

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°86/2018
promossa da [REDACTED]

CINQUE LOTTI IN VENDITA

Lotto 1

Terreni agricoli a Nervesa della Battaglia (TV)

Lotto 2

Terreni agricoli ed edificabili a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 3

Terreni edificabili in lottizzazione a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 4

Abitazione in villa per cinque persone con garage doppio,
magazzini e area scoperta di 2.729 m² a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 5

Abitazione signorile in villa per sei persone con garage doppio, un'area scoperta a giardino di
2.678 m², un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione
a Colfosco di Susegana (TV)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 11/4/2022
Udienza di comparizione delle parti: 21/6/2023

Data: 15/5/2023



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 6/4/2022 il G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 86/2018 promossa da [REDACTED]

L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato l' 11/4/2022 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 16/11/2022.

Successivamente, a causa della complessità e quantità dei beni in valutazione, alla sistemazione di un errore nella mappa catastale riguardante una particella pignorata e ai lunghi tempi di lavorazione del Comune della pratica di accesso documentale agli archivi, sono state presentate due istanze di differimento, la seconda con richiesta di un ausiliario topografo.

Le richieste sono state accolte e l'udienza di comparizione fissata al 21/6/2023.

I sopralluoghi sono stati effettuati il 23 e il 24/11/2022 assieme al Custode Giudiziario I.V.G. di Treviso e il 12 e 13/12/2022 assieme all'ausiliario Geom. Moreno Zanatta.

Formazione dei lotti

I beni pignorati sono stati suddivisi in cinque lotti perché contraddistinti da diversa localizzazione, tipologia e destinazione d'uso.

Lotto 1

Terreni agricoli a Nervesa della Battaglia (TV), confinanti tra loro, con una superficie totale di Ha 0.08.25 (825 m²).

Quota pignorata: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

(Da pagina 4 a pagina 8 della relazione)

Lotto 2

Terreni agricoli e parzialmente edificabili a Colfosco di Susegana (TV), confinanti tra loro, con superficie complessiva di Ha 1.98.12 (19.812 m²).

Quota pignorata delle particelle 1405, 1409, 1143: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Quota pignorata delle particelle 101, 251, 1136, 1137, 1138, 1400, 1404, 1407: nove sedicesimi (9/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (3/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

(Da pagina 9 a pagina 17 della relazione)

Lotto 3

Terreni edificabili e parti ad esse collegate da adibire a viabilità, verde e attrezzature di interesse comune, il tutto all'interno di una lottizzazione per residenza e servizi denominata P.U.A. n. 5 Colfosco, a Colfosco di Susegana (TV).

I quattro lotti edificabili hanno una superficie di 2.581 m²; i terreni che contribuiscono alla lottizzazione con destinazioni accessorie e complementari hanno una superficie di 8.222 m².

La superficie catastale complessiva è di 10.803 m².

Quota pignorata delle particelle n. 2327, n. 2328, n. 2330, n. 2355: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Quota pignorata della particella n. 2331: milleottocentosei/seimilasessantaquattro (1806/6064) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (602/6064) in capo agli esecutati 1, 2, 3.



Quota pignorata delle particelle n. 196, n. 592, n. 2473, n. 2472, n. 2354, n. 2326, n. 2337: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

(Da pagina 18 a pagina 27 della relazione)

Lotto 4

Abitazione in villa per cinque (5) persone su tre piani con garage doppio, magazzini e area scoperta di 2.729 m² a Colfosco di Susegana (TV).

Quota pignorata: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

(Da pagina 28 a pagina 38 della relazione)

Lotto 5

Abitazione signorile in villa per sei (6) persone su tre piani, un garage doppio, un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione, un'area scoperta a giardino di 2.678 m² a Colfosco di Susegana (TV).

Quota pignorata: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

(Da pagina 39 a pagina 56 della relazione)

Struttura della relazione

Il presente testo è composto da 56 pagine e descrive in progressione numerica i cinque lotti; alla fine di ciascun capitolo sono elencati gli allegati di riferimento.

I formati delle tavole grafiche (Rilievo Ausiliario Tavole 1,2,3 e Allegati grafici nn. 1,2,3, tavole comparative) sono superiori all'A3, cioè il formato utilizzato per l'allegazione nella copia di cortesia; questa informazione può rivelarsi utile nel caso si desiderasse stampare i disegni nel formato originale anziché adattato alle normali stampanti.

Alla fine della relazione vi è un riepilogo estimativo; sono riportati, per ciascun lotto:

- i valori di mercato;
- i valori a base d'asta ottenuti con un deprezzamento del 10% nel caso dei terreni agricoli ed edificabili, del 20% nel caso dei fabbricati residenziali;
- le quote di proprietà pignorate.

Annotazioni

I nomi degli esecutati 1, 2, 3, 4 sono scritti in un allegato separato, come richiesto dal Tribunale.

Il quarto comproprietario è nato nel 2007, quindi raggiungerà la maggiore età nel 2025.

Rispetto agli altri ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario; la sua quota non è stata pignorata.



1. LOTTO 1

Lotto composto da tre (3) particelle di terreno agricolo confinanti tra loro con superficie complessiva di ha 0.08.25 (825 m²).

Quota pignorata: tre quarti ($\frac{3}{4}$) della piena proprietà per somma di 3 quote uguali.

1.2 Ubicazione del bene

31040 Nervesa della Battaglia (TV) - Via VIII Armata 38.

Le tre particelle, confinanti tra loro, costituiscono un insieme stretto e allungato assimilabile ad un sentiero; il lotto inizia sul retro del Ristorante "La Panoramica" e scende in direzione di Via VIII Armata 38; siamo alle pendici est del Montello.

1.3 Identificazione catastale

Comune di Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto Terreni, Foglio 11

Particella 754, bosco ceduo, Cl. 3, superficie Ha.0.05.37, Reddito Dominicale Euro 0,36, Reddito Agrario Euro 0,03.

Particella 756, pascolo, Cl. U, superficie Ha.0.02.04, Reddito Dominicale Euro 0,16, Reddito Agrario Euro 0,07.

Particella 758, vigneto, Cl.3, superficie ha.0.00.84, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,39.

Totale superficie Ha 0.08.25.

Annotazioni

Le particelle sono derivate da frazionamento del 24/06/2008, Pratica n. TV0196042 in atti dal 24/06/2008 (n. 196042.1/2008).

Per quanto riguarda la particella 754 l'immobile predecessore è stata la particella 118, Fg. 11.

Per quanto riguarda la particella 756 l'immobile predecessore è stata la particella 178, Fg. 11.

Per quanto riguarda la particella 758 l'immobile predecessore è stata la particella 202, Fg. 11.

1.4 Confini (con riferimento all'estratto di mappa catastale)

Confini dell'intero lotto composto dalle tre particelle 754, 756, 758.

Nord particelle 757, 755, 753; est particella 267; sud particelle 769, 1; ovest particella 177.

1.5 Servitù attive o passive

Immobili pervenuti in capo agli eseguiti per successione.

Nella nota di trascrizione del titolo di provenienza originario con il quale il De Cuius acquistò questi e altri beni, ossia l'atto del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 4/2/2002 rep. n.77979 e trascritto a Treviso il 12 febbraio 2002 al particolare n.3954, non vengono citate servitù trascritte.

1.6 Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti in capo ai quattro (4) eseguiti (3 maggiorenni, 1 minorenni) in forza di successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n. 903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26 11/2013 al particolare n.23381, contemplata la rinuncia all'eredità da parte del coniuge con atto del Notaio Curione di Treviso del 31 ottobre 2012 repertorio n. 159951.

A favore dell'esecutato n. 4 minorenni risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n.9783.



1.7 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 4/9/2014 al part. 3591, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in Orsago, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 300.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 200.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

18/03/2016 al part. 1363

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 18/3/2016 al part. 1363, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in Tarzo (TV), codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 364.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 280.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2053

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2053, a favore di [REDACTED] con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 3, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2054

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2054, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro il solo esecutato 2, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2055

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2055, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 1, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6861

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6861, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.391,70 contro il solo esecutato 2, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6862

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6862, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.420,25 contro la sola



esecutata 3, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6863

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6863 a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.408,37 contro la sola esecutata 1, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

Trascrizioni contro

06/02/2018 al part. 3151

Verbale di pignoramento trascritto a Treviso il 6/2/2018 al part. 3151 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, codice fiscale [REDACTED], contro **gli esecutati 1, 2 e 3** (l'esecutato 4 è minorenni) ciascuno per le proprie quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione.

Certificazione notarile del Dott. Giuseppe Bignozzi, Notaio in Comacchio (FE), iscritto al Collegio Notarile di Ferrara alla data del 24/4/2018.

Le ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023), non hanno evidenziato altre formalità contro gli esecutati.

1.8 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da tre particelle catastali confinanti tra loro le quali, nell'insieme, formano un rettangolo stretto e allungato orientato in direzione est - ovest.

Le particelle sono classificate catastalmente bosco ceduo, pascolo e vigneto; hanno una superficie complessiva di 825 m² e sono, nei fatti, un sentiero in pendenza che scende dal retro del ristorante "La Panoramica" verso Via VIII Armata.

Il terreno è incolto, non pianeggiante, non recintato: al momento del sopralluogo non era tutto percorribile per la presenza di rovi e siepi.

1.9 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale i terreni sono così classificati:

1) Terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Nervesa della Battaglia, Foglio 11 (ex Sezione A Foglio XI) **particella 754** inserita in **Zona Territoriale Omogenea "E2.1" con porzione interessata da fascia di rispetto stradale**, disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.M. vigente, nonché dagli artt. 34 - 51 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia.

2) Terreni censiti in Catasto Terreni del Comune di Nervesa della Battaglia, Foglio 11 (ex Sezione A Foglio XI) **particelle 756 - 758** inserite in **Zona Territoriale Omogenea "E2.1"**, disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.M. vigente, nonché dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, alle cui prescrizioni si rinvia.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore (P.T.R.C.V., P.T.P., ecc.) sia adottati che approvati, nonché le proposte di modifica di cui alla L.R. Veneto n. 11/2004.

In allegato il certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nervesa della Battaglia prot. N 11449/2022 - 14487/2022 del 12/10/2022.



Annotazioni

La Zona Territoriale Omogenea "E2.1" comprende le parti di territorio agricolo individuate come di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, con ridotti fenomeni di dispersione insediativa; all'interno dell'ambito collinare del Montello esse si distinguono a prevalente indirizzo viticolo.

Sulla proprietà sono presenti altri vincoli così definiti:

1) Sito di importanza comunitaria IT3240004 "Montello" art. 41 delle N.T.O, norme di tutela e valorizzazione dei Siti con particolare riferimento al mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE; mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale; individuazione dei fattori di incidenza che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.

2) Area di notevole interesse pubblico (Montello) art. 54. delle N.T.O., Vincolo Paesaggistico E Monumentale D.Lgs 42/04, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142.

Disponibilità dell'immobile

I terreni risultano liberi da affittanze.

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più lotti.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene secondo proprie modalità.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona, sentite anche le agenzie di mediazione, ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

E' stato assunto un valore medio tra le colture censite catastalmente pari a € 4,00/m² il quale, moltiplicato per la superficie di 825 m², forma un valore pari a € 3.300,00.

Il valore deprezzato diventa così di € 3.000,00.

1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto 1

Quota pignorata: tre quarti della piena proprietà per somma di 3 quote uguali.

Prezzo base d'asta € 2.250,00 (*Euro duemiladuecentocinquanta/00*).

Elenco allegati lotto 1

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura storica particella 754.



- Visura storica particella 756.
- Visura storica particella 758.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 6 fotografie a colori e indicazione in mappa dei beni.
- Nota di trascrizione - successione legittima del sig. C. V. mancato il 22/10/2012, giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26/11/2013 al particolare n. 23381.
- Nota di trascrizione - accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n. 9783.
- Comune di Susegana C.D.U. n. 11449/2022 in data 12/10/2022.
- Agenzia delle Entrate - S.P.I. Ispezioni n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Nominativi eseguiti.

Segue Lotto 2



LOTTO 2

Lotto composto da undici (11) particelle di terreno, agricolo ed edificabile, confinanti tra loro con superficie complessiva di Ha 1.98.12 (19.812 m²).

A -Quota pignorata: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli eseguiti 1, 2, 3 delle particelle 1405, 1409, 1143.

B -Quota pignorata: nove sedicesimi (9/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di quote di tre quote uguali (3/16) in capo agli eseguiti 1, 2, 3 delle particelle 191, 251, 1136, 1137, 1138, 1400, 1404, 1407.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31010 Colfosco di Susegana (TV) - Via Francesco Baracca, 13.

Il lotto è composto da undici (11) particelle catastali confinanti le quali formano un'aggregazione di terreno agricolo di forma quadrangolare irregolare, con un'appendice rettangolare a nord est.

Si accede alla proprietà da est attraverso un accesso carrabile e pedonale posto su Via Francesco Baracca al civico 13; attraversandolo si può procedere su una strada asfaltata che si snoda lungo il tracciato di una servitù di passaggio (**Servitù n. 2 - punto 2.4 della relazione**) la quale conduce verso due abitazioni situate a nord.

L'altra servitù di passaggio (**Servitù n. 1 - punto 2.4 della relazione**) proveniente da nord Via Canareggio non è delineata in superficie e mantiene nel tracciato la destinazione a prato.

2.2 Identificazione catastale

Comune di Susegana, Foglio 20

Particella 1405 (ex 178/B), seminativo arborato, cl.3, superficie Ha.0.01.28, Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,50.

Particella 1409 (ex 175/C), prato arborato, cl.2, superficie Ha.0.02.60, Reddito Dominicale Euro 1,68, Reddito Agrario Euro 0,94.

Particella 1143, seminativo arborato, cl.3, superficie Ha.0.07.95, Reddito Dominicale Euro 3,90, Reddito Agrario Euro 3,08.

Totale Ha 0.11.83 (1.183 m²)

Quota pignorata: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli eseguiti 1, 2, 3.

Annotazioni

E' stato necessario chiedere all'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni (richiesta in data 17/5/2022, accolta il 7/7/2022) la correzione della collocazione in mappa della particella 1409; individuava erroneamente una particella con sovrastante fabbricato - già presente nella vecchia mappa cartacea con il n. 758 /Foglio 20 - anziché un terreno agricolo.

L'istanza ha permesso la correzione dell'errore e le visure attuali ne attestano il risultato.

Si ricorda che le particelle 1405 (ex 178/B) e 1409 (ex 175/C) sono in parte gravate da servitù di passaggio.

Comune di Susegana, foglio 20

Particella 191, superficie complessiva di mq.8.580:

AA, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.59.00, Reddito Dominicale euro 38,09, Reddito Agrario Euro 24,38;

AB, seminativo arborato cl. 2, superficie Ha.0.26.80, Reddito Dominicale Euro 17,30, Reddito Agrario Euro 11,07.

Particella 251, seminativo arborato cl. 3, superficie Ha.0.04.56, Reddito Dominicale Euro 2,24,



Reddito Agrario Euro 1,77.

Particella 1136, prato arborato, cl. 5, superficie Ha.o.03.60, Reddito Dominicale Euro 0,93, Reddito agrario Euro 0,84.

Particella 1137, prato, cl. 2, superficie Ha.o.14.67, Reddito dominicale Eur 9,47 , Reddito Agrario Euro 5,68.

Particella 1138, seminativo arborato cl. 3, superficie Ha.o.11.48, Reddito Domenicale Euro 5,63 , Reddito Agrario Euro 4,45.

Particella 1400 (ex 190/E, derivante dal frazionamento del 190/B in 190/B e 190/E), prato, cl. 2, superficie Ha.o.03.50, Reddito Dominicale Euro 2,26 , Reddito Agrario Euro 1,36.

Particella 1404 (ex 194/C, derivante dal frazionamento del 194/B in 194/B e 194/C) prato arborato, cl. 4, superficie Ha.o.20.78, reddito Dominicale Euro 6,98, Reddito Agrario Euro 5,37.

Particella 1407 (ex 178/D, derivante dal frazionamento del 178/C in 178/C e 178/D) seminativo arborato cl. 3, superficie Ha.o.41.90, Reddito Dominicale Euro 20,56, Reddito Agrario Euro 16,23.

Quota pignorata: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Annotazioni

Particella 1136, superficie Ha.o.03.60, è gravata da servitù di passaggio.

Particella 1137, superficie Ha.o.14.67, è gravata da servitù di passaggio.

Particella 1138, superficie Ha.o.11.48, in parte gravata da servitù di passaggio.

Particella 1400 (ex 190/E), superficie Ha.o.03.50, è gravata da servitù di passaggio.

Particella 1404 (ex 194/C), superficie Ha.o.20.78, è gravata da servitù di passaggio.

Particella 1407 (ex 178/D), superficie Ha.o.41.90, è gravata da servitù di passaggio.

2.3 Confini (con riferimento all'estratto di mappa catastale, Foglio 20)

Confini dell'intero lotto composto dalle undici particelle 1405, 1409, 1413, 1407, 1404, 251, 1138, 1137, 191, 1136, 1409.

Nord particelle 1397, 1398, 174, 1408, 176.

Est particelle 218, 156, 158, via Francesco Baracca.

Sud particelle 2487, 2486, 2485, 2483, 193.

Ovest particelle 192, 189, 1399.

2.4 Servitù attive o passive

Con pubblico atto in data 15/5/1982 rep. 105116 del Dr. Gino Aggio Notaio in Conegliano, ivi registrato il 4/6/1982 al n. 1753 serie I e trascritto a Treviso l'11/6/1992 ai nn. 13252/1115, sono state costituite due servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo.

Più precisamente:

1) "E' stata costituita servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi scopo della larghezza complessiva di metri lineari 5 (2,50+2,50) a cavallo della linea dividente i mappali n. 866-184/A 868-190/D-189-192-193 dai mappali n. 1134-184/D-1135-190/B (successivamente frazionato in 190/B e 190/E ora 1397 e 1400)-1136-1137-1138, Foglio. 20 (ex Sez. B - FG.VIII) per l'accesso ed il recesso alla e da Via Canareggio.

Servitù riguardante le particelle 1400, 1136, 1137 e 1138 per una superficie complessiva di circa **260 m²**.

2) "E' stata inoltre costituita servitù di passaggio e transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi scopo della larghezza di metri lineari 4 lungo il lato Ovest dei mappali n. 175/C (ora 1409) e



178/B (ora 1405) del Foglio 20 in collegamento con quella esistente sui mappali n. 194/B (successivamente frazionato in 194/B e 194/C ora 1403 e 1404) e 178/C (successivamente frazionato in 178/C e 178/D ora 1406 e 1407) a favore dei mappali n. 172/C-171-17S/B-176 del Foglio 20 (ex Sez. B - FG. VIII) per l'accesso ed il recesso alla e da Via Francesco Baracca”.

Servitù riguardante le particelle 1404 e 1407 per un totale di circa 760 m².

Servitù riguardante le particelle 1409 e 1405 per un totale di circa 155 m².

Totale superficie vincolata **915 m²**.

Superficie complessiva soggetta alle due servitù di passaggio **1.175 m²** su un totale di **19.812 m²**.

In allegato la nota di trascrizione dell'atto 15/5/1982 e l'estratto di mappa catastale con l'indicazione dei tracciati.

2.5 Titoli di provenienza

I beni sono pervenuti in capo ai quattro (4) eredi (3 maggiorenni, 1 minorenni) in forza di successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26 11/2013 al particolare n.23381, contemplata la rinuncia all'eredità da parte del coniuge con atto del Notaio Curione di Treviso del 31 ottobre 2012 repertorio n. 159951.

A favore dell'esecutato n. 4 minorenni risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n.9783.

2.6 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 4/9/2014 al part. 3591, a favore della [REDACTED] con sede in Orsago, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 300.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 200.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

18/03/2016 al part. 1363

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 18/3/2016 al part. 1363, a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV), codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 364.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 280.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2053

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2053, a favore di Inerti del [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 3, per le sue quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2054

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2054, a favore di Inerti del [REDACTED] con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia



di un capitale di Euro 25.482,37 contro il solo esecutato 2, per le sue quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2055

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2055, a favore di [REDACTED] con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 1, per le sue quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6861

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6861, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.391,70 contro il solo esecutato 2, per la sua quota di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6862

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6862, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.420,25 contro la sola esecutata 3, per la sua quota di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6863

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6863 a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.408,37 contro la sola esecutata 1, per la sua quota di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

Trascrizioni contro

11/06/1982 al part. 11155

Costituzione di due servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo atto in data 15/5/1982 rep. 105116 del Dr. Gino Aggio Notaio in Conegliano, ivi registrato il 4/6/1982 al n. 1753 serie I e trascritto a Treviso l'11/6/192 ai nn. 13252/1115.

06/02/2018 al part. 3151

Verbale di pignoramento trascritto a Treviso il 6/2/2018 al part. 3151 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, codice fiscale [REDACTED], contro **gli esecutati 1, 2 e 3** (l'esecutato 4 è minorenni) ciascuno per le proprie quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione.

Certificazione notarile del Dott. Giuseppe Bignozzi, Notaio in Comacchio (FE), iscritto al Collegio Notarile di Ferrara alla data del 24/4/2018.

Le ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023), non hanno evidenziato altre formalità contro gli esecutati.



2.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto è composto da undici particelle catastali confinanti le quali formano un'aggregazione di terreno agricolo di forma quadrangolare irregolare, con un'appendice rettangolare a nord est a destinazione residenziale, il tutto con una superficie di Ha 1.98.12 (19.812 m²).

Si accede alla proprietà da est attraverso un accesso carrabile e pedonale posto su Via Francesco Baracca al civico 13; attraversandolo si può procedere su una strada asfaltata che si snoda lungo il tracciato di una servitù di passaggio (**Servitù n. 2 - punto 2.4 della relazione**) la quale conduce a due abitazioni situate a nord.

L'altra servitù di passaggio (**Servitù n. 1 - punto 2.4 della relazione**) proveniente da nord Via Canareggio non è segnata in superficie e mantiene la finitura superficiale a prato nel tratto verso sud che ci compete.

La superficie complessiva soggetta alle due servitù di passaggio è di **1.175 m²** su un totale di **19.812 m²**.

Per chiarezza interpretativa si segnala che la rappresentazione zenitale di Google Maps indica erroneamente "Via Canareggio" il tracciato della Servitù n. 2.

I terreni sono classificati catastalmente con varie colture (seminativo, seminativo arborato, prato, prato arborato) ma si presentano coltivati a prato.

La proprietà è acclive da sud verso nord, non è recintata, delimitata ad est da alberi di medio fusto e a sud dall'alveo del canale "Castelletto - Nervesa".

L'insieme si presenta con pregi ambientali tali da essere classificato "Area di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004"; inoltre, per un tratto di 20 m. in corrispondenza dei coni visuali presenti nelle tavole urbanistiche e per una profondità di 300, comunque fino alla prima barriera visiva seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni. Vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato (art. 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. - Rif. fotografie n. 20,21,22).

2.8 Destinazione urbanistica

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area sita in questo Comune, censita al foglio 20, mappali n. 1409, 1143, 1405, 1400, 1136, 191, 1137, 1138, 251, 1404, 1407, ricade nel Piano degli Interventi (PI), nell'A.T.O. n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco", in particolare:

- **Particella n. 1409**, in Z.T.O. C1/184 "Zone residenziali di completamento" (art. 44 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,27; inoltre la particella, per intero, ricade in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI) e in "Commitment Zone" (art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.T.).

- **Particelle n. 1405, n. 1143**, parte in Z.T.O. C1/184 "Zone residenziali di completamento" (art. 44 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,27 e parte in Z.T.O. Fc/77 "Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. 61 delle Norme Tecniche Operative del P.I.); inoltre le particelle, per intero, ricadono in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004" (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e in "Commitment Zone" (art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.T.).

- **Particelle n. 1400, 1136, 1137, 1138, 251, 191**, in Z.T.O. E "Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria" (art. 51 delle Norme Tecniche Operative del P.I.), inoltre l'intera area, per intero, ricade in "Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.



n. 42/2004” (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e in “Commitment Zone” (art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.T.).

- **Particella n. 1404**, parte in Z.T.O. E “Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria” (art. 51 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e parte in Z.T.O. Fc/77 “Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” (art. 61 delle Norme Tecniche Operative del P.I.); inoltre la particella, per intero, ricade in “Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004” (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e in “Commitment Zone” (art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.T.).

- **Particella n. 1407**, in Z.T.O. Fc/77 “Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” (art. 61 delle Norme Tecniche Operative del P.I.); inoltre la particella, per intero, ricade in “Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004” (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e in “Commitment Zone” (art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.T.).

L'intera area è interessata da “Coni visuali” (art. 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. N. 92 del 16-9-2022 che riporta le norme in maniera estesa.

PARTICELLE E COLTURA	Superficie catastale	Destinazione urbanistica
Particella n. 1405 , seminativo arborato	128 m ²	Z.T.O. C1/184 (parte) e Z.T.O. Fc/77 (parte).
Particella n. 1409, prato arborato	260 m ²	Z.T.O. C1/184
Particella n. 1143 , seminativo arborato	795 m ²	Z.T.O. C1/184 (parte) e Z.T.O. Fc/77 (parte).
Quota pignorata: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli eseguiti 1, 2, 3.		
Particella n. 191, seminativo	8.580 m ²	Z.T.O. E
Particella n. 251, seminativo arborato	456 m ²	Z.T.O. E
Particella n. 1136, prato arborato	360 m ²	Z.T.O. E
Particella n. 1137, prato	1.467 m ²	Z.T.O. E
Particella n. 1138, seminativo arborato	1.148 m ²	Z.T.O. E
Particella n. 1400, prato	350 m ²	Z.T.O. E
Particella n. 1404 , prato arborato	2.078 m ²	Z.T.O. E (parte) e Z.T.O. Fc/77 (parte)
Particella n. 1407, seminativo arborato	4.190 m ²	Z.T.O. Fc/77
Quota pignorata: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli eseguiti 1, 2, 3.		
Totale	19.812 m²	

Legenda

Z.T.O. C1/184 - “Zone residenziali di completamento” (art. 44 delle N.T.O.)

Z.T.O. Fc/77 - “Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” (art. 61 delle N.T.O.)

Z.T.O. E - “Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria” (art. 51 delle N.T.O.)



Precisazioni

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Susegana, per voce della responsabile, ha precisato che quando più destinazioni urbanistiche afferiscono alla stessa particella, come nel caso dei nn. **1405, 1143 e 1404**, l'Ente Pubblico non indica nel Certificato di Destinazione Urbanistica le diverse quantità di superficie assoggettata.

L'Ente interviene, con funzioni di controllo sulle quantità dichiarate a fini edificatori, solo a seguito della presentazione di un rilievo fondiario al quale è stata sovrapposta la Zonizzazione del Piano degli Interventi, un elaborato progettuale eseguito da un professionista incaricato dalla proprietà.

Nel nostro caso, salvo situazioni motivate ed autorizzate, non sono previste queste prestazioni professionali: la Procedura Esecutiva ha l'obiettivo di vendere l'immobile per ristorare un credito, non di edificare su quei terreni.

Le superfici indicate rappresentano perciò un artefatto grafico, volto a sanare la lacuna dell'Ente Pubblico; sono state calcolate attraverso la trasposizione della tavola urbanistica sulla mappa catastale, con lo scopo di ricavare una dimensione, formare un valore ed orientare l'acquirente. Potranno perciò avere qualche differenza rispetto alla dimensione fondiaria (in più, in meno) essendo chiaro l'ambito che ne ha determinato il calcolo.

2.9 Disponibilità degli immobili

I terreni risultano liberi da affittanze.

2.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e delle dimensioni della proprietà non è opportuna ed economicamente giustificata la vendita in più lotti.

2.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene secondo proprie modalità.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona, sentite le agenzie di mediazione, e sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

Considerazioni estimative

Per quanto riguarda i terreni a destinazione agricola viene assunto un valore superiore al medio di mercato data la bellezza paesaggistica del sito; per quelli destinati dal Piano degli Interventi Z.T.O. Fc/77 "Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" i valori sono quelli utilizzabili per un esproprio di pari coltura.

La parte di terreno edificabile, ottenuta per somma di parti delle particelle 1405, 1409, 1143, è stata valutata in *Euro/metro quadrato catastale* ed ottenuta con il calcolo grafico sopra descritto. Ricapitolando:

Z.T.O. C1/184 - "Zone residenziali di completamento" 894 m²

Z.T.O. Fc/77 - "Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" 874 m²

Z.T.O. E - "Territorio agricolo destinato alla funzione produttiva primaria" 16.861 m²



PARTICELLE E COLTURA	Superficie catastale	Destinazione urbanistica	Valore a m ²	Totale
Particella n. 1405, seminativo arborato	128 m ²	Z.T.O. C1/184: 3 m ² Z.T.O. Fc/77 : 105 m ² Servitù di passaggio: 20 m ²	€ 110/m ² € 8/m ² € 10/m ²	€ 330,00 € 840,00 € 200,00
Particella n. 1409, prato arborato	260 m ²	Z.T.O. C1/184: 126 m ² Servitù di passaggio: 134 m ²	€ 110/m ² € 10/m ²	€ 13.860,00 € 1.340,00
Particella n. 1143, seminativo arborato	795 m ²	Z.T.O. C1/184: 765 m ² Z.T.O. Fc/77: 30 m ²	€ 110/m ² € 8/m ²	€ 84.150,00 € 240,00
Totale A	1.183 m²			€ 100.960,00
A - Quota pignorata: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli eseguiti 1, 2, 3				€ 37.860,00
Particella n. 191, seminativo	8.580 m ²	Z.T.O. E	€ 12/m ²	€ 102.960,00
Particella n. 251, seminativo arborato	456 m ²	Z.T.O. E	€ 12/m ²	€ 5.472,00
Particella n. 1136, prato arborato	360 m ²	Z.T.O. E: 175 m ² Servitù di passaggio: 185 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 2.100,00 € 1.850,00
Particella n. 1137, prato	1.467 m ²	Z.T.O. E: 1.442 m ² Servitù di passaggio: 25 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 17.304,00 € 250,00
Particella n. 1138, seminativo arborato	1.148 m ²	Z.T.O. E: 1.125 m ² Servitù di passaggio: 23 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 13.500,00 € 230,00
Particella n. 1400, prato	350 m ²	Z.T.O. E: 323 m ² Servitù di passaggio: 27 m ²	€ 12/m ² € 10/m ²	€ 3.876,00 € 270,00
Particella n. 1404, prato arborato	2.078 m ²	Z.T.O. E: 699 m ² Z.T.O. Fc/77: 739 m ² Servitù di passaggio: 640 m ²	€ 12/m ² € 7/m ² € 10/m ²	€ 8.388,00 € 5.173,00 € 6.400,00
Particella n. 1407, seminativo arborato	4.190 m ²	Z.T.O. Fc/77	€ 8/m ²	€ 33.520,00
Totale B	18.629 m²			€ 201.293,00
B -Quota pignorata: nove sedicesimi (9/16) della piena proprietà per somma di quote di tre eseguiti.				€ 113.230,00
Complessivamente A+B	arrotondato			€ 151.100,00
Deprezzamento 10%				€ 15.110,00



Prezzo base d'asta arrotondato		€ 136.000,00
Valore di mercato complessivo, quota 100/100		€ 302.253,00

2.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 2

A -Quota pignorata: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli esecutati 1, 2, 3 delle particelle 1405, 1409, 1143.

B -Quota pignorata: nove sedicesimi (9/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di quote di tre quote uguali (3/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3 delle particelle 191, 251, 1136, 1137, 1138, 1400, 1404, 1407.

Prezzo base d'asta € 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00)

Elenco allegati lotto 2

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto (con particelle evidenziate).
- Richiesta correzione mappa.
-

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 22 fotografie a colori.
- Servitù di passaggio - Nota 11155/1982 Notaio Gino Aggio e tracciati servitù su vecchia mappa catastale.
- Nota di trascrizione - successione legittima del sig. C. V. mancato il 22/10/2012, giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26/11/2013 al particolare n. 23381.
- Nota di trascrizione - accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n. 9783.
- Comune di Susegana C.D.U. n. 92 in data 16/9/2022.
- Dettaglio terreni classificati Z.T.O. C1/184 - edificabile
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Nominativi esecutati.

Segue Lotto 3



LOTTO 3

Lotto composto da quattro (4) aree edificabili e parti di terreno ad esse collegate da adibire a viabilità, verde e attrezzature di interesse comune, il tutto all'interno di una lottizzazione per residenza e servizi denominata P.U.A. n. 5 Colfosco.

Le quattro aree edificabili – numerate lotti 9, 10, 11, 12- hanno rispettivamente una superficie fondiaria di 639, 680, 631, 631 m² con un volume medio edificabile a destinazione residenziale di circa 800 m³ (totale 3.100 m³).

Quote pignorate: somma di frazioni diverse della piena proprietà di tre esecutati, variabili a seconda delle particelle come di seguito indicato.

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31010 Colfosco di Susegana (TV), Via Francesco Baracca, Via degli Alpini

I terreni sono inseriti all'interno del piano di lottizzazione Piano Urbanistico Attuativo N. 5, Comparto A, ubicato a Colfosco di Susegana (TV).

Trattandosi di una lottizzazione collaudata, si accede attraverso la viabilità stradale e pedonale.

3.2 Identificazione catastale

3.2.1 Comune di Susegana (L014)

Catasto Terreni, Foglio 20

Particella 2327, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.06.39, Reddito Dominicale Euro 4,13, Reddito Agrario Euro 2,64.

Particella 2328, seminativo, cl. 2, superficie ha.0.06.80, Reddito Dominicale Euro 4,39, Reddito Agrario Euro 2,81.

Particella 2330, seminativo, cl. 2, superficie ha.0.05.74, Reddito Dominicale Euro 3,71, Reddito Agrario euro 2,37.

Particella 2355, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.0.00.57, Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,22; costituisce un lotto edificabile unitamente alla particella 2330.

Totale Ha 0.19.50 (1.950 m²)

Quota pignorata delle particelle su indicate: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Annotazioni

Le quattro particelle costituiscono tre lotti edificabili corrispondenti ai n. 9, 10, 11 nella tavola di progetto.

3.2.2 Comune di Susegana, Foglio 20

Particella 196, seminativo, cl.2, superficie Ha.0.07.78, Reddito Dominicale Euro 5,02, Reddito Agrario Euro 3,21.

Particella 592, prato arborato, cl. 4, superficie Ha.0.02.80, Reddito Dominicale Euro 0,94, Reddito Agrario Euro 0,72.

Particella 2326, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.12.95, Reddito Dominicale Euro 8,36, Reddito Agrario Euro 5,35.

Particella 2337, seminativo, cl. 2, superficie Ha.0.04.87, Reddito Dominicale Euro 3,14, Reddito Agrario Euro 2,01.

Particella 2354, seminativo arborato, cl. 3, superficie ha.0.11.34, Reddito Dominicale Euro 5,56, Reddito Agrario Euro 4,39.



Particella 2472, seminativo arborato, cl. 3, superficie ha.0.13.30, reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,15.

Particella 2473, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.o.29.18, reddito Dominicale Euro 14,32, Reddito Agrario Euro 11,30.

Totale Ha 0.82.22 (8.222 m²)

Quota pignorata delle particelle su indicate: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Annotazioni

Le sette particelle sono destinate alla viabilità, al verde e alle attrezzature di interesse comune.

3.2.3 Comune di Susegana, Foglio 20

Particella 2331, seminativo, cl.2, superficie Ha.o.06.31, Reddito Dominicale Euro 4,07, Reddito Agrario Euro 2,61.

Totale Ha 0.06.31 (631 m²)

Quota pignorata: milleottocentosei/seimilasessantaquattro (1806/6064) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (602/6064) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Annotazioni

La particella costituisce un lotto edificabile corrispondente al n. 12 nella tavola di progetto.

3.3 Confini (con riferimento all'estratto di mappa catastale, Foglio 20)

Per una migliore individuazione i beni in vendita sono stati divisi in due blocchi.

Blocco 1) Foglio 20, particelle 2472, 592, 2473, 196 (totale 4)

Nord particelle 2485, 2486, 587; est Via Francesco Baracca; sud particelle 1142, 2367; ovest particelle 2478, 2361, 2360, 2359, 2358.

Blocco 2) Foglio 20, particelle 2327, 2328, 2326, 2337, 2331, 2330, 2355, 2354 (totale 8)

Nord particelle 2484, 2329, 2358, 2359; est particelle 2329, 2360, 2361, 2490, 2367; sud 2367, 1067; ovest 2318.

3.4 Servitù attive o passive

Convenzione edilizia con il Comune di Susegana trascritta a Treviso il **6/9/2011 al particolare n. 12687** per l'esecuzione del piano di lottizzazione e gravante gli immobili identificati con i mappali 196, 592, 2326, 2337, 2354, 2327, 2328, 2330, 2355 precisandosi che degli ultimi quattro mappali l'atto non tiene conto del fatto che sono stati attribuiti in piena proprietà al De Cuius con l'atto di redistribuzione trascritto a Treviso il 7/4/2008 al particolare n.8698.

3.5 Titoli di provenienza

I beni sono pervenuti in capo ai quattro (4) eredi (3 maggiorenni, 1 minorenni) in forza di successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26 11/2013 al particolare n.23381, contemplata la rinuncia all'eredità da parte del coniuge con atto del Notaio Curione di Treviso del 31 ottobre 2012 repertorio n. 159951.

A favore dell'esecutato n. 4 minorenni risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n.9783.

3.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591



Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 4/9/2014 al part. 3591, a favore della [REDACTED], con sede in Orsago, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 300.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 200.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

18/03/2016 al part. 1363

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 18/3/2016 al part. 1363, a favore della [REDACTED], con sede in Tarzo (TV), codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 364.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 280.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2053

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2053, a favore di [REDACTED] con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 3, per le sue quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2054

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2054, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro il solo esecutato 2, per le sue quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2055

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2055, a favore di [REDACTED] con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 1, per le sue quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6861

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6861, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.391,70 contro il solo esecutato 2, per la sua quota di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6862

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6862, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.420,25 contro la sola esecutata 3, per la sua quota di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.



20/11/2017 al part. 6863

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6863 a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.408,37 contro la sola esecutata 1, per la sua quota di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

Trascrizioni contro

06/06/2011 al part. 12687

Convenzione edilizia con il Comune di Susegana trascritta a Treviso il **6/9/2011 al particolare n. 12687** per l'esecuzione del piano di lottizzazione e gravante gli immobili identificati con i mappali 196, 592, 2326, 2337, 2354, 2327, 2328, 2330, 2355 precisandosi che degli ultimi quattro mappali l'atto non tiene conto del fatto che sono stati attribuiti in piena proprietà al De Cuius con l'atto di redistribuzione trascritto a Treviso il 7 aprile 2008 al particolare n.8698.

06/02/2018 al part.3151

Verbale di pignoramento trascritto a Treviso il 6/2/2018 al part. 3151 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, codice fiscale [REDACTED], contro **gli esegutati 1, 2 e 3** (l'esecutato 4 è minorenni) ciascuno per le proprie quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione.

Certificazione notarile del Dott. Giuseppe Bignozzi, Notaio in Comacchio (FE), iscritto al Collegio Notarile di Ferrara alla data del 24/4/2018.

Le ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023), non hanno evidenziato altre formalità contro gli esegutati.

3.7 Descrizione generale del lotto

Il lotto in vendita è composto da quattro (4) lotti edificabili ed altre aree, ad essi collegate, da adibire a viabilità, verde e attrezzature di interesse comune, il tutto inserito in una lottizzazione per residenza e servizi denominata P.U.A. n. 5 Colfosco.

I quattro lotti edificabili hanno una superficie di **2.581 m²**; i terreni che contribuiscono alla lottizzazione con destinazioni accessorie e complementari hanno una superficie di **8.222 m²**.

La superficie catastale complessiva è di **10.803 m²**.

A seguire il riepilogo.

PARTICELLE E COLTURA	Superficie catastale	Destinazione urbanistica	Volume Altezza massima	
Particella n. 2327, seminativo	639 m ²	Ambito unità minima di intervento – Lotto 10	767 m ³ 7,50 m	
Particella n. 2328, seminativo	680 m ²	Ambito unità minima di intervento – Lotto 9	817 m ³ 7,50 m	
Particella n. 2330, seminativo	574 m ²	Ambito unità minima di intervento – Lotto 11	758 m ³ 7,50 m	
Particella n. 2355, seminativo arborato	57 m ²	Ambito unità minima di intervento – Lotto 11	Compresi nel dato superiore	
Quota pignorata delle quattro particelle su indicate: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esegutati 1, 2, 3.				



Particella n. 2331, seminativo	631 m ²	Ambito unità minima di intervento – Lotto 12	758 m ³ 7,50 m	
Quota pignorata della particella su indicata: milleottocentosei/seimilasesantaquattro (1806/6064) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (602/6064) in capo agli eseguiti 1, 2, 3.				
Totale edificabile	2.581 m²		3.100 m³	
ALTRI TERRENI CHE CONTRIBUISCONO ALLA FORMAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE				
Particella n. 196, seminativo	778 m ²	Zona Fb “Aree attrezzature di interesse comune” e “Impianti di depurazione e fasce di rispetto”		
Particella n. 592, prato arborato	280 m ²	Zona Fb “Aree attrezzature di interesse comune”, parte in Zone Fc “Verde pubblico attrezzato”, parte in “Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi”. Impianti di depurazione e fasce di rispetto”		
Particella n. 2473, seminativo arborato	2.918 m ²	Zona Fb “Aree attrezzature di interesse comune”, parte in Zone Fc “Verde pubblico attrezzato”, parte in “Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi”. Impianti di depurazione e fasce di rispetto”		
Particella n. 2472, seminativo arborato	1.330 m ²	Zone Fc “Verde pubblico attrezzato; parte in “Impianti di depurazione e fasce di rispetto” (art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).		
Particella 2354, seminativo arborato	1.134 m ²	Zone Fc “Verde pubblico attrezzato”, parte in “Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi”		
Particella 2326, seminativo arborato	1.295 m ²	Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi		
Particella 2337, seminativo arborato	487 m ²	Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi		
Totale	8.222 m²	Totale complessivo 10.803 m²		



Quota pignorata delle sette particelle su indicate: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Il comparto di lottizzazione nel quale sono compresi i terreni prevede la costruzione di quindici edifici unifamiliari e un edificio con tipologia in linea; a completamento un'area pubblica ad angolo tra Via Francesco Baracca e Via degli Alpini, aree a verde, parcheggi e viabilità, un depuratore.

Dati urbanistici

Superficie territoriale 47.507,5 m²

Superficie fondiaria 22.292,3 m²

Superficie parcheggi pubblici 3.000,0 m²

Superficie verde pubblico 10.562,6 m²

Superficie area attrezzature di interesse comune 5.261,7 m²

Superficie per depuratore 231,6 m²

Superficie per l'istruzione 335,7 m²

Superficie area cabina Enel 79,8 m²

Superficie piazzole rifiuti 41,0 m²

Superficie viabilità 5.703,0 m²

3.8 Destinazione urbanistica

L'area censita al Foglio 20, particelle 2327, 2328, 2354, 2326, 2330, 2331, 2355, 2337, 2472, 592, 2473, 196 ricade nel Piano degli Interventi (P.I.), nell'A.T.O. n. 2 "Ponte della Priula e Colfosco".

All'interno del perimetro di area assoggettata a strumento urbanistico vigente denominato "P.U.A. 5 Colfosco" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/2011 e successiva variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 91 del 14/10/2014, convenzione stipulata in data 26/05/2011, repertorio n. 2937 del segretario comunale e successivo atto integrativo alla convenzione per attuazione del piano di lottizzazione residenziale e servizi denominato "P.U.A. 5 Colfosco" stipulato in data 12/03/2015, repertorio n. 2963 del segretario comunale (norme tecniche di attuazione variante di seguito allegate All. A) risulta, in dettaglio:

- Particella 196 ricade in Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune" (art. 2.1 Allegato A), e, in parte, in "Impianti di depurazione e fasce di rispetto" (art. 11 delle Norme Tecniche Operative del PI).
- Particelle 592, 2473 ricadono parte in Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune" (art. 2.1 Allegato A), parte in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato" (art. 2.2 Allegato A) e parte in "Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi" (art. 2.4 Allegato A).
Inoltre la particella 592, per intero e la particella 2473, in parte, ricadono in "Impianti di depurazione e fasce di rispetto" (art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).
- Particella 2472, in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato" (art. 2.2 Allegato A), inoltre il mappale, in parte, ricade in "Impianti di depurazione e fasce di rispetto" (art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).
- Particella 2354, parte in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato" (art. 2.2 Allegato A) e parte in "Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi" (art. 2.4 Allegato A).
- Particelle 2328, 2327, 2355, 2330, 2331, in "Ambito unita' minima di intervento-residenziale" (Lotti 9, 10, 11, 12) (art. 2.5 Allegato A).



- Particelle 2326, 2337, in “Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi” (art. 2.4 Allegato A).

L'intera area ricade in “Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004” (art. 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e in “Commitment Zone” (art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.T.).

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. N. 93 del 16-9-2022 che riporta le norme in maniera estesa.

3.9 Titoli edilizi

- 1) Piano Urbanistico Attuativo N°5 Colfosco di Susegana.
- 2) Variante al P. di L. presentata il 28/3/2014 prot.5599.
- 3) Adozione della variante al P. di L. con Delibera di G.C. N° 78 in data 26/8/2014.
- 4) Approvazione della variante al P. di L. con Delibera di G.C. N° 91 in data 14/10/2014.
- 5) Certificato di collaudo in data 26/6/2015.

Si segnala che nel documento 4) è verbalizzato quanto segue: “*Si dà atto che l'avvenuto deposito della Variante al Piano Lottizzazione di iniziativa privata del 26/8/2014 è stato notificato d'ufficio alle proprietà dissenzienti signori [REDACTED] e ai quattro esecutati*”.

Possibilità edificatoria

(Rif.: Tav. V.08 – Variante al P. di L. approvato con Delibera di G.C. N° 91 in data 14/10/2014).

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 9

Foglio 20, Particella 2328

Superficie fondiaria 680 m²

Volume 817 m³

Altezza massima 7,50 m

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 10

Foglio 20, Particella 2327

Superficie fondiaria 639 m²

Volume 767 m³

Altezza massima 7,50 m

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 11

Foglio 20, Particella 2330 unita alla 2355

Superficie fondiaria 631 m²

Volume 758 m³

Altezza massima 7,50 m

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 12

Foglio 20, Particella 2331

Superficie fondiaria 631 m²

Volume 758 m³

Altezza massima 7,50 m

3.9 Disponibilità degli immobili

I terreni sono liberi da affittanze.

3.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dell'assetto frazionato della proprietà non si ritiene opportuna ed economicamente giustificata la vendita in più lotti.



Un unico acquirente eviterà il formarsi di ulteriori frazionamenti e divisioni, intervenendo in modo più diretto nell'eventuale acquisto delle quote residue.

3.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Sul risultato finale sarà applicato un deprezzamento del 10%, inferiore a quello di prassi per gli immobili, perché non sussistono alcune condizioni: non vi è difficoltà di visione, non vi è deperimento fisico né obsolescenze, non vi sono vizi costruttivi occulti.

PARTICELLE E COLTURA	Possibilità edificatoria	Destinazione urbanistica	Valore a metro cubo	Totale
Particella n. 2327, seminativo	767 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 10	€ 90/m ³	€ 69.030,00
Particella n. 2328, seminativo	817 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 9	€ 90/m ³	€ 73.530,00
Particella n. 2330, seminativo	758 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 11	€ 90/m ³	€ 68.220,00
Particella n. 2355, seminativo arborato	Compresa nel Lotto 11	Ambito unità minima di intervento – Lotto 11		
Totale				€ 210.780,00
Quota pignorata delle quattro particelle su indicate: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.				
Valore arrotondato della quota pignorata				€ 158.100,00
Particella n. 2331, seminativo	758 m ³	Ambito unità minima di intervento – Lotto 12	€ 90/m ³	€ 68.220,00
Quota pignorata della particella su indicata: milleottocentosei/seimilasessantaquattro (1806/6064) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (602/6064) in capo agli esecutati 1, 2, 3.				
Valore arrotondato della quota pignorata				€ 20.300,00
Totali	3.100 m³			€ 178.400,00
Deprezzamento del 10%				€ 17.800,00
Prezzo a base d'asta				€ 160.600,00
Valore di mercato della proprietà (quota 100/100)				€ 279.000,00
Le successive particelle, per un totale di 8.222 m ² , contribuiscono alla formazione della lottizzazione; non hanno capacità edificatoria e sono terreni da destinare all'uso pubblico.				



Il valore è da considerarsi compreso in quello dei quattro lotti edificabili				
Particella n. 196, seminativo	778 m ²	Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune" e "Impianti di depurazione e fasce di rispetto"		
Particella n. 592, prato arborato	280 m ²	Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune", parte in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato", parte in "Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi". Impianti di depurazione e fasce di rispetto"		
Particella n. 2473, seminativo arborato	2.918 m ²	Zona Fb "Aree attrezzature di interesse comune", parte in Zone Fc "Verde pubblico attrezzato", parte in "Zone di viabilità strade, pista ciclabile e marciapiedi". Impianti di depurazione e fasce di rispetto"		
Particella n. 2472, seminativo arborato	1.330 m ²	Zone Fc "Verde pubblico attrezzato; parte in "Impianti di depurazione e fasce di rispetto" (art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).		
Particella n. 2354, seminativo arborato	1.134 m ²	Zone Fc "Verde pubblico attrezzato", parte in "Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi"		
Particella n. 2326, seminativo arborato	1.295 m ²	Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi		
Particella n. 2337, seminativo arborato	487 m ²	Zone di viabilità: strade, pista ciclabile e marciapiedi		
Totale	8.222 m²			
Quota pignorata delle sette particelle su indicate: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.				

3.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 3

Quote pignorate:

Particelle n. 2327, n. 2328, n. 2330, n. 2355



Tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4 in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Particella n. 2331

Milleottocentosei/seimilasesantaquattro (1806/6064) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (602/6064) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Particelle n. 196, n. 592, n. 2473, n. 2472, n. 2354, n. 2326, n. 2337.

Tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Prezzo base d'asta € 160.600,00 (Euro centosessantamilaseicento/00)

Elenco allegati lotto 3

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale con le particelle evidenziate.
- Visura per soggetto con particelle evidenziate.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 10 fotografie a colori.
- Comune di Susegana:
 - Certificato di destinazione urbanistica n. 93 in data 16/9/2022.
 - P.U.A. n. 5 Certificato di collaudo della lottizzazione in data 26/6/2015.
 - P.U.A. n. 5 Tavola 8, uso del suolo
 - P.U.A. n. 5 Tavola 9, urbanizzazione
 - P.U.A. n. 5 Tavola 10, planivolumetrico
 - P.U.A. n. 5 - Delibera di G.C. N° 91 in data 14-10-2014
- Nota di trascrizione - successione legittima del sig. C. V. mancato il 22/10/2012, giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26/11/2013 al particolare n. 23381.
- Nota di trascrizione - accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n. 9783.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Nominativi esecutati.

Segue Lotto 4



LOTTO 4

Abitazione in villa per cinque (5) persone su tre piani con garage doppio, magazzini e area scoperta di 2.729 m². L'area scoperta è suddivisa in nove parti, corrispondenti ad altrettante diverse destinazioni d'uso: la descrizione completa delle parti è al punto 4.7.1. della relazione.

Quota pignorata: tre quarti ($\frac{3}{4}$) della piena proprietà per somma di 3 quote uguali.

4.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

31010 Colfosco di Susegana (TV), Via Francesco Baracca n. 2.

L'abitazione ha un'area ad uso esclusivo di 883 m², molto ridotta rispetto alla completa disponibilità, alla quale si accede attraverso tre accessi carrabili e uno pedonale: i primi costituiti da cancelli metallici a scorrere di ampie dimensioni, sostenuti da pilastri o muro in cemento, il secondo da un cancello metallico ad un'anta.

Nell'edificio la salita al piano primo avviene attraverso due scale, una esterna e una interna; la stanza interrata ha una propria scala interna collegata solo al piano terra.

4.2 Identificazione catastale

Comune di Susegana (L014)

Catasto Fabbricati, Sezione B Foglio 8

Particella 325 Subalterno 8, Via Francesco Baracca n. 2 Piano S1-T-1 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.187,85.

Dati di superficie 322 m², totale escluse aree scoperte 312 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 325.

Particella 325 Subalterno 9, Via Francesco Baracca n. 2 Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 m2, rendita Euro 60,68. Dati di superficie 29 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 325.

Particella 325 Subalterno 11, Via Francesco Baracca n. 2

Categoria F/1, consistenza 2.559 m², area coperta 170 m², totale 2.729 m².

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 20, Particella 325.

4.3 Confini (da estratto di mappa catastale, Foglio 20)

Nord ex particelle 362, 328 ora 325; est particella 932; sud canale Piavicella; ovest Via Francesco Baracca, ex particelle 362, 328.

4.4 Servitù attive e passive

Con atto in data 16/9/1977 rep.n. 78828 del dr. Gino Aggio, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 6/10/1977 al n. 3092 Mod. 1°, è stata istituita una servitù di passaggio attraverso la particella 325 sub.11 così descritta: "*... i mappali 932 e 434, Sezione B - Foglio VIII hanno diritto di transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo attraverso il mappale n. 329, stessa sezione e foglio, di proprietà dei donanti, per l'accesso e il recesso alla e dalla Via Francesco Baracca*".

Allegato di riferimento: "Tracciato servitù sulla vecchia mappa catastale".

4.5 Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti in capo ai quattro (4) esecutati (3 maggiorenni, 1 minorenni) in forza di successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26 11/2013 al particolare n.23381, contemplata la rinuncia all'eredità da parte del coniuge con atto del Notaio Curione di Treviso del 31 ottobre 2012 repertorio n. 159951.



A favore dell'esecutato n. 4 minorene risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n.9783.

4.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 4/9/2014 al part. 3591, a favore della [REDACTED], con sede in Orsago, codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 300.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 200.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

18/03/2016 al part. 1363

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 18/3/2016 al part. 1363, a favore della [REDACTED], con sede in Tarzo (TV), codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 364.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 280.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2053

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2053, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 3, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2054

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2054, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro il solo esecutato 2, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2055

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2055, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 1, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6861

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6861, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.391,70 contro il solo esecutato 2, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.



20/11/2017 al part. 6862

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6862, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.420,25 contro la sola esecutata 3, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6863

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6863 a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.408,37 contro la sola esecutata 1, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

Trascrizioni contro

06/02/2018 al part. 3151

Verbale di pignoramento trascritto a Treviso il 6/2/2018 al part. 3151 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, codice fiscale [REDACTED], contro **gli esecutati 1, 2 e 3** (l'esecutato 4 è minorenni) ciascuno per le proprie quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione.

Certificazione notarile del Dott. Giuseppe Bignozzi, Notaio in COMACCHIO (FE), iscritto al Collegio Notarile di Ferrara alla data del 24/4/2018.

Le ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023), non hanno evidenziato altre formalità contro gli esecutati.

4.7 Descrizione generale del lotto

Compendio immobiliare formato da un'abitazione in villino per cinque persone con garage doppio, magazzini e un'area scoperta di 2.559 m².

4.7.1 Descrizione dei beni pignorati

1) Particella 325 Subalterno 11, Via F. Baracca n. 2

Area censita catastalmente in 2.559 m² di area scoperta e 170 m² di area coperta da fabbricato per complessivi 2.729 m².

A fini descrittivi l'area scoperta è stata divisa in nove parti (A, B, C, D, E, F, G, H, I) corrispondenti a diverse destinazioni d'uso.

Allegati generali di riferimento: "Tavola 1 - rilievo planimetrico lotti 4 e 5", "Tavola 2 - superfici aree lotti 4 e 5", fotografie dal n. 1 al n. 24.

Parte A - area scoperta di pertinenza del fabbricato civico 2

L'area scoperta ha una superficie di 883 m², è recintata e per la quasi totalità asfaltata, fatta eccezione la fascia prospiciente il lato ovest del fabbricato che è inerbita, con qualche albero di piccole e medie dimensioni e una parte di pavimento misto cemento e porfido.

La dimensione è stata ottenuta sottraendo 188 m² di superficie coperta di edificio a **1071 m²** di superficie fondiaria.

La proprietà dispone di tre ingressi carrabili: due a ovest da Via Francesco Baracca e uno a nord dalla strada privata di accesso.

L'ingresso pedonale è da Via Francesco Baracca, dalla quale eredita il numero civico 2.

Gli ingressi carrabili sono chiusi da cancelli metallici scorrevoli di ampie dimensioni mentre l'ingresso pedonale ha un'anta in metallo.



La recinzione è stata costruita in muratura di cemento a nord e a est, in rete metallica a sud, in staccionata (metallica) fissata su muretto e pilastri a ovest.

La parte di giardino a sud, confinante con il Canale Piavicella, occupa una superficie di area demaniale pari a **63 m² (Parte H)** e una superficie di **5 m²** del confinante mappale 2182 (proprietà di terzi) per cui la recinzione dev'essere arretrata al confine di proprietà.

La superficie di **1.071 m²** è al netto di queste parti eccedenti.

Infine, nell'angolo sud est dell'edificio, è presente un serbatoio di gasolio coperto da tettoia metallica, la cui collocazione in quel contesto non dispone di autorizzazioni specifiche.

Allegato di riferimento: fotografie dal n. 1 al n. 17.

Parte B - area di viabilità comune, strada privata di accesso.

L'area ha una superficie di **315 m²**, è asfaltata e delimitata da cordoli e recinzioni.

Consente l'accesso veicolare e pedonale da Via Francesco Baracca al civico 4, *identificato in questo contesto come Lotto 5*, e allo stesso Lotto 4 attraverso il terzo accesso carrabile.

Il passaggio è stato istituito con atto in data 16/9/1977 rep. n. 78828 del dr. Gino Aggio, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 6/10/1977 al n. 3092 Mod. 1°, così descritto: "*Servitù: i mappali 932 e 434, Sezione B - Foglio VIII hanno diritto di transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo attraverso il mappale n. 329, stessa sezione e foglio, di proprietà dei donanti, per l'accesso e il recesso alla e dalla Via Francesco Baracca*".

Allegato di riferimento: fotografia n. 19.

Parte C - area destinata a parcheggi

L'area ha una superficie di **488 m²**, è asfaltata e delimitata da cordoli e recinzioni.

Sono stati rilevati 18 stalli di sosta il cui utilizzo prevalente è al servizio dell'attività ricettiva posta a nord, identificata con le particelle 325 sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10 in proprietà ad altra ditta.

Da una ricostruzione sommaria degli eventi risulta che il fabbricato commerciale fosse originariamente in proprietà del De Cuius, il quale utilizzava in commistione gli spazi in sua proprietà.

Il successivo trasferimento dell'immobile e della sua area di pertinenza è avvenuto senza questa porzione di terreno, ad oggi inserita nella pertinenza catastale del fabbricato al civico 2 - Lotto 4. Il confinante non ha fornito alla procedura esecutiva titoli legittimi di occupazione (gratuita od onerosa) di quest'area.

Allegato di riferimento: fotografie dal n. 20 al n. 24.

Parte D - area destinata a plateatico

L'area ha una superficie di **36 m²**, è pavimentata ed occupata dal plateatico dell'attività commerciale.

Allegato di riferimento: fotografia n. 23.

Parte E - area recintata a giardino

L'area ha una superficie di **35 m²**, è inerbita e fa parte dello spazio giochi dell'attività commerciale.

Allegato di riferimento: fotografia n. 24.

Parte F - area a giardino ad uso del fabbricato mapp. 932 sub 2 e 3

L'area ha una superficie di **780 m²** ed è utilizzata a giardino dalla proprietà immobiliare al civico 4 (lotto 5 dell'esecuzione). Il terreno è inerbito, piantumato e recintato.



La parte di giardino a sud, confinante con il Canale Piavicella, occupa una superficie di area demaniale pari a **43 m² (Parte I)** per cui la recinzione dev'essere arretrata al confine di proprietà. La superficie di 780 m² è al netto di questa parte.

Parte G - area occupata dal canale Piavicella.

Si tratta di 4 m² occupati dal canale.

Allegato di riferimento: fotografia n. 18.

2) Abitazione con garage, particelle 325 sub. 8 e sub. 9

Abitazione su tre piani a pianta rettangolare composta:

- al piano interrato da una cantina;
- al piano terra da un ingresso sullo studio, un garage doppio, un disimpegno, una lavanderia, una cucina con w.c., una taverna; una centrale termica, un ripostiglio e una piccola serra*, questi ultimi tre vani accessibili solo dall'esterno;
- al piano primo da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere doppie, una camera singola, un bagno, una camera guardaroba, due terrazze lungo i lati sud e ovest.

Il piano è raggiungibile mediante due rampe di scale, una esterna e una interna.

Il fabbricato è stato costruito con muratura portante perimetrale in mattone, solai in latero cemento, copertura a quattro falde con struttura in latero cemento e manto in coppi, grondaie e pluviali; l'esterno è intonacato e dipinto eccetto due porzioni rivestite in pietra corrispondenti al muro a sud che divide le terrazze e al muro a nord che sostiene la scala esterna.

Quest'ultima è stata costruita con pedate e alzate in cemento, ha il corrimano in metallo ed il pianerottolo d'arrivo al piano primo in cemento a sbalzo.

I lavori di costruzione sono iniziati nel 1966 e l'insieme è stato reso abitabile ad aprile del 1967; data l'epoca di costruzione l'edificio non ha alcun isolamento termico e acustico, limitato all'isolamento sulle murature dall'acqua di risalita.

L'abitazione si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione particolarmente al piano primo, dove sono evidenti, in più stanze, gli effetti di infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto che segnano con macchie, sfarinamenti di pittura e muffe le pareti e i pavimenti. Nella camera guardaroba, in particolare, i parchetti in legno sono in parte staccati dal sottofondo

Allegato di riferimento: fotografie n. 51, 52, 53, 56, 57, 80, 81, 82, 83.

DIMENSIONI LORDE	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano interrato, h= 1,89	25,20 m ²	0,50	12,60 m ²
Piano terra, h= 2,37/2,39 m	77,49 m ²	0,50	38,74 m ²
Piano terra, h= 2,70 m	92,69 m ²	1	92,69 m ²
Piano primo, h = 2,85/2,89 m	170,19 m ²	1	170,19 m ²
Piano primo, terrazze	46,81 m ²	0,30	14,04 m ²
Scala esterna	14,99 m ²	0,30	4,49 m ²
Totale	427,37 m²		332,75 m²



Area scoperta di pertinenza dell'abitazione (Parte A).	883,00 m ²		Valutazione a corpo
--	-----------------------	--	---------------------

* La serra al piano terra è uno spazio sotto la terrazza di 2,73 m² riquadrato da un serramento.

Finiture

L'abitazione ha finiture diversificate, riferite all'epoca di costruzione (56 anni fa).

Piano interrato

Il pavimento è in cemento battuto, le pareti e il soffitto non sono intonacati ma tinteggiati.

La porta di accesso dal piano terra è in legno tamburato, posta sopra la scala. Il vano scala ha un serramento per finestra in legno, la cantina ha un piccolo serramento in metallo.

Piano terra

L'intero piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica di varie fogge e colori, fatta eccezione il ripostiglio e la centrale termica pavimentate in cemento battuto. I rivestimenti del bagno, della cucina e della lavanderia sono in piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e dipinte. La scala interna verso il piano primo è rifinita con pedate e alzate in pietra.

La taverna si differenzia dagli altri vani perché ha sul soffitto delle travi in legno a vista con fini decorativi e le pareti sono rivestite da tavole in legno a tutta altezza; inoltre la stanza ospita un caminetto di fattura artigianale costruito con pietra a vista e cappa rivestita in legno.

I serramenti per finestra sono in legno senza vetrocamera, a una o più ante, senza scuri esterni; le porte interne sono in legno tamburato, sia opache che con inserto in vetro.

La porta del ripostiglio accessibile dall'esterno è in metallo, il portone del garage è ad unica anta in materiale plastico, sollevabile manualmente verso l'alto, dotato di tre finestre traslucide per l'illuminazione. Infine, il portoncino d'ingresso nello studio, dal lato di Via F. Baracca, è costruito in legno massello con due inserti in vetro nell'anta.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione sono mediocri.

Piano primo

Il piano è pavimentato con lastre di pietra nella zona giorno e nei disimpegni, con parchetti in legno nelle camere, con ceramica nei servizi e nelle terrazze.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle in ceramica, le pareti dell'abitazione sono intonacate e dipinte con una cornice superiore in gesso.

I serramenti per finestra sono in legno senza vetrocamera, a una o più ante, con tapparelle oscuranti in legno dipinto, porte interne opache in legno tamburato, porte esterne con vetro centrale. Il portone d'ingresso al piano, dal lato nord della scala esterna, è a due ante e costruito in legno massello, inserito all'interno di un telaio più grande che presenta tre inserti in vetro retinato, due laterali e uno superiore.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione sono scadenti e l'immobile appare disabitato da diverso tempo.

Impianti

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche a pulizia periodica, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico. La cucina è collegata alla rete del gas metano.

Il riscaldamento è tramite una caldaia a gasolio, in apposito vano, che distribuisce il calore ai piani attraverso radiatori in metallo.

Non ci sono unità di climatizzazione estiva degli ambienti.



4.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà è inserita in una **Zona Territoriale omogenea Z.T.O. B67-** Zone residenziali consolidate e di ristrutturazione, regolamentata ai sensi dell'articolo 43 delle Norme Tecniche operative.

Le Z.T.O. B Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A₁, per le quali il Piano degli Interventi prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti inedificati.

Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

In queste zone il P.I. si attua mediante Intervento Diretto salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un P.U.A.

Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. E' consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di Snp stabilite per la Z.T.O.

L'edificazione nelle Z.T.O. "B" è regolata dalle seguenti norme:

If (Snp) = variabile da 0,40 a 0,55 mq/mq; valgono comunque gli indici riportati nel cartiglio di zona delle Tavole 3;

P = 3;

H = 9,50 m;

De = 5,00 m;

Ds = 5,00 m;

Df = 10,00 m;

IP = 20% di Superficie fondiaria.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente P.I. abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 m² di Snp per alloggio; dovranno comunque essere rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti N.T.O. del P.I..

Gli specifici e puntuali indici e parametri De i P.U.A. - Piani Urbanistici Attuativi vigenti prevalgono sui quelli generali di zona.

L'ambito urbano è altresì vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28) e art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Sono soggette alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;



d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Allegato di riferimento: “Tavola 3 – Piano degli Interventi Lotti 4 e 5”.

Cronologia licenze e concessioni

1964 - Benestare della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia prot. 4053 in data 29/7/1964.

1964 - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 77 in data 18/8/1964.

1966 - Inizio lavori 9/2/1966, fine lavori 11/1/1967.

1967 - Autorizzazione di abitabilità n. 77 con decorrenza dal 1/4/1967.

Conformità edilizia

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto alla licenza su indicata, illustrate nella tavola comparativa “Allegato grafico n. 1”. Esse sono:

- 1) costruzione ex novo di una cantina interrata di 16,92 m²;
- 2) variazione di forma e posizione del muro di spina a sud ed ampliamento della terrazza di 1,19 m²;
- 3) modifica dei prospetti attraverso la creazione o chiusura di alcune finestre;
- 4) modifica della distribuzione e del numero dei vani attraverso la costruzione o demolizione di alcune pareti interne;
- 5) creazione di una piccola serra al piano terra, uno spazio sotto la terrazza di 2,73 m² riquadrato da un serramento.

Infine, nell'angolo sud-est dell'edificio, è stato collocato sotto una propria tettoia un voluminoso serbatoio di gasolio, la cui sistemazione in quel contesto non dispone di autorizzazioni documentate.

Per regolarizzare le difformità è necessario presentare una domanda in sanatoria, *da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale*, volta a regolarizzare lo stato di fatto, previa richiesta di benestare da parte della Commissione Regionale a tutela dei Beni Ambientali e Paesaggistici.

Viene stimato un costo comprensivo di onorari professionali, spese, sanzioni e diritti nonché spese per opere materiali da eseguire (spostamenti della recinzione, rimozioni, adeguamenti) pari a Euro 30.000,00.

L'importo su indicato è da considerarsi risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno richiesto nel quesito; l'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Allegato di riferimento: tavola comparativa “Allegato grafico n. 1”.

Conformità catastale

Le planimetrie catastali presentate in data 12/7/1988 sono conformi all'edificio fatte salve alcune imprecisioni grafiche nei dettagli murari che non comportano modifiche alla rendita catastale.

Allegato di riferimento: tavola comparativa “Allegato grafico n. 1”.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali impiegati e gli impianti possa appartenere alla classe più bassa (G) rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.



4.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile non è abitato, è libero da affittanze ma è completante arredato.

Le nuove chiavi sono nella disponibilità del Custode Giudiziario.

4.10 Divisibilità

Il cespite viene posto in vendita nella sua interezza, composto dall'abitazione con garage per cinque persone e dall'area di dimensioni catastali complessive di 2.729 m² identificata dalla particella 325 subalterno 11.

Sarà assegnato un valore materico alle varie parti e il tutto concorrerà, assieme all'abitazione, a definire il prezzo a base d'asta.

Il nuovo proprietario deciderà in merito alla cessione o affitto delle porzioni commerciabili, non essendo economicamente conveniente per la procedura far propri i costi per una vendita separata delle parti.

La **Parti H ed I** del Demanio dovranno essere restituite arretrando la recinzione.

4.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi per gli immobili nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative

Susegana è un comune italiano di 11.804 abitanti della provincia di Treviso in Veneto. È un paese noto per la presenza del castello dei Conti Collalto.

E' un nodo di comunicazione per il traffico stradale e ferroviario in direzione Venezia-Udine, e possiede una fermata in frazione Ponte della Priula, poco distante da Colfosco.

La frazione Colfosco è legata economicamente al piccolo manifatturiero, all'agricoltura nonché territorio di produzione del prosecco di Conegliano-Valdobbiadene.

Priva di servizi pubblici particolari, non presenta strutture sociali di rilievo; nelle scuole si impartisce l'istruzione primaria. Le strutture ricettive consentono la ristorazione e, in misura minore, anche il soggiorno; quelle sanitarie garantiscono il servizio farmaceutico e medico di base; per altre prestazioni gli abitanti gravitano su Conegliano o Pieve di Soligo, distanti circa 10 chilometri.

L'immobile in valutazione è situato in una zona "centrale" della frazione, dista 3,6 km dalla sede municipale e la mobilità, pur essendo sostanzialmente legata al mezzo privato, è servita anche da alcune linee di trasporto pubblico MOM.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1966 ed ha ottenuto l'abitabilità nel 1967 (56 anni fa); si trova in mediocri/scadenti condizioni di conservazione essendo da tempo disabitato e, almeno all'apparenza, mai fatto oggetto di manutenzioni straordinarie.



Prezzi medi richiesti dal mercato

Analizzando i prezzi esposti nei portali immobiliari privati e pubblici attinenti la tipologia villa (villino) si ricavano dei valori compresi da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.400/m² (Borsinoimmobiliare.it, O.M.I., Idealista.it).

Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise) verificato con le agenzie locali.

Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto del cespite immobiliare, all'età, alle condizioni di manutenzione nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI	Superficie commerciale	Valori a m ²	Totali
Abitazione in villino	320,15* m ²	€ 600,00	€ 192.090,00
Parte A - area scoperta di pertinenza dell'abitazione.	883,00 m ²	€ 40,00	€ 35.320,00
Totale			€ 227.410,00
A sottrarre le spese di regolarizzazione		€	€ 30.000,00
Restano		€	€ 197.410,00
		€	
Parte B - area di viabilità comune, strada privata di accesso.	315,00 m ²	€ 50,00	€ 15.750,00
Parte C - area destinata a parcheggi	488,00 m ²	€50,00	€ 22.400,00
Parte D - area destinata a plateatico	36,00 m ²	€ 50,00	€ 1.800,00
Parte E - area recintata a giardino	35,00 m ²	€20,00	€ 700,00
Parte F - area a giardino ad uso del fabbricato mapp. 932 sub 2 e 3	780,00 m ²	€ 30,00	€ 23.400,00
Parte G - area occupata dal canale Piavicella.	4,00 m ²	€ 0,00	€ 0,00
Parti H, I, L non sono in proprietà	111,00 m ²	€ 0,00	€ 0,00
Totale aree da B a L			€ 66.050,00
Somma fabbricato più aree			€ 263.460,00
Deprezzamento del 20%			€ 52.692,00
Prezzo a base d'asta arrotondato			€ 210.800,00

* Esclusi 12,60 m² del piano interrato non autorizzati.

4.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 4

Quota pignorata: tre quarti della piena proprietà per somma di 3 quote uguali.

Prezzo base d'asta € **158.000,00** (arrondati).

(Euro centocinquantottomila/00).



Elenco allegati lotto 4

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto (con particelle evidenziate).
- Planimetria catastale particella 325 sub. 8 sub. 9 abitazione con garage.
- Planimetria catastale particella 325 sub. 11 area scoperta di pertinenza.
- Catasto Terreni, Foglio 20, particella 325 dato superficie.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 84 fotografie a colori.
- Comune di Susegana – titoli edilizi:
Licenza di costruzione N. 77 -1964 Pratica completa.
- Rilievo ausiliario geom. M. Zanatta:
Tavola 1 - Rilievo planimetrico lotti 4 e 5;
Tavola 2 - Superfici aree lotti 4 e 5;
Tavola 3 - Piano degli interventi lotti 4 e 5.
- Servitù di passaggio:
Servitù di passaggio - nota di trascrizione 16202 DEL 1977:
Tracciato servitù su vecchia mappa catastale.
- Allegato grafico n. 1 – tavola comparativa.
- Titoli di provenienza:
2013 Nota trascrizione successione generale;
2014 Nota accettazione eredità con beneficio di inventario.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Nominativi eseguiti.

Segue Lotto 5



LOTTO 5

Lotto composto da un'abitazione signorile in villa per sei (6) persone, un garage doppio, un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione, un'area scoperta a giardino di 2.678 m² complessivi.

L'area scoperta è suddivisa in nove parti corrispondenti a diverse porzioni e destinazioni d'uso; la descrizione completa è al punto 5.7.1 della relazione.

Quota pignorata: tre quarti ($\frac{3}{4}$) della piena proprietà per somma di 3 quote uguali.

5.1 Ubicazione dei beni ed accessibilità

31010 Colfosco di Susegana (TV), Via Francesco Baracca n. 4.

Si accede attraverso un accesso carrabile e uno pedonale: il primo costituito da un cancello a scorrere di ampie dimensioni, in metallo e legno, il secondo da un cancello a due ante, anch'esso in metallo e legno, entrambi situati lungo il lato ovest della proprietà.

L'accesso veicolare e pedonale dalla via comunale avviene attraverso un'area di viabilità appartenente al Lotto 4 stessa Esecuzione Immobiliare (**Parte B** identificata nella "Tavola 2 - superfici aree lotti 4 e 5"), un passaggio istituito nel 1977 in forza di una servitù di passaggio pubblicamente trascritta.

Nella villa la salita ai tre piani avviene attraverso una scala interna; il piano interrato è accessibile anche attraverso una rampa situata ad est dell'edificio.

L'edificio pertinenziale è a due piani (Int-T), accessibile direttamente dalla quota di campagna; il piano interrato è raggiungibile solo attraverso una rampa situata a nord dell'edificio.

5.2 Identificazione catastale

Comune di Susegana (L014)

Catasto Terreni, Foglio 20

Particella 932, ente urbano, superficie Ha.0.26.97;

Particella 433, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.0.05.08, Reddito Dominicale Euro 2,49, Reddito Agrario Euro 1,97.

Particella 434, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.0.03.80, Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 1,47.

Annotazione

Le particelle 433 e 434, pur sovra edificate, sono ancora classificate al Catasto Terreni.

Catasto Fabbricati, Sezione B Foglio 8

Particella 932 subalterno 1, Via F. Baracca, area urbana, 2.269 m², senza rendita.

Particella 932 subalterno 2, Via F. Baracca, piano S1 - T - 1, categoria A/1, cl. U, consistenza vani 19, superficie catastale totale 398 m², totale escluse aree scoperte 398 m², rendita euro 2.747,55.

Particella 932 subalterno 3, Via F. Baracca, piano T, Cat. C/6, cl. I, consistenza 58 m², Rendita Euro 119,82.

5.3 Confini (da estratto di mappa catastale, Foglio 20)

Insieme composto dalle particelle 932, 433, 434.

Nord Via Vecchia Mercatelli; est particelle 468 (cabina Enel) e 333; sud canale Piavicella; ovest particella 325 (Lotto 4 stessa Esecuzione).



5.4 Servitù attive e passive

Con atto in data 16/9/1977 rep. n. 78828 del Dr. Gino Aggio, Notaio in Conegliano, ivi registrato il 6/10/1977 al n. 3092 Mod. 1°, è stata istituita una servitù di passaggio attraverso la particella 325 sub.11 così descritta: "... i mappali 932 e 434, Sezione B - Foglio VIII hanno diritto di transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo attraverso il mappale n. 329, stessa sezione e foglio, di proprietà dei donanti, per l'accesso e il recesso alla e dalla Via Francesco Baracca".

Allegati di riferimento: "Tracciato servitù sulla vecchia mappa catastale e nota di trascrizione".

5.5 Titolo di provenienza

I beni sono pervenuti in capo ai quattro (4) esecutati (3 maggiorenni, 1 minorenni) in forza di successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26/11/2013 al particolare n.23381, contemplata la rinuncia all'eredità da parte del coniuge con atto del Notaio Curione di Treviso del 31 ottobre 2012 repertorio n. 159951.

A favore dell'esecutato n. 4 minorenni risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n.9783.

5.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 4/9/2014 al part. 3591, a favore della [REDACTED] con sede in Orsago, codice fiscale [REDACTED], per l'importo di Euro 300.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 200.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

18/03/2016 al part. 1363

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 18/3/2016 al part. 1363, a favore della [REDACTED] con sede in Tarzo (TV), codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 364.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 280.000,00 contro i quattro esecutati, ciascuno per la propria quota di comproprietà, con la precisazione che l'esecutato in minore età è responsabile nei limiti del valore dei beni ereditari; ipoteca gravante su tutti i beni della presente relazione anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2053

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2053, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 3, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

12/04/2017 al part. 2054

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2054, a favore di [REDACTED] con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro il solo esecutato 2, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi



catastali.

12/04/2017 al part. 2055

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 12/4/2017 al part. 2055, a favore di [REDACTED], con sede in Susegana, codice fiscale [REDACTED] per l'importo di Euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 25.482,37 contro la sola esecutata 1, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6861

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6861, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.391,70 contro il solo esecutato 2, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6862

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6862, a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.420,25 contro la sola esecutata 3, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

20/11/2017 al part. 6863

Ipoteca giudiziale iscritta a Treviso il 20/11/2017 al part. 6863 a favore di [REDACTED] per l'importo di Euro 5.000,00 a garanzia di un originario debito di Euro 1.408,37 contro la sola esecutata 1, per la quota di 1/4 di sua spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione, anche con i precedenti identificativi catastali.

Trascrizioni contro

06/02/2018 al part. 3151

Verbale di pignoramento trascritto a Treviso il 6/2/2018 al part. 3151 a favore di [REDACTED], con sede in Bologna, codice fiscale [REDACTED], contro **gli esecutati 1, 2 e 3** (l'esecutato 4 è minorenni) ciascuno per le proprie quote di spettanza su tutte le consistenze oggetto della presente relazione.

Certificazione notarile del Dott. Giuseppe Bignozzi, Notaio in Comacchio (FE), iscritto al Collegio Notarile di Ferrara alla data del 24/4/2018.

Le ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (n. T11064, n. T11185 e n. T11256 del 30/4/2023), non hanno evidenziato altre formalità contro gli esecutati.

5.7 Descrizione generale del lotto

Compendio immobiliare formato da:

- 1) un'area scoperta di pertinenza di 2.678 m² utilizzata a giardino;
- 2) un'abitazione signorile in villa per sei persone con garage doppio;
- 3) un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione.

5.7.1 Descrizione dei beni pignorati

1) Area scoperta di pertinenza

L'area dell'insieme immobiliare, con quanto sopra eretto, ha dimensioni fondiari di 3.527 m² (catastali 3.585 m²) ed è identificata al Catasto Terreni, Foglio 20, dalle seguenti particelle:



Particella 932, ente urbano, superficie Ha.o.26.97;

Particella 433, seminativo arborato, superficie Ha.o.05.08;

Particella 434, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.o.03.80.

A fini descrittivi l'area è stata divisa in nove parti (F, M, N, O, P, Q, R, S, T) corrispondenti a diverse destinazioni d'uso.

Allegati generali di riferimento: “Tavola 1 – rilievo planimetrico lotti 4 e 5”, “Tavola 2 - superfici aree lotti 4 e 5”, “Album fotografico A1 – giardino villa 24 foto”.

Parte F - area a giardino di pertinenza del fabbricato confinante

L'area ha una superficie di **780 m²** ed è incorporata nel giardino di questa proprietà pur essendo parte della confinante particella 325 sub.1 (Lotto 4 stessa esecuzione).

Il terreno è inerbito, recintato, con alberi a dimora.

La parte F a sud, confinante con il Canale Piavicella, occupa **43 m²** di area demaniale (**Parte I**) per cui la recinzione dev'essere arretrata al confine di proprietà. La superficie di 780 m² è al netto di questa parte. La parte F non è inserita nel valore complessivo di questo Lotto.

Parte M - area a giardino della villa

Area di dimensioni fondiari **2.722 m²**, catastali 2.269 m².

L'area coperta del fabbricato non è indicata nella “Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati”; la dimensione risultante dal rilievo, compresi il pergolato e la pompeiana, è pari a 487,46 m² quindi la superficie netta a giardino è di 2.235 m² arrotondati.

Il giardino è inerbito, piantumato con siepi ed alberi, recintato in parte lungo il confine nord e interamente lungo i confini est e sud: corrisponde alla particella 932 Ente Urbano già identificata.

La parte M a sud, a confine con il Canale Piavicella, occupa **52 m²** di area demaniale (**Parte N**) per cui la recinzione dev'essere arretrata al confine di proprietà. La superficie indicata è al netto di questa parte.

Parte O - area a giardino di terzi

L'area ha una superficie di **8 m²**, è compresa nel giardino della villa pignorata ma assegnata catastalmente al confinante.

Parte P - area a giardino e parzialmente coperta dalla piscina

L'area ha una superficie di **309 m²**, è inerbita e parzialmente occupata dalla piscina.

Rispetto all'originaria particella 434 ha dimensioni minori in quanto **62 m²** (**Parte Q**) sono occupati dalla strada comunale Via Vecchia Mercatelli e dall'intorno della cabina Enel, particella 468. La superficie di 309 m² è al netto di questa parte.

Parte R- area prevalentemente coperta dall'edificio in corso di costruzione e dalla piscina

L'area ha una superficie di **496 m²**, è prevalentemente edificata e ha un residuo a giardino.

Rispetto all'originaria particella 433 ha dimensioni minori in quanto **14 m²** (**Parte S**) sono occupati dalla strada comunale Via Vecchia Mercatelli. La superficie di 496 m² è al netto di questa parte.

Parte T - area a giardino di terzi

L'area ha una superficie di **20 m²**, è compresa nel giardino della villa pignorata ma assegnata catastalmente al confinante.



Annotazione: le Parti P ed R sono sovra edificate e ospitano il fabbricato pertinenziale e la piscina; la somma delle superfici coperte è pari a 362 m² ma per semplicità di calcolo vengono detratte qui, pur se una piccola parte gravita sulla parte M. Il restante scoperto a giardino diventa perciò di 443 m².

Il totale scoperto dell'intera proprietà immobiliare è perciò di (2.235 + 443) = **2.678 m²** di superficie rilevata.

2) Abitazione signorile in villa con garage -particelle 932 sub. 2 e sub. 3

Abitazione in villa su tre piani a pianta variamente composta, con la seguente distribuzione dei vani:

- al piano interrato da una taverna, una cantina, un ripostiglio con area esterna, un corridoio, una legnaia accessibile solo dall'esterno, un secondo ripostiglio;

- al piano terra da un portico sull'ingresso, un ingresso, un soggiorno in parte a doppia altezza, una cucina, un corridoio verso la zona notte, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un w.c., una lavanderia, una centrale termica, un garage doppio.

Completano l'edificio una pompeiana situata ad ovest e una casetta per gli attrezzi a sud, la quale ospita le diramazioni impiantistiche del giardino.

Davanti al garage è stato costruito un portico in legno (definito pergolato) che sostiene un impianto fotovoltaico. La costruzione dev'essere demolita perché oggetto di un procedimento amministrativo per abuso edilizio in data 5/7/ 2011 ma non ancora reso esecutivo.

- al piano primo da un ballatoio sul soggiorno, una terrazza a tasca, due stanze, due bagni, un corridoio, spazio ricavato sul sottotetto, un wc con doccia.

I piani sono raggiungibili attraverso una rampa di scale interna; il piano interrato della villa è accessibile anche da una rampa esterna, posta sul lato est dell'edificio.

Il fabbricato è stato costruito fuori terra con muratura portante perimetrale in mattone, sotto terra con muratura in cemento; i solai sono in latero-cemento, la copertura a due falde ha struttura portante in legno a vista e manto in coppi, grondaie e pluviali. L'esterno è intonacato e dipinto.

I lavori di costruzione sono iniziati nel 1976/77 ma l'insieme non è mai stato reso abitabile.

L'abitazione si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione in quanto è disabitata da tempo; è stata oggetto di furti che hanno comportato il danneggiamento della cassaforte, degli arredi, di alcuni sanitari; il contenuto dei mobili è sparso a terra in tutte le stanze.

Riferimenti fotografici: "Album A2 prospetti villa, A3 piano interrato, A4 piano terra, A5 piano primo".

Annotazione

Le superfici sotto indicate, ottenute per rilievo, sono divise tra parti autorizzate nel 1977 e parti costruite successivamente senza autorizzazione: in pratica il 43% è stato edificato senza autorizzazione, per ampliamento o modifiche all'esistente.

Le difformità saranno oggetto di un'individuazione precisa nel capitolo riguardante la conformità edilizia e sono illustrate, a supporto del testo, nella tavola comparativa "Allegato grafico n. 1".

DIMENSIONI LORDE	Superfici autorizzate	Superfici non autorizzate	Totale di piano
Piano interrato			
Superfici lorde abitative	127,86 m ²	141,25 m ²	269,11 m ²



Piano terra			
Superfici lorde abitative	274,68 m ²	68,70 m ²	343,38 m ²
Superficie lorda garage	39,42 m ²		39,42 m ²
Superfici lorde esterne all'abitazione (residuo pompeiana e pergolato con fotovoltaico)		85,09 m ²	85,09 m ²
Piano primo			
Superfici lorde abitative	85,04 m ²	98,47 m ²	183,51 m ²
Totale	527,00 m²	393,51 m²	920,51 m²
Area scoperta di pertinenza della villa (Parte M).	2.235,00 m²		

Finiture

L'abitazione ha finiture di qualità riferibili sia all'epoca di costruzione (46 anni fa) che agli ampliamenti successivi. Nell'insieme l'immobile si qualifica come una costruzione di livello medio alto.

Piano interrato

Il pavimento è in ceramica nella loggia e nel bagno, il resto in piastrelle di cotto; le pareti e il soffitto sono intonacati e dipinti, con parti del soffitto con travetti in legno posati a scopo decorativo.

La porta di accesso dalla rampa ad est è in metallo, le porte interne in legno tamburato, i serramenti per finestra sono sia in legno che in metallo, protetti da inferriata ove non esposti sulla bocca di lupo. La taverna ha al centro un grande camino, di fattura artigianale, adatto per la cottura e per il riscaldamento. E' presente un vano dotato di cassaforte, ora non più utilizzabile.

Piano terra

Pavimento prevalentemente alla veneziana (ingresso, soggiorno, cucina, corridoio), in ceramica di diverse fatture e qualità nei bagni e nelle stanze accessorie (garage, wc, lavanderia, centrale termica) in listoni di legno pregiato nelle camere. La cucina è dotata di due caminetti di fattura artigianale, costruiti con pietra a vista e cappa intonacata, e uno dei due utilizza la stessa canna fumaria di una stube in ceramica situata in soggiorno.

Il ballatoio del piano primo si affaccia sullo spazio soggiorno ed è protetto da una ringhiera in metallo e vetrocemento.

Le pareti sono intonacate, dipinte o rasate a calce, rivestite in ceramica ove necessario. La zona soggiorno e parte della cucina mostrano la struttura portante del tetto in falda, composta da travi in legno e tavolato di rivestimento.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, a una o più ante, alcune finestre dotate di inferriate, altre da scuri in legno; quelle del soggiorno e della cucina sono state tamponate con pannelli di legno per motivi di sicurezza, i serramenti delle finestre del garage e della centrale termica sono in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburato, sia opache che con inserto in vetro, a scorrere o ad anta. La porta della centrale termica accessibile dall'esterno è in metallo, il portone del garage è ad unica anta in materiale plastico, sollevabile verso l'alto; il portone d'ingresso principale, dal lato di Via Francesco Baracca, è in legno di tipo blindato a tre ante.



Piano primo

Il piano è pavimentato prevalentemente con listoni di legno, con ceramica nei servizi e nella terrazza. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle in ceramica o in pietra, le pareti dell'abitazione sono intonacate e dipinte. La copertura, essendo in falda, mostra la struttura formata da travi in legno e tavolato di rivestimento.

I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, poste sul tetto con apertura a compasso; le porte interne in legno tamburato opache o con inserti in vetro, l'unica porta verso l'esterno in metallo e vetro centrale.

Impianti

Sono presenti l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche a pulizia periodica, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, televisivo, video citofonico, d'allarme.

Il riscaldamento è tramite una caldaia a metano, situata nella centrale termica, che distribuisce il calore ai piani attraverso radiatori in metallo; la climatizzazione estiva è ottenuta attraverso un impianto di distribuzione con unità esterne di dissipazione poste ad est. Si segnala a sud la presenza di un impianto fotovoltaico con pannelli collocati sopra un pergolato, la cui superficie complessiva è di circa 60 m². L'impianto e la struttura in legno che lo sostiene devono essere demoliti in quanto oggetto di un procedimento per abuso edilizio in data 5/7/ 2011, non ancora reso esecutivo.

3) Fabbricato pertinenziale e piscina, particelle 433 e 434 con quanto sopra edificato.

Fabbricato pertinenziale

L'edificio pertinenziale è a due piani (Int-T), accessibile direttamente dalla quota di campagna e circondato su due lati da un ampio portico. E' composto al piano terra da una grande sala centrale con cucina, due servizi igienici e un locale doccia oltre a un disimpegno; al piano interrato da un magazzino, accessibile solo da una rampa esterna, e da un vano tecnico che ospita gli impianti della piscina.

Le destinazioni d'uso sono state tratte dal Permesso di Costruire perché l'immobile è al grezzo: mancano finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari), serramenti per porte e finestre, isolamenti e coibentazioni, impianti: solo le pareti esterne sono state intonacate.

Il manufatto è stato costruito in muratura di cemento al piano interrato, solai in latero cemento, muratura perimetrale in laterizio, struttura portante del tetto a due falde in legno con travi a vista, manto in coppi e grondaie senza pluviali.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; l'immobile è abbandonato da una decina d'anni, il piano terra è occupato da vecchi arredi, scarti di lavorazione, immondizie; il tetto mostra, in alcune parti del colmo, la mancanza di alcuni coppi che comportano delle infiltrazioni d'acqua piovana, con effetti visibili nel lato est, sulle travi in legno del portico. Altre infiltrazioni d'acqua sono rilevabili nel piano interrato, lì scaricate da alcuni tubi di sfiato che attraversano il solaio.

Riferimenti fotografici: "Album A6 edificio pertinenziale- fotografie n. 5, 6, 13, 21, 23".

Piscina

La piscina è interrata, di forma circolare assimilabile ad un otto.

Non è stato possibile fotografarne i dettagli perché è saldamente coperta da tavole e teli di plastica che la proteggono dalle intemperie. E' circondata da una pavimentazione in sassi levigati, posati su massetto in cemento, che ne costituisce il solarium.

Nel progetto è stata descritta con fondo e pareti rivestite in mosaico antiscivolo e una profondità massima di 2,10 m. I due cerchi che compongono l'otto hanno un diametro



rispettivamente di sei (6) e sette (7) metri, per una lunghezza massima netta di dodici (12) metri.

La piscina è circondata da un muretto in cemento, una rete metallica e una siepe che seguono l'andamento planimetrico e forniscono privacy visiva nei lati nord ed est. Il resto è aperto verso la villa e il fabbricato pertinenziale.

Riferimenti fotografici: "Album A7 piscina".

Area scoperta di pertinenza

L'area scoperta di pertinenza, di dimensioni pari a 443,00 m², è totalmente inerbita e con qualche siepe ed albero messi a dimora ad est. Il terreno ha quote diverse: mantiene la stessa quota a sud e a ovest verso la villa e il fabbricato pertinenziale, poi degrada verso nord via Vecchia Mercatelli, verso il confine ovest (altra proprietà) e verso il confine est (cabina Enel).

L'area è recintata a ovest, nord, est con muretto in blocchi di cemento completato con griglia o rete metallica.

DIMENSIONI	Superfici lorde	Superficie da realizzare	Superficie netta
Piano interrato			
Rampa a nord prevista in cemento ma attualmente in terreno vegetale.		41,98 m ²	
Magazzino e servizi	183,14 m ²		
Piano terra			
Zona giorno e servizi	113,84 m ²		
Terrazza	11,05 m ²		
Portico	71,63 m ²		
Totali	379,66 m²	41,98 m²	
Piscina			
Dimensioni nette vasca			64,42 m ²
Dimensioni piscina con solarium	136,73 m ²		
Area scoperta di pertinenza	443,00 m²		

5.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà è soggetta alla seguente normativa di zona.

1) Inserita nella Zona Territoriale omogenea Z.T.O. B67- Zone residenziali consolidate e di ristrutturazione, regolamentata ai sensi dell'articolo 43 delle Norme Tecniche Operative.

Le Z.T.O. B Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle Z.T.O. A e A1, per le quali il Piano degli Interventi prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti ineditati.

Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si



prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

In queste zone il P.I. si attua mediante Intervento Diretto salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (P.U.) o la formazione di un P.U.A.

Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. E' consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di Snp stabilite per la Z.T.O.

L'edificazione nelle Z.T.O. "B" è regolata dalle seguenti norme:

If (Snp) = variabile da 0,40 a 0,55 mq/mq; valgono comunque gli indici riportati nel cartiglio di zona delle Tavole 3;

P = 3;

H = 9,50 m;

De = 5,00 m;

Ds = 5,00 m;

Df = 10,00 m;

IP = 20% di Superficie fondiaria.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente P.I. abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 m² di Snp per alloggio; dovranno comunque essere rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti N.T.O. del Piano degli Interventi.

Gli specifici e puntuali indici e parametri dei P.U.A. - Piani Urbanistici Attuativi vigenti prevalgono sui quelli generali di zona.

2) Inserita in parte in Area a verde privato (VP) regolamentata ai sensi dell'articolo 37 delle Norme Tecniche Operative.

Sono aree che per la loro localizzazione, per l'uso e il contesto ambientale e paesaggistico sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente.

Qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto dall'approvazione di un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti ed ogni altro elemento costituente l'insieme.

In queste aree sono consentiti:

- ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni nei limiti del 20% della volumetria esistente, purché gli interventi non comportino asportazione di alberi ed arbusti di valore d'impianto aventi altezza superiore a m 5.00 e diametro > 40 cm;
- la realizzazione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, berceaux, barbecue, etc.) fino alla concorrenza massima di mq 20 di superficie coperta, quelle sportive ad uso privato prive di copertura;
- la conservazione ed eventuale nuovo impianto di siepi e di specie arboree rigorosamente locali appartenenti all'orizzonte vegetale del "piano basale" delle latifoglie eliofile con vegetazione sub mediterranea e sub-montana con formazioni potenziali prevalentemente di latifoglie eliofile decidue;
- le colture di vigneto e frutteto esclusivamente legate all'autoconsumo familiare; sono vietati i nuovi impianti e reimpianti di vigneto/frutteto connessi a specifica attività agricola-produttiva. È ammessa l'attività agricola nel rispetto delle disposizioni previste dal Regolamento di Polizia Rurale e/o dal Regolamento Sull'Uso dei Prodotti Fitosanitari per le eventuali colture (vigneto/frutteto) esistenti alla data di adozione della Variante n.1 al PI.



3) Inserita in un ambito urbano vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28) e art. 136 -Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Sono soggette alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Allegato di riferimento: "Tavola 3 – Piano degli Interventi Lotti 4 e 5".

1) Abitazione signorile in villa, particelle 932 sub. 2 e sub. 3, abitazione con garage

Cronologia licenze e concessioni

Pratica 4/1975

8/11/1974 – Costruzione fabbricato di civile abitazione

Licenza n. 4/75 prot. 5218 del 29/9/1976

Pratica 137/1977

5/11/1977 – Variante alla Licenza n. 4/75 del 29/9/1976

Concessione n.137/77 prot. 2891 del 5/11/1977

Queste due pratiche edilizie hanno determinato la costruzione della villa, senza però essere concluse e senza richiesta dell'abitabilità.

Pratica 689/1986

30/09/1986 - Condono Edilizio – Abuso anno 1977

Ampliamento fabbricato residenziale opere interne piano interrato (legnaia-WC ripostiglio)
pratica non conclusa.

Pratica 896/1986

31/12/1986 - Condono Edilizio – Abuso anno 1977, ampliamento fabbricato residenziale.

Pratica non conclusa.

Pratica 474/1995

20/11/1995 - D.I.A. - Demolizione pareti interne, opere che non necessitano di autorizzazione.

Pratica 161/1996

12/04/1996 - D.I.A. - Demolizione pareti interne, parere favorevole.

Pratica 59/2003

19/02/2003 - Richiesta recinzione nord lungo Via Vecchia Mercatelli.

07/07/2003 - P.di C. n° 59/2003.

Pratica 0219/2009

14/09/2009 - D.I.A. - costruzione pergolato e impianto fotovoltaico., parere negativo

Commissione Edilizia Integrata.

05/07/2011 - *Avvio procedimento per abuso edilizio.*

Conformità edilizia

Come anticipato l'immobile non dispone di agibilità/abitabilità e il 43% dell'edificio è stato edificato senza autorizzazione attraverso ampliamenti o modifiche all'esistente.



Su un totale di **920,51 m²** di superficie lorda, 527,00 m² sono riferibili alla pratica edilizia originaria - la Concessione n.137/77 prot. 2891 del 5/11/1977 - mentre **393,51 m²**, distribuiti su tre piani, sono stati costruiti senza assenso.

Le opere appartengono a diverse tipologie di abuso e la suddivisione si è resa necessaria per meglio valutare le difformità rispetto il contesto normativo vigente; l'immobile, tra l'altro, è situato in una zona vincolata ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

A supporto del testo, con riferimento alla tavola comparativa "Allegato grafico n. 1", le opere sono state individuate con lettere e relative specificazioni:

A) Pergolato e impianto fotovoltaico

Il manufatto non è un pergolato ma una tettoia posta davanti al garage, a sud, per la quale l'Ente Locale si è già espresso in data 5/7/2011 con un parere negativo della Commissione Edilizia Integrata e l'avvio di un procedimento per abuso edilizio, sino ad oggi mai reso esecutivo. L'opera ha una superficie totale di 66,36 m² e dev'essere demolita.

B) Ampliamento dei vani abitativi utilizzando il portico esistente

Questa seconda tipologia di abuso sfrutta il portico preesistente ed amplia la superficie abitativa entro la sagoma dell'edificio. La villa risulta ampliata in tre parti diverse:

- 1) cucina 13,37 m² entro sagoma più 4,91 m² di ulteriore sporto;
- 2) soggiorno 15,23 m² entro sagoma;
- 3) garage 22,01 m² entro sagoma.

Superficie complessiva 50,61 m² più 4,91 m².

C) Ampliamento della superficie abitativa nel sottotetto

Al primo piano, utilizzando il sottotetto, sono stati ricavati due bagni, un corridoio e una stanza. Le modifiche non hanno tenuto pienamente conto della normativa regolamentare in materia di igiene edilizio, oltre ovviamente dei parametri edificatori.

- 1) parte sottotetto con bagni 46,13 m²;
- 2) stanza ad est 24,32 m².

Superficie complessiva 70,45 m².

D) Ampliamento della superficie abitativa con aumento volumetrico esterno

Al primo piano, utilizzando il piano di calpestio della terrazza a sud, è stato edificato un vano accessorio di servizio (W.c. doccia) per complessivi 14,16 m².

E) Ampliamento del portico esistente davanti all'ingresso principale

Superficie complessiva 7,68 m².

F) Prolungamento della falda del tetto

Ad ovest, in corrispondenza degli ampliamenti della cucina e del portico d'ingresso, è stato aumentato lo sporto del tetto.

G) Costruzione di una pompeiana

Ad ovest, davanti alla cucina è stata costruita senza autorizzazione una pompeiana (altresi definita pergola) con tende a pacchetto.

Superficie complessiva 18,73 m².



Altre difformità

Il piano interrato è stato ampliato di **125,18 m²** costruendo nuovi vani quali un ripostiglio con area esterna, una legnaia e aumentando la superficie della taverna.

Il distributivo delle stanze sui tre piani è stato modificato mediante demolizioni/costruzioni di pareti interne.

Nell'angolo sud est della proprietà è stata assemblata una "casetta per gli attrezzi" in legno di tipo prefabbricato di 5,22 m², la quale ospita invece le diramazioni dell'impianto dell'acqua del giardino, quindi assimilabile ad un vano tecnico non autorizzato.

Regolarizzazione delle opere.

Appare evidente che non è possibile stabilire con esattezza in che modo si potranno regolarizzare tutte queste difformità, le quali necessitano di un doppio parere; una preventiva autorizzazione relativa agli aspetti figurativi e di tutela ambientale, un secondo parere relativo al rispetto della doppia conformità dei parametri edilizi nonché della normativa regolamentare in materia di igiene edilizio.

E' noto che gli Enti preposti al controllo non rilasciano pareri preliminari e si esprimono sulla legittimità delle opere solo a seguito di una domanda di permesso di costruire presentata dal titolare.

Non va dimenticato che è necessario ottenere anche l'agibilità dell'abitazione attraverso la presentazione di una S.C.A – Segnalazione certificata di abitabilità - alla quale vanno allegati:

- copia della dichiarazione di accatastamento dell'edificio sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità; dichiarazione restituita dall'ufficio del Catasto con la relativa attestazione di avvenuta presentazione.
- dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati negli edifici alle leggi vigenti in materia, oppure dichiarazione di conformità sottoscritta da un tecnico abilitato.
- documentazione relativa all'isolamento termico dell'edificio.
- documentazione relativa al rispetto delle norme di prevenzione incendi completa del certificato di prevenzione incendi se necessario.
- certificato di collaudo statico.
- certificato attestante la conformità alle norme vigenti delle opere strutturali eseguite nelle zone sismiche.
- dichiarazione relativa al rispetto delle norme di igiene edilizia , in particolare allo scarico dei reflui.
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

In sintesi: è necessario presentare una domanda di permesso di costruire in sanatoria, previo parere preliminare della commissione regionale, prevedendo già alcune demolizioni (Abusi A, C, D, E, G), chiedendo il mantenimento della parte interrata, la ricollocazione della pompeiana , della casetta a sud e auspicando che gli abusi di tipo B, essendo originariamente compresi nella sagoma dell'edificio, possano essere autorizzati.

A completamento dell'iter, presentare una Segnalazione Certificata di Abitabilità.

Si precisa che questo è un parere orientativo volto a semplificare la valutazione economica di partenza, in un contesto edilizio e normativo particolarmente complicato.

Viene stimato un costo per le pratiche edilizie comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni e diritti pari a Euro 30.000,00.

Viene stimato un costo complessivo per opere materiali da eseguire (spostamenti della recinzione, rimozioni, demolizioni e smaltimento) pari a Euro 60.000,00.



Viene stimato un costo complessivo per adeguamenti dell'immobile e certificazioni statiche e impiantistiche ai fini del conseguimento dell'agibilità pari a Euro 60.000,00.

L'importo complessivo di € 150.000,00 è da considerarsi quindi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo metrico estimativo, il quale non è nemmeno previsto nell'incarico.

L'importo è perciò largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

Allegato di riferimento: tavola comparativa "Allegato grafico n. 1".

Conformità catastale

Le planimetrie catastali presentate in data 12/7/1988 non sono conformi all'edificato; dovranno essere rifatte a seguito della richiesta di agibilità

Allegato di riferimento: tavola comparativa "Allegato grafico n. 2".

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali impiegati e gli impianti possa appartenere a una delle classi più basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

2) Fabbricato pertinenziale e piscina, particelle 433 e 434 con quanto sopra edificato.

Cronologia licenze e concessioni

Pratica 0197/2006

07/07/2006 - Richiesta nuovo fabbricato pertinenziale e piscina.

08/05/2007 - P.di C. n°0197/2006.

Pratica 0200/2007

12/06/2007 - Richiesta variante alla 0197/2007.

Permesso di Costruire n°0200/2007.

Pratica 0109/2008

28/04/2008 - Richiesta variante alle 0197/2006 e 0200/2007.

11/01/2010 - Permesso di Costruire n°0109/2008.

Conformità edilizia

La costruzione è conforme al permesso di costruire approvato, fatta eccezione la modifica di due fori verso l'esterno che da porta sono stati variati in finestra.

Questa modifica può essere ripristinata o regolarizzata senza oneri con la presentazione di un nuovo permesso di costruire, volto al completamento dell'edificio e della piscina.

Allegato di riferimento: tavola comparativa "Allegato grafico n. 3".

5.9 Disponibilità degli immobili

La villa è libera da affittanze e disabitata da tempo; è stata oggetto di furti che hanno comportato il danneggiamento della cassaforte, degli arredi, di alcuni sanitari. Il contenuto dei mobili è sparso a terra, in tutte le stanze.

Le nuove chiavi sono nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Il fabbricato pertinenziale non è agibile e non è chiuso da serramenti.

5.10 Divisibilità

Date le caratteristiche morfologiche il cespite viene posto in vendita nella sua interezza, ossia composto:



- 1) dall'area scoperta di pertinenza di 2.678 m²;
- 2) dall'abitazione signorile in villa per sei persone con un garage doppio;
- 3) dal fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione.

Sarà assegnato un valore materico alle varie parti e il tutto concorrerà a definire il prezzo a base d'asta.

E' esclusa dal conteggio la **Parte F - area a giardino di pertinenza del fabbricato confinante di 780 m²**: l'acquisto, se avverrà, sarà mediante trattativa privata tra i nuovi proprietari dei Lotti 4 e 5.

In caso contrario, salvo diverse prescrizioni stabilite dal Giudice dell'Esecuzione, è presumibile che i costi di demolizione e ricostruzione della recinzione e degli accessi sul confine reale debbano essere equamente divisi tra le parti.

La presente valutazione non interviene nel merito dei reliquati **Parte O (8 m²)** e **Parte T (20 m²)** parti assegnate catastalmente ai confinanti ma comprese nel giardino della villa pignorata. La **Parte N** del Demanio dovrà essere restituita arretrando la recinzione; **le parti S e Q** sono escluse dalla valutazione e ritenute in uso al Comune di Susegana.

5.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

Considerazioni estimative di contesto

Susegana è un comune italiano di 11.804 abitanti della provincia di Treviso in Veneto. È un paese noto per la presenza del castello dei Conti Collalto.

E' un nodo di comunicazione per il traffico stradale e ferroviario in direzione Venezia-Udine, e possiede una fermata in frazione Ponte della Priula, poco distante da Colfosco.

La frazione Colfosco è legata economicamente al piccolo manifatturiero, all'agricoltura nonché territorio di produzione del prosecco di Conegliano-Valdobbiadene.

Priva di servizi pubblici particolari, non presenta strutture sociali di rilievo; nelle scuole si impartisce l'istruzione primaria. Le strutture ricettive consentono la ristorazione e, in misura minore, anche il soggiorno; quelle sanitarie garantiscono il servizio farmaceutico e medico di base; per altre prestazioni gli abitanti gravitano su Conegliano o Pieve di Soligo, distanti circa 10 chilometri.

Gli immobili in valutazione sono situati nella zona "centrale" della frazione; distano 3,6 km dalla sede municipale e la mobilità, pur essendo sostanzialmente legata al mezzo privato, è servita anche da alcune linee di trasporto pubblico MOM.

Il cespite nell'insieme

I lavori di costruzione della villa sono iniziati nel 1976/77 ma l'immobile non è mai stato reso abitabile. Lo stato di fatto è il risultato di progressivi ampliamenti e modifiche, in buona parte



non assentiti, per cui sono presenti diverse tipologie di abuso da demolire o regolarizzare, ove consentito, per ottenere l'agibilità complessiva.

L'insieme si connota come residenza di lusso per disponibilità di spazi interni ed esterni, finiture, accessori. L'ampio fabbricato pertinenziale e la piscina, edificati nel 2007/2008 e in corso di completamento, contribuiscono a rendere il cespite al di fuori dell'ordinarietà.

L'abitazione purtroppo si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione in quanto è disabitata da tempo; è stata oggetto di furti che hanno comportato il danneggiamento della cassaforte, degli arredi, di alcuni sanitari; il contenuto dei mobili è sparso a terra in tutte le stanze.

Valutazione commerciale e difformità costruttive

Il 43% della villa è stato edificato senza autorizzazione attraverso successivi ampliamenti o modifiche e l'insieme non è stato dichiarato abitabile. Su un totale di 920,51 m² di superficie lorda, 527,00 m² sono riferibili alla pratica edilizia originaria - la Concessione n.137/77 prot. 2891 del 5/11/1977 - mentre 393,51 m², distribuiti su tre piani, sono stati costruiti senza assenso.

L'immobile sarà posto in vendita contabilizzando a fini economici solo le dimensioni assentite e prevedendo la sottrazione dei seguenti oneri:

- Costo stimato comprensivo di onorari professionali per le pratiche edilizie, le autorizzazioni, le spese, il pagamento di sanzioni e diritti pari a Euro 30.000,00;
- Costo complessivo stimato per opere materiali da eseguire (spostamenti della recinzione, rimozioni, demolizioni e smaltimento) pari a Euro 60.000,00;
- Costo complessivo stimato per opere di adeguamento dell'immobile, certificazioni statiche e impiantistiche ai fini del conseguimento dell'agibilità pari a Euro 60.000,00.

L'importo complessivo di € 150.000,00 è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente; l'importo è largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

L'acquirente provvederà a proprie spese a mettere in atto le disposizioni previste dall'Ente Locale e dagli Organi di Controllo in merito agli abusi edilizi nonché a provvedere alle demolizioni, agli adeguamenti, spostamenti e adattamenti volti ad ottenere l'agibilità.

Infine, sarà facoltà del futuro proprietario decidere sulla conclusione delle opere del fabbricato pertinenziale e della piscina, due manufatti a sé stanti, regolarmente approvati e costruiti, che richiedono solo di essere completati.

Prezzi medi richiesti dal mercato

Analizzando i prezzi esposti nei portali immobiliari privati e pubblici attinenti la tipologia villa (villino) si ricavano dei valori compresi da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.400/m² (Borsinoimmobiliare.it, O.M.I., Idealista.it).

Il riferimento commerciale è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise) verificato con le agenzie locali.

Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto del cespite immobiliare, all'età, alle condizioni di manutenzione nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI VILLA	Superfici autorizzate	Coefficienti mercantili	Superficie commerciale
------------------	-----------------------	-------------------------	------------------------



Piano interrato			
Superfici lorde abitative	127,86 m ²	0,50	63,93 m ²
Piano terra			
Superfici lorde abitative	274,68 m ²	1	274,68 m ²
Superficie lorda garage	39,42 m ²	0,50	19,71 m ²
Piano primo			
Superfici lorde abitative	85,04 m ²	1	85,04 m ²
Totale	527,00 m²		442,86 m²
DIMENSIONI FABBRICATO PERTINENZIALE	Superfici lorde	Coefficienti mercantili	Superficie commerciale
Piano interrato			
Superfici lorde magazzino e servizi	183,14 m ²	0,50	91,57 m ²
Piano terra			
Superfici lorde zona giorno e servizi	113,84 m ²	1	113,84 m ²
Superficie lorda terrazza	11,05 m ²	0,30	3,31 m ²
Superficie lorda portico	71,63 m ²	0,40	28,65 m ²
Totali	379,66 m²		237,37 m²
Piscina			
Dimensioni nette vasca	64,42 m ²		
Dimensioni piscina con solarium	136,73 m ²		
Area scoperta di pertinenza dell'intero Lotto5	2.678,00 m ²		
TABELLA VALUTAZIONE	Superficie commerciale	Valori a m ²	Totali
Abitazione in villa	442,86 m ²	€ 1.300,00	€ 575.718,00
Fabbricato pertinenziale	237,37 m ²	€ 700,00	€ 166.159,00
Piscina		Valutazione a corpo	€ 30.000,00
Area scoperta di pertinenza	2.678,00 m ²	€ 30,00	€ 80.340,00
Complessivamente			€ 852.217,00
A sottrarre le spese di regolarizzazione			€ 150.000,00
Restano			€ 702.217,00
Deprezzamento del 20%			€ 170.443,00
Prezzo base d'asta arrotondato			€ 531.800,00



5.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 5

Quota pignorata: tre quarti della piena proprietà per somma di 3 quote uguali.

Prezzo base d'asta € 399.000,00 (arrotondato).

(Euro trecentonovantanovemila/00).

Elenco allegati Lotto 5

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale (con particelle 433-434 evidenziate)
- Estratto di mappa catastale (con particella 932 evidenziata)
- Visura per soggetto (con particelle evidenziate).
- Planimetrie catastali particelle 932 sub. 2 e sub. 3 abitazione con garage.
- Elaborato planimetrico particella 932.
- Elenco dei subalterni assegnati particella 932.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 160 fotografie a colori suddivise in 7 album:
A1 – Giardino villa; A2 – Prospetti villa; A3 – Piano interrato villa; A4 – piano terra villa
A5 – piano primo villa; A6 – edificio pertinenziale; A7 – piscina.
- Comune di Susegana – titoli edilizi
Abitazione in Villa:
Pratica 4/1975
8/11/1974 – Costruzione fabbricato di civile abitazione
Licenza n. 4/75 prot. 5218 del 29/9/1976
Pratica 137/1977
5/11/1977 – Variante alla Licenza n. 4/75 del 29/9/1976
Concessione n.137/77 prot. 2891 del 5/11/1977
14/09/2009 - D.I.A. - costruzione pergolato e impianto fotovoltaico., parere negativo
Commissione Edilizia Integrata.
05/07/2011 - Avvio procedimento per abuso edilizio.
Fabbricato pertinenziale e piscina
Pratica 0109/2008
28/04/2008 - Richiesta variante alle 0197/2006 e 0200/2007.
11/01/2010 – Permesso di Costruire n°0109/2008.
- Rilievo ausiliario geom. M. Zanatta:
Tavola 1 - Rilievo planimetrico lotti 4 e 5;
Tavola 2 - Superfici aree lotti 4 e 5;
Tavola 3 - Piano degli interventi lotti 4 e 5.
- Tavole comparative e descrittive
Allegato grafico n. 1 – villa, comparazione con il progetto ,classificazione abusi.
Allegato grafico n. 2 – villa, comparazione con le planimetrie catastali.
Allegato grafico n. 3 – fabbricato pertinenziale e casetta per gli attrezzi, comparazione con il progetto.
- Servitù di passaggio:
Servitù di passaggio - nota di trascrizione 16202 DEL 1977:
Tracciato servitù su vecchia mappa catastale.
- Titoli di provenienza:
2013 Nota trascrizione successione generale;
2014 Nota accettazione eredità con beneficio di inventario.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni n. T11064, n. T1185 e n. T11256 del 30/4/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Nominativi eseguiti.



RIEPILOGO CONCLUSIVO

LOTTO 1 - Terreni agricoli a Nervesa della Battaglia (TV), confinanti tra loro, con una superficie totale di Ha 0.08.25 (825 m²).

Valore di mercato € 3.300,00 per l'intero.

Quota pignorata: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Prezzo base d'asta: € 2.250,00 (Euro duemiladuecentocinquanta/00).

LOTTO 2 - Terreni agricoli e parzialmente edificabili a Colfosco di Susegana (TV), confinanti tra loro, con superficie complessiva di Ha 1.98.12 (19.812 m²).

Valore di mercato € 302.253,00 per l'intero.

Quota pignorata delle particelle 1405, 1409, 1143: tre ottavi (3/8) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di tre quote uguali (1/8) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Quota pignorata delle particelle 191, 251, 1136, 1137, 1138, 1400, 1404, 1407: nove sedicesimi (9/16) della piena proprietà di ciascuna particella per somma di quote di tre quote uguali (3/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Prezzo base d'asta: € 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00).

LOTTO 3 - Terreni edificabili lottizzati e parti ad esse collegate da adibire a viabilità, verde e attrezzature di interesse comune, a Colfosco di Susegana (TV).

I quattro lotti edificabili hanno una superficie di 2.581 m²; i terreni che contribuiscono alla lottizzazione con destinazioni accessorie e complementari hanno una superficie di 8.222 m².

Valore di mercato € 279.000,00 per l'intero.

Quota pignorata delle particelle n. 2327, n. 2328, n. 2330, n. 2355: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Quota pignorata della particella n. 2331: milleottocentosei/seimilasessantaquattro (1806/6064) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (602/6064) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Quota pignorata delle particelle n. 196, n. 592, n. 2473, n. 2472, n. 2354, n. 2326, n. 2337: tre sedicesimi (3/16) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/16) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Prezzo base d'asta: € 160.600,00 (Euro centosessantamilaseicento/00).

LOTTO 4 - Abitazione in villa per cinque persone su tre piani con garage doppio, magazzini e area scoperta di 2.729 m² a Colfosco di Susegana (TV).

Valore di mercato: € 263.460,00 per l'intero.

Quota pignorata: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Prezzo base d'asta: € 158.000,00 (Euro centocinquantottomila/00)

LOTTO 5 - Abitazione signorile in villa per sei persone su tre piani, un garage doppio, un fabbricato pertinenziale e una piscina entrambi in corso di costruzione, un'area scoperta a giardino di 2.678 m² a Colfosco di Susegana (TV).

Valore di mercato € 702.217,00 per l'intero.

Quota pignorata: tre quarti (3/4) della piena proprietà per somma di tre quote uguali (1/4) in capo agli esecutati 1, 2, 3.

Prezzo base d'asta: € 399.000,00 (Euro trecentonovantanovemila/00).

Tanto riferisce il sottoscritto, a conclusione dell'incarico e si firma.

Data: 15/5/2023

Il perito stimatore



Bonan Renzo
Ordine degli
Architetti di
Treviso
Architetto

