** – X-Fabbricato;

Altri beni colpiti: no.

3) **Trascrizione in data 22.10.1999 ai n.ri 37100/23847:**



[REDACTED]

contro: ESECUTATO 2 - per la quota di 1/3 della Proprietà;

titolo: Atto amministrativo del 10.10.1998 rep. n. 26379 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – costituzione di vincoli legali;

beni colpiti: per la quota di 1/3 della Proprietà;
Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati – Foglio 4

- **particella n. 413** – X-Fabbricato;

Altri beni colpiti: no.

4) Trascrizione in data 23.10.2006 ai n.ri 52690/30005:

a favore: ESECUTATO 1 – unità negoziale n. 1 per la quota di 50/100 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 della Proprietà.

[REDACTED] unità
negoziale n. 1 per la quota di 50/100 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 della Proprietà.

titolo: Atto del 04.08.2004 rep. n. 15/169 dell'Ufficio del Registro - Certificato di denunciata successione data di morte del 11.04.2001;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 50/100 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 1** – Cat. C/1, Cons. mq 17 – Via Mercatelli 3/B, piano T;

- **particella n. 413 sub 2** – Cat. A/10, Cons. 2 vani – Via V. Emanuele 27/A,
piano T;

- **particella n. 413 sub 3** – Cat. A/2, 10,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 1;



- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 5** – Cat. A/2, 5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 2;
- **particella n. 917 sub 1** – Cat. A/4, 2,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 917 sub 3** – Cat. A/2 – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- Unità negoziale n. 2

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 917 sub 12** -Cat. A/2, 6 vani – Corso Mazzini 45, piano T, 1, 2, 3;
- **particella n. 412 sub 1** -Cat. C/2, Cons. mq 93 – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 917 sub 7** -Cat. A/2, Cons. 8 vani – Via V. Emanuele 19, piano 2;
- **particella n. 412 sub 2**-Cat. A/2, 11,5 vani-Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 917 sub 4** – Cat. A/2 – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 917 sub 14**-Cat. A/10, 1,5 vani-Via V.Emanuele 29, piano T;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

Altri beni colpiti: no.

5) Trascrizione in data 22.12.2009 ai n.ri 47605/28921:

a favore: **ESECUTATO 2** per la quota di 1/4 della Proprietà; **ESECUTATO 3**
per la quota di 1/4 della Proprietà;

_____ per la
quota di 1/2 della Proprietà;

titolo: Atto notarile del 27.11.2009 rep. n. 323910/20581 del notaio Valvo in
Conegliano – Accettazione tacita di eredità;

beni colpiti:



Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 1** – Cat. C/1, Cons. mq 17 – Via Mercatelli 3/B, piano T;
- **particella n. 413 sub 2** – Cat. A/10, Cons. 2 vani – Via V. Emanuele 27/A, piano T;
- **particella n. 413 sub 3** – Cat. A/2, 10,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 1;
- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 917 sub 5** – Cat. A/2, 5 vani – Via V. Emanuele 29, piano 2;
- **particella n. 917 sub 1** – Cat. A/4, 2,5 vani – Via V. Emanuele 29, piano T;
- **particella n. 917 sub 3** – Cat. A/2 – Via V. Emanuele 29, piano 1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

6) Trascrizione in data 17.02.2010 ai n.ri 5638/3605:

[REDACTED]

– unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 14.01.2010 rep. n. 13822 del Tribunale di Bari- Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.



- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

- Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

Annotazione a trascrizione in data 10.02.2017 ai n.ri 5060/677:



contro: ESECUTATO 1;



titolo: Atto giudiziario del 09.01.2017 rep. n.344 Tribunale di Bari- Sentenza di condanna esecutiva.

7) Trascrizione in data 17.02.2010 ai n.ri 5639/3606:

[REDACTED] - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: **ESECUTATO 1** - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà,

titolo: Atto giudiziario del 14.01.2010 rep. n. 13823 del Tribunale di Bari- Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60



- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

- Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

Annotazione a trascrizione in data 17.08.2017 ai n.ri 29837/4071:

[REDACTED]

contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 07.07.2017 rep. n.3786 Tribunale di Bari- Sentenza di condanna esecutiva.

8) Trascrizione in data 17.02.2010 ai n.ri 5640/3607:

[REDACTED]

– unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;



titolo: Atto giudiziario del 14.01.2010 rep. n. 13824 del Tribunale di Bari-
Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità
negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota
di 2/4 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

- Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40



Altri beni colpiti: no.

Annotazione in data 12.08.2015 ai nn. 24020/2899

Atto di sentenza condanna esecutiva.

Annotazione a trascrizione in data 27.11.2018 ai n.ri 42188/5362:

contro: ESECUTATO 1;

titolo: Atto giudiziario del 07.07.2017 rep. n.3786 Tribunale di Bari- Sentenza di condanna esecutiva.

9) Trascrizione in data 17.02.2010 ai n.ri 5641/3608:

– unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 14.01.2010 rep. n. 13825 del Tribunale di Bari- Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;



- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

- Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

Annotazione in data 12.08.2015 ai nn. 24020/2899

Atto di sentenza condanna esecutiva.

10) Trascrizione in data 10.03.2010 ai n.ri 8183/5199:



– unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della



Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 11.02.2010 rep. n. 816 del Tribunale di Bari-
Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;



- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

• Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

11) Trascrizione in data 10.03.2010 ai n.ri 8184/5200:

[REDACTED] – unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: **ESECUTATO 1**- unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 14.01.2010 rep. n. 817 del Tribunale di Bari- Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.

• Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;

- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;

- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;

- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;

- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;



- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;

- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;

- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;

- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;

- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

- Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

12) Trascrizione in data 10.03.2010 ai n.ri 8185/5201:

[REDACTED] – unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 11.02.2010 rep. n. 818 del Tribunale di Bari-
Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità



negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;

- Unità negoziale n. 3

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

13) Trascrizione in data 10.03.2010 ai n.ri 8186/5202:



██████████ unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 1 - unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 11.02.2010 rep. n. 819 del Tribunale di Bari- Ordinanza di sequestro conservativo;

beni colpiti: unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della Proprietà; unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 della Proprietà; unità negoziale n. 3 per la quota di 2/4 della Proprietà.

- Unità negoziale n. 1:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** -Cat. C/2, Cons. mq 25 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** -Cat. C/2, Cons. mq 37 -Corso V. Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** -Cat. C/2, Cons. mq 39 -Corso V. Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 11**– Cat. A/2, 5,5 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 13**– Cat. A/2, 8 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, piano T-S1;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 918** – Terreno di ha 0.04.60

- Unità negoziale n. 2:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, 5 vani – Via V. Mercatelli, 4, piano T-1;
- **particella n. 413 sub 5** – Cat. A/10, 3 vani – Via Mercatelli, piano T;



- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- Unità negoziale n. 3:

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – Terreno di ha 0.05.40

Altri beni colpiti: no.

14) Trascrizione in data 10.11.2010 ai n.ri 40269/25072:



contro: ESECUTATO 2 - per la quota di 1/4 della Proprietà;

tito: Atto giudiziario del 03.11.2010 rep. n. 10935 del Tribunale di Bari-
Decreto di sequestro conservativo;

beni colpiti: per la quota di 1/4 della Proprietà;

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente particella n. 917 sub 1;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente particella n. 413 sub 3,
particella n. 917 sub 3, particella n. 917 sub 5;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente particella n. 413 sub 3,
particella n. 917 sub 3, particella n. 917 sub 5;
- **particella n. 2791**– Ente Urbano di mq 504 – Corso G. Mazzini, piano T;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente:



Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32 particella n. 414.

Altri beni colpiti: no.

Annotazione del 21.07.2015 ai nn. 20515/2397 atto di sentenza condanna esecutiva.

15) Trascrizione in data 06.12.2010 ai n.ri 43688/27188:

[REDACTED]

contro: [REDACTED] - per la quota di 1/3 della Proprietà; **ESECUTATO 2** per la quota di 1/3 della Proprietà; **ESECUTATO 3** per la quota di 1/3 della Proprietà;

titolo: Atto amministrativo del 19.06.2000 rep. n. 25292/2000 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – costituzione di vincoli legali;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della Proprietà;

Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32

- **particella n. 414** – CO - Corte o resede;
- **particella n. 918** – CO - Corte o resede;
- **particella n. 412** – CO - Corte o resede.

Altri beni colpiti: no.

16) Trascrizione in data 25.02.2011 ai n.ri 6560/4321:

[REDACTED]

contro: **ESECUTATO 2** - per la quota di 1/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 09.02.2011 rep. n. 1012/2011 del Tribunale di Bari - Decreto di sequestro conservativo;

beni colpiti: per la quota di 1/4 della Proprietà;



Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente particella n. 917 sub 1;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente particella n. 413 sub 3,
particella n. 917 sub 3, particella n. 917 sub 5;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente particella n. 413 sub 3,
particella n. 917 sub 3, particella n. 917 sub 5;
- **particella n. 2791**– Ente Urbano di mq 504 – Corso G. Mazzini, piano T;
identificativo dell’immobile nella formalità precedente:
Comune di Conegliano - Catasto Terreni – Foglio 32 particella n. 414.

Altri beni colpiti: no.

17) Trascrizione in data 15.04.2011 ai n.ri 13284/8685:



contro: ESECUTATO 2 - per la quota di 1/4 della Proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 12.04.2011 rep. n. 37722/9 della Procura della
repubblica di Bari - atto di sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p.;

beni colpiti: per la quota di 1/4 della Proprietà;

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 2791**– F – Corso G. Mazzini, piano T.



Altri beni colpiti: no.

Annotazione del 04.07.2012 ai nn. 20674/2543 atto di revocazione.

18) Trascrizione in data 18.11.2011 ai n.ri 38942/25201:

a favore: ESECUTATO 3;

contro: ESECUTATO 1 ed ESECUTATO 2;

titolo: Atto giudiziario del 31.10.2011 rep. n. 13375/2011 del Tribunale di Bari-Divisione giudiziale;

beni colpiti:

Comune di Conegliano - Catasto dei Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10**– Cat. A/2, 6 vani – Corso V. Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12**– Cat. A/2, 7 vani – Corso V. Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 2791**– Ente Urbano di mq 504 – Corso G. Mazzini, piano T.

Altri beni colpiti: no.

19) Trascrizione in data 06.10.2016 ai n.ri 32531/22103:

[REDACTED] - per la quota di 1/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 3 - per la quota di 1/4 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario del 26.09.2016 rep. n. 10308/2016 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Verbale di pignoramento immobili;

beni colpiti: per la quota di 1/4 della proprietà;

Comune di Conegliano – Catasto Fabbricati - Sezione E, Foglio 4:

- **particella n. 412 sub 10** – Cat. A/2, Cons. 6 vani – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12** – Cat. A/2, Cons. 7 vani – Corso Vittorio Emanuele



II, piano 3;

Altri beni colpiti: no.

20) Trascrizione in data 02.05.2018 ai n.ri 14473/10375:

[REDACTED]

- per la quota di 1/4 della Proprietà;

contro: ESECUTATO 2 - per la quota di 1/4 della proprietà;

titolo: Atto giudiziario - Decreto di sequestro conservativo del 20.04.2018 rep. n.34219/2018 Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale di Bari;

beni colpiti: per la quota di 1/4 della proprietà;

Comune di Conegliano – Catasto Fabbricati - Sezione E, Foglio 4:

- **particella n. 2791**– Area Urbana – Corso G. Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 10** – Cat. A/2, Cons. 6 vani – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12** – Cat. A/2, Cons. 7 vani – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, 3 vani – Corso Mazzini, piano T;

Altri beni colpiti: no.

A3-ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano (TV) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

A.3.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Presidente della Provincia di Treviso con decreto del 10 gennaio 2017 n.4 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11,



l'approvazione del **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** del Comune di Conegliano, a seguito degli esiti della **Conferenza di Servizi del 16/12/2016**; successivamente è stato pubblicato sul BUR n. 9 del 20.01.2018.

I beni oggetto del procedimento ricadono nell'**Ambito Territoriale Omogeneo 5**, (A.T.O. 5) “Centro storico” disciplinato dall’art. 55 delle Norme Tecniche. Lo strumento urbanistico individua l’area in oggetto quale “AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE” disciplinata dall’art. 56 delle N.T.

Inoltre l’area rientra in “Centri storici” disciplinati dagli artt. 16 e 69 delle N.T. e tra “Edifici e complessi di valore storico testimoniale” disciplinati dall’art. 70 delle N.T..

Secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Sovraordinata l’area ricade anche in “Vincolo paesaggistico – D.lgs n° 42/2004 parte III (art. 142/1 lett. c e lett. b) Ambiti dei corsi d’acqua vincolati – Lago di Pradella” disciplinato dall’art. 11 delle N.T. ed in parte in “Idrografia/Zone di tutela – Zone di tutela profondità diverse (L.R. 11/2004 art. 41 lett. g)” disciplinate dall’art. 28 delle N.T..

Con deliberazione consiliare n. 63-509 del 20.2.2017 è stato adottato il **Piano degli Interventi (P.I.)** e, lo stesso, è stato **approvato con deliberazione consiliare n. 66-537 del 18.05.2017 ed è entrato in vigore dal 14.06.2017**. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n.24 in data 28 settembre 2017 è stata **approvata la Variante parziale al Piano degli Interventi** (Variante verde) e con deliberazione del Consiglio Comunale n.116 in data 25 ottobre 2018 è stata **approvata la Variante n. 2 al P.I., in vigore dal 29.11.2018**.

L’area identificata dai mappali nn. 918 e 2791 è parte del “T6-TESSUTO



SERVIZI” ed in particolare in “T6.c-aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport” di cui all’art. 40 delle N.T.O.: in queste aree sono ammessi in ogni caso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con mantenimento del rapporto di copertura esistente. In ragione del principio di sussidiarietà, in tali aree è ammessa la realizzazione da parte di privati di attrezzature e servizi di interesse generale, previo convenzionamento.

L’area identificata dai mappali nn. 413 e 917 è parte del “T1-TESSUTO CONSOLIDATO CENTRO STORICO” di cui all’art. 25 delle N.T.O. in tutto il centro storico indipendentemente dal grado di protezione dell’edificio è ammessa la destinazione residenziale con gli interventi di cui all’art. 3, lett. a), b), c), d) e f) del D.P.R. 380/2001.

La porzione di fabbricato costituente i LOTTI 1 e 3 è vincolato da “Grado di protezione 2” e la porzione di fabbricato costituente il LOTTO 2 è vincolato da “Grado di protezione 3” disciplinati entrambi dall’art. 27 delle N.T.O.

Per il grado di protezione 2 sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al risanamento dell’immobile, con l’eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell’impianto e di caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali d’epoca.

Per il grado di protezione 3 sono consentite tutte le operazioni di ristrutturazione edilizia atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con la modifica dell’impianto dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l’edificio alle nuove esigenze funzionali, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato che conservano elementi di singolarità originalità.



Secondo la “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” l’area in oggetto rientra in “Aree vincolate – art. 142 del D.Lgs. 42/2004” disciplinate dall’art. 49 delle N.T.O. ed in parte in “Tutela corsi d’acqua 100 mt-art. 41 L.R. 11/2004” disciplinate dall’art. 9.1 delle N.T.O..

Inoltre il fabbricato è soggetto a “Vincolo monumentale-art. 10 D.Lgs. 42/2004” e l’area scoperta è soggetta a “Tutela indiretta-art. 45 D.Lgs. 42/2004”.

Per il territorio di Conegliano, la sismicità indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 3.12.2003, classifica la zona quale “**Zona sismica 2**”.

Si riportano in allegato l’estratto della planimetria del P.A.T. e P.I. vigente e gli estratti delle N.T. e N.T.O. (v. *all.A3-Estratto P.A.T.-N.T., P.I.- N.T.O.*).

A3.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Conegliano (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione:

- **Concessione edilizia pratica n. 46/1984 in data 29.02.1984, prot.n. 22535/IV^o**, per ampliamento [REDACTED] relativamente ai mappali nn. 412 e 918;
- **Concessione edilizia pratica n. 39/97 in data 14.03.1998, prot.n. 6327/VII**, per Variante all’autorizzazione edilizia n. 30853 del 20.10.1997, relativamente ai mappali nn. 413 e 414; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 26.11.1997;
- **Concessione edilizia pratica n. 42/98 in data 29.05.1998, prot.n. 687/urb**, per ristrutturazione di un edificio ad uso direzionale (n. 2 unità) e residenziale (n.1 unità), relativamente ai mappali nn. 412, 413 e 414; autorizzazione del



Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 01.04.1998;

- **Concessione edilizia in variante pratica n. 42/98 in data 01.03.1999, prot.n. 59756/VII°** per variante alla Concessione Edilizia prot. n. 687 del 29.05.1998 (prat. 42/98) consistente in apertura di una finestrella nel locale adibito a servizio igienico dell'appartamento con ingresso da via Marcatelli; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 01.04.1998;
- Rilascio della **autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura in data 03.03.1998**, prot. n. 9516/VI/LL.PP.;
- Rilascio della **autorizzazione allo scarico civile in data 06.10.1999, prot. n. 46446/VI/LL.PP.**;
- **Concessione edilizia in variante pratica n. 42/98 in data 02.11.1999, prot.n. 42168/EP** per variante alla Concessione Edilizia (prat. n. 42/98), relativamente ai mappali nn. 412, 413 e 414; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 09.04.1999;
- **Concessione edilizia pratica n. 29/2000 in data 17.10.2000, prot.n. 30496/ep**, per lavori di restauro e risanamento conservativo di edificio ad suo residenza (art. 31 lettera "C" L. 457/78), relativamente ai mappali nn. 412, 413 e 414; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 16.08.2000;
- **Concessione edilizia in variante pratica n. 42/98 in data 24.09.2001, prot.n. 18589/EP**, per variante alla Concessione Edilizia n. 30857 del 29.05.1998 (prat. n. 42/98), relativamente ai mappali nn. 412, 413, 414,623, 1894 e 1896; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 02.05.2001;



- **D.I.A. del 20.08.2002, prot. 39856 in data 22.08.2002** per costruzione scala esterna e modifiche prospettiche per adeguamento normativa preventiva incendi relativamente ai mappali nn.412 e 917;
- **Variante ad autorizzazione Edilizia pratica n. 29/2000 in data 10.09.2002, prot.n. 42104/SU**, per variante ad autorizzazione edilizia prot. n. 30496/EP del 17.10.00 (pratica n. 29/00) per restauro e risanamento conservativo, relativamente al mappale n. 412; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 21.12.2001 e 21.05.2002;
- **Permesso di Costruire pratica n. 135/2003 in data 18.12.2003, prot.n. 60841/SU**, per completamento opere relativo alle autorizzazioni prot. n. 42104 del 10.09.2002 (pratica n. 29/2000 decaduta), relativamente al mappale n. 412;
- **D.I.A. del 10.03.2004, prot. n. 11537/SU**, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, relativamente ai mappali nn. 412, 414 e 918; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 26.01.2004;
- **D.I.A. del 16.07.2007, prot. n. 38483/SU**, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, relativamente ai mappali nn. 412, 414 e 918; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 26.01.2004;
- **D.I.A. del 09.05.2008, prot. n. 23903/SU**, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, relativamente ai mappali nn. 412, 414 e 918; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 09.01.2006;
- **D.I.A. del 13.03.2009, prot. n. 12961/SU**, per opere di manutenzione



straordinaria, restauro e risanamento conservativo, relativamente ai mappali nn. 412, 414 e 918; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 10.02.2009;

- **D.I.A. del 14.04.2009, prot. n. 18714/SU**, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, relativamente ai mappali nn. 412, 414 e 918; autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali in data 26.03.2009;

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ

- Richiesta del Certificato di agibilità in data 01.08.2001 relativa alla concessione edilizia n. 687/urb rilasciata in data 29.05.1998 relativamente alla parte direzionale, n. 2 uffici; rilascio del **Certificato di agibilità n. 89 in data 24.09.2001**, relativamente al fabbricato censito catastalmente alla Sez. E, fg. 4, **mappale n. 413 sub. 5 e mappale n. 917 sub. 14**;
- Richiesta del Certificato di abitabilità in data 09.12.1999 relativa alla concessione edilizia n. 687/urb rilasciata in data 29.05.1998 per n. 1 unità residenziale ai piani 1 e 2; rilascio del **Certificato di abitabilità n. 13 in data 26.01.2000**, relativamente al fabbricato censito catastalmente alla Sez. E, fg. 4, **mappale n. 413 sub. 4**.

Si allega copia della documentazione tecnico-amministrativa (v. *all.A4-Piante autorizzate, licenze di costruzione e abitabilità*).

A3.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

A4 - CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

A4.1 - STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'



IMMOBILE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più **probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame**, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato nel fine della vendita forzata del compendio pignorato.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato **due diversi procedimenti**, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo **diretto o sintetico**, il secondo **indiretto o analitico**. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici). Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima;

- **metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Tale procedura può trovare pratica e



razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Occorre precisare, in particolare, che:

a) per il **cespite oggetto di stima rappresentato dal palazzetto storico (LOTTO 1):**

- vi è scarsa disponibilità nel mercato e negli scambi;
- vi è eccessiva incertezza o assenza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- vi è uno stato di conservazione e manutenzione particolarmente grave;

b) per il **cespite oggetto di stima rappresentato dalla porzione di fabbricato in uso [REDACTED] LOTTO 3):**

- vi è una condizione inusuale, in quanto l'unità immobiliare in oggetto è parte del più ampio fabbricato ad uso ricettivo qual è l'[REDACTED] al quale è collegato per sistemi impiantistici e funzionali;
- rappresenta un *unicum* dal punto di vista del mercato immobiliare, in quanto costituisce una condizione difficilmente riscontrabile tanto che l'appetibilità del bene può essere ricondotta, prevalentemente, alla società titolare dell'Hotel;
- scarsa disponibilità nel mercato e negli scambi,

motivo per il quale vengono meno le metodologie appena richiamate.

Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore del compendio che rappresenti, all'attualità, il più **probabile valore al fine di una proposta di vendita forzosa secondo la procedura dell'asta.**



Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

In generale i dati riguardanti i volumi di compravendita hanno segnato nel tempo un trend in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in un crescendo a partire dal 2008 in tutta la loro gravità anche se, in quest'ultimo periodo, si sono registrati dei segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

I segmenti di mercato che interessano il compendio oggetto di stima, in particolare i beni rappresentati dal palazzetto storico (LOTTO 1), sono quelli riferiti a immobili di prestigio siti in aree centrali storiche riguardanti "Edifici residenziali con vincoli specifici" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo di mercato e la cui appetibilità commerciale è dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti.

Come sopra accennato, il procedimento estimativo ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite pregiato, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Al fine di reperire una serie di informazioni si sono condotte indagini sul mercato



degli immobili storici in **contesti analoghi/simili a quello in esame e con pari grado di appetibilità** ricadenti nell'area del Trevigiano, riconoscendo a questo segmento economico-immobiliare un ambito spaziale ampio e non riconducibile alla sola estensione del comune di Conegliano (TV). Inoltre queste tipologie di immobili, per gli aspetti storico-architettonici e i conseguenti valori economici a cui tendono, sono oggetto di trattative da parte delle agenzie immobiliari estremamente riservate.

Per queste ragioni i riferimenti sono stati ricavati dalle offerte di vendita pubblicate da operatori del settore specializzati nella compravendita di beni ricadenti nel settore del lusso. In particolare sono state ricavate informazioni su immobili oggetto di compravendita aventi caratteristiche simili a quelli per cui si relaziona.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisate:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	<i>1,00</i>
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	<i>0,30</i>
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	<i>0,40</i>
<i>Patii o porticati</i>	<i>0,40</i>



Superfici scoperte esclusive

Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda) 0,10

Per la sup. eccedente 0,02-0,04

Cantine 0,50

Autorimesse e box 0,50

Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate-Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità dell'immobile, stato generale, stato di manutenzione e conservazione, finiture, dotazioni impiantistiche,..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Nel caso di vendita forzata, alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la "modalità della vendita", per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in



possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l'immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull'immobile;

- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell'immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse, considerando un valore medio intorno al 20%.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell'immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l'applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;
6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei



coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

ALLEGATO COMUNE LOTTI

Allegato A – Elaborato grafico per l'individuazione dei Lotti

ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE

Allegato A1–Estratto di mappa Catasto Terreni

Allegato A2– Visure di aggiornamento Conservatoria RR.II

Allegato A3 – Estratto PAT-NT, PI-NTO

Allegato A4–Piante, autorizzazioni, licenze di costruzione e abitabilità



LOTTO 1

LOTTO 1 -Palazzetto storico

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare gli **Esecutati** sono proprietari dell'intero immobile sito nel Comune di Conegliano (TV) come di seguito precisato:

- **ESECUTATO 1 – al Catasto fabbricati: per la quota 50/100 della proprietà delle particelle 412 subb 10 e 12; per la quota 1/1 della proprietà delle particelle 412 subb 7, 8, 9, 11, 13 e particella 917 sub 14. Al Catasto Terreni: per la quota 1/1 della proprietà della particella n. 918.**
- **ESECUTATO 2 - per la quota 1/4 della proprietà delle delle particelle 412 subb 10 e 12;**
- **ESECUTATO 3 - per la quota 1/4 della proprietà delle delle particelle 412 subb 10 e 12.**

Trattasi del **palazzetto storico Zandonella Dall'Aquila realizzato tra il XVIII e il XIX secolo.**

Per le parti di relazione comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato in carico agli esecutati si rimanda alla parte generale A).

1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 4 (v.all.1.1-Visura Catasto



Fabbricati)

- **particella n. 412 sub 7** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 25, Sup. Catastale Totale mq 33, Rendita € 101,74 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 37, Sup. Catastale Totale mq 52, Rendita € 150,58 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 39, Sup. Catastale Totale mq 59, Rendita € 158,72 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Catastale Totale mq 144, Totale escluse aree scoperte mq 144, Rendita € 604,25 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 11** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 126, Totale escluse aree scoperte mq 126, Rendita € 553,90 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale mq 197, Totale escluse aree scoperte mq 197, Rendita € 704,96 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 13** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 8 vani, Sup. Catastale Totale mq 203, Totale escluse aree scoperte mq 203, Rendita € 805,67 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale Totale mq 57, Rendita € 924,51 – Corso Giuseppe Mazzini, piano T.

CATASTO TERRENI

Comune di Conegliano – Foglio 32 (*v.all.1.2-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 414** – Orto Cl. U di ha 0.05.04;
- **particella n. 918** – Orto Cl. U di ha 0.04.60.



Si precisa che il pignoramento ha riguardato la particella n. 414, successivamente soppressa e sostituita dalla particella n. 2791.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati
 - particella n. 412 sub 7: identificativo nelle formalità precedenti particelle n.ri 412 sub 2 e 917 sub 4;
 - particella n. 412 sub 8: identificativo nelle formalità precedenti particelle n.ri 412 sub 1, 412 sub 2 e 917 sub 4;
 - particella n. 412 sub 9: identificativo nelle formalità precedenti particelle n.ri 412 sub 1, 412 sub 2 e 917 sub 4;
 - particella n. 412 sub 10: identificativo nelle formalità precedenti 413 sub 3;
 - particella n. 412 sub 11: identificativo nelle formalità precedenti particella n. 412 sub 2;
 - particella n. 412 sub 12: identificativo nelle formalità precedenti 917 sub 5;
 - particella n. 412 sub 13: identificativo nelle formalità precedenti 917 sub 7.
- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n. 2 elaborati planimetrici** e da **n. 8 planimetrie** (v. all. 1.3-Elaborati planimetrici e Planimetrie);
- Presso il Catasto dei Fabbricati nella planimetria del mappale n. 412 sub 13 è erroneamente indicato che l'unità si sviluppa ai piani secondo e sottotetto, mentre si sviluppa ai piani terzo e quarto.
- Presso il Catasto Terreni le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI



Comune di Conegliano – Foglio 32 (v. *all.1.2 - Visura Catasto Terreni*):

particella n. 917 – Ente Urbano, Ha 0.05.66;

Si precisa che la particella n. 412 – Ente Urbano di ha 0.05.44 è stata soppressa ed unita all'originaria particella n. 917 di ha 0.00.22, con tipo mappale del 01.09.1995 protocollo n. TV0147351 in atti dal 09.07.2013 (n. 24581.1/1995).

1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati l'immobile è intestato a (v. *all.1.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1 – al Catasto fabbricati: per la quota 50/100 della proprietà delle particelle 412 subb 10 e 12; per la quota 1/1 della proprietà delle particelle 412 subb 7, 8, 9, 11, 13 e particella 917 sub 14. Al Catasto Terreni: per la quota 1/1 della proprietà della particella n. 918.**
- **ESECUTATO 2 - per la quota 1/4 della proprietà delle particelle 412 subb 10 e 12;**
- **ESECUTATO 3 - per la quota 1/4 della proprietà delle particelle 412 subb 10 e 12.**

1.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari come rilevate nel sopralluogo in data 18.01.2019 **risultano non conformi** rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 28.06.2005 a causa delle alterazioni degli interni dovuti a parziali lavori edili e di restauro non più proseguiti.

L'unità immobiliare indicata quale ufficio particella n. 917 sub 14, come rilevata nel sopralluogo in data 18.01.2019 **risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 04.06.2001.



1.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 1.3*):

Magazzino - Il **M.n. 412 sub 7** confina, da ovest in senso orario, con i subb 4, 6 e 8 dello stesso mappale e con mappale n. 918;

Magazzino - Il **M.n. 412 sub 8** confina, da nord in senso orario, con il sub 14 dello stesso mappale, con mappale n. 918, con i subb 7 e 6 dello stesso mappale e con mappale n. 410;

Magazzini - Il **M.n. 412 sub 9** confina a ovest con il sub 6 dello stesso mappale;

Appartamento - Il **M.n. 412 sub 10** confina, da nord in senso orario, con i subb 5, 6 e 11 dello stesso mappale;

Appartamento - Il **M.n. 412 sub 11** confina a est con il sub 14 dello stesso mappale e ad ovest con i subb 10 e 6 dello stesso mappale;

Appartamento - Il **M.n. 412 sub 12 al piano terzo** confina, da nord in senso orario, con i subb 5 e 13 dello stesso mappale; il **M.n. 412 sub 12 al piano quarto** confina a est il sub 13 dello stesso mappale;

Appartamento - Il **M.n. 412 sub 13 al piano terzo** confina, da ovest in senso orario, con i subb 12, 5 e 6 dello stesso mappale e con mappale n. 917 sub 17; il **M.n. 412 sub 13 al piano quarto** confina a ovest con il sub 12 dello stesso mappale e ad est con il mappale n. 917 sub 17;

Uffici - Il **M.n. 917 sub 14** confina, da nord in senso orario, con i subb 5 e 4 dello stesso mappale, con mappale n. 414, mappale n. 413 sub 1 e con i mappali nn. 411 e 410.

1.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un palazzetto “terra-cielo”, denominato “Palazzo Zandonella



Dall'Aquila", con area scoperta antistante e piccola corte interna sito nel centro storico di Conegliano (TV) in Via Mazzini ai civici n.ri 35 e 39 (v. *doc. fotografica LOTTO 1*).

L'immobile ha una pianta rettangolare con un orientamento nord-est/sud-ovest e si sviluppa su cinque livelli fuori terra.

La zona in cui il fabbricato è sito, identificata quale parte del centro storico, risulta centrale e pregiata dove si attestano attività residenziali, commerciali, terziarie e dei servizi amministrativi.

Storicamente il palazzo era prospiciente a quello che in origine era il Refosso dell'antico borgo di Conegliano, ora occupato dall'area scoperta e giardino.

Caratteri generali del fabbricato

L'edificio è composto da diverse unità immobiliari originariamente a prevalente destinazione residenziale che, al momento del sopralluogo, risultavano disabitate e, per buona parte degradate anche dal punto di vista strutturale.

L'edificio risale alla fine del XVIII-XIX secolo e si presenta con il fronte principale su Via Mazzini, asse stradale di rilevante importanza sul sistema centrale di Conegliano; il fronte opposto, interno, si affaccia su una retrostante piccola corte aperta, a fronteggiare Palazzo Sarcinelli, di proprietà comunale.

Il prospetto principale ha caratteristiche stilistiche di richiamo neoclassico con evidenti alterazioni su alcune forometrie; il trattamento superficiale è realizzato con intonaco dipinto ma notevolmente degradato con significativi distacchi. Il fronte retrostante si presenta con il livello inferiore trattato a intonaco a falso bugnato fugato, mentre i livelli superiori sono rivestiti da intonaco liscio dipinto. Le forometrie sono costituite prevalentemente da monofore rettangolari con davanzali sporgenti in pietra che uniscono, a coppie, le finestre stesse. Alcune di



queste forometrie sono concluse superiormente con un profilo ad arco a tutto sesto, in gran parte incorniciate con materiale lapideo calcareo.

Ai piani superiori il sistema delle aperture è disposto secondo precisi allineamenti privo di aggetti e/o di sbalzi.

I trattamenti visibili sulle superfici parietali sono identificabili con muratura in mattoni pieni, intonaci in malta di calce, in malta di cemento.

Al piano terra è presente il portale principale di accesso al vano passante carrabile, pavimentato con lastroni di pietra scura, che permette l'accesso alla piccola corte interna; ai lati si dipartono i due blocchi scale, sostenuti da un piccolo muretto basso, quali collegamenti verticali con i livelli superiori. Il soffitto dell'androne è piano, realizzato con cassettoni lignei scuri aventi una decorazione centrale nei riquadri.

La pianta del fabbricato si organizza secondo la tipologia storica del palazzo urbano, con un vano passante al piano terra, corpi scale laterali, vani superiori a distribuirsi dall'arrivo delle scale, con sottotetto ultimo livello (v. *all. I.4-Piante*). Attualmente l'intera distribuzione interna si presenta frammentata con parti non agibili, degradate e/o demolite; solo al piano terra alcune unità immobiliari si presentano in una condizione sufficiente a cogliere la loro articolazione spaziale e materiale.

In alcuni piani sono presenti degli spazi liberi privi di elementi divisorii o completamente alterati; visibili alcune parti murarie portanti sulle quali si appoggia il sistema delle travi lignee dei solai di piano e delle falde di copertura.

Il tetto è a falde con manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame.

Nei vari livelli si riscontrano pavimenti di varia natura, in legno, alla veneziana, in battuto di cemento, in piastrelle. Internamente mancano porte e alcune finestre;



esternamente sono presenti oscuri lignei e portoni d'ingresso in legno con apertura manuale.

L'interno è arricchito da elementi decorativi pittorici, visibili solamente in alcune stanze; trattasi di fregi decorativi, cornici e/o mensole tromp-oeil.

La struttura portante verticale del fabbricato è realizzata in muratura con tamponamenti in laterizio; è costituita da setti murari portanti ortogonali alle facciate, tali da creare un corpo di fabbrica tripartito. I solai di piano sono in legno in alcuni casi controsoffittati.

All'esterno è presente un'area scoperta verde con piantumazioni arboree, separata al centro dalla stradina sterrata che porta all'accesso del palazzo; all'opposto la piccola corte interna, ad uso esclusivo del fabbricato e priva di delimitazione, è finita superficialmente con ghiaino.

In merito alle superfici rilevate si precisano di seguito:

- piano terra: superficie lorda di mq 274,44 circa;
- piano amezzo: superficie lorda di mq 80,45 circa;
- piano primo: superficie lorda di mq 317,09 circa;
- piano secondo: superficie lorda di mq 309,05 circa;
- piano sottotetto: superficie lorda di mq 307,30 circa.

Complessivamente la superficie lorda del fabbricato è pari a mq 1.288,33 circa.

L'area scoperta a verde, antistante il palazzo, ha una superficie catastale pari a mq 964; la corte interna di pertinenza misura mq 304 catastali.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale.

Non sono presenti impianti attivi ad esclusione di quello elettrico per consentire l'illuminazione solamente in alcuni vani.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E



DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per le caratteristiche tipologiche e decorative l'edificio è vincolato ai sensi di:

- L.364/1909, artt. 5,6,7,13,14,29,31,34,37;
- Decreto 1923/11/29;
- D.lgs. 490/1999 art. 13;
- Decreto del 19.06.2000;
- D.lgs n.42/2004, ex Legge 1089/1939, come da provvedimento ministeriale del 20.03.1963.

L'edificio è stato oggetto di progetti di restauro e di parziali lavori edili poi sospesi e non più proseguiti, per cui è rimasto nella condizione riscontrata al momento del sopralluogo.

Sono evidenti segni di deterioramento e di degrado vista la condizione in cui è rimasto il fabbricato nel tempo, ragione per la quale necessita di un nuovo progetto di restauro che preveda i lavori di ripristino a partire dalla messa in sicurezza strutturale dell'intero immobile. A una prima analisi risultano necessari tra gli altri, oltre a tutti gli adeguamenti impiantistici, strutturali e distributivi, significativi interventi di restauro, pulizia e consolidamento di elementi presenti (rifacimenti diffusi di intonaci, pulizia e restauro delle opere in pietra, dei fregi decorativi, consolidamento dell'intonaco, restauro e rifacimento opere in legno, restauri intonaci esterni, riconfigurazione di alcune forometrie, ecc..).

Per quanto sopra detto e per l'esigenza di intervenire nell'intero edificio con lavori manutentivi e di restauro adeguati, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente scadente.**

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, non era occupato.



1.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, non risulta stipulato alcun **contratto di locazione**.

1.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A3.

1.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A3.

1.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

1.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

Le unità immobiliari come rilevate nel sopralluogo in data 18.01.2019 **risultano non conformi** a causa delle alterazioni degli interni dovuti a parziali lavori edili e di restauro non più proseguiti.

L'unità immobiliare indicata quale ufficio particella n. 917 sub 14 come rilevata nel sopralluogo in data 18.01.2019 **risulta conforme**.

1.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, non sono dotate dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

1.6 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A4.

**STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA
DELL'IMMOBILE**



Per le unità immobiliari, costituite dalle particelle di cui alla identificazione catastale sopra riportata, il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Palazzetto Zandonella Dall'Aquila

Preso atto che il bene costituito dal palazzetto storico con il cortile e area scoperta pertinentziali:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio centrale e pregiato, all'interno del centro storico di Conegliano;
- presenta una riconoscibilità storica e valoriale confermata dai vincoli di cui all'elenco riportato nella descrizione dell'immobile (v. § 1.3), ultimo dei quali il vincolo della soprintendenza al D.lgs n.42/2004, ex Legge 1089/1939;
- ha una condizione di degrado significativo per cui necessita di interventi manutentivi, di restauro architettonico e pittorico (decorazioni interne),

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell'immobile”, pari al 10%**. Inoltre, data la dimensione del fabbricato, le condizioni scadenti in cui si trova e l'esigenza di un intervento di restauro che necessita di un impegno di spesa significativo, **lo scrivente ritiene opportuno applicare un fattore correttivo negativo per le “condizioni di offerta del mercato”, pari al 25% in modo da accrescere l'appetibilità del bene nella procedura d'asta.**

Ufficio al piano terra del Palazzetto Zandonella Dall'Aquila – (particella n. 917 sub 14)

All'interno del Palazzetto, l'unica unità immobiliare che presenta una condizione conservativa e manutentiva buona è quella destinata ad ufficio



al piano terra e trattandosi di una stima finalizzata all’alienazione forzata del bene, considerato il contesto in cui si trova l’unità, all’interno di un immobile che necessita di un importante restauro, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell’immobile”, pari al 7% e pari al 20% per le “condizioni di offerta del mercato”.**

Dal rilievo effettuato in data 18.01.2019 la **superficie commerciale** calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

Palazzetto Zandonella Dall'Aquila

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra	Ufficio	mq	72,20	x	1,00	mqe 72,20
Terra	Locali	mq	202,24	x	1,00	mqe 202,24
Ammezzato	Locali	mq	80,45	x	1,00	mqe 80,45
Primo	Locali	mq	317,09	x	1,00	mqe 317,09
Secondo	Locali	mq	309,05	x	1,00	mqe 309,05
Sottotetto	Locali	mq	307,30	x	1,00	mqe 307,30
Totale		mq	1.288,33			mqe 1.288,33
Terra	Cortile interno	mq	304	x	0,10	mqe 30,40
Terra	Aree scoperte	mq	964	x	0,10	mqe 96,40
Totale						mqe 1.415,13
COMPLESSIVAMENTE						mqe 1.415,13

Complessivamente la superficie commerciale del fabbricato (espressa in mqe=mq equivalenti) **è pari a mqe 1.415,13.**

STIMA – Quota 1/1 della proprietà



PALAZZETTO ZANDONELLA DALL'AQUILA (con esclusione della superficie dell'ufficio al piano terra di mq 72,20)

1	Valore unitario	€/mq	900,00
2	Superficie di riferimento	mqa	1.342,93
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	1.208.637,00
4	Deprezzam. particolarità immobile (3x10%) 10%	€	120.863,70
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	1.087.773,30
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	54.388,67
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	1.033.384,64
8	Deprezzam. per condizioni offerta (7x25%) -25%	€	258.346,16
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	775.038,48
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	775.038,48
12	Arrotondamento	€	-38,48
VALORE FINALE STIMA		€	775.000,00

UFFICIO PIANO TERRA – Palazzetto Zandonella Dall'Aquila

1	Valore unitario	€/mq	1.400,00
2	Superficie di riferimento	mqa	72,20
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	101.080,00
4	Deprezzam.particolarità immobile (3x7%) 7%	€	7.075,60
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	94.004,40
6	Deprezzam. per modalità vendita (5x5%) -5%	€	4.700,22
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	89.304,18
8	Deprezzam.per condizioni offerta (7x20%)-20%	€	17.860,84



9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	71.443,34
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	71.443,34
12	Arrotondamento	€	-443,34

VALORE FINALE STIMA € 71.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 1**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita** pari a € 846.000,00 (Euro ottocentoquarantaseimila/00).

1.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

Allegato 1.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 1.2 – Visure Catasto Terreni

Allegato 1.3 – Elaborati planimetrici e Planimetrie

Allegato 1.4 – Piante

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 1



LOTTO 2

LOTTO 2 – appartamento al piano primo.

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Esecutato 2 è proprietario dell'immobile sito nel Comune di Conegliano (TV) come di seguito precisato:

- **ESECUTATO 1 – per la quota 1/2 della proprietà.**

La rimanente quota non è pignorata ed è in carico ad altra ditta.

Trattasi di **appartamento al piano primo con vano scala al piano terra.**

Per le parti di relazione comune a tutte le unità immobiliari presenti nel procedimento in carico all'esecutato si rimanda alla parte generale A).

2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

2.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 4 (*v.all.2.1-Visura Catasto Fabbricati*)

- **particella n. 413 sub 4** – Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5 vani, Sup. Catastale Totale mq 76, Totale escluse aree scoperte mq 76, Rendita € 298,51 – Via Giacomo Marcatelli, piano T-1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile sopra identificato è rappresentato graficamente da **un elaborato planimetrico** e da **n. 1 planimetria** (*v. all. 2.2– Elaborato planimetrico e Planimetria*)
- Presso il Catasto Terreni l'unità immobiliare oggetto della presente relazione



è parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Conegliano – Foglio 32 (v. *all.2.3 - Visura Catasto Terreni*):

particella n. 413 – Ente Urbano, Ha 0.00.73;

2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati l'immobile è intestato a (v. *all.2.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1 - per la quota di 1/2 della proprietà.**

La rimanente quota non è pignorata ed è in carico ad altra ditta.

2.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare da adibire ad appartamento (413 sub 4), come rilevata nel sopralluogo in data 19.04.2019 **risulta conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 11.10.1999.

2.1.4 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 2.2*):

Appartamento - Il **M.n. 413 sub 4 al piano terra** confina, da nord in senso orario, con map. 516 altra proprietà, Via Marcatelli; il **M.n. 413 sub 4 al piano primo** confina, da nord in senso orario, con altra proprietà e con il map. 412 sub 10;

2.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di **un'unità immobiliare ad uso residenziale** sito nel centro storico di Conegliano (TV) in Via Giacomo Marcatelli al civico 10, inserita in un **contesto**



di particolare qualità ambientale e architettonica rappresentato dalla cortina edilizia storica della città (v. *doc. fotografica LOTTO 2*). L'unità immobiliare è parte di un importante manufatto architettonico rappresentato da Porta San Polo, architettura del sec. XVIII e porta urbana di ingresso al centro storico della città. L'appartamento si sviluppa a partire dal piano terra, all'interno del fornice della porta, articolandosi al piano primo con la parte residenziale.

Posta nel centro della città di Conegliano, l'unità immobiliare è servita da attività commerciali e servizi distribuiti diffusamente nell'area centrale.

La struttura portante è realizzata in muratura, con solai di piano in legno e copertura a falde sostenute da travi lignee, tamponamenti ancora in laterizio.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate intonacate con dipintura.

La porzione del fabbricato, di pianta irregolare con andamento longitudinale è orientata secondo l'asse est-ovest; è a cavallo della via pubblica sottostante che, attraversando il fornice dell'arco, relazione la parte storica della città con la parte costruita *extra moenia*.

L'appartamento è così composto (v. *all.2.4 - Pianta*):

- piano terra: ingresso nel vano scale che consentono l'arrivo al primo piano;
- piano primo: salotto, cucina, piccolo disimpegno, bagno e unica camera.

L'altezza interna del piano è variabile in quanto definita dall'andamento del solaio ligneo, con misure pari a m. 3,24 e m. 4,45 circa.

La superficie lorda complessiva è di mq 86 compreso il vano d'ingresso al piano terra.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in graniglia lapidea, prefinito ligneo, grés;



- rivestimenti delle pareti: intonaco civile con dipintura, tratto di parete lasciato con muratura facciavista, grés nel bagno;
- scale interne : struttura con telaio metallico e pedate in legno;
- infissi interni: porte in legno, porta a scorrere su telaio;
- infissi esterni: in legno e vetro semplice, oscuri lignei, porta d'ingresso in legno.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico, allarme, telefonico, citofonico, televisivo. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con radiatori lamellari in acciaio. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto e la casa è allacciata alla fognatura pubblica. I sanitari, la doccia e la rubinetteria con miscelatori, sono di normale fattura.

L'unità immobiliare è priva di area scoperta.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il grado delle finiture presenti attualmente può essere considerato di normale fattura. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente buono.

L'immobile è locato con contratto di locazione dal 2007.

2.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'unità immobiliare, per cui si relaziona in data 06.03.2007, è stato stipulato un contratto di locazione (v. *all.2.5- Copia contratto locazione*), registrato a Conegliano il 07.03.2007 al n. 1071 Serie III, con il quale l'**Esecutato 1** ha concesso in locazione al sig. [REDACTED]

l'abitazione in Via Marcatelli, al civico 7 per la durata di anni quattro dal 20.03.2007 al 19.03.2011, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni in mancanza di comunicazione alla fine del primo rinnovo.



Il **canone annuo di locazione è convenuto in € 1.200,00=** (euro milleduecento) da aggiornare ogni anno con riferimento alle variazioni ISTAT nella misura del 100%.

Ai fini della congruità, in ottemperanza all'art. 2923 comma 3 c.c., si ritiene il canone di locazione congruo e il contratto di locazione è opponibile alla procedura.

2.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A3.

2.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A3.

2.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

2.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

L'unità immobiliare da adibire ad appartamento (413 sub 4), come rilevata nel sopralluogo in data 19.04.2019 **risulta conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Conegliano.

2.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

2.6 - STIMA DELL' IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A4.



STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE

Per l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che il bene costituito dall'appartamento:

- è inserito in un contesto urbanistico-edilizio centrale e pregiato, all'interno del centro storico di Conegliano;
- presenta una riconoscibilità storica e valoriale confermata dalla costituzione di vincoli legali ex art. 1 Legge 1089/39 del 10.10.1998 (D.lgs n.42/2004);
- ha buone condizioni conservative,

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Inoltre, data la dimensione del fabbricato, le buone condizioni in cui si trova, **lo scrivente ritiene opportuno applicare un fattore correttivo per le "condizioni di offerta del mercato", pari al 15% per poter accrescere l'appetibilità del bene nella procedura d'asta.**

Dal rilievo effettuato in data 19.04.2019 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARI:

Appartamento

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Terra	Appartamento	mq	11,81	x	1,00	mqe
Primo	Appartamento	mq	74,19	x	1,00	mqe	74,19



Totale	mq 86,00	mqa 86,00
---------------	-----------------	------------------

STIMA – Quota 1/2 della proprietà

Appartamento			
1	Valore unitario	€/mq	2.000,00
2	Superficie di riferimento	mq	86,00
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	172.000,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	8.600,00
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	163.400,00
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	8.170,00
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	155.230,00
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	31.046,00
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	124.184,00
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	-----
11	TOTALE	€	124.184,00
12	Arrotondamento	€	-184,00

VALORE FINALE STIMA € 124.000,00

Per il bene oggetto di pignoramento appartenente al **LOTTO 2**, per la **quota di 1/2 della proprietà** di cui all'Esecutato 2, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00).**

2.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 2



Allegato 2.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 2.2 – Elaborato Planimetrico e Planimetria

Allegato 2.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 2.4 – Piante

Allegato 2.5 – Copia contratto di locazione



LOTTO 3

LOTTO 3 – Porzione di fabbricato a destinazione ricettiva

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Esecutato 2 è proprietario dell'immobile sito nel Comune di Conegliano (TV) come di seguito precisato:

- **ESECUTATO 1 - per la quota 1/1 della proprietà.**

Trattasi di porzione di albergo distribuito al piano terra e al piano primo.

Per le parti di relazione comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato in carico agli esecutati si rimanda alla parte generale A).

3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

3.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto è censito come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 4 (v.all.3.1-Visura Catasto Fabbricati)

- **particella n. 412 sub 14** – Cat. D/2, Rendita € 4.408,00 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T-1.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile sopra identificato è rappresentato graficamente da **un elaborato planimetrico** e da **n. 1 planimetria** (v. all. 3.2– *Elaborato planimetrico e Planimetria*);
- Presso il Catasto Terreni l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato che insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:



CATASTO TERRENI

Comune di Conegliano – Foglio 32 (v. *all.3.3 - Visura Catasto Terreni*):

particella n. 917 – Ente Urbano, Ha 0.05.66;

Si precisa che la particella n. 412 – Ente Urbano di ha 0.05.44 è stata soppressa e unita all'originaria particella n. 917 di ha 0.00.22, con tipo mappale del 01.09.1995 protocollo n. TV0147351 in atti dal 09.07.2013 (n. 24581.1/1995)

3.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati l'immobile è intestato a (v. *all.3.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO 1 - per la quota di 1/1 della proprietà.**

3.1.3 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare da adibire ad albergo (412 sub 14), come rilevata nel sopralluogo in data 29.04.2019 **risulta non conforme** rispetto alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati in data 28.06.2005. **Sono presenti delle difformità relative al locale adibito a vano tecnico al piano terra.**

3.1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Fabbricati (v. *Elaborato planimetrico, all. 3.2*):

Il **M.n. 412 sub 14 al piano terra** confina, da nord in senso orario, con altra unità, con mappale n.404, altra unità, mappale n. 918 sub 8 dello stesso mappale e con mappale n. 410; il **M.n. 412 sub 14 al piano primo** (indicato piano secondo nell'elaborato planimetrico) confina a nord con il mappale 917 sub 17.

3.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un palazzetto costruito a ridosso di “Palazzo Zandonella Dall'Aquila”,



con una propria area scoperta antistante e piccolo cortile interno, il tutto sito nel centro storico di Conegliano (TV) in Via Mazzini al civico n.35 (v. *doc. fotografica LOTTO 3*).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte di un più ampio fabbricato a destinazione alberghiera; si sviluppa al piano terra e al piano primo con accessi principali dal cortile di accesso dell'albergo.

L'immobile ha una pianta quadrangolare con un orientamento nord-est/sud-ovest e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La zona in cui il fabbricato è sito è identificata quale parte del centro storico, pertanto risulta centrale e pregiata, dove si attestano attività residenziali, commerciali, terziarie e dei servizi amministrativi.

Caratteri generali del fabbricato

L'edificio è composto da due ampie parti che, al momento del sopralluogo, risultavano in uso all'albergo. L'edificio si presenta con il fronte principale su Via Mazzini, asse stradale di rilevante importanza sul sistema centrale di Conegliano; il fronte opposto, interno, si affaccia su un piccolo cortile.

Il prospetto principale si presenta con un primo livello caratterizzato da un trattamento superficiale in mattoni faccia-vista e un secondo livello con una finitura a intonaco dipinto e arricchito da semplici forometrie rettangolari dotate di davanzali sporgenti in pietra. Il fronte retrostante, per l'intero sviluppo verticale, si presenta con un trattamento superficiale a intonaco dipinto e ben conservato. La copertura è piana con grondaia, scossalina superiore e pluviale in rame.

Al piano terra, esternamente, è presente una piccola architettura a portale disposta ortogonalmente al piano di facciata del fabbricato, finita superficialmente con



mattoni faccia-vista e aperta nel suo prospetto da un unico fornice centrale che consente il passaggio e, al tempo stesso, la separazione tra le aree scoperte dell'albergo.

Esternamente i percorsi pedonali sono pavimentati in lastre lapidee levigate, in ghiaino e lastre lapidee scabre nell'area verde.

Il cortile interno, di forma rettangolare, ha una pavimentazione in cubetti di porfido a riquadrare la piccola area aperta con ampia aiuola.

- La struttura portante verticale del fabbricato è realizzata in muratura con tamponamenti in laterizio; i solai di piano sono in laterocemento e legno, in alcuni casi controsoffittati. Le scale interne di collegamento ai diversi livelli, hanno una struttura in muratura con pedate e alzate rivestite con moquette.

In merito alle superfici rilevate si precisano di seguito:

- piano terra: superficie lorda di mq 142,48 circa;
- piano primo: superficie lorda di mq 118,60 circa;
- cortile interno: superficie mq 28,88;
- area scoperta antistante: superficie mq 37,40

Complessivamente la superficie lorda dell'unità immobiliare pignorata è pari a mq 261,08 circa, oltre a mq 66,28 relativamente al cortile interno e all'area scoperta antistante

L'area scoperta a verde, antistante il palazzo, ha una superficie di mq 37,40 circa.

La corte interna di pertinenza misura mq 28,88 circa.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare è così composta (v. *all.3.4- Piante*):

- piano terra: sala riunioni dell'albergo, servizio, locale tecnico -centrale termica, cortile interno. L'altezza interna del piano terra misura m. 5,08 circa



nella sala pranzo, m. 2,53 circa nei servizi e m. 3,65 circa nel locale attiguo alla cucina;

- piano primo: corridoio distributivo, n. 2 camere con servizio proprio, n. 2 camere con servizio in comune. L'altezza interna del piano primo misura m. 2,71 circa, m. 2,54 circa nei servizi e nelle camere nelle parti controsoffittate.

In entrambi i livelli, le destinazioni d'uso presenti sono in funzione della più ampia destinazione ricettiva dell'intero fabbricato dell'hotel e questo determina anche i seguenti vincoli:

- al piano terra, l'ampio vano adibito a sala riunioni è posto in prossimità di altri locali destinati al soggiorno degli ospiti dell'hotel, posti su altre unità immobiliari; l'accesso principale alla sala da pranzo avviene dalla parte dell'hotel in carico ad altra proprietà non oggetto di procedimento forzoso;
- al piano terra, il locale tecnico prospiciente il cortile interno è adibito a funzioni a servizio della cucina dell'hotel, attigua a detto vano, ma su un'unità immobiliare in altra proprietà non oggetto di procedimento forzoso;
- al piano primo, l'accesso è possibile solo dal corpo scala posto in prossimità della reception dell'hotel su unità immobiliare appartenente ad altra proprietà non oggetto di procedimento forzoso;
- il sistema impiantistico dell'hotel, come riferito in occasione del sopralluogo, è tale da creare un'unitarietà rispetto all'intera articolazione dei vani dell'albergo, indipendentemente dai diversi segmenti di proprietà gravanti sull'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in moquette e piastrelle in grés nei servizi;
- rivestimenti delle pareti: mattoni faccia-vista, lastre lapidee, pannellature



lignee, intonaco civile con dipintura, carta da parati, piastrelle grés nei servizi;

- infissi interni: porte in legno tamburate, porta tagliafuoco al piano primo;
- infissi esterni: in legno e vetrocamera, oscuri lignei, tapparelle sul fronte prospiciente il cortile interno.

Impianti: tutti centralizzati a servizio dell'intero hotel - impianto elettrico, allarme, telefonico, citofonico, televisivo satellitare, luci emergenza, antincendio con naspi e allarme antifumo in sala riunione. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia centrale, ventilconvettori, radiatori lamellari in acciaio, aria forzata.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. Smaltimento con vasca Imhoff.

I sanitari presenti nei diversi servizi sono di normale fattura e dotati di miscelatori.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'edificio è stato oggetto nel tempo di progetti manutentivi. Non sono evidenti segni di deterioramento e di degrado. Il grado delle finiture presenti attualmente può essere considerato di normale fattura.

Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.**

L'immobile, al momento del sopralluogo, era in uso all'Hotel Cristallo di cui ne è oggettivamente parte.

3.3 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'immobile *de quo*, al momento del sopralluogo **non risultava stipulato**



alcun contratto di locazione.

Tra la [REDACTED] in data **30.04.1996** era stato stipulato un contratto di locazione per l'uso dell'immobile catastalmente individuato come di seguito:

Comune di Conegliano, Sez. E, Fg. 4 – Particella n. 917 sub 13

a uso ristorante-albergo, con divieto di mutamento di destinazione, per la durata di nove anni a partire dal 01.05.1996, rinnovabile tacitamente per lo stesso periodo. Il canone convenuto era stabilito in £ 24.000.000= da pagarsi in rate mensili di £ 2.000.000=. Nel prezzo erano compresi l'importo dell'occupazione dell'area sul fronte del fabbricato nonché il giardino.

Per i titolari dell'albergo, tale contratto ha cessato di produrre effetti dal 2016, a seguito del quale non è stato più pagato alcun canone.

3.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Per la parte urbanistica si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A3.

3.4.1 - PRATICHE EDILIZIE

Per le pratiche edilizie si rinvia a quanto riportato nella parte generale A), § A3.

3.4.2 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

3.4.3 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI

L'unità immobiliare con destinazione d'uso ad albergo (412 sub 14), come rilevata nel sopralluogo in data 29.04.2019 **risulta non conforme** rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Conegliano.

Sono presenti delle difformità relative al locale adibito a vano tecnico al



piano terra:

- Vano tecnico, ora parte dello spazio a servizio della cucina, con variazione interna di porta e paretina divisoria.

3.4.4 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOstrate E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Conegliano, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate si indicano le modalità di seguito descritte.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

• **Unità immobiliare n. 412 sub 14**

- Per le difformità riscontrate relative al vano tecnico, ora parte dello spazio a servizio della cucina, con variazione interna di porta e paretina divisoria.

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Poiché dette opere, relative al vano tecnico, consistenti in variazione interna di porta e paretina divisoria, eseguite in assenza del Permesso di Costruire ovvero



in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, **risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, l'ammontare dell'oblazione** così come definita dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 è stimata dallo scrivente architetto, pari a **€ 1.000,00**.

Detti importi sono da ritenersi presuntivi, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano.

L'aggiudicatario dovrà sostenere, inoltre, spese per prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere abusive, comprensiva della documentazione necessaria alla corretta definizione dell'immobile, con la redazione e la produzione della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di sanatoria. Per le pratiche da redigere e inoltrare al Comune di Conegliano si stima una spesa tecnica professionale di **€ 1.500,00 circa**, oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 2.500,00 circa, oneri di legge compresi.

3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.6 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri generali si rinvia alla parte generale A), § A4.

**STIMA DEL PREZZO PER LA VENDITA FORZATA
DELL'IMMOBILE**



Per l'unità immobiliare, costituita dai locali in uso all'albergo, il parametro di riferimento è la superficie commerciale misurata come mq equivalenti (mqe).

Preso atto che i beni costituiti dai vani ricettivi dell'hotel:

- sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio posto nel centro di Conegliano, dotato di servizi commerciali e amministrativi;
 - dal punto di vista funzionale e impiantistico sono vincolati all'intero immobile ad uso albergo, pertanto attualmente privi di una propria autonomia;
 - hanno sostanzialmente buone condizioni conservative,
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 7%.**

Dal rilievo effettuato in data 29.04.2019 la superficie commerciale calcolata è di seguito riportata:

UNITA' IMMOBILIARE:

Parte di albergo al piano terra e piano primo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Sala pranzo	mq	142,48	x	1,00	mqe	142,48
Primo	Zona notte	mq	118,60	x	1,00	mqe	118,60
Totale		mq	261,08			mqe	261,08
Terra	Cortile interno	mq	28,88	x	0,10	mqe	2,89
Terra	Area scoperta	mq	37,40	x	0,10	mqe	3,74
			Totale			mqe	267,71

STIMA – Quota 1/1 della proprietà



Parte di albergo piano terra, piano primo

1	Valore unitario	€/mq	1.200,00
2	Superficie di riferimento	mq	267,71
3	Valore beni senza riduz./deprezzamenti	€	321.252,00
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x7%) -7%	€	22.487,64
5	Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	298.764,36
6	Deprezzamento per modalità vendita (5x5%) -5%	€	14.938,22
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	283.826,14
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	56.765,23
9	Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata	€	227.060,91
10	Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)	€	2.500,00
11	TOTALE	€	224.560,91
12	Arrotondamento	€	439,09

VALORE FINALE STIMA € 225.000,00

Nella loro totalità per i beni oggetto di pignoramento appartenenti al **LOTTO 3**, per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila/00).**

3.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

Allegato 3.1 – Visura Catasto Fabbricati

Allegato 3.2 – Elaborato Planimetrico e Planimetria



Allegato 3.3 – Visura Catasto Terreni

Allegato 3.4 – Piante

Allegato – Documentazione fotografica LOTTO 3

Treviso, 15 ottobre 2019

L'esperto stimatore – Arch. Lucio CHIN



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 390/2015 R.G.E., riunita alle procedure R.G.E. 443/2015-573/2015-152/2017-541/2017-635/2018, promossa da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Contro

- ESECUTATO 1* - [REDACTED]
- ESECUTATO 2* - [REDACTED]
- ESECUTATO 3* - [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. LUCIO CHIN

RISPOSTE A CHIARIMENTI
INTEGRAZIONE 05.12.2022



A seguito dell'**udienza del 06.07.2022** (v. verbale) l'Ill.ma G.E., prendendo atto della relazione del perito estimatore e di quanto formulato dai procuratori delle parti, ha disposto:

- a) che il perito proceda alla **variazione catastale per identificare l'area scoperta prospiciente Palazzo Zandonella Dall'Aquila**, a nord, quale bene comune non censibile ai subalterni dello stesso palazzo storico e alla parte dell'albergo già oggetto del Decreto di trasferimento del Tribunale di Treviso del 01.06.2021, registrato a Treviso il 21.06.2021 al n. 3800 e ivi trascritto in data 14.06.2021 ai n.ri 16427/23984;
- b) l'**estinzione parziale della procedura limitatamente alle particelle n. 917 sub 14 (ufficio) e n. 2791 (ex 414) (area scoperta), aggiornando il valore del bene di cui al LOTTO 1.**

a) VARIAZIONE CATASTALE

PARTICELLA QUALE B.C.N.C.

Per identificare catastalmente la piccola area scoperta antistante il prospetto nord di Palazzo Zandonella Dall'Aquila, confinante con l'analoga area scoperta di Palazzo Sarcinelli, si è provveduto a predisporre la variazione catastale al Catasto Urbano (DOCFA), dandole la seguente identificazione:

Comune di Conegliano (TV) - Sez. E Fg. 4

Particella 917 sub 18

La particella è stata indicata, nella pratica citata, quale **b.c.n.c.** alle seguenti particelle:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 4



- **particella n. 917 sub 14** – Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale Totale mq 57, Rendita € 924,51 – Corso Giuseppe Mazzini, piano T;
- **particella n. 412 sub 7** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 25, Sup. Catastale Totale mq 33, Rendita € 101,74 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 37, Sup. Catastale Totale mq 52, Rendita € 150,58 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 39, Sup. Catastale Totale mq 59, Rendita € 158,72 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Catastale Totale mq 144, Totale escluse aree scoperte mq 144, Rendita € 604,25 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 11** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 126, Totale escluse aree scoperte mq 126, Rendita € 553,90 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale mq 197, Totale escluse aree scoperte mq 197, Rendita € 704,96 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 13** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 8 vani, Sup. Catastale Totale mq 203, Totale escluse aree scoperte mq 203, Rendita € 805,67 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 14**– Cat. D/2, Cl. 2, Rendita € 4.408,00 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T-1.

Successivamente alla presentazione dell'atto di aggiornamento in data 16.09.2022, mediante deposito telematico all'Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Treviso – relativo all'unità immobiliare definita come di seguito:



Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 4

particella n. 917 sub 18,

la tecnica istruttrice ha motivato la mancata accettazione della pratica DOCFA con la “..Assenza in banca dati dell’unità immobiliare in trattazione o sua incoerenza con la documentazione agli atti..” precisando, inoltre, che occorreva “..citare atto notaio .. repertorio .. o quant’altro che dimostri che il mappale 917 sub 18 in costituzione è comune anche ai sub del mappale 412 di altra ditta citati in elenco sub”.

Dal colloquio successivo avuto con la stessa istruttrice in data 26.09.2022, è stata evidenziata la necessità di fornire un’esplicita dichiarazione comprovante l’uso comune dell’area scoperta in costituzione (particella 917 sub 18) da aggiornare anche ai sub del mappale n. 412.

Pertanto, si è provveduto a redigere una specifica relazione avente l’obiettivo di documentare l’uso comune dell’area scoperta in oggetto mediante espliciti riferimenti a:

- lettera di uno dei proprietari trasmessa al Comune di Conegliano (TV) nella quale rivendicava la storia familiare datata sette secoli, conclusasi con la morte della nonna materna dalla quale aveva ereditato il compendio immobiliare;
- cenni storici e proprietà del Palazzo Zandonella Dall’Aquila;
- all’uso comune della particella 917 sub 18, richiamando la documentazione inoltrata al Comune di Conegliano (TV) con precisi riferimenti ai grafici attestanti i punti di passaggio e accesso da e verso l’area scoperta in questione;
- alle planimetrie depositate al Catasto Terreni;
- alla documentazione fotografica;
- al Decreto di trasferimento del Tribunale di Treviso avente per oggetto la particella n. 412 sub 14 (albergo).



In data 21.11.2022 è stata trasmessa nuovamente l'istanza di aggiornamento (DOCFA) mediante deposito telematico all'Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Treviso – integrata dalla relazione richiesta e, il 24.11.2022 detta variazione è stata accolta con Protocollo n. TV0133707/2022 (v. all. 1-Ricevuta variazione), risultando l'identificativo dell'unità immobiliare inserita al Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano – Foglio E/4

particella n. 917 sub 18.

b) ESTINZIONE PARZIALE DELLA PROCEDURA LIMITATAMENTE ALLE PARTICELLE N. 917 sub 14 (ufficio) E N. 2791 (ex 414) (area scoperta) – AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL BENE DI CUI AL LOTTO 1

Con riferimento all'aggiornamento del valore del bene di cui al LOTTO 1, si richiamano le particelle oggetto di estinzione parziale, per cui si premette che gli immobili in vendita di detto compendio consistono in:

- una porzione di fabbricato in Comune di Conegliano, in Corso Vittorio Emanuele II, sviluppato su sei livelli fuori terra;
- una corte distribuita davanti al prospetto nord di Palazzo Zandonella Dall'Aquila;
- parte dell'area scoperta a giardino antistante il prospetto principale di Palazzo Zandonella Dall'Aquila, a sud, prospiciente la via pubblica.

Dal punto di vista catastale i beni per i quali si relaziona sono così identificati all'Agenzia del Territorio:

CATASTO FABBRICATI

Comune di Conegliano – Sezione Urbana E, Foglio 4

- **particella n. 412 sub 7** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 25, Sup. Catastale Totale mq 33, Rendita € 101,74 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T;



- **particella n. 412 sub 8** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 37, Sup. Catastale Totale mq 52, Rendita € 150,58 – Corso Vittorio Emanuele II, piano T;
- **particella n. 412 sub 9** – Cat. C/2, Cl. 7, Cons.mq 39, Sup. Catastale Totale mq 59, Rendita € 158,72 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 1;
- **particella n. 412 sub 10** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Catastale Totale mq 144, Totale escluse aree scoperte mq 144, Rendita € 604,25 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 11** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale mq 126, Totale escluse aree scoperte mq 126, Rendita € 553,90 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 2;
- **particella n. 412 sub 12** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 7 vani, Sup. Catastale Totale mq 197, Totale escluse aree scoperte mq 197, Rendita € 704,96 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 412 sub 13** – Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 8 vani, Sup. Catastale Totale mq 203, Totale escluse aree scoperte mq 203, Rendita € 805,67 – Corso Vittorio Emanuele II, piano 3-4;
- **particella n. 917 sub 18** – b.c.n.c..

CATASTO TERRENI

Comune di Conegliano – Foglio 32

- **particella n. 918** – Orto Cl. U di ha 0.04.60.

Si precisa che la **particella n. 414**, è stata soppressa e sostituita dalla **particella n. 2791**.

Considerando l'estinzione parziale dal LOTTO 1 delle due particelle:

- a) Ufficio p. terra (Particella 917 sub 14)
- b) Area scoperta (particella n.2791- ex 414)



si determina la superficie ragguagliata delle unità immobiliari formanti il compendio di cui al LOTTO 1 e, con gli stessi criteri e le stesse modalità utilizzate nella perizia depositata, si procede alla definizione del valore complessivo dei beni oggetto di vendita forzata.

SUPERFICI

Piano	Destinazione		Superficie	Coeff. ragguaglio	mqe
Terra	Locali	mq	202,24	1	202,24
Terra	Corte interna	mq	75,85	0,1	7,59
Ammezzato	Locali	mq	80,45	1	80,45
Primo	Locali	mq	317,09	1	317,09
Secondo	Locali	mq	309,05	1	309,05
Sottotetto	Locali	mq	307,3	1	307,30
					mqe 1.223,72
Area scoperta m.n. 918		mq	460	0,1	46
					TOTALE mqe 1.269,72

PALAZZO ZANDONELLA DALL'AQUILA (con esclusione ufficio p. terra – particella n. 917 sub 14 e dell'area scoperta particella n.2791 (ex 414).

Val.unitario di mercato	€/mq	900,00
Sup.riferimento (mqe)	mqe	1.269,72
Valore beni senza riduz./depr.	€	1.142.743,50
Deprezz.particolarità imm.(3x10%)	-10%	€ 114.574,35
Valore commerciale BB.Imm. pignorati	€	1.028.469,15
Deprezzamento modalità vendita (5 x 5%)	-5%	€ 51.423,46
Valore BB.Imm. stato di alienazione	€	977.045,69



Deprezz.condizioni offerta (7x25%)	-25%	€	244.261,42
Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata		€	732.784,27
Spese sanatoria e regolarizzazione (a detrarre)		€	-----
TOTALE		€	732.784,27
	arr.	€	215,73
TOTALE		€	733.000,00

Per i beni oggetto di pignoramento appartenente al LOTTO 1, con esclusione di

- a) Ufficio al piano terra (particella 917 sub 14);
- b) Area scoperta (particella n. 2791 (- ex 414),

per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 733.000,00= (Euro settecentotrentatremila/00).

Treviso, 05 dicembre 2022

L'Esperto stimatore Arch. Lucio Chin

