

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

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 393 / 2020

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 393 / 2020

udienza 29/06/2022

G.E. : dott.ssa VORTALI FRANCESCA

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : I.V.G.

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro : esecutato 1

[REDACTED]

con l'intervento di:

1)

[REDACTED]

Creditori Iscritti non intervenuti:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2)

Montebelluna, li 18/05/2022

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



LOTTO N. 1 :

APPARTAMENTO P. TERZO AL GREZZO AVANZATO CON ACCESSORI SU PALAZZO STORICO
Conegliano (TV) – via XX Settembre n. 32 – complesso “Palazzo Bidasio - Zoppas”



Valore di vendita proposto : - - - - - € 442.000,00

Descrizione Catastale e quota pignorata:

quota 1/1 di PROPRIETÀ

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 31 cat. F/3 (unità in corso di costruzione) via XX Settembre piano 3
mappale 551 sub 77 cat. C/2 cl. 8 mq 18 R.C. € 82,83 via XX Settembre piano T

quota indivisa proporzionale alla proprietà esclusiva sui BENI COMUNI NON CENSIBILI

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 5 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)
mappale 2800 sub 6 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (locale tecnico)
mappale 2800 sub 7 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)
mappale 2799 sub 10 graffato con mapp. 2800 sub 12 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano T (area manovra)

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ PER L'AREA

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 59 cat. C/2 cl. 10 mq 14 R.C. € 79,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 60 cat. A/2 cl. 3 vani 1 R.C. € 142,03 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 61 cat. C/2 cl. 10 mq 8 R.C. € 45,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 62 cat. C/6 cl. 6 mq 83 R.C. € 408,94 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 63 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 66 cat. C/2 cl. 10 mq 13 R.C. € 73,65 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 67 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 68 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 83 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 84 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 2800 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 2800 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ

quota 94.447/100.000 di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 È L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI

quota 5.553/100.000 di PROPRIETÀ

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 11 graffato con mapp. 2800 sub 13 cat. D/1 R.C. € 88,00 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

Disponibilità: Libero

Stato conservativo: Buono (da ultimare)



LOTTO N. 2:

VILLA LIBERTY CON TRE UNITA' USO DIREZIONALE E DEPENDANCE CON PISCINA
Vittorio Veneto (TV) – via San Gottardo n. 45 (Villa San Gottardo)



Valore di vendita proposto : ----- € **4.285.000,00**

Descrizione Catastale e quota pignorata:quota 1/1 di PROPRIETÀ

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,
mappale 226 sub 16 cat. A/10 cl. 2 vani 9 R.C. € 3.300,16 Via San Gottardo piano T
mappale 226 sub 17 cat. A/10 cl. 2 vani 7 R.C. € 2.566,79 Via San Gottardo piano T-1
mappale 226 sub 18 cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 2.383,45 Via San Gottardo piano T-2-3
mappale 226 sub 13 cat. C/6 cl. 9 mq 42 R.C. € 173,53 Via San Gottardo piano T
mappale 226 sub 14 cat. C/6 cl. 9 mq 41 R.C. € 169,40 Via San Gottardo piano T
mappale 226 sub 15 cat. C/6 cl. 9 mq 37 R.C. € 152,87 Via San Gottardo piano T
mappale 1173 sub 5 cat. A/7 cl. 2 vani 17 R.C. € 1.946,47 Via San Gottardo piano T-1
mappale 1174 cat. F/1 (area urbana) mq 104 Via San Gottardo piano T
mappale 1223 cat. F/1 (area urbana) mq 24 Via San Gottardo piano T
mappale 1224 cat. F/1 (area urbana) mq 350 Via San Gottardo piano T

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Terreni, fg. 49,
mappale 1226 semin arbor cl. 2 mq 1.633 R.D. € 8,43 R.A. € 5,48
mappale 1176 semin arbor cl. 2 mq 104 R.D. € 0,54 R.A. € 0,35
mappale 1177 semin arbor cl. 2 mq 57 R.D. € 0,29 R.A. € 0,19
mappale 1178 semin arbor cl. 2 mq 368 R.D. € 1,90 R.A. € 1,24
mappale 1180 semin arbor cl. 2 mq 169 R.D. € 0,87 R.A. € 0,57
mappale 1181 semin arbor cl. 2 mq 42 R.D. € 0,22 R.A. € 0,14
mappale 1228 semin arbor cl. 2 mq 314 R.D. € 1,62 R.A. € 1,05

Disponibilità: **Libero**

Stato conservativo: **Buono**



INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
1.2 UBICAZIONE	18
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	21
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	22
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	23
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	25
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	31
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	33
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	36
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	42
1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	48

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	58
2.2 UBICAZIONE	67
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	70
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	72
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	73
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	81
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	98
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	102
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	104
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	111
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	117



LOTTO N. 1 :

APPARTAMENTO P. TERZO AL GREZZO AVANZATO CON ACCESSORI SU PALAZZO STORICO
Conegliano (TV) – via XX Settembre n. 32 – complesso “Palazzo Bidasio - Zoppas”



1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione immobiliare sono un appartamento al piano terzo (ed ultimo), all’attualità in stato di grezzo avanzato, comprensivo di cantina al piano terra e di posto auto al piano interrato (disposto su due livelli con piattaforma elevatrice), il tutto facente parte di un più ampio complesso residenziale denominato “Palazzo Bidasio-Zoppas”, con accesso da via XX settembre n. 32 e Corso Vittorio Emanuele II nel Comune di Conegliano (TV).

Unitamente a tali unità, risultano pignorate le quote di comproprietà del sedime di ulteriori unità immobiliari sulle quali sono stati costituiti diritti di superficie per l’intero ed assegnati ai proprietari delle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso condominiale.

La descrizione attuale del bene, come riportata nei successivi quadri, corrisponde con quella contenuta nell’Atto di Pignoramento, FATTA ECCEZIONE PER IL MAPP. 2799 SUB 1 ED IL MAPP. 2799 SUB 2.



Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così censite catastalmente:

- Appartamento al piano terzo allo stato di grezzo avanzato con cantina al piano terra **per la proprietà 1/1:**

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr.Catastale:
 Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 31 cat. F/3 (unità in corso di costruzione) via XX Settembre piano 3
mappale 551 sub 77 cat. C/2 cl. 8 mq 18 R.C. € 82,83 via XX Settembre piano T

- Posto auto al piano interrato in uso esclusivo della parte eseguita su due livelli (con piattaforma elevatrice collegata e comune al contiguo posto auto mapp. 2799 sub 2 in uso ad altra ditta):

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETÀ**
94.447/100.000 di PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 È L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA

Descr.Catastale:
 Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

- Posto auto con piattaforma elevatrice collegata e comune al posto auto in uso della parte eseguita mapp. 2799 sub 1 erroneamente pignorato in quota parte di piena proprietà, anziché per la quota di 5.553/100.000 di proprietà per l'area:

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETÀ**

SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 È LA QUOTA DI PROPRIETÀ PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI

Descr.Catastale:
 Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2



- Locale cabina Enel pignorato in quota parte di proprietà:

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETA'**

Descr.Catastale:

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 11 graffato con mapp. 2800 sub 13 cat. D/1 R.C. € 88,00 Corso Vittorio Emanuele II piano S1

- Locali accessori pignorati in quota parte di proprietà per l'area sui quali risultano costituiti diritti di superficie per l'intero ed assegnati ai proprietari delle altre unità immobiliari che costituiscono il complesso condominiale:

Quota pignorata: **5.553/100.000 di PROPRIETA' PER L'AREA**

Descr.Catastale:

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 551 sub 59 cat. C/2 cl. 10 mq 14 R.C. € 79,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 60 cat. A/2 cl. 3 vani 1 R.C. € 142,03 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 61 cat. C/2 cl. 10 mq 8 R.C. € 45,32 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 62 cat. C/6 cl. 6 mq 83 R.C. € 408,94 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 63 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 66 cat. C/2 cl. 10 mq 13 R.C. € 73,65 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 67 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 68 cat. C/6 cl. 5 mq 15 R.C. € 64,38 Corso Vittorio Emanuele II piano S1
mappale 551 sub 83 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 551 sub 84 cat. C/6 cl. 6 mq 33 R.C. € 162,59 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 2800 sub 1 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2
mappale 2800 sub 2 cat. C/6 cl. 6 mq 32 R.C. € 157,66 Corso Vittorio Emanuele II piano S1-S2

- Parti Comuni condominiali censiti come Beni Comuni Non Censibili:

Quota pignorata: quota indivisa proporzionale alla proprietà esclusiva sui BENI COMUNI NON CENSIBILI

Descr.Catastale:

Comune di CONEGLIANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. E fg. 4,
mappale 2799 sub 5 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)
mappale 2800 sub 6 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (locale tecnico)
mappale 2800 sub 7 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano S1 (tunnel accesso garage)
mappale 2799 sub 10 graffato con mapp. 2800 sub 12 Bene Comune Non Censibile Corso Vittorio Emanuele II piano T (area manovra)

Si evidenzia che le parti comuni pignorate non identificano nella loro totalità le parti comuni condominiali, le stesse comunque rientrano fra quelle comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e risultanti dal Regolamento Condominiale.



Le unità immobiliari sopra descritte risultano ricomprese nel più ampio fabbricato e costruzioni edificate sull'area così censita al Catasto Terreni:

Comune di Conegliano (TV), foglio 32, mappali 551-2799-2800

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

L'appartamento al piano terzo ed ultimo mapp. 551 sub 31 confina:

- A nord con affaccio libero;
- Ad est parte con affaccio libero, parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 49 e parte con vano tecnico condominiale mapp. 551 sub 53;
- A sud parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 49 e parte con affaccio libero;
- Ad ovest parte con altro alloggio mapp. 551 sub 30 e parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 48 (a servizio di altre unità).

La cantina al piano terra mapp. 551 sub 77 confina:

- A nord con negozio mapp. 551 sub 85;
- Ad est parte con ascensore / vano scale / corridoio condominiali mapp. 551 sub 48 (a servizio di altre unità) e parte con disimpegno / vani tecnici condominiali mapp. 551 sub 87;
- A sud con centrale termica condominiale mapp. 551 sub 72;
- Ad ovest contiguo con altro fabbricato mapp. 829.

Il posto auto al piano interrato su due livelli mapp. 2799 sub 1 confina:

- A nord: al piano S1 con il tunnel di accesso comune mapp. 2799 sub 6, al piano S2 controterra;
- Ad est con posto auto in diritto di superficie ad altra ditta mapp. 2799 sub 2 con piattaforma collegata e comune al posto auto di parte eseguita mapp. 2799 sub 1;
- A sud: al piano S1 con locale cabina enel in proprietà mapp. 2799 sub 11 graffiato con mapp. 2800 sub 13, al piano S2 controterra;
- Ad ovest: al piano S1 con locale tecnico condominiale mapp. 2799 sub 4 e muro perimetrale condominiale, al piano S2 controterra.

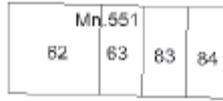


Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CONEGLIANO, fg 32, mapp. 551-2799-2800
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

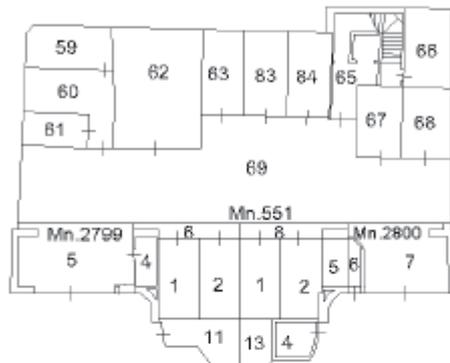


Fig. 1.1bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :
 Comune di CONEGLIANO, sezione E foglio 4, mapp. 551-2799-2800

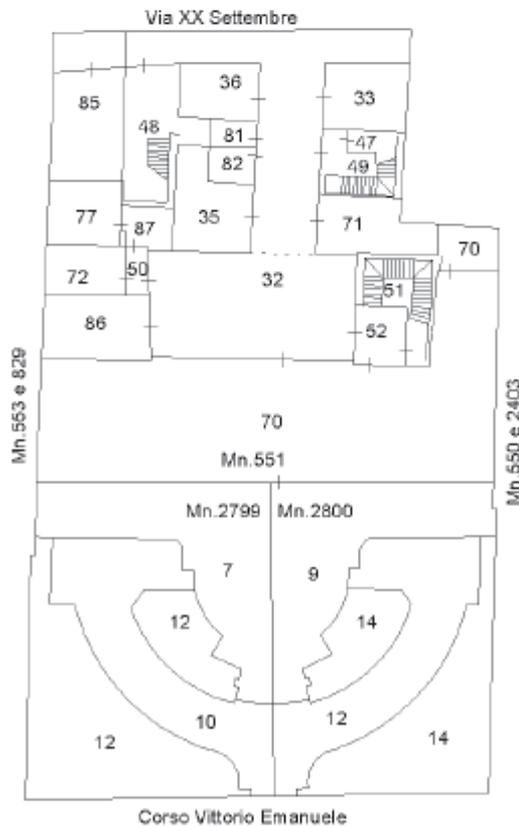
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



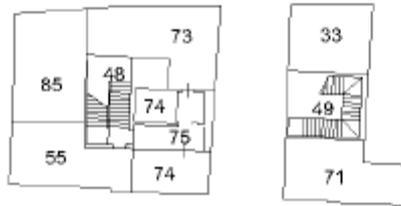
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



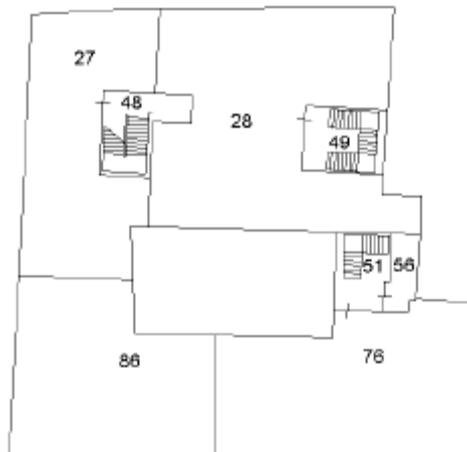
PIANO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



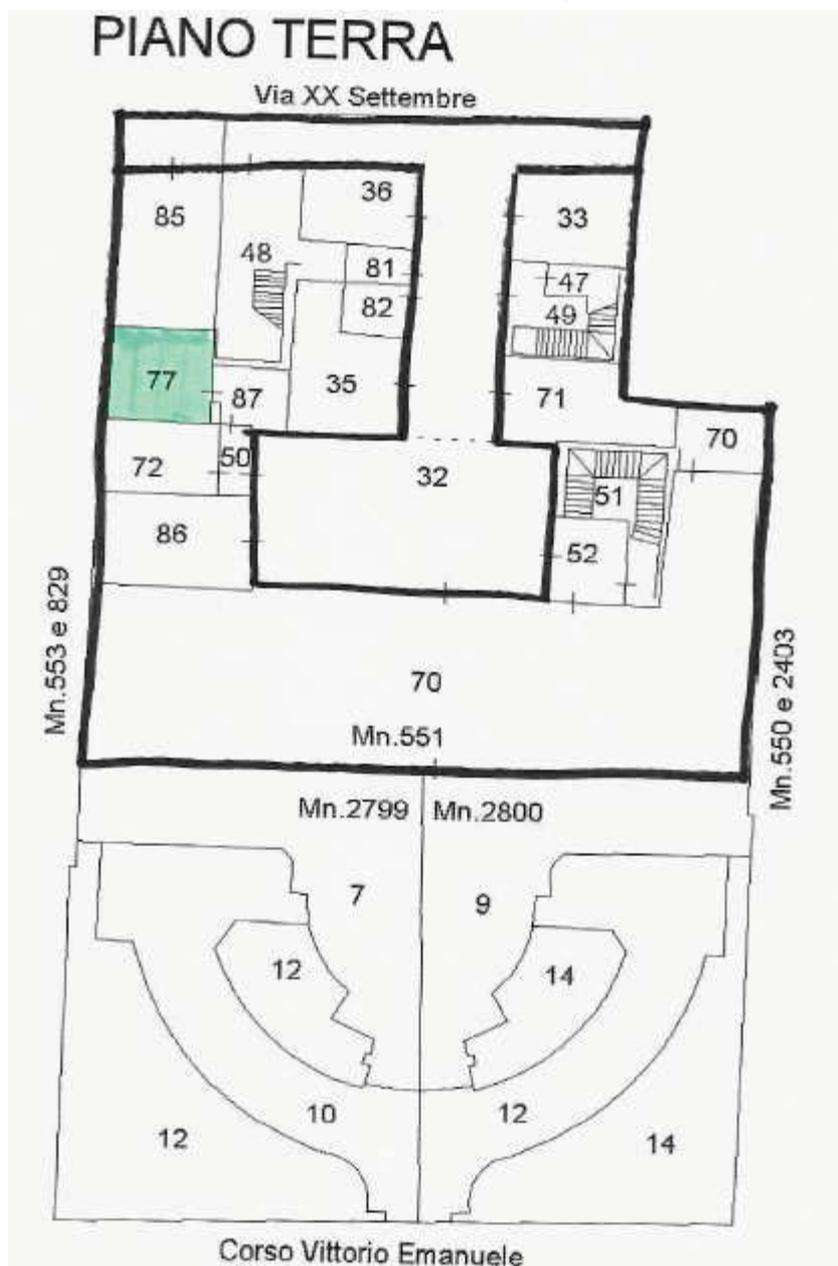
Fig. 1.1 tris – Schema (fuori scala) con individuazione unità pignorate e relativa quota e diritto

Quota pignorata: PROPRIETA' per la quota 1/1

Appartamento Piano Terzo mapp. 551 sub 31



Cantina Piano Interrato mapp. 551 sub 77



Quota pignorata:

PROPRIETA' per la quota 5553/100000

PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota 94447/100000

SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 E' L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA

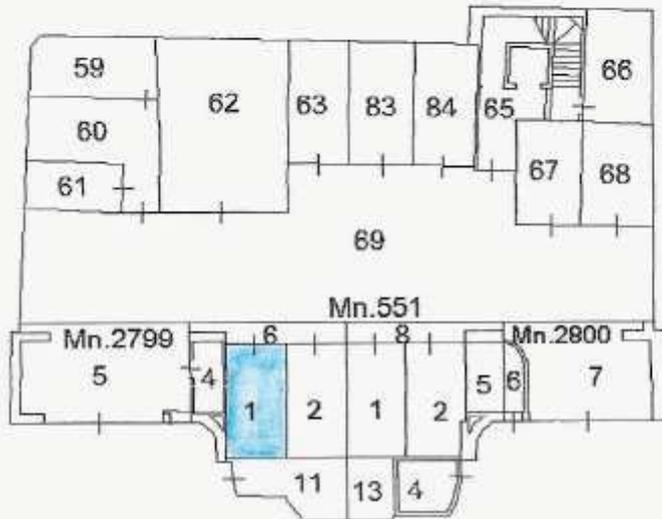
Autorimessa Piano Sottostrada 1 – Sottostrada 2
mapp. 2799 sub 1

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Mn.551			
62	63	83	84

Mn.2799		Mn.2800	
1	2	1	2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Quota pignorata: PROPRIETA' per la quota 5553/100000

SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI

Autorimessa Piano Sottostrada 1 – Sottostrada 2
mapp. 2799 sub 2

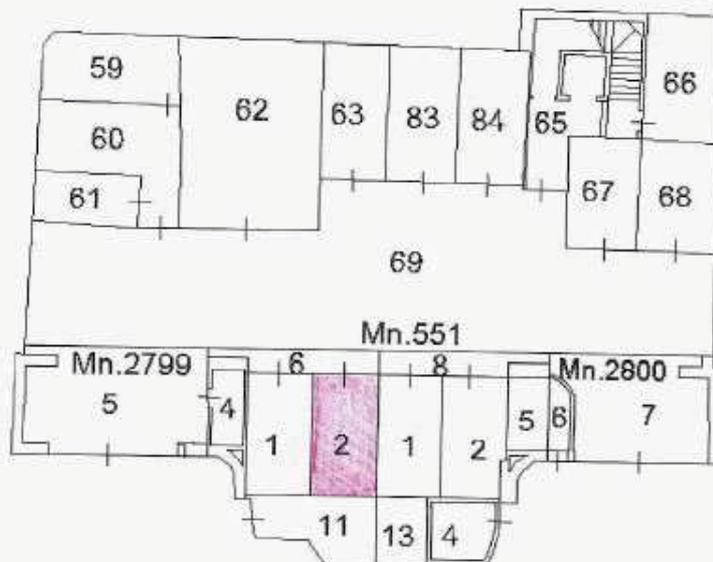
IN DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1 AD ALTRA DITTA

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Mn.551			
62	63	83	84

Mn.2799	Mn.2800
1	2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Quota pignorata: PROPRIETA' per la quota 5553/100000

Cabina ENEL Piano Sottostrada 1
mapp. 2799 sub 11 graffato con mapp. 2800 sub 13

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Mn.551			
62	63	83	84

Mn.2799		Mn.2800	
1	2	1	2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Quota pignorata:

PROPRIETA' PER L'AREA per la quota 5553/100000

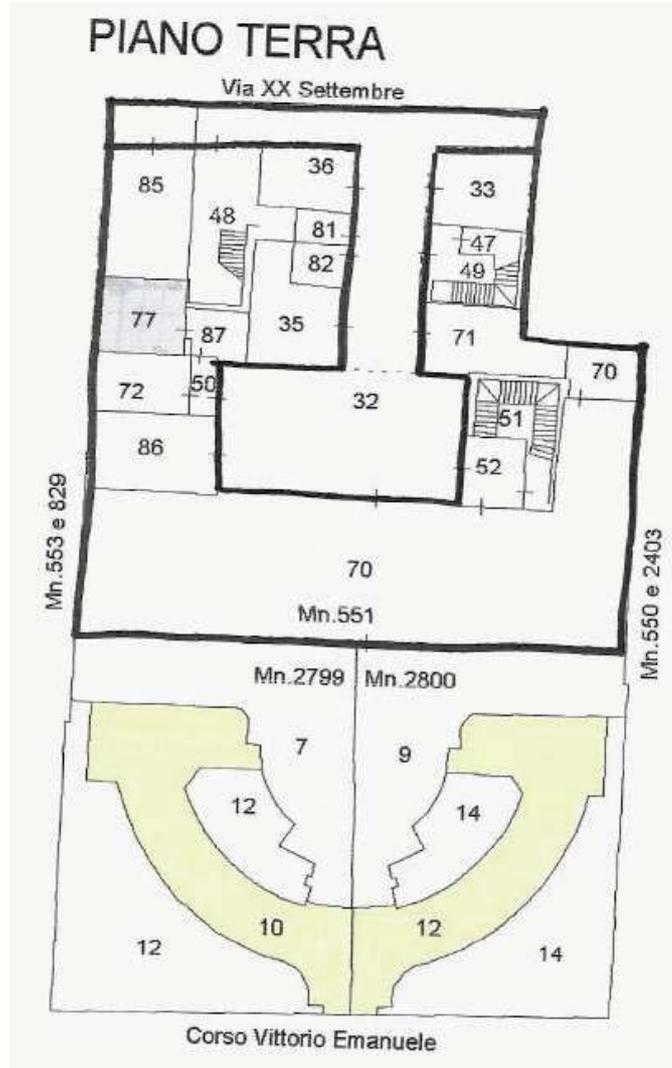
Locali Accessori Piano Sottostrada 1 – Sottostrada 2
mapp. 551 sub 59-60-61-62-63-66-67-68-83-84 e mapp. 2800 sub 1-2

IN DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1 AD ALTRE DITTE

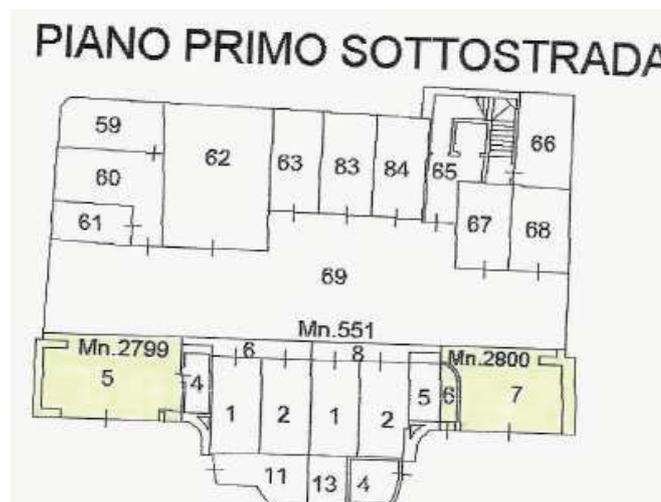


COMPROPRIETA' PARTI COMUNI PIGNORATE

Area di Manovra B.C.N.C. mapp. 2799 sub 10 graff. mapp. 2800 sub 12



Tunnel accesso garage B.C.N.C. mapp. 2799 sub 5 e mapp. 2800 sub 6-7



Oltre alle parti comuni sopra identificate, vi sono altresì quelle comuni per Legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e risultanti dal Regolamento Condominiale.



1.2) UBICAZIONE:

Conegliano (TV) – via XX Settembre n. 32 – complesso “Palazzo Bidasio - Zoppas”

Il Palazzo Bidasio-Zoppas di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è un palazzo storico recentemente ristrutturato situato nel centro storico di Conegliano, caratterizzata da una schiera continua di palazzi storici e prestigiosi prospicienti lungo la strada principale del centro storico via XX Settembre a nord, e con ulteriore accesso a sud dalla strada Corso Vittorio Emanuele II.

Il centro storico di Conegliano si inserisce a sud del contesto paesaggistico-ambientale delle colline e delle Prealpi.

L’immobile è comodo a tutti i principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado, Municipio, Poste, banche, Ospedale, Agenzia delle Entrate, Stazione Ferroviaria, ecc. che si trovano nel centro abitato di Conegliano.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus e di treni.

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

Fig. 1.2 – mappa generale con indicazione dell’ubicazione dell’immobile

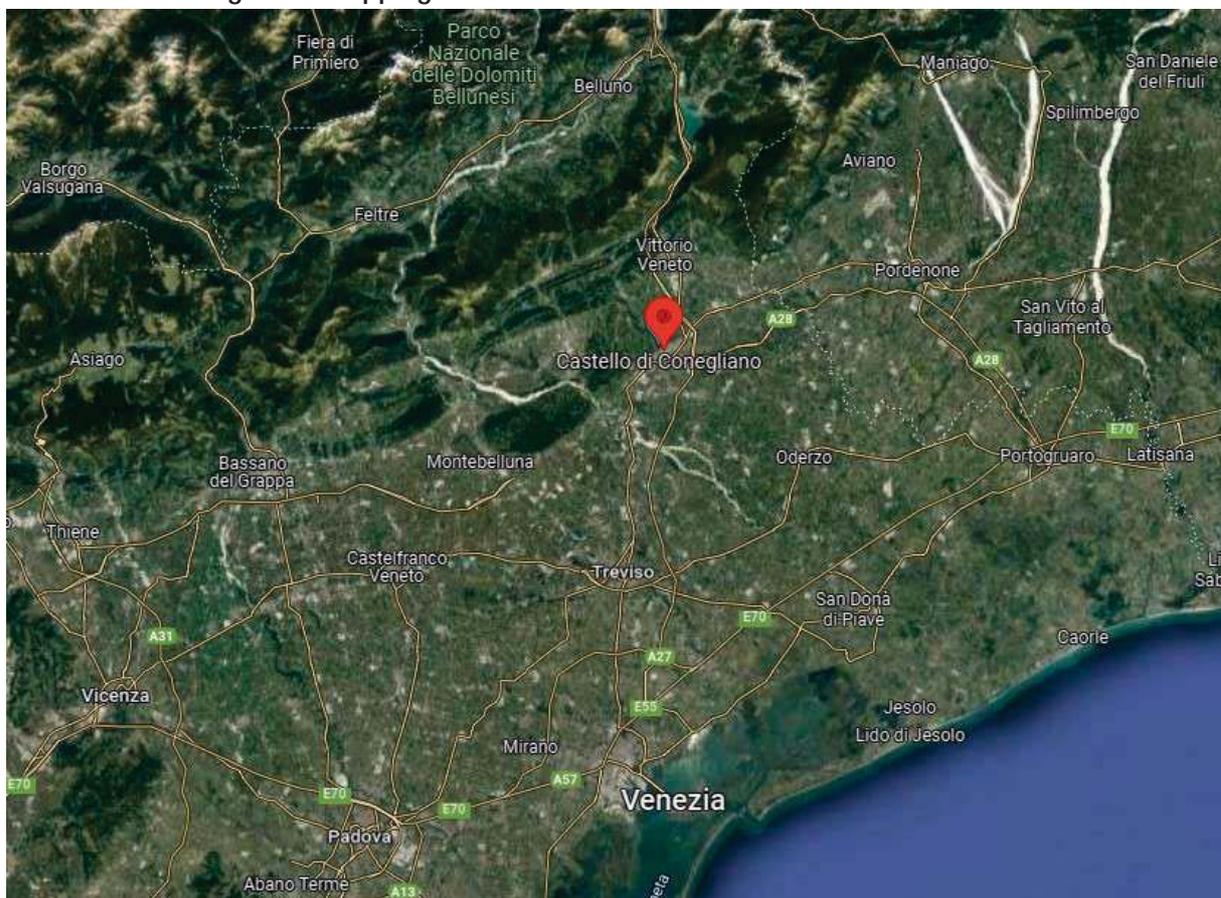


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

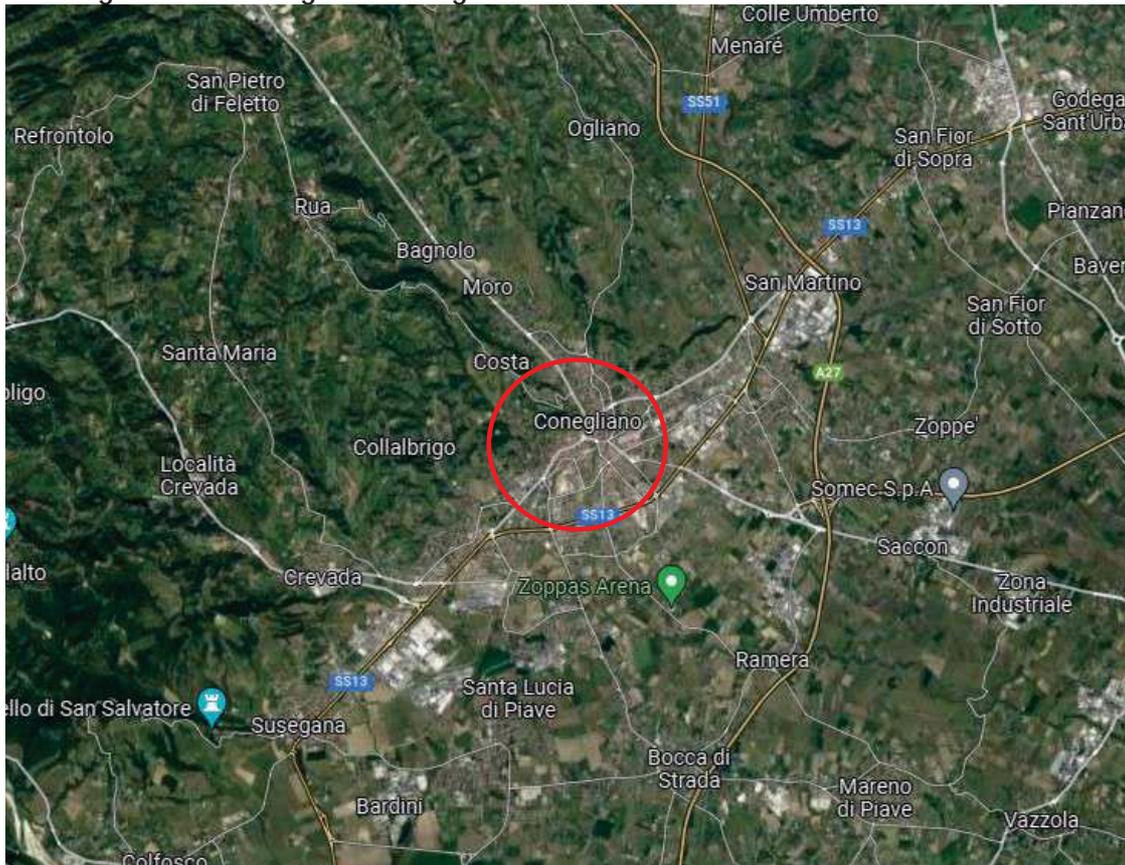


Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

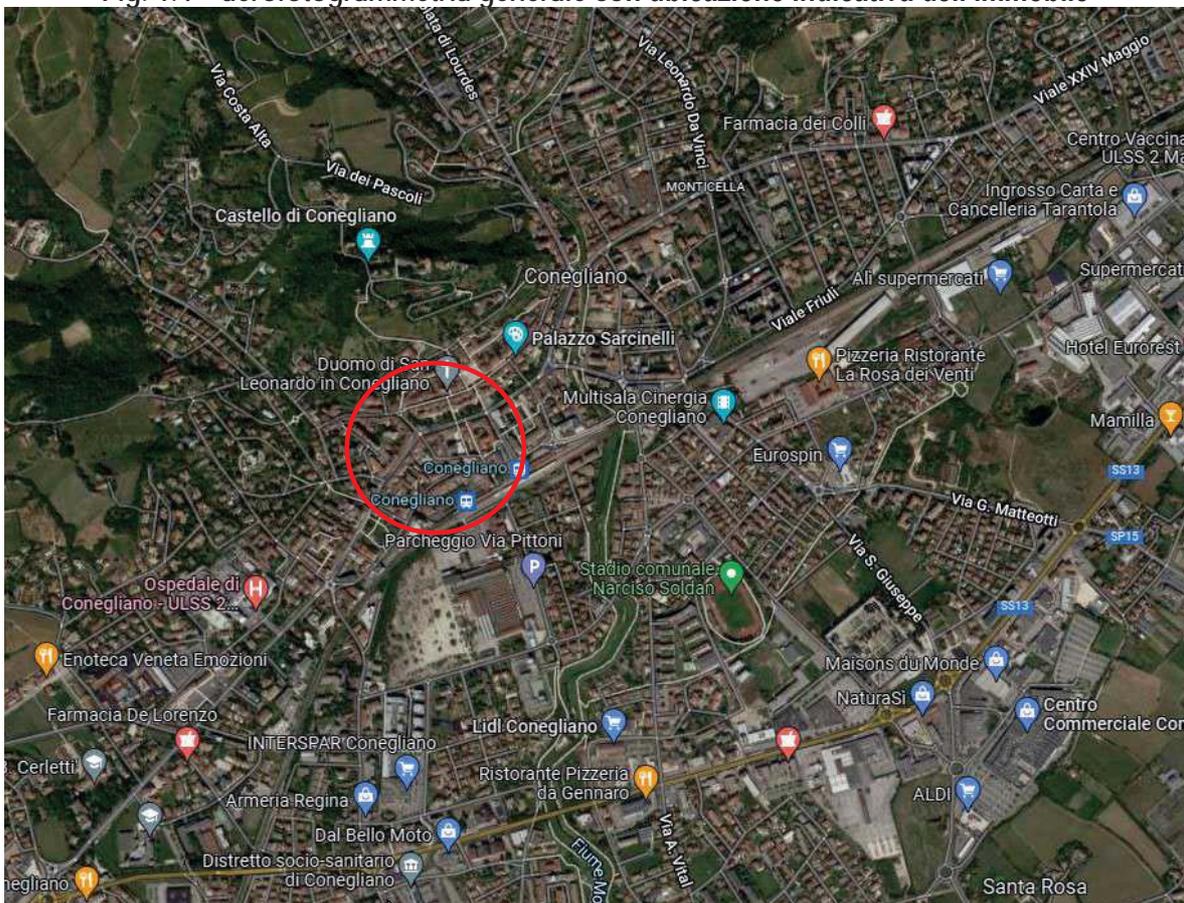
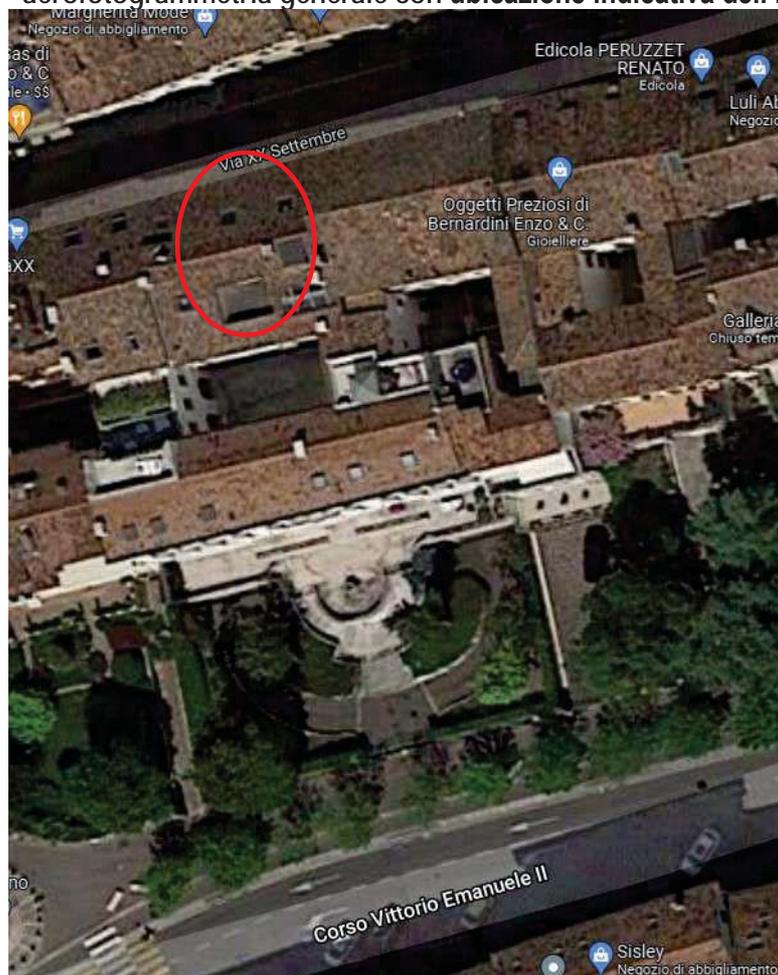


Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



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



1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico Piano degli Interventi del Comune di CONEGLIANO, l'area coperta e scoperta del complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

zona T1 – Tessuto Consolidato Centro Storico

L'immobile di cui sono parte le unità in oggetto risulta altresì sottoposto a **Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ex Legge 1089/1939.**

Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CONEGLIANO
con freccia rossa, il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

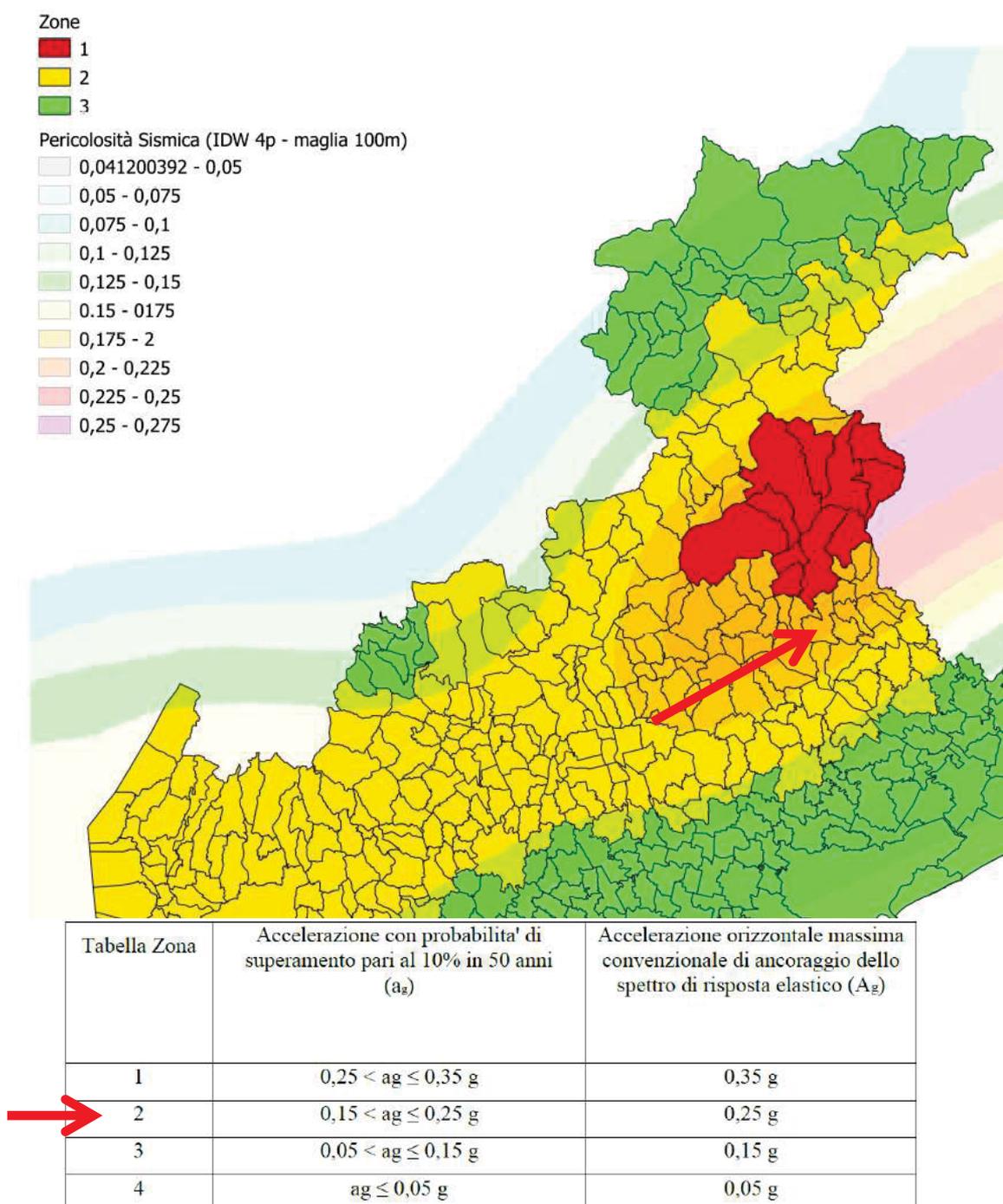


1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

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



1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

Per quanto concerne l'intestazione catastale della quota e diritti in capo alla parte eseguita corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, **FATTA ECCEZIONE PER IL MAPP. 2799 SUB 1 ED IL MAPP. 2799 SUB 2.**

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 1:
SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 E' L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA*

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 2:
SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI*

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano terzo**, identificato con il mappale 551 sub 31 (sez. E fg. 4 di Conegliano), non risulta depositata in banca dati in quanto trattasi di unità ancora da ultimare, censita in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), la cui normative non prevede il deposito della relativa planimetria.

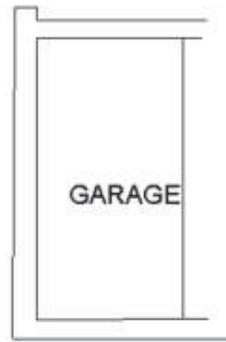
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale della **cantina al piano terra**, identificata con il mappale 551 sub 77 (sez. E fg. 4 di Conegliano), depositata in banca dati in data 29/07/2010, **può ritenersi conforme allo stato di fatto**, si evidenzia comunque che non risultano le nicchie raffigurate sul lato ovest della cantina.

Fig. 1.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fg. 4 di Conegliano, mappale 551 sub 77

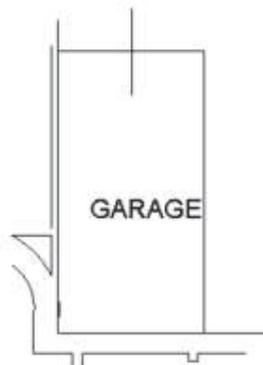


Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **posto auto al piano interrato su due livelli**, identificata con il mappale 2799 sub 1 (sez. E fg. 4 di Conegliano), depositata in banca dati in data 15/06/2010, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 1.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fg. 4 di Conegliano, mappale 2799 sub 1



SECONDO PIANO SOTTOSTRADA H=2.00
accesso dal piano superiore
mediante piattaforma elevatrice



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA h=360



1.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 1

DESCRIZIONE GENERALE DEL PALAZZO :

Il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è denominato “Palazzo Bidasio – Zoppas” ed è situato nel centro storico cittadino del Comune di Conegliano, nell’area compresa tra Via XX Settembre a nord ed il Corso Vittorio Emanuele II a sud.

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, l’edificio risulta sottoposto a Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ex Legge 1089/1939.

Le porzioni lungo via XX settembre sono le più antiche e dalle informazioni assunte risultano risalire tra il XV ed il XVII secolo, mentre la porzione sud ha subito profonde trasformazioni nel XIX secolo.

Tra gli anni 1950 e 1960 il fabbricato è stato oggetto di intervento di ristrutturazione.

Nella metà del primo decennio degli anni 2000, il fabbricato è stato oggetto di un ulteriore intervento di ristrutturazione con ampliamento e ricavo del piano interrato ad uso autorimessa, da cui deriva l’attuale stato dei luoghi.

L’edificato può essere suddiviso in tre corpi di fabbrica, due dei quali prospettano sulla Via XX Settembre a nord (ove ricade l’appartamento e la cantina oggetto di esecuzione) ed il terzo si affaccia su Corso Vittorio Emanuele II (ove ricade la porzione interrata ad uso autorimesse).

L’unità oggetto di esecuzione, essendo un sottotetto, non è dotata di affaccio diretto sulle pareti verticali del fabbricato, ma solamente sulla copertura.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli, è dotato di tre distinti ed autonomi vani scala con ascensore condominiali, e si può così descrivere:

- il piano terra è adibito ad accesso pedonale sul lato nord dal portico di pubblico passaggio lungo via XX settembre, un locale commerciale, corte interna, locali tecnici condominiali, cantine e altri locali accessori vari, residenza con scoperto esclusivo e rampa di scale esterna esclusiva, accesso carraio comune da sud da Corso Vittorio Emanuele II;
- il piano ammezzato è ad uso magazzini ed accessori vari;
- il piano primo, secondo e terzo è ad uso alloggi residenziali, per un totale di nove appartamenti;
- il piano interrato è adibito a posti auto con piattaforma elevatrice per il posteggio su due livelli, oltre ad altri locali accessori, locali tecnici condominiali, cabina enel, ecc.



L'edificio a nord è caratterizzato da un portico di pubblico passaggio, con la facciata sul corpo ovest affrescata e quella sul lato est intonacata con aperture architravate costituite da elementi in pietra.

L'edificio a sud presenta una struttura ad U che si collega con i restanti corpi lato nord.

Sul fronte sud, lungo Corso Vittorio Emanuele II, vi è il cancello carrabile con apertura automatica per l'accesso piano interrato con due corsie di manovra a senso unico, una in ingresso ed una in uscita dalla viabilità pubblica.

Come relazionato, il complesso è dotato di ascensore condominiale per accedere all'appartamento al piano terzo. Il portoncino di ingresso all'appartamento ha superficie libera di passaggio di cm 87.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI :

Appartamento al grezzo avanzato Piano Terzo mapp. 551 sub 31 (manca agibilità)

L'appartamento è situato al piano terzo ed ultimo del palazzo ed è composto da soggiorno/cucina (che funge anche da ingresso all'unità), dispensa, camera, bagno, disimpegno, terrazza a tasca sul lato sud.

Sui lati est ed ovest è contiguo con altre unità e/o fabbricati di altra proprietà.

Il soffitto è inclinato con travi in legno a vista con fori di illuminazione ed aerazione ricavati con lucernari sulla copertura, oltre alla terrazza a tasca esposta a sud in corrispondenza del locale soggiorno / cucina.

L'ingresso all'appartamento avviene per il tramite dell'ingresso e vano scale/ascensore condominiali mapp. 551 sub 49 (corpo nord-est del palazzo).

Attualmente l'unità si trova allo stato "grezzo avanzato".

Mancano i pavimenti, intonacature e/o tinteggiature, rivestimenti, battiscopa, porte interne, completamento impianto elettrico, completamento impianto idrico / termico, sanitari, prove di tenuta impianto idrico e riscaldamento e gas metano, ecc. e complementi vari.

Mancano inoltre le pareti laterali delimitanti la zona non accessibile del sottotetto.

Risultano invece realizzati il portoncino di ingresso del tipo blindato, il serramento esterno in corrispondenza della terrazza che è in legno ad ante scorrevoli e fisse con vetrocamera, i lucernari, la pavimentazione della terrazza in doghe di legno che attualmente risulta deteriorata dai fenomeni atmosferici.

Cantina Piano Terra mapp. 551 sub 77

La cantina al piano terra è accessibile esternamente dalla corte interna comune del palazzo per il tramite di un disimpegno comune condominiale.



Ha una superficie di circa 18 mq catastali ed è privo di fori di apertura.

Attualmente è con pavimentazione in calcestruzzo liscio, le pareti risultano intonacate.

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 83 prot. 43729/SU del 15/09/2010.

Posto Auto Piano interrato mapp. 2799 sub 1

Al piano interrato vi è il posto auto che si sviluppa su due livelli sovrapposti e che può ospitare fino a due automobili con piattaforma elevatrice comune con il contiguo posto auto di altra ditta.

Il posto auto non è dotato di portone basculante.

Il basculante di accesso all'area comune del piano interrato è ad apertura automatica.

L'accesso al piano interrato avviene per il tramite delle corsie scoperte condominiali, con accesso da sud da Corso Vittorio Emanuele II, e dallo spazio di manovra coperto comune oppure pedonalmente dal vano scale/ascensore interno condominiale mapp. 551 sub 65 e ingresso alla corte comune mapp. 551 sub 52.

L'accesso ai posti auto avviene esclusivamente dal primo livello sottostrada, in quanto il secondo posto auto è costituito da una fossa interrata, che si sviluppa verticalmente al posto auto del primo livello (usufruibile solamente con piattaforma elevatrice).

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 79 prot. 39725/SU del 13/08/2010.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, il palazzo di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, denominato "Palazzo Bidasio-Zoppas", è un edificio disposto su più livelli ed è suddiviso in tre corpi di fabbrica, due dei quali prospettano sulla Via XX Settembre a nord (ove ricade l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione) ed il terzo si affaccia su Corso Vittorio Emanuele II (ove ricade la porzione interrata ad uso autorimesse).

Le porzioni lungo via XX settembre sono le più antiche e dalle informazioni assunte risultano risalire tra il XV ed il XVII secolo, mentre la porzione sud ha subito profonde trasformazioni nel XIX secolo. Successivamente il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 1950 e 1960 ed il più recente è stato eseguito nella metà del primo decennio degli anni 2000 con l'ampliamento e ricavo del piano interrato ad uso autorimessa.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico datato 08/03/2010 e depositato agli atti comunali in data 12/03/2008 al n. 22/08, redatto ai sensi degli artt. 6 e 7 della L. 1086/71 e dell'art. 67 del DPR 380/01, al quale si rimanda per maggiori dettagli e specifiche tecniche, si evince che le opere realizzate in forza delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di



Conegliano con prot. 20143 del 25/07/2006 e successive varianti riguardavano la ristrutturazione di un complesso edilizio composto da:

- corpo a nord avente forma pressoché rettangolare e struttura in muratura portante su tre piani fuori terra, di cui uno parziale ammezzato, più un piano sottotetto, sottoposto ad un miglioramento del comportamento globale dell'edificio, tra cui rinforzo delle fondazioni esistenti, realizzazione di nuove fondazioni in c.a., risanamento murario, rinforzo e sostituzione di travetti in legno, rifacimento della copertura lignea, realizzazione di vano scala-ascensore, ecc.;
- corpo a sud avente forma planimetrica ad U su due piani fuori terra più un piano sottotetto, con struttura originaria in muratura portante al di sotto della quale è stato realizzato un piano interrato di forma articolata; l'attuale struttura portante è in conglomerato cementizio armato al piano interrato e intelaiata per i piani fuori terra, copertura in legno.

Per i lavori di ristrutturazione ed ampliamento del piano interrato ad uso autorimessa realizzati nel primo decennio degli anni 2000, l'Ufficio Genio Civile di Treviso ha rilasciato in data 27/05/2010, prot. 297560/57.24, il Certificato di Rispondenza alle Norme per le costruzioni in zone sismiche.

Impianti:

Essendo l'appartamento allo stato grezzo avanzato, gli impianti sono stati realizzati solo parzialmente.

L'impianto elettrico risulta quasi completato (mancano placche, punti luce, quadri di zona, ecc.).

L'impianto idro-termo sanitario, similmente all'impianto elettrico, è da ultimare ed integrare con le parti mancanti.

Dovranno altresì essere realizzate tutte le prove e verifiche per la messa in funzione degli impianti.

Gli impianti dovranno essere completati alla regola dell'arte in conformità alle normative vigenti con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità per l'Attestazione dell'Agibilità dell'immobile e ottenute tutte le autorizzazioni propedeutiche al rilascio della stessa.

Si evidenzia che gli impianti sono del tipo centralizzato (contatore consumo acqua potabile, riscaldamento, climatizzazione, antenna), ad eccezione del contatore enel e allacciamento fornitura metano per alimentazione fornello cottura.



Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

L'appartamento attualmente internamente si trova allo stato grezzo avanzato.

Per la cantina risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 83 prot. 43729/SU del 15/09/2010.

Per il posto auto risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 79 prot. 39725/SU del 13/08/2010.

Acustica:

L'appartamento risulta all'attualità allo stato di grezzo avanzato.

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Spese condominiali arretrate :

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

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Mediamente per gli ultimi esercizi, le spese condominiali a carico delle unità in oggetto si sono attestate all'incirca sui 4.000 euro annui (da tenere in debito conto che tale quota non include la quota del riscaldamento centralizzato in quanto l'appartamento è attualmente al grezzo).
- All'attualità (maggio 2022) vi sono oltre 22.000 Euro di spese condominiali insolute.

Stato dell'immobile :

L'appartamento attualmente è LIBERO DA PERSONE E COSE, essendo al grezzo avanzato.



La cantina è occupata da materiale di terzi senza titolo.

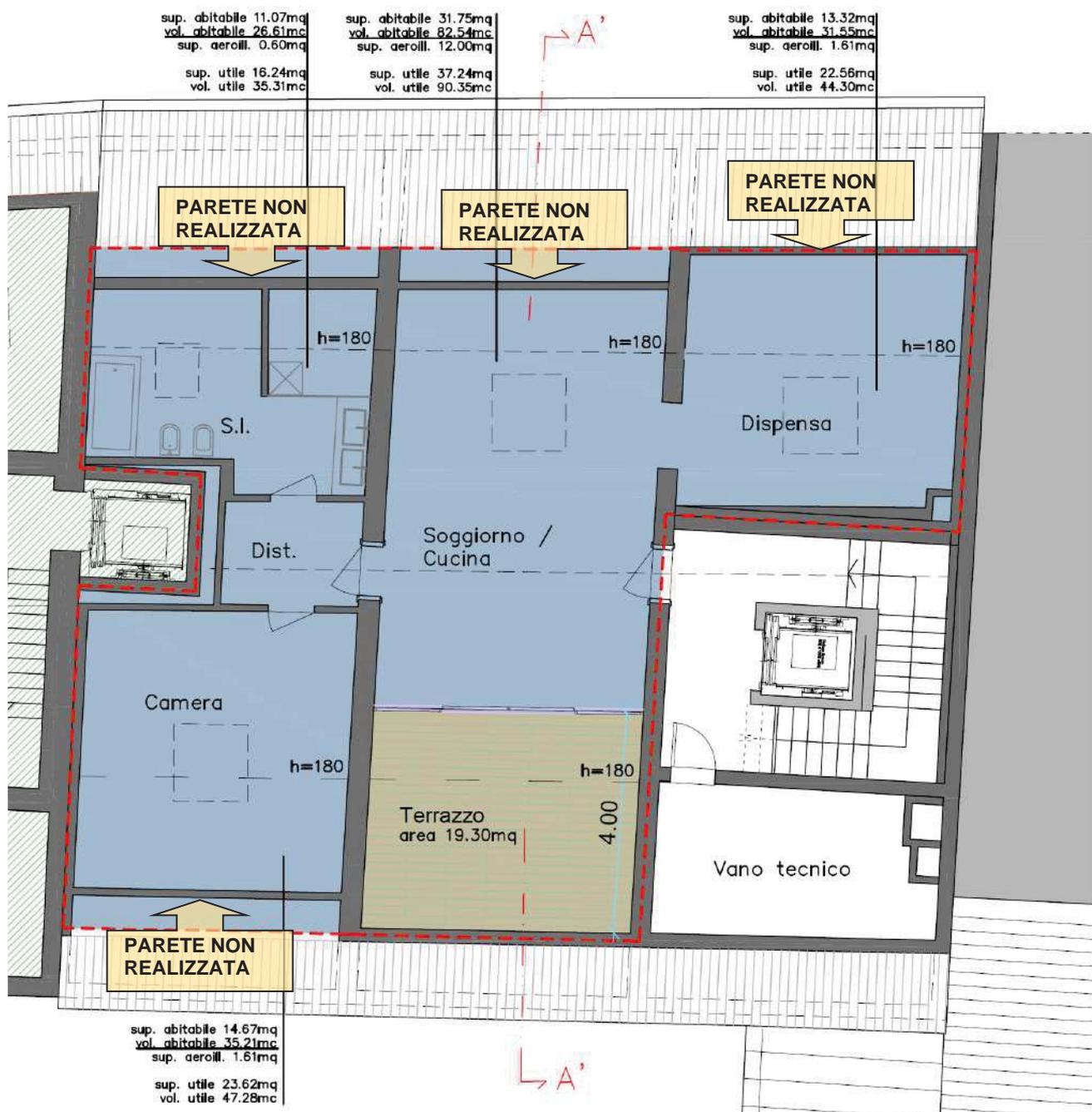
La piattaforma elevatrice del posto auto è attualmente funzionante, in quanto usufruita anche dall'adiacente posto auto di altra ditta.

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

Fig. 1.11 -

Pianta appartamento (fuori scala)

grafico autorizzato con Permesso di Costruire rilasciato in data 06/06/2019, protocollo n. 30598



1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, il palazzo di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, denominato “Palazzo Bidasio-Zoppas”, è sottoposto a Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è uno storico e prestigioso edificio inserito nel tessuto del centro storico, risalente ad epoca remota e successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione, ultimo in ordine di tempo quello eseguito nel primo decennio degli anni 2000.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CONEGLIANO, lo stato attuale del complesso edilizio risulta quello realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 24 agosto 1993, prot. n. 30103/85/IX pratica n. 1217/93 cond. 223;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 14/04/2006, protocollo n. 20143, Pratica n. 49/2006, Procedimento n. PE 344-2005, per la ristrutturazione edilizia ed ampliamento piano interrato ad uso autorimessa di un fabbricato residenziale sito in via XX Settembre e Corso Vittorio Emanuele II;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 09/05/2007, protocollo n. 25374, pratica n. 78/07, Procedimento n. PE 145-2007, per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento piano interrato ai sensi della L. 122/89 – rinnovo del Permesso di Costruire prot. 20143/SU del 14/04/2006;
- Variante a Permesso di Costruire rilasciato in data 19/02/2009, protocollo n. 8352, pratica n. 78/07, Procedimento n. PE 92-2008, per variante a Permesso di Costruire prot. n. 25374 del 09/05/2007 (PC 78/2007) per ampliamento interrato ai sensi della L. 122/89 e modifiche distributive interne;
- Permesso di costruire in data 9 luglio 2008 pratica n. 100/08 prot. n. 35482/SU, per taglio alberi;
- Dia prot. n. 65854 del 29/12/2008 per progetto di variante cabina Enel;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12136 del 08/03/2010 (Dia - variante in corso d'opera), PE 74-2010, per varianti interne e alcune modifiche esterne;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 28/07/2011, protocollo n. 33747, pratica n. 132/2011, Procedimento n. PE 35-2011, per modifiche interne in variante a Permesso di Costruire prot. n. 25374 del 09/05/2007 decaduto per decorrenza termini (prat. 78/2007) relativo alle unità immobiliari mapp. 551 sub 23-25-55-59-60-61-62;



- Permesso di Costruire prot. n. 4992/SU del 02/02/2012, pratica n. 132/2011, per completamento opere e variante per le unità immobiliari mapp. 551 sub 26-28-31-33-36-37-55;
- Permesso di costruire in data 7 ottobre 2013 pratica n. 147/13 prot. n. 43160/SU, per manutenzione straordinaria per il rifacimento impermeabilizzazione cavedio interno;
- Variante a Permesso di Costruire rilasciato in data 23/01/2014, protocollo n. 3097, pratica n. 132/2011, Procedimento n. PE 692-2013, per variante a Permesso di Costruire prot. n. 33747/SU del 28/07/2011 (Prat. n. 132/2011) per modifica manto di copertura con realizzazione nuovo terrazzo, relativa all'unità immobiliare mapp. 551 sub 31;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 06/06/2019, protocollo n. 30598, pratica n. 40/19, Procedimento n. PE 178-2019, per rinnovo per il completamento opere relative al Permesso di Costruire prot. n. 33747 del 28/07/2011 (Prat. n. 132/2011) relativo alle unità immobiliari mapp. 551 sub 26-28-31-33-36-77;

Per l'autorimessa mapp. 2799 sub 1 (oltre ad altri subalterni) risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 79, prot. n. 39725/SU del 13/08/2010.

Per la cantina mapp. 551 sub 77 (oltre ad altri subalterni) risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 83, prot. n. 43729/SU del 15/09/2010.

Per l'appartamento NON risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Conformità urbanistica

L'appartamento internamente risulta allo stato grezzo avanzato, come di fatto riscontrato nel sopralluogo peritale, e pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciata / attestata l'Agibilità.

All'attualità risulta imminente il decadimento del titolo edilizio che dovrà eventualmente essere rinnovato per il completamento delle opere mancanti.



Dovrà quindi essere nominato un nuovo Direttore dei Lavori per il completamento delle opere e dovranno quindi essere depositati tutti i documenti necessari ad ottenere una nuova autorizzazione per il completamento delle opere e attestarne la relativa Agibilità, quali a titolo esemplificativo: certificato di regolare esecuzione delle opere di completamento eseguite, accatastamento, autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità degli impianti, ecc. nonché l'allacciamenti alle pubbliche utenze con versamento dei relativi costi.

Dal confronto fra i grafici autorizzati e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne. Mancano altresì le pareti laterali delimitanti le porzioni non accessibili del sottotetto (porzioni aventi altezze limitate) che dovranno essere realizzate prima della richiesta del Certificato di Agibilità.

1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio, **FATTA ECCEZIONE PER IL MAPP. 2799 SUB 1 ED IL MAPP. 2799 SUB 2.**

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 1:
SI EVIDENZIA CHE LA REALE QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA PARTE ESECUTATA SUL MAPPALE 2799 SUB 1 E' L'INTERO 1/1 E NON 94.447/100.000 COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI E LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA*

*PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 2799 SUB 2:
SI EVIDENZIA CHE LA QUOTA DI 5.553/100.000 E' LA QUOTA DI PROPRIETA' PER L'AREA E NON IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' COME ERRONEAMENTE INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE, PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI*

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla parte eseguita i diritti sulle unità immobiliari in oggetto sono pervenuti in forza di quanto segue:

- in parte, in forza di atto di cessione diritti immobiliari sottoposto a condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 11 febbraio 2008, repertorio n.



107575 raccolta n. 31133, registrato a Conegliano in data 11 febbraio 2008 al n. 883 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 14 febbraio 2008 al n. 5885 del registro generale ed al n. 3926 del registro particolare, cui ha fatto seguito l'atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 15 aprile 2008, repertorio n. 108012 raccolta n. 31508, registrato a Conegliano in data 16 aprile 2008 al n. 2129 Serie 1T, annotato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 28 maggio 2008 al n. 20868 del registro generale ed al n. 3072 del registro particolare;

- in parte, in forza di atto di permuta sottoposto a condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 22 aprile 2008, repertorio n. 108101 raccolta n. 31583, registrato a Conegliano in data 23 aprile 2008 al n. 2296 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30 aprile 2008 al n. 16705 del registro generale ed al n. 10657 del registro particolare, cui ha fatto seguito l'atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 25 giugno 2008, repertorio n. 108607 raccolta n. 31002, registrato a Conegliano in data 30 giugno 2008 al n. 3629 Serie 1T, annotato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 23 luglio 2008 al n. 29344 del registro generale ed al n. 4405 del registro particolare;

cui ha fatto seguito l'atto di divisione a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 11 luglio 2008, repertorio n. 108766 raccolta n. 31134, registrato a Conegliano in data 17 luglio 2008 al n. 4013 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 18 luglio 2008 al n. 28674 del registro generale ed al n. 18042 del registro particolare;

- in parte, in forza di atto di cessione diritti immobiliari sottoposto a condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 8 febbraio 2012, repertorio n. 118051 raccolta n. 40031, sopra indicato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24 febbraio 2012 al n. 5901 del registro generale ed al n. 4487 del registro particolare, cui ha fatto seguito l'atto di avveramento di condizione sospensiva a rogito del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano in data 11 giugno 2012, repertorio n. 118765 raccolta n. 40636, registrato a Conegliano in data 3 luglio 2012 al n. 2880 Serie 1T, annotato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 4 luglio 2012 al n. 20666 del registro generale ed al n. 2535 del registro particolare.



Con delibera del consiglio di amministrazione in data 10 giugno 2016 veniva accertato il verificarsi di una causa di scioglimento della società parte eseguita, che con delibera in data 13 giugno 2016 veniva posta in stato di liquidazione.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali trascritto a Treviso il 24 febbraio 2012 ai numeri 5900/4486, in dipendenza di atto in data 08 febbraio 2012 n. 118.051/40.031 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV).

Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per ogni precisazione e/o integrazione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali trascritto a Treviso il 24 febbraio 2012 ai numeri 5900/4486, in dipendenza di atto in data 08 febbraio 2012 n. 118.051/40.031 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico, già soggetto alla Legge 364/1909 giusta Decreto Ministeriale del 29 novembre 1923, trascritto a Treviso il 9 aprile 2008 ai numeri 13872/8895;
- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 2799/11 – 2800/13 (graffati tra loro), Sez. E fg. 4 del Catasto Fabbricati, risultano gravati da servitù di installazione trascritta a Treviso il 7 dicembre 2010 ai numeri 43811/27266, in dipendenza di Scrittura Privata



autenticata in data 10 novembre 2010 n. 114.978/37.396 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);

- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 2799/10 – 2800/12 e 2799/11 – 2800/13 (graffati tra loro), Sez. E fg. 4 del Catasto Fabbricati, risultano gravati da servitù di passaggio e da servitù di elettrodotto trascritte a Treviso il 7 dicembre 2010 ai rispettivi numeri 43812/27267 e 43813/27268, in dipendenza di Scrittura Privata autenticata in data 10 novembre 2010 n. 114.978/37.396 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);

- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 2799/5, 2800/7 e 2799/10 – 2800/12 (graffati tra loro), Sez. E fg. 4 del Catasto Fabbricati, nonché mappali 551, 2799, 2800 del foglio 32 del Catasto Terreni, risultano gravati da servitù di passaggio trascritta a Treviso il 24 febbraio 2012 ai numeri 5899/4485, in dipendenza di atto in data 08 febbraio 2012 n. 118.051/40.031 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);

- gli immobili siti in Conegliano e censiti con i mappali 551, 2799, 2800 del foglio 32 del Catasto Terreni, risultano gravati da servitù di distanza trascritta a Treviso il 03 aprile 2014 ai numeri 8715/6297, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 28 marzo 2014 n. 8.580/4.587 di repertorio Notaio Giuseppe Scioli di Montebelluna (TV).

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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



Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Appartamento Piano Terzo		circa mq 120
Terrazza Piano Terzo		circa mq 19
Cantina Piano Terra		circa mq 18

Posto auto doppio su due livelli al Piano Interrato		circa mq 32
---	--	-------------

Calcolo della Superficie Commerciale

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

Appartamento Piano Terzo	mq 120 x 1,00 =	circa mq 120
Terrazza Piano Terzo	mq 19 x 0,25 =	circa mq 4,75
Cantina Piano Interrato	Mq 18 x 0,50 =	circa mq 9
	TOTALE arrotondato	circa mq 134

Posto auto Piano Interrato Su due livelli		circa mq 32
---	--	--------------------

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**Provincia:** TREVISO**Comune:** CONEGLIANO**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE PREGIATA**Codice di zona:** B3**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2100	L	6,5	9,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1750	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1700	L	6	8,3	L
Autorimesse	NORMALE	1550	1850	L	7,4	9,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	850	970	L	4,1	5,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2500	3100	L	7,7	11,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	2600	L	7,7	11,3	L

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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.623

Valore medio €/mq 1.871

Valore massimo €/mq 2.119

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.382

Valore medio €/mq 1.591

Valore massimo €/mq 1.800



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.370

Valore medio €/mq 1.470

Valore massimo €/mq 1.569

Ville e villini

Valore minimo €/mq 1.878

Valore medio €/mq 2.082

Valore massimo €/mq 2.286

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti compravendite di appartamenti ubicati nel medesimo complesso, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella), riscontrando i seguenti valori unitari medi, ricompresi tra i 3.300 ed i 3.400 Euro al metroquadrato, riferiti ad appartamenti ancora da ultimare, come quello in oggetto.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. CO MM. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Appartamento piano secondo in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 28 (sup. cat. mq 230) Cantina piano terra in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 36 (sup. cat. mq 16) Garage piano interrato con piattaforma elevatrice mapp. 2799 sub 2 (sup. cat. mq 32)	Palazzo Bidasio-Zoppas Conegliano	254	€ 850.000,00	€/mq 3.346	Atto CV notaio Salvatore Costantino rep. 21323 del 09/10/2019
Appartamento piano primo in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 26 (sup. circa mq 230) Cantina piano terra in corso di ristrutturazione mapp. 551 sub 33 (sup. mq 36) Garage piano interrato con piattaforma elevatrice mapp. 551 sub 63 (sup. cat. mq 32)	Palazzo Bidasio-Zoppas Conegliano	264	€ 900.000,00	€/mq 3.409	Atto CV notaio Salvatore Costantino rep. 21314 del 04/10/2019

Giudizio di valutazione

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



- Ubicazione: zona centrale pregiata
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento piano terzo (ed ultimo) con cantina al piano terra e posto auto doppio su due livelli con piattaforma elevatrice facenti parte di un più ampio complesso immobiliare storico e vincolato come bene culturale denominato “Palazzo Bidasio-Zoppas”
- Superficie commerciale appartamento e cantina = mq 134
- Superficie posto auto doppio su due livelli al piano interrato = mq 32
- Vetustà: ristrutturato primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell’unità: appartamento allo stato grezzo avanzato, cantina e posto auto con agibilità

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l’attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l’offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti,

considerate altresì lo stato grezzo avanzato dell’appartamento, delle spese necessarie per l’ultimazione dello stesso, le altezze interne dell’appartamento e l’incidenza sulle parti comuni in comproprietà, nonché l’incidenza delle quote di proprietà sull’area delle porzioni sulle quali è stato costituito il diritto di superficie a favore di terzi,

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:

Appartamento-Cantina €/mq 3.300,00

Posto auto doppio su due livelli €/mq 1.800,00

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

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di :

Appartamento-Cantina €/mq 2.970,00

Posto auto doppio su due livelli €/mq 1.620,00

che corrisponde ad un valore a corpo :

Appartamento-Cantina: mq 134 x €/mq 2.970,00 = **€ 397.980,00**

Posto auto doppio su due livelli: mq 32 x €/mq 1.620,00 = **€ 51.840,00**

Sommano complessivi (arrotondati) € 450.000,00



Adeguamenti e correzioni

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- l'unità attualmente si trova internamente allo stato GREZZO AVANZATO (restano da completare finiture interne ed impianti, presentare documentazione per Attestazione di Agibilità, richiedere Autorizzazione allo Scarico e allacciamenti vari ai pubblici servizi, ecc.);
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come d
- a vigenti disposizioni di legge.

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

Spese Condominiali arretrate (ultimo biennio)	€ 8.000,00
Totale detrazioni	€ 8.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 450.000,00 - € 8.000,00 = € 442.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA	€ 442.000,00
(dicasi Euro quattrocentoquarantaduemila/00)	

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



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

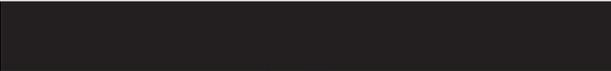
***** TRASCRIZIONI *****

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
trascritto in data 22/12/2020 ai nn. 43456 / 29866

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 04/11/2020, repertorio n. 5423, emesso dall'Assistente/Funzionario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 94447/100000
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di –
relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000
relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 94447/100000
relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000



immobili:

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

Immobili da n. 1 a n. 17 [...omissis...]

Imm. n. 18 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 31**

Imm. n. 19 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 77**

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

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 5**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 6**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 7**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 10**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 12**

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 5553/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 59**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 60**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 61**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 62**

Imm. n. 5 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 63**

Imm. n. 6 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 66**

Imm. n. 7 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 67**

Imm. n. 8 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 68**

Imm. n. 9 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 83**

Imm. n. 10 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 84**

Imm. n. 11 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 1**

Imm. n. 12 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 2**

Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000

Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 94447/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 1**

Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 5553/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 2**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 11**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 13**



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 18/04/2008 ai nn. 15125 / 3229

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto Notarile pubblico in data 15/04/2008, rep. n. 108013/31509, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati:

capitale € 2.550.000,00; tasso interesse annuo 5,9%;

totale € 3.825.000,00; durata 1 anni 7 mesi.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 49217,21/100000

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 49217,21/100000

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 49217,21/100000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 8**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 9**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 10**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 11**

Imm. n. 5 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 12**

Imm. n. 6 - CONEGLIANO (TV) – C. Terreni – Fg. 32 – **mapp. 925**

Imm. n. 7 - CONEGLIANO (TV) – C. Terreni – Fg. 32 – **mapp. 926**

Successivamente le unità immobiliari elencate nell'Unità Negoziale n. 1 sono state soppresse e sostituite dalle odierne unità immobiliari oggetto di pignoramento, oltre ad altre estranee al presente procedimento. A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni:

- In data 09/06/2008 ai n.ri 22425/3383, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 22/04/2008 n. 108099/31581 di repertorio notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- In data 28/10/2010 ai n.ri 38802/5943, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/66, 551/67, 551/68, 551/83, 551/84, 2799/5, 2799/10-2800/12 (graffati), 2800/1, 2800/2, 2800/6 e 2800/7 (Conegliano, sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 28/09/2010 n. 114649/37105 di repertorio notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- In data 10/04/2012 ai n.ri 11138/1393, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/59, 551/60, 551/61, 551/62 e 2799/11-2800/13 (graffati), (Conegliano,



- sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02/04/2012 n. 46724/24621 di repertorio notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV);
- In data 07/01/2020 ai n.ri 561/76, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/63 e 2799/2 (Conegliano, sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21493/9626 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 04/02/2010 ai nn. 3941 / 792

derivante da:

Concessione a garanzia di apertura di credito in forza di Atto Notarile pubblico in data 29/01/2010, rep. n. 112986/35692, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati:

capitale € 1.500.000,00; tasso interesse annuo 2,6%; totale € 2.250.000,00.

a favore di:

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

contro:

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

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

immobili:

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

Imm. n. 1 e n. 2 – [omissis]

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 31**

Imm. n. 4 e 5 – [omissis]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni, riguardanti immobili diversi:

- In data 24/03/2011 ai n.ri 10093/1420, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 22/02/2011 n. 115784/38073 di repertorio notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- In data 07/01/2020 ai n.ri 560/75, in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21492/9625 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
iscritta in data 25/10/2016 ai nn. 34807 / 6402

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 21/10/2016, rep. n. 4061, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati:

capitale € 164.267,50; tasso interesse annuo 12,95%; interessi € 107.732,50; spese € 48.000,00; totale € 320.000,00.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.5 per il diritto di proprietà per la quota di 329,245/1000

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000
relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.5 per il diritto di proprietà per la quota di 329,245/1000

soggetto n. 2: [...omissis...**soggetto estraneo alla presente esecuzione**]

relativamente all'unità negoziale n.4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

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

Immobili da n. 1 a n. 27 [...omissis...]

Imm. n. 28 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 31**

Immobili da n. 29 a n. 30 [...omissis...]

Imm. n. 31 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 77**

Imm. n. 32 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 5**

Immobili da n. 33 a n. 34 [...omissis...]

Imm. n. 35 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 6**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 7**

Unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 59**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 60**



Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 61**
 Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 62**
 Imm. n. 5 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 67**
 Imm. n. 6 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 68**
 Imm. n. 7 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 83**
 Imm. n. 8 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 84**
 Imm. n. 9 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 1**
 Imm. n. 10 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 2**

Unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 329,245/1000

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

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 66**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 1**

Imm. n. 3 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 2**

Imm. n. 4 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 551 sub 63**

Unità negoziale n. 4 - [...omissis...]

Unità negoziale n. 5 - per il diritto di proprietà per la quota di 329,245/1000

Imm. n. 1 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 10**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 12**

Imm. n. 2 - CONEGLIANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2799 sub 11**

C. Fabbr. – Sez. E – Fg. 4 – **mapp. 2800 sub 13**

N.B. Erroneamente l'immobile n. 1 – unità negoziale n. 5” è stato contraddistinto con il mappale 2799 sub 10 graffato con il mappale 2799 sub 12 anziché il corretto mappale 2799 sub 10 graffato con il mappale 2800 sub 12.

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti di restrizione dei beni, riguardanti immobili diversi:

- In data 07/01/2020 ai n.ri 562/77, riguardante “inter alia” gli immobili censiti con i mappali 551/63 e 2799/2 (Conegliano, sez. E fg. 4 Cat. Fabbricati), in dipendenza di atto in data 12/12/2019 n. 21493/9626 di repertorio notaio Salvatore Costantino di Conegliano (TV).
- In data 23/03/2022 ai n.ri 10595/1394, riguardante immobili diversi, in dipendenza di atto giudiziario in data 24/01/2022 n. 69/2020 di repertorio Tribunale di Treviso (TV).



1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista facciata nord lungo via XX Settembre



Corte interna comune e accesso nord da via XX Settembre



Corte interna comune e androne di ingresso da via XX Settembre



Cantina piano terra mapp. 551 sub 77

OMISSIS

Ingresso comune alla cantina piano terra



Area Manovra e accesso sud da Corso Vittorio Emanuele II







Spazi comuni condominiali piano interrato

OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS



Vene scale e ascensore condominiale

OMISSIS

Ap



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

