

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 MAPPAL 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. 2 :

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



2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione immobiliare è un complesso immobiliare denominato “Villa San Gottardo” costituito da due fabbricati e relativo scoperto pertinenziale su un lotto di terreno di oltre 5.000 mq catastali in area collinare sito in Comune di Vittorio Veneto (TV), via San Gottardo n. 45, che si può così descrivere:

- Villa Liberty costituita da numero tre unità uso direzionale disposte su tre piani fuori terra principali con numero tre autorimesse e locali accessori vari al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale alle unità;
- Ampia Dependance uso residenziale disposta su due piani fuori terra composta dalla zona giorno al piano primo e tre camere con area benessere (piscina e sauna) al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale all'unità;
- Terreno scoperto pertinenziale adibito ad accessi, area di manovra, camminamenti, verde, posti auto scoperti, ecc. per la maggior parte con giacitura inclinata.

La descrizione attuale del bene, come riportata nei successivi quadri, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.



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

- Villa Liberty costituita da numero tre unità uso direzionale disposte su tre piani fuori terra principali con numero tre autorimesse e locali accessori vari al piano terra con scoperto strettamente pertinenziali alle unità:

Quota pignorata:	1/1 PROPRIETÀ
Descr.Catastale:	
Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,	
mappale 226 sub 16	<i>cat. A/10 cl. 2 vani 9 R.C. € 3.300,16 Via San Gottardo piano T con corte esclusiva di mq 370 catastali</i>
mappale 226 sub 17	<i>cat. A/10 cl. 2 vani 7 R.C. € 2.566,79 Via San Gottardo piano T-1 con corte esclusiva di mq 82 catastali</i>
mappale 226 sub 18	<i>cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 2.383,45 Via San Gottardo piano T-2-3 con corte esclusiva di mq 120 catastali</i>
mappale 226 sub 13	<i>cat. C/6 cl. 9 mq 42 R.C. € 173,53 Via San Gottardo piano T</i>
mappale 226 sub 14	<i>cat. C/6 cl. 9 mq 41 R.C. € 169,40 Via San Gottardo piano T</i>
mappale 226 sub 15	<i>cat. C/6 cl. 9 mq 37 R.C. € 152,87 Via San Gottardo piano T</i>
COMPRESSE LE SEGUENTI PARTI COMUNI (BENI COMUNI NON CENSIBILI):	
mappale 226 sub 6	<i>Bene Comune Non Censibile (area scoperta di mq 248 e passaggi pedonali) Via San Gottardo piano T-1</i>
mappale 226 sub 7	<i>Bene Comune Non Censibile (ingresso, vano scale, ascensore) Via San Gottardo piano T-1-2</i>
mappale 226 sub 8	<i>Bene Comune Non Censibile (C.T., loc. filtro e vano tecnico) Via San Gottardo piano 1</i>

L'area coperta e scoperta delle unità immobiliari sopra descritte risulta così censita al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 226, ente urbano di mq 1.267

- Ampia Dependance uso residenziale disposta su due piani fuori terra composta dalla zona giorno al piano primo e tre camere con area benessere (piscina e sauna) al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale all'unità;

Quota pignorata:	1/1 PROPRIETÀ
Descr.Catastale:	
Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,	
mappale 1173 sub 5	<i>cat. A/7 cl. 2 vani 17 R.C. € 1.946,47 Via San Gottardo piano T-1 con corte esclusiva di mq 535 catastali</i>



L'area coperta e scoperta dell'unità immobiliare sopra descritta risulta così censita al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1173, ente urbano di mq 792

- Terreno scoperto pertinenziale adibito ad accessi, area di manovra, camminamenti, verde, posti auto scoperti, ecc., per la maggior parte con giacitura inclinata.

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr.Catastale:

Comune di VITTORIO VENETO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 9,
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

Sommano mq 478

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

Sommano mq 2.687

Sommano complessivi mq 3.165

L'area scoperta delle aree urbane sopra descritte risultano altresì censite al Catasto Terreni:

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1174, ente urbano di mq 104

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1223, ente urbano di mq 24

Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49, mappale 1224, ente urbano di mq 350

La superficie complessiva degli enti urbani mappali 226 di mq 1.267 – 1173 di mq 792 - 1174 di mq 104 – 1223 di mq 24 – 1224 di mq 350 e dei terreni mappali 1226 di mq 1.633 – 1176 di mq 104 – 1177 di mq 57 – 1178 di mq 368 – 1180 di mq 169 – 1181 di mq 42 – 1228 di mq 314 è pari a mq catastali 5.224.

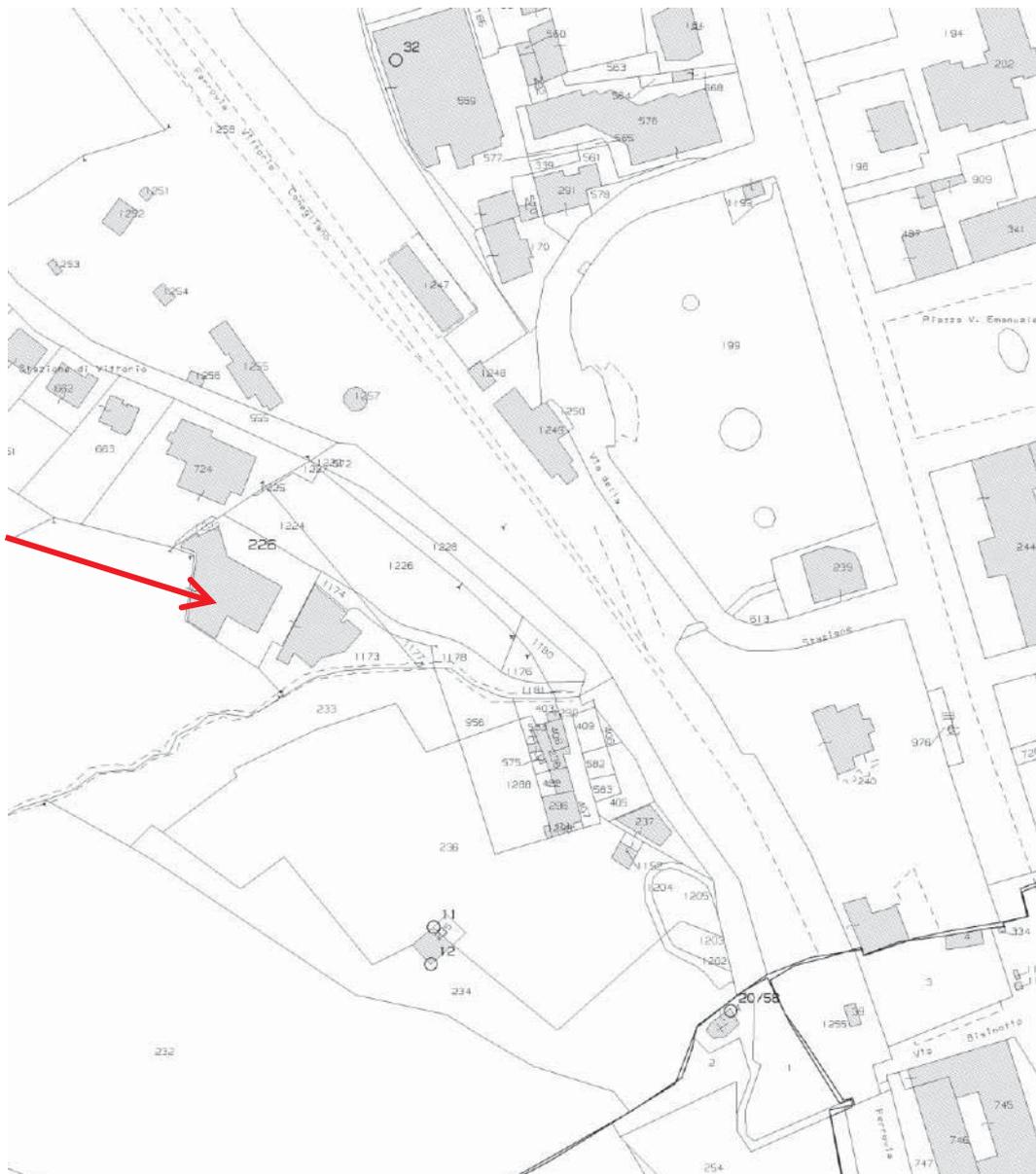


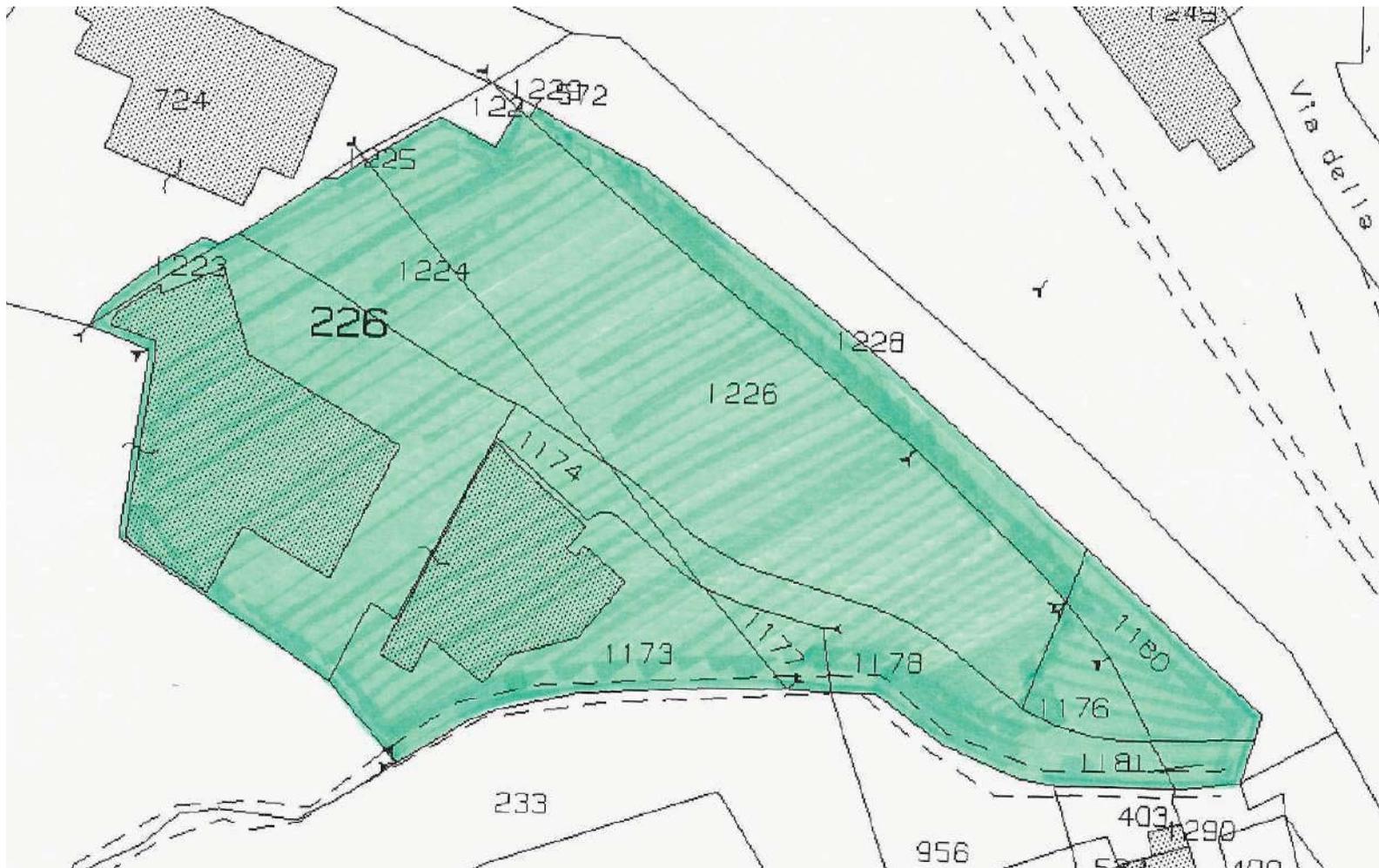
Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il complesso immobiliare costituito da due fabbricati e relativo scoperto pertinenziale su un lotto di terreno sito in Comune di Vittorio Veneto (TV), foglio 49 del Catasto Terreni (corrispondente alla Sezione C – foglio 9 del Catasto Fabbricati), censito con i mappali 226 – 1173 – 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228, avente una superficie catastale complessiva (area coperta e scoperta) di mq 5.224, confina:

- A nord con mappali 1222 – 724 – 1225 – 1227 – 1229;
- Ad est con mappale 572 (catastalmente intestato al Comune di Vittorio Veneto), di fatto trattasi del sedime stradale di via San Gottardo;
- A sud con mappali 407 – 403 – 956 – 233;
- Ad ovest con mappale 1163.

Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VITTORIO VENETO, fg 49, mappali 226 – 1173 – 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228 con freccia rossa è indicato il complesso immobiliare oggetto di esecuzione

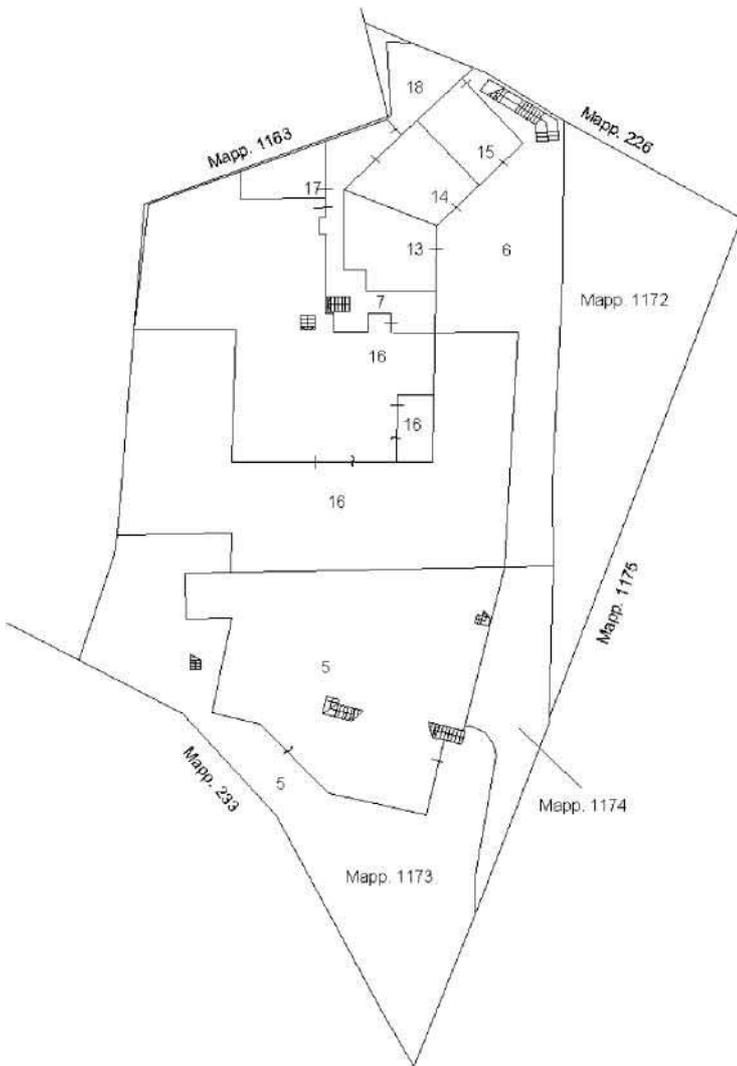




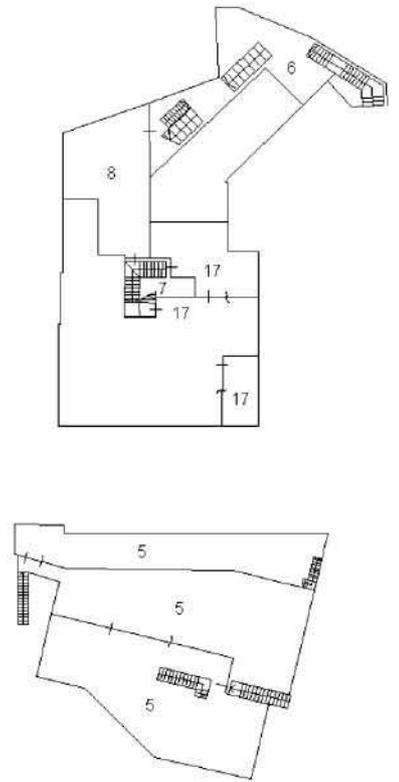
In sede di sopralluogo peritale, si è riscontrato che vi è incongruenza fra il confine catastale ed il confine di fatto lato nord in quanto all'interno della recinzione nord del lotto si presume siano ricompresi i mappali trasferiti a terzi (mappali 1225-1227-1229, Foglio 49 del Comune di Vittorio Veneto) in forza dell'atto di permuta in data 07/10/2014 rep. 30313 notaio Pianca.



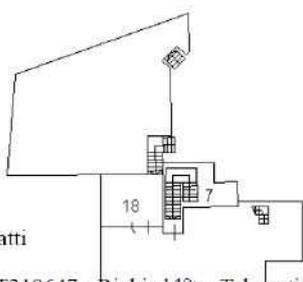
Fig. 1.1bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :
Comune di VITTORIO VENETO, sezione C foglio 9, mapp. 226-1173



PIANO TERRA



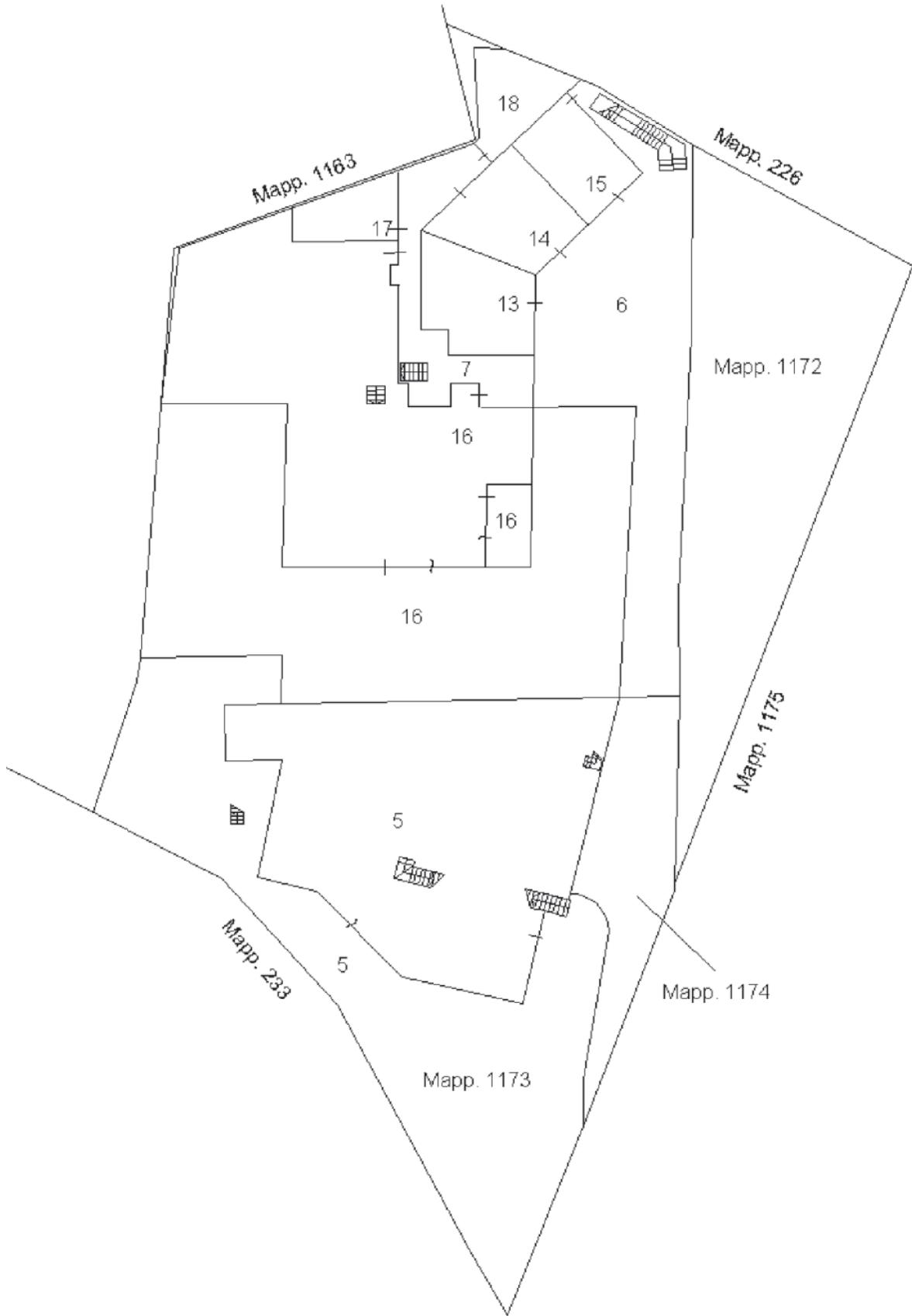
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

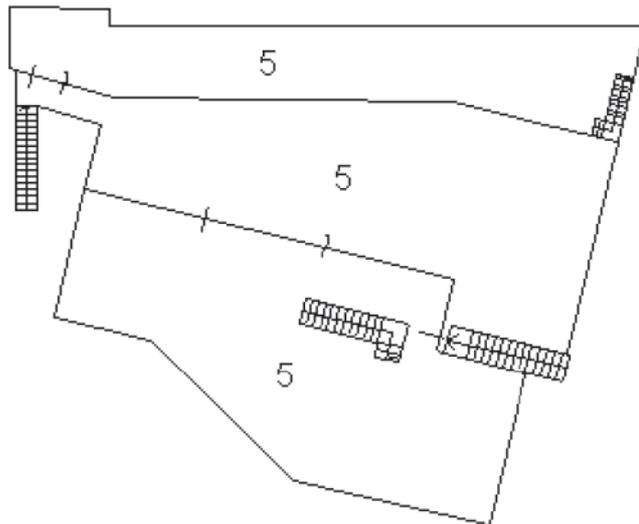
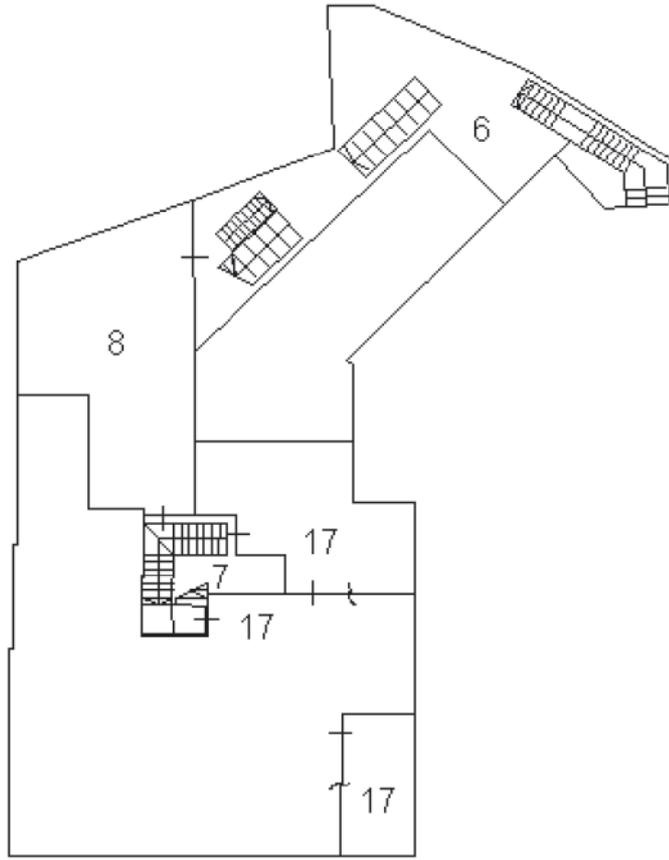
11/2021 - n. T318647 - Richiedente: Telematico
Oggetto: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





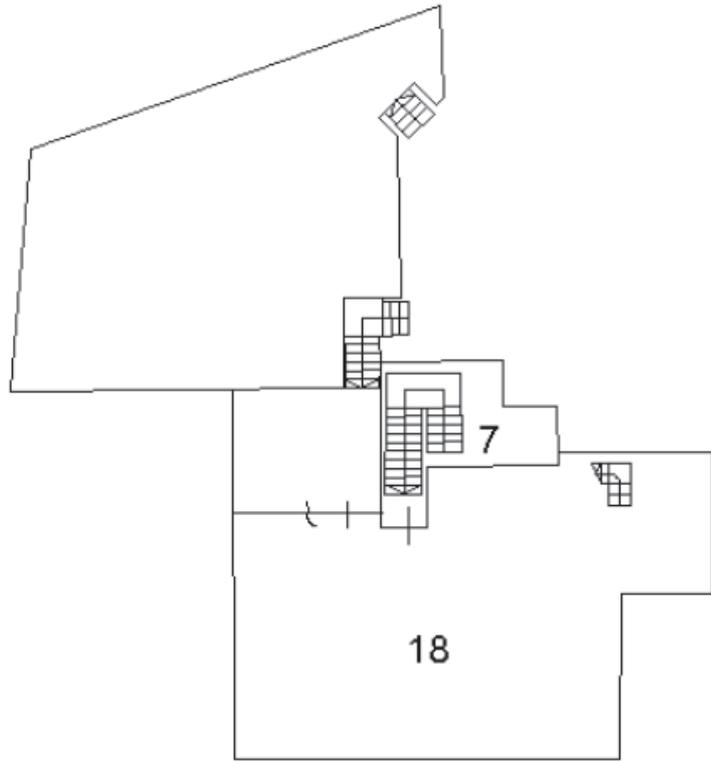
PIANO TERRA



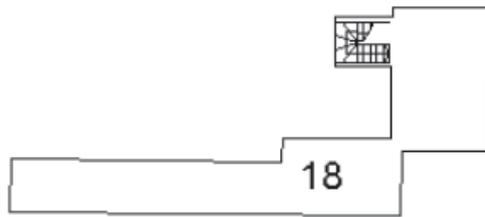


PIANO PRIMO





PIANO SECONDO



PIANO TERZO



2.2) UBICAZIONE:

Vittorio Veneto (TV) – via San Gottardo n. 45 (Villa San Gottardo)

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel comune di Vittorio Veneto (TV), in zona centrale, situato nel limite ovest del centro abitato con l'omonima area collinare del San Gottardo, in corrispondenza della Stazione Ferroviaria e del Municipio che si trovano ad una centinaia di metri ad est dell'immobile (aldilà della linea ferroviaria).

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

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

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

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali. Vi sono comunque delle limitazioni all'accessibilità dell'immobile, determinati dalla limitata altezza del sottopasso ferroviario di via San Gottardo.

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

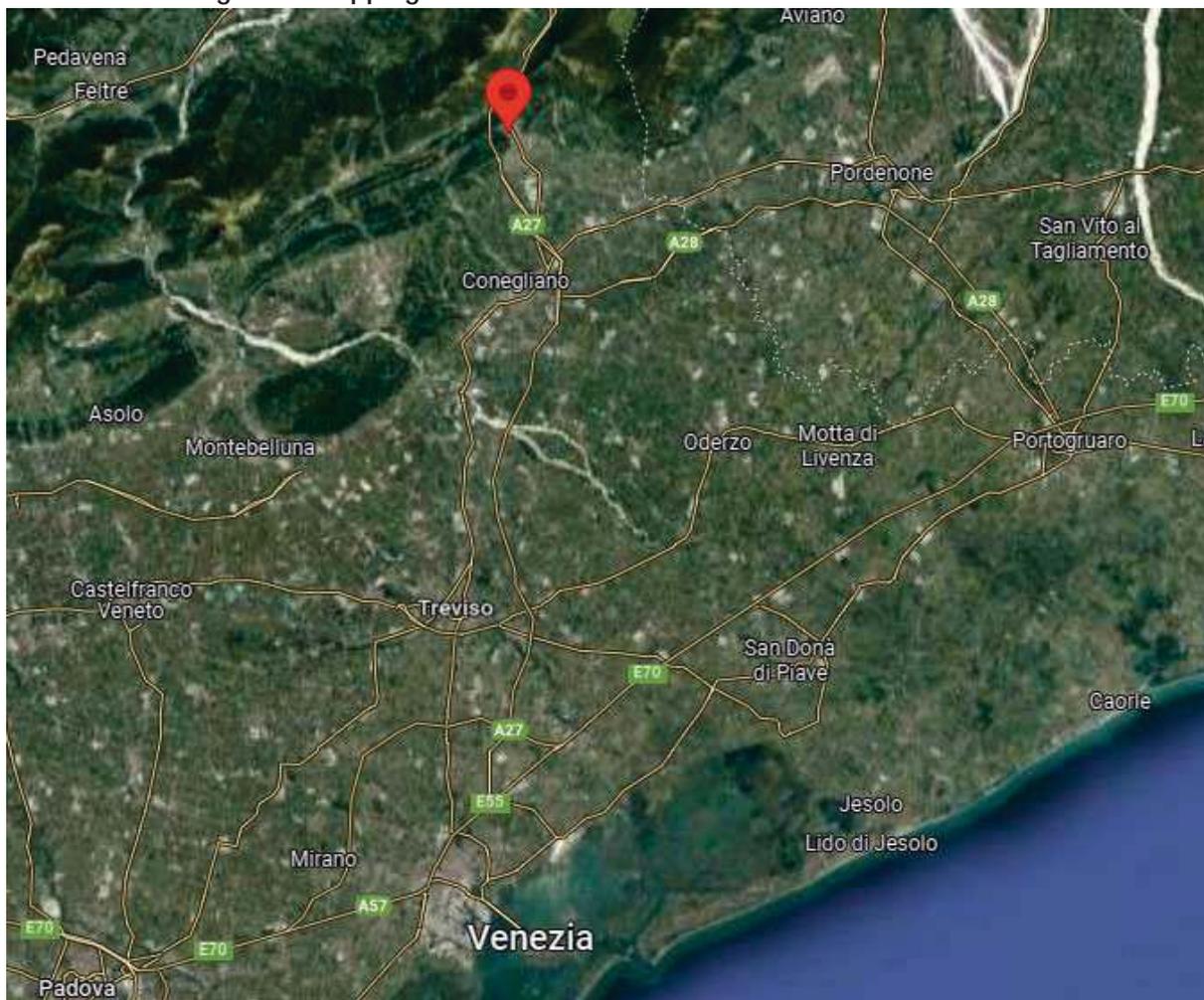


Fig. 2.3 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

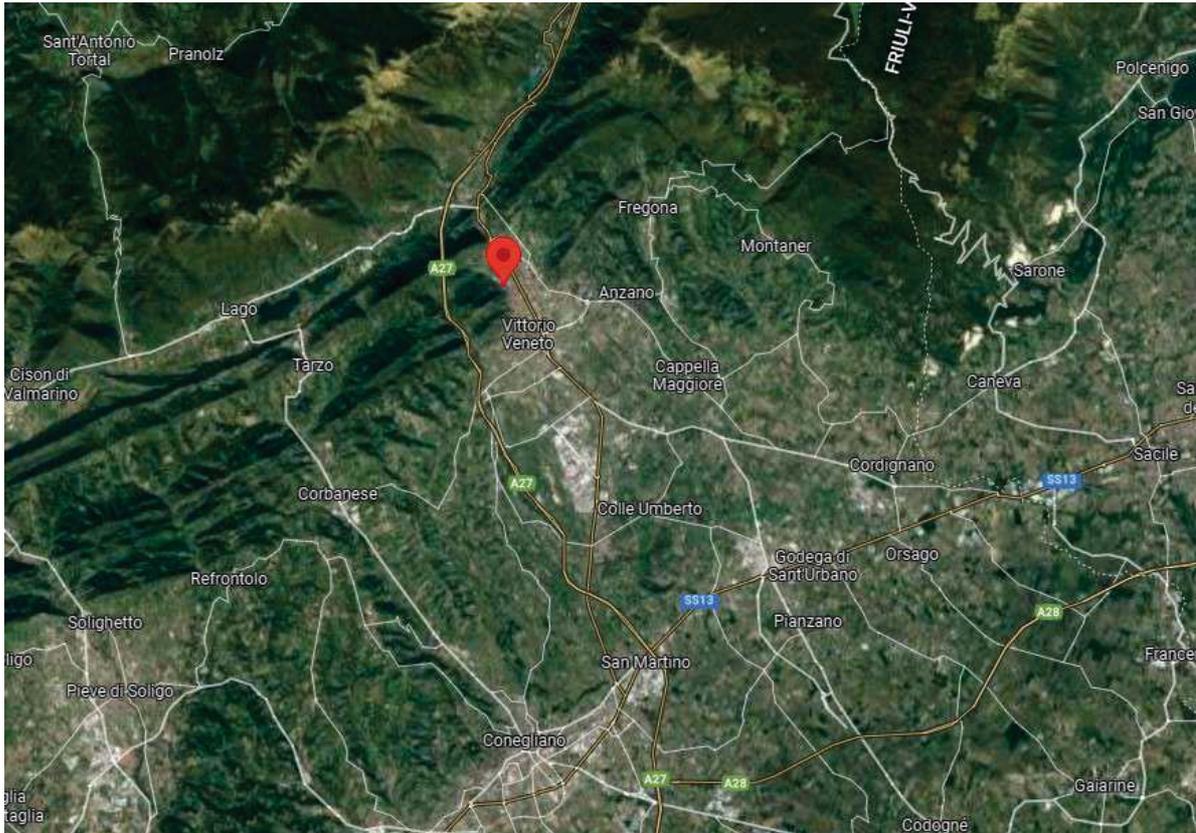
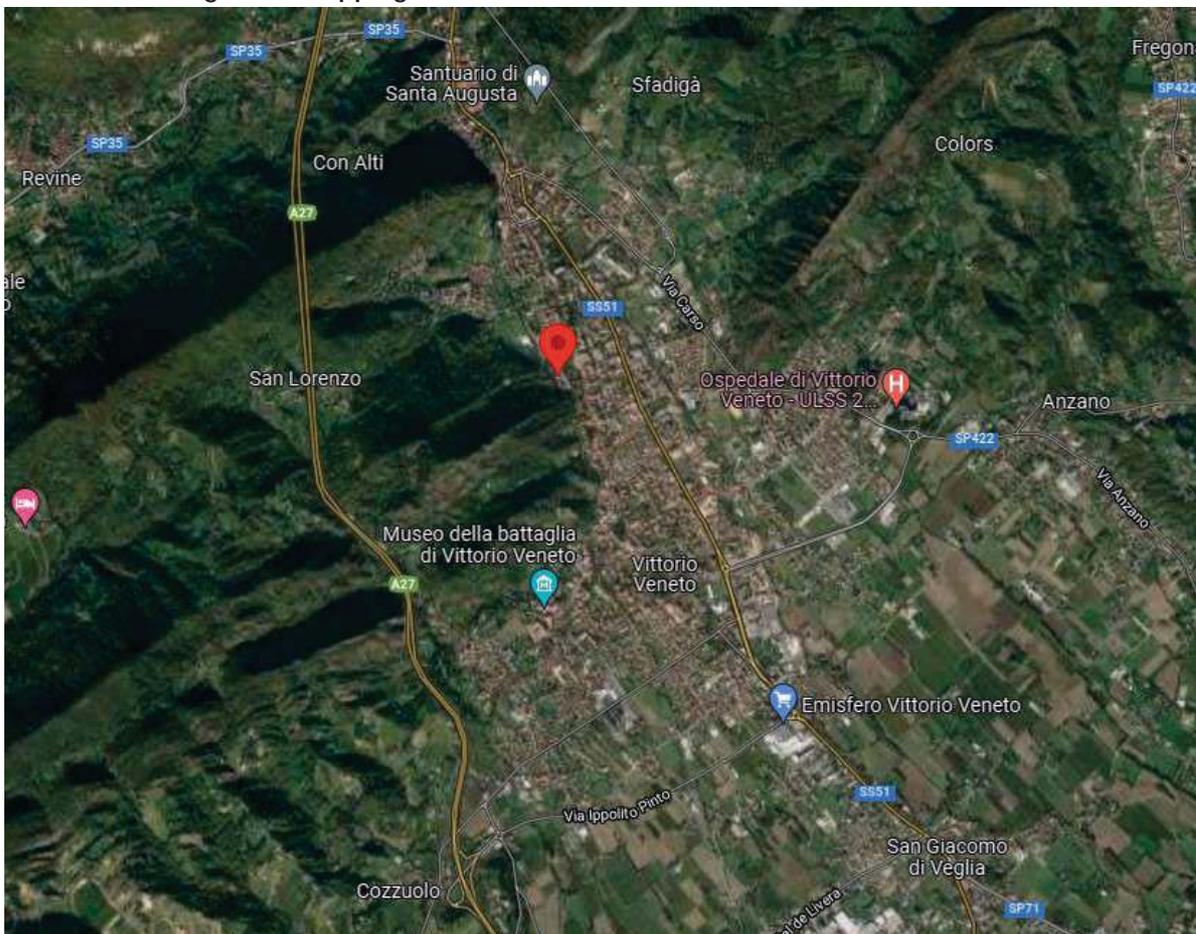


Fig. 2.4 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

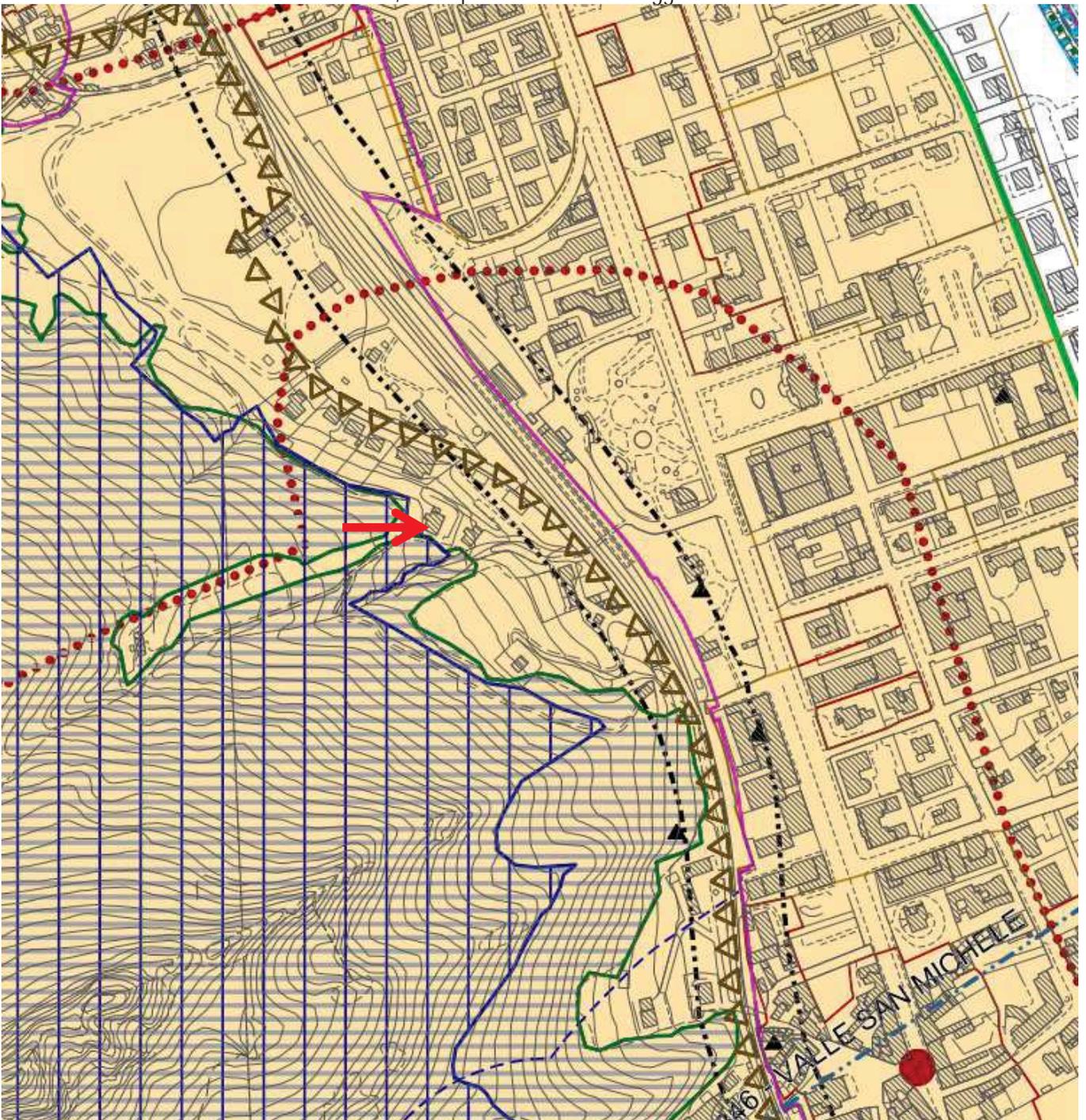


L'area in oggetto è soggetta altresì ai seguenti vincoli / fasce di rispetto:

- **La porzione est del lotto ricade in Fascia di Rispetto ferroviaria,**
- **Territorio classificato montano** (L.R. n. 19 del 03.07.1992, L.R. n. 51 del 18.12.1993, L.R. n. 39 del 09.09.1999);
- **Beni culturali archeologici art. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004** (aree e località ad alto rischio archeologico, da verificare presso la competente Soprintendenza);
- **Vincolo Paesaggistico art. 136 comma 1 lettera c) D.Lgs. 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** (D.M. 19/05/1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto).

Fig. 2.7 bis – estratto tavola vincoli P.R.G. del Comune di VITTORIO VENETO

con freccia rossa, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione

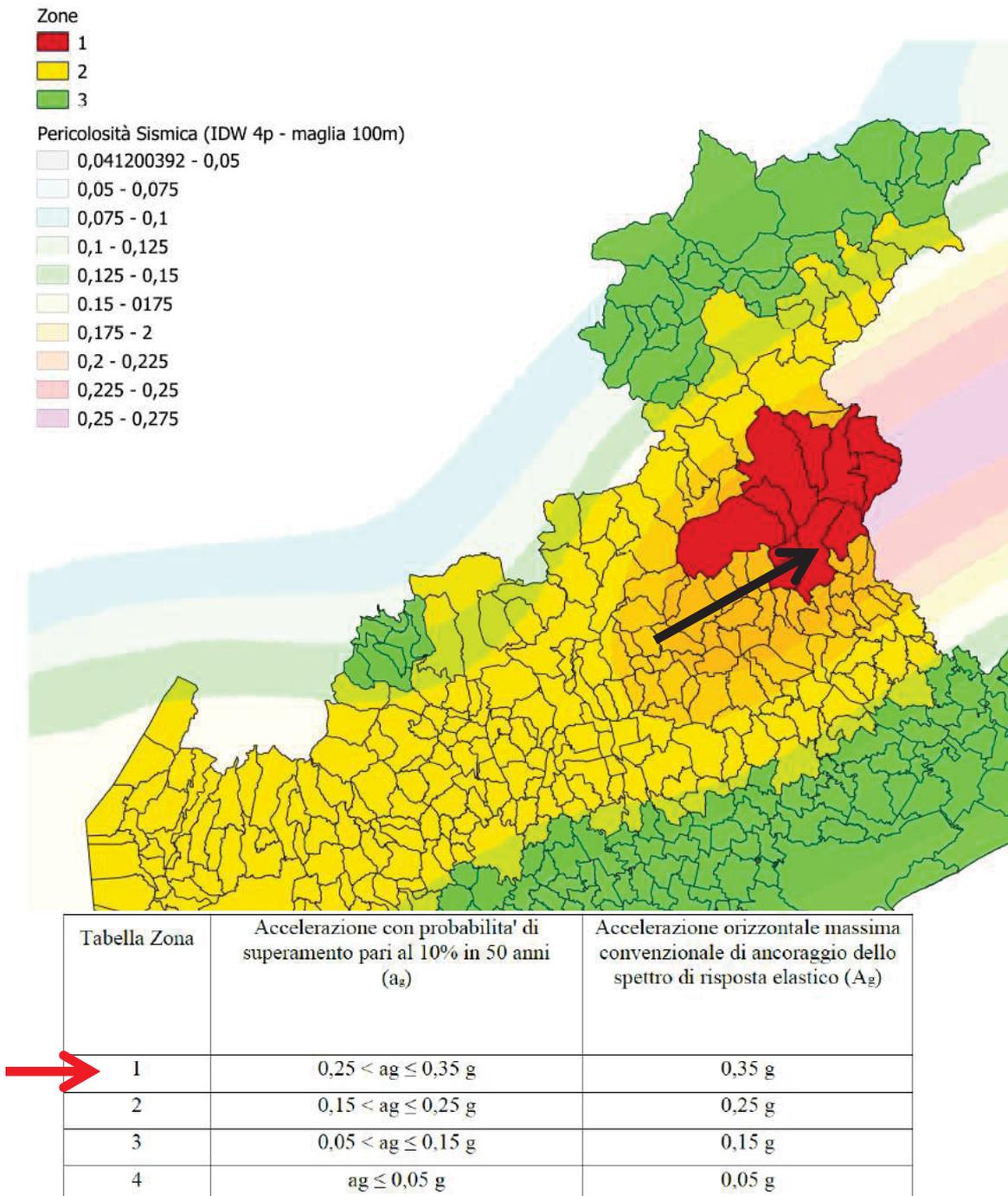


2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

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

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



2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione *“fatta salva l'incongrua successione cronologica dei trasferimenti relativi all'immobile sito in Vittorio Veneto ed allora censito con il mappale 1164, di Ha 0.01.82, del Foglio 49 di Catasto Terreni, il quale risulta altresì interessato dalla sopra menzionata domanda giudiziale trascritta a Treviso il 30 ottobre 1996 ai n.ri 28278/20176;”*.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' DIREZIONALE PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 16 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/12/2009, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità). Si evidenzia che alcuni vani risultano ancora parzialmente da ultimare nelle finiture (pavimentazioni, battiscopa, porte interne, ecc.).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' DIREZIONALE PIANO PRIMO (con magazzino al piano terra)**, identificato con il mappale 226 sub 17 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/12/2009, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità). Si evidenzia che alcuni vani risultano ancora parzialmente da ultimare nelle finiture (pavimentazioni, battiscopa, porte interne, ecc.).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' DIREZIONALE PIANO SECONDO E TERZO (con magazzino al piano terra)**, identificato con il mappale 226 sub 18 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/12/2009, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**AUTORIMESSA PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 13 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/09/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità intera che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

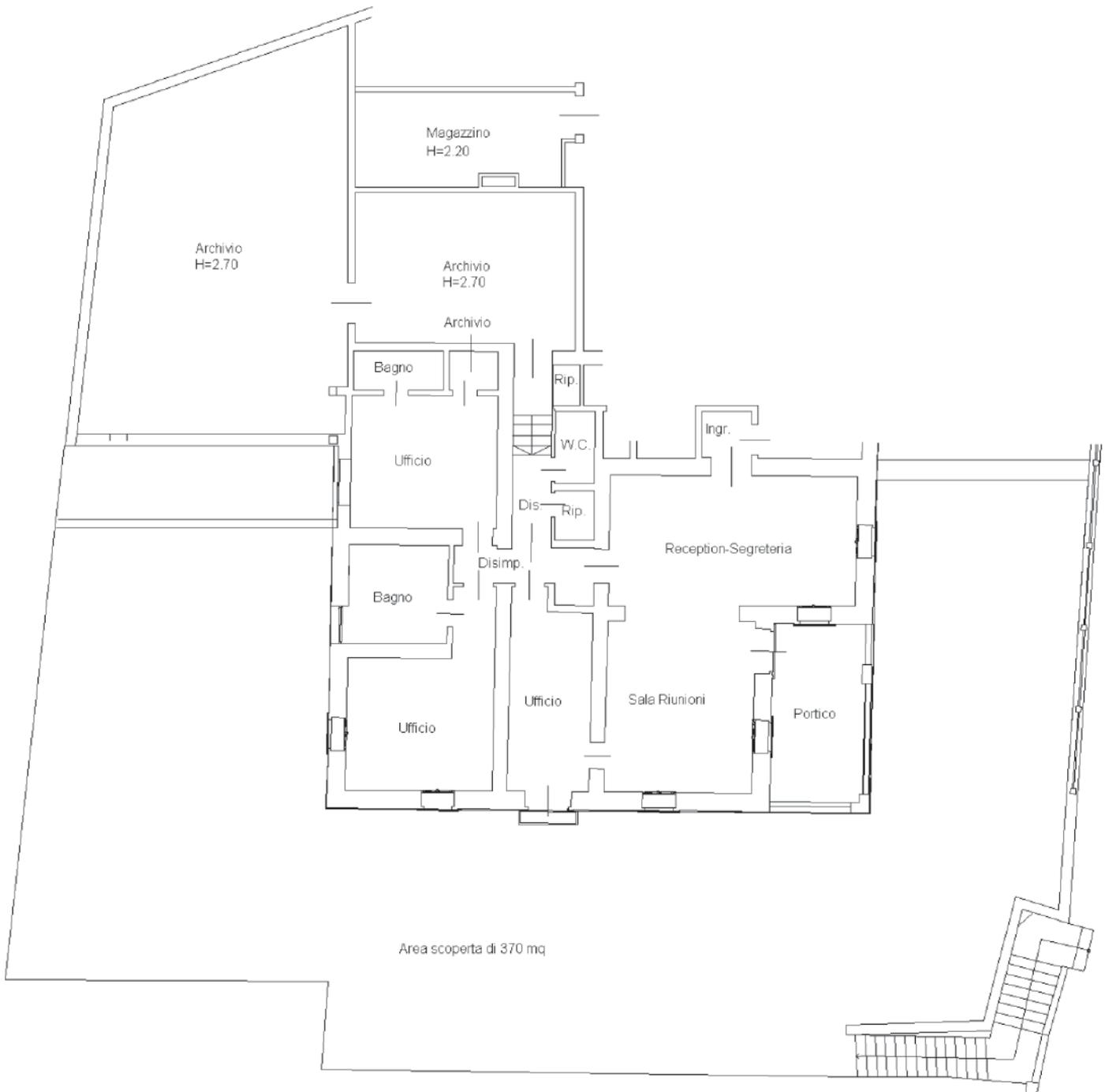
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**AUTORIMESSA PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 14 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/09/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità intera che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**AUTORIMESSA PIANO TERRA**, identificato con il mappale 226 sub 15 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 23/09/2005, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve difformità intera che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, le planimetrie catastali delle **aree urbane**, identificate con i mappali 1174, 1223 e 1224 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), non risultano depositate in banca dati in quanto trattasi di aree urbane censite in categoria F/1, la cui normativa non prevede il deposito della relativa planimetria.



Fig. 2.9 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 16



PIANO TERRA

H=2,29



orientamento



Fig. 2.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 17

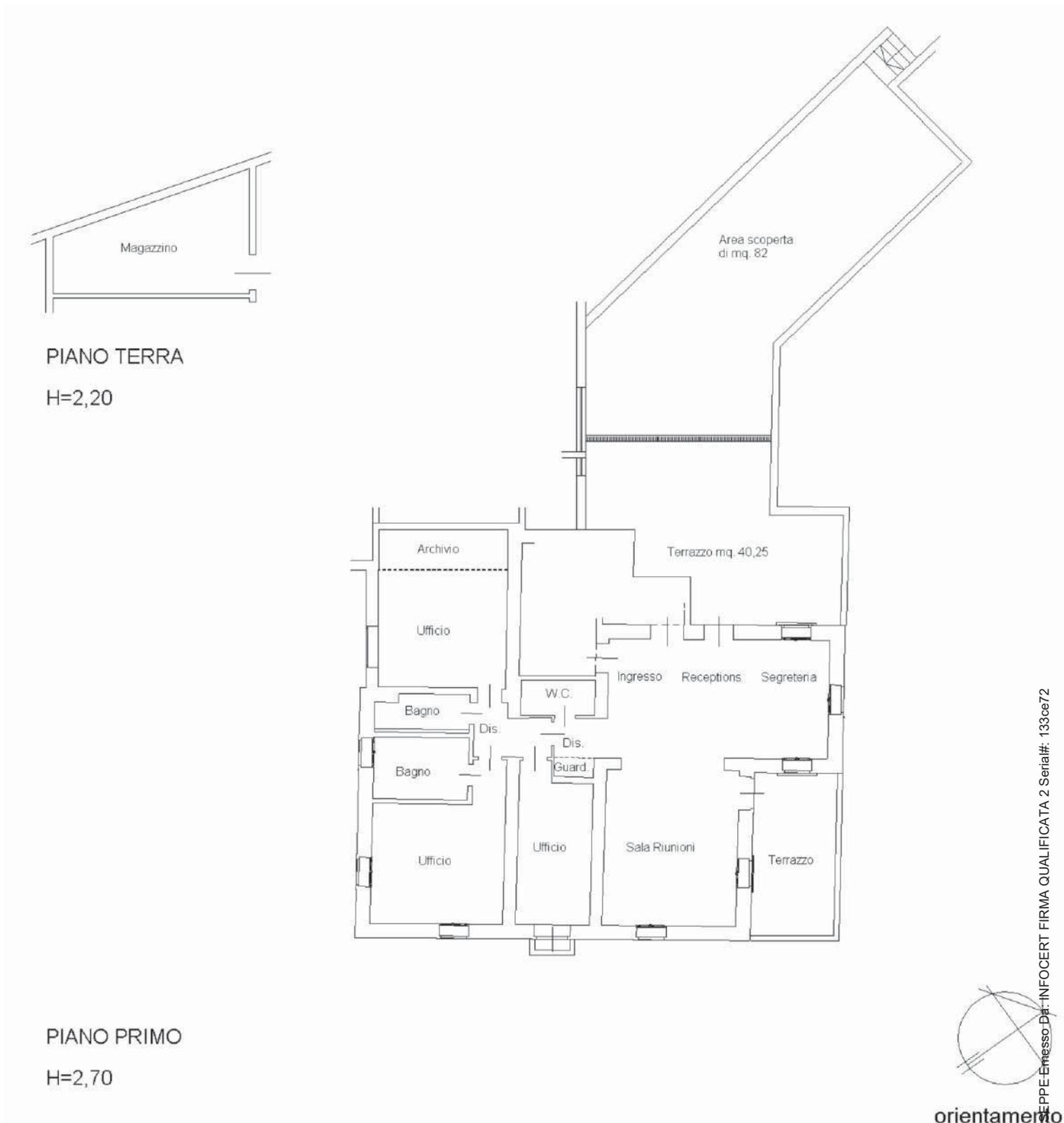
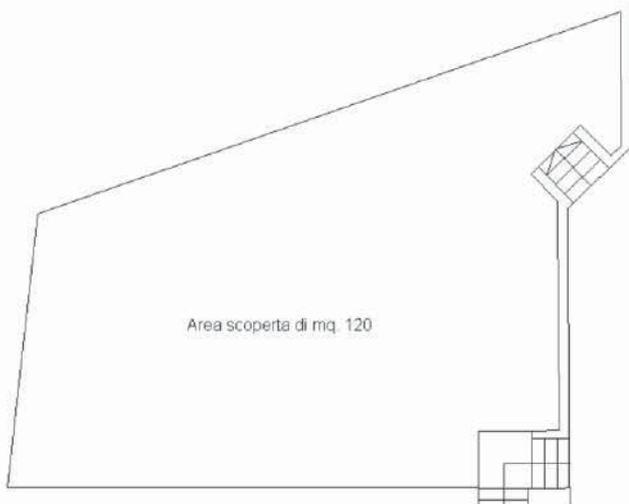


Fig. 2.11 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 18

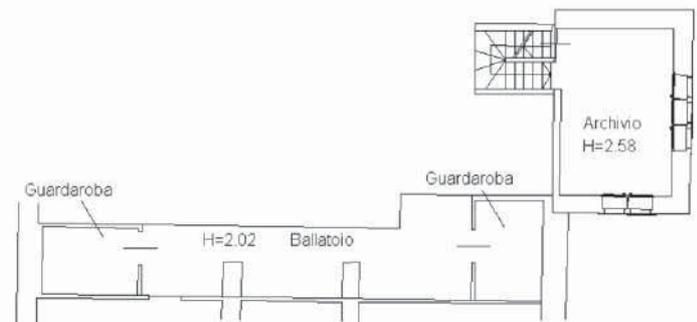


PIANO TERRA

H=240



PIANO SECONDO



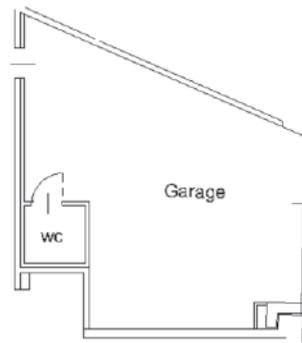
PIANO TERZO



orientamento

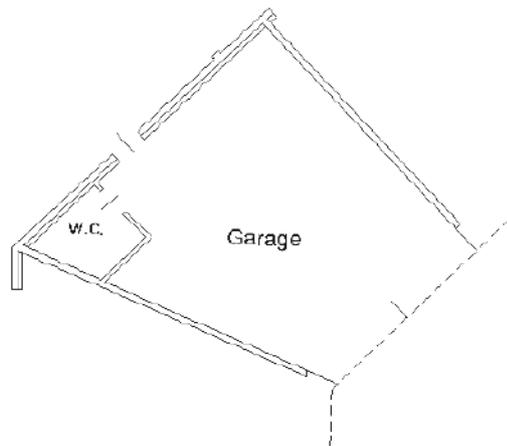


Fig. 2.12 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 13



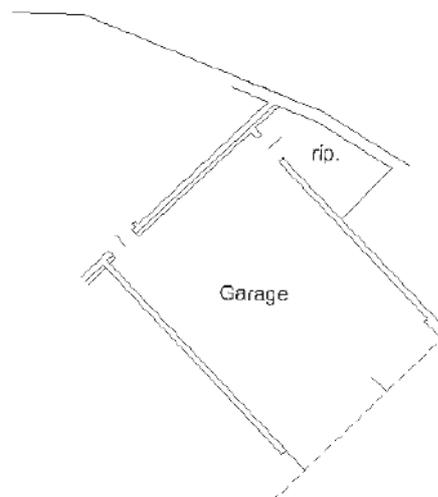
PIANO TERRA h=240

Fig. 2.13 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 14



PIANO TERRA h=240

Fig. 2.14 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 226 sub 15

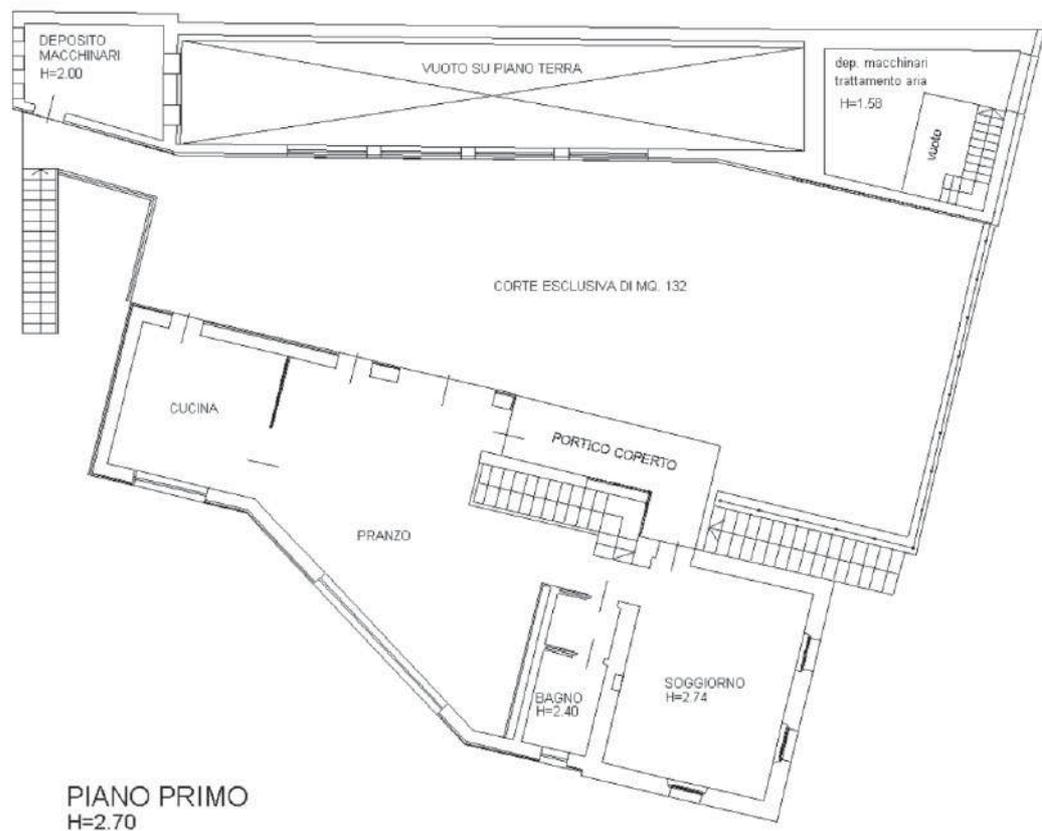


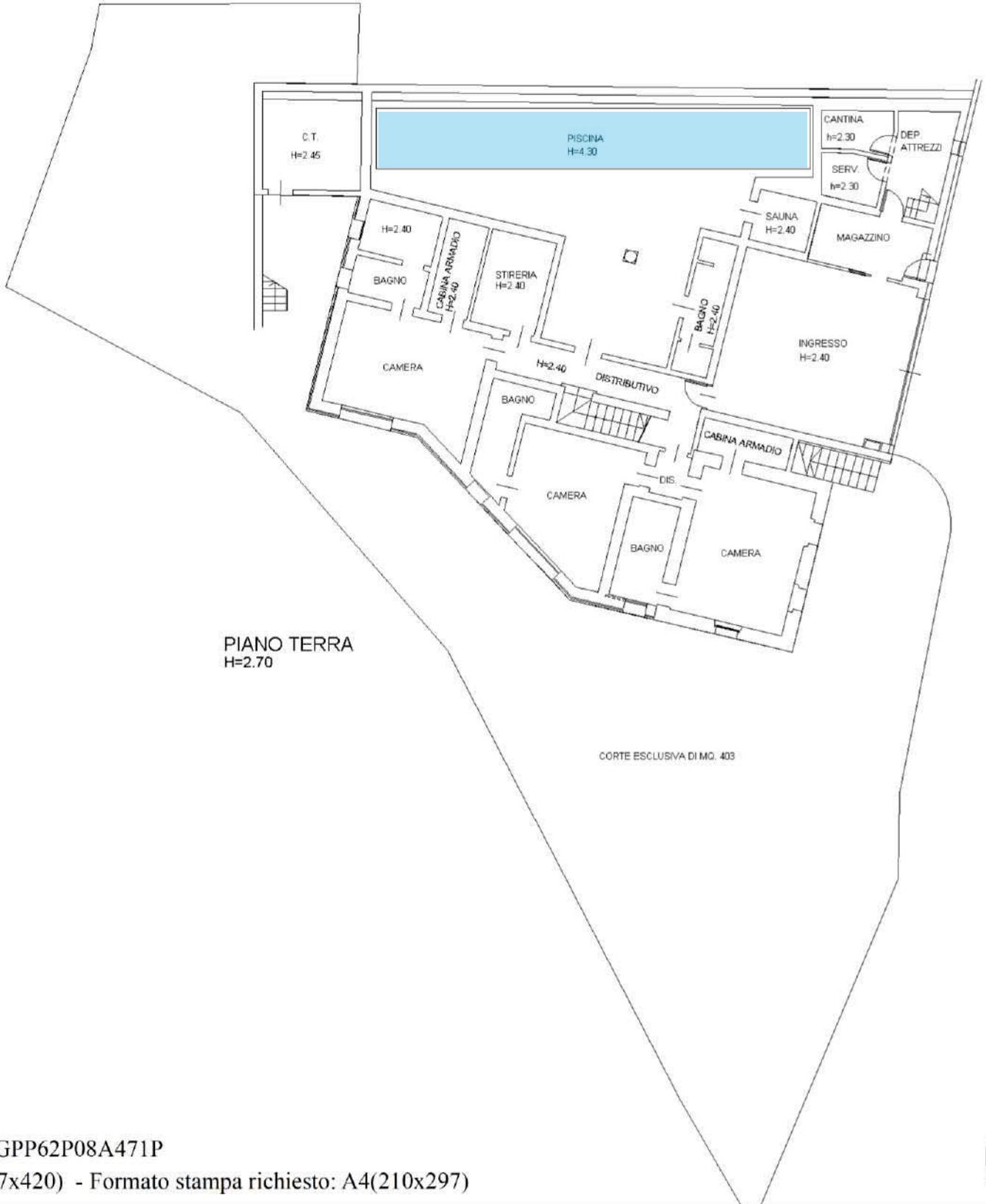
PIANO TERRA h=240



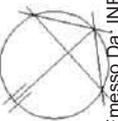
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**UNITA' RESIDENZIALE (DEPENDANCE CON PISCINA)**, identificato con il mappale 1173 sub 5 (sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 04/08/2014, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di qualche lieve modifica interna che comunque non va influire sul numero dei vani e superficie e/o sul classamento e/o sulla rendita catastale dell'unità). Vi è una lieve discordanza tra la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e la mappa del Catasto Terreni sul lato est del fabbricato, in quanto sull'estratto di mappa risulta che sul lato est vi è un'esigua fascia di terreno pertinenziale all'unità, mentre nell'elaborato planimetrico e planimetria del Catasto Fabbricati l'unità in oggetto mapp. 1173 sub 5 risulta a confine con l'area urbana mapp. 1174 (dovranno essere redatti i relativi atti di aggiornamento).

Fig. 2.15 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 9 di Vittorio Veneto, mappale 1173 sub 5





TGPP62P08A471P
297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati e scoperto pertinenziale comune su un lotto di oltre 5.000 mq, che si può così descrivere sinteticamente:

- Villa Liberty, risalente ad epoca remota e avente destinazione originaria residenziale (presumibilmente la costruzione originaria risale ai primi anni del 1900), successivamente ristrutturata, ampliata, modificata nella distribuzione interna per il ricavo di numero tre appartamenti nel primo decennio degli anni 2000, poi modificati nella attuale destinazione d'uso a numero tre unità uso direzionale (alcuni locali risultano ancora da ultimare nelle finiture), disposta su tre piani fuori terra principali, oltre ad un ridotto terzo piano ad uso accessori, con numero tre autorimesse e magazzini / archivi al piano terra (il cui volume risulta parzialmente interrato sul fronte nord-ovest) con scoperto strettamente pertinenziale alle unità;
- Ampia Dependance uso residenziale, il cui corpo originario risale ad epoca remota (si presume come la villa), poi ampliato e oggetto di condono edilizio, successivamente ristrutturata ed ampliata nel primo decennio degli anni 2000, disposta su due piani fuori terra (il lato verso sud emerge completamente con due livelli fuori terra, mentre il lato verso nord emerge con un unico livello fuori terra e la restante porzione è interrata), composta dalla zona giorno al piano primo e tre camere con area benessere (piscina e sauna) al piano terra con scoperto strettamente pertinenziale all'unità su due livelli e collegati per il tramite di rampe di scale esterne;
- Terreno scoperto pertinenziale adibito ad accessi, area di manovra, camminamenti, verde, posti auto scoperti, ecc., per la maggior parte con giacitura inclinata.

Come si evince dalla documentazione fotografica, si può denotare che:

- la palazzina signorile presenta finiture di pregio, sia interne che esterne, caratterizzata da elementi storici, architettonici e decorativi di spicco quali affreschi, balaustre, travetti sporto, ecc.
- la dependance presenta finiture e dettagli architettonici di buona qualità di taglio moderno;
- lo scoperto circostante è disposto in pendio ed è adibito ad accessi, verde, scalinate, giardini pensili sostenuti anche da muri di contenimento, parco alberato in discreto stato manutentivo. Nella carta delle penalità ai fini edificatori del Comune di Vittorio Veneto viene classificato come terreno pessimo.



DISTRIBUZIONE INTERNA:

Palazzina

La palazzina è composta da:

- Androne di Ingresso comune con vano scala e ascensore comuni alle tre unità;
- Unità direzionale n. 1 al piano terra (mapp. 226 sub 16), avente una superficie di circa mq 330, composto da reception-segreteria, sala riunioni, tre uffici, tre servizi igienici (di cui due interni agli uffici), ripostigli, disimpegni, due locali archivio, magazzino, portico coperto esterno sull'angolo sud-est, scoperto esclusivo lato sud di catastali mq 370;
- Unità direzionale n. 2 al piano primo (mapp. 226 sub 17), avente una superficie di circa mq 160, composto da ingresso-reception-segreteria, sala riunioni, tre uffici, tre servizi igienici (di cui uno interno ad un ufficio), disimpegni, terrazzo esterno lato nord di circa mq 40 e sull'angolo sud-est, scoperto esclusivo di catastali mq 82, magazzino al piano terra;
- Centrale termica e locali di servizio comuni al piano primo (mapp. 226 sub 8);
- Unità direzionale n. 3 al piano secondo (mapp. 226 sub 18), avente una superficie di circa mq 140, composto da ingresso-reception-segreteria-sala d'attesa, tre uffici, tre servizi igienici, disimpegni, terrazzo esterno angolo nord-ovest di circa mq 20, scoperto esclusivo di catastali mq 120, ballatoio con ripostigli (accessibile internamente con scala retrattile), archivio al piano terzo (accessibile da rampa di scale interna in legno), altana (terrazza in copertura) di circa 15 mq accessibile per il tramite di rampa di scale esterna, magazzino con disimpegno e wc al piano terra;
- Autorimessa con wc al piano terra (mapp. 226 sub 13);
- Autorimessa con wc al piano terra (mapp. 226 sub 14);
- Autorimessa con ripostiglio al piano terra (mapp. 226 sub 15).

I piani tra di loro sono collegati per il tramite di vano scale interno e di ascensore (non ancora funzionante).

Dependance

La dependance (mapp. 1173 sub 5) è composta da:

- Piano primo: unico vano ingresso-cucina-pranzo, soggiorno, bagno, portico coperto, con accesso esterno da nord e con rampa di scale interna comunicante con il piano terra;
- Piano terra: ampio ingresso, disimpegno, tre camere con bagno (di cui due con cabina armadio interna), ampio locale con piscina interna / bagno / sauna, stireria, magazzino, deposito attrezzi con cantina e servizio igienico, con accesso esterno da est e con rampa di scale interna comunicante con il piano primo;



- Centrale termica al piano terra e locali di servizio e deposito macchinari al piano primo;
- Scoperto esclusivo su due livelli di complessivi catastali mq 535.

Fig. 2.17 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con Comunicazione presentata in data 26/11/2009 con numero 43941

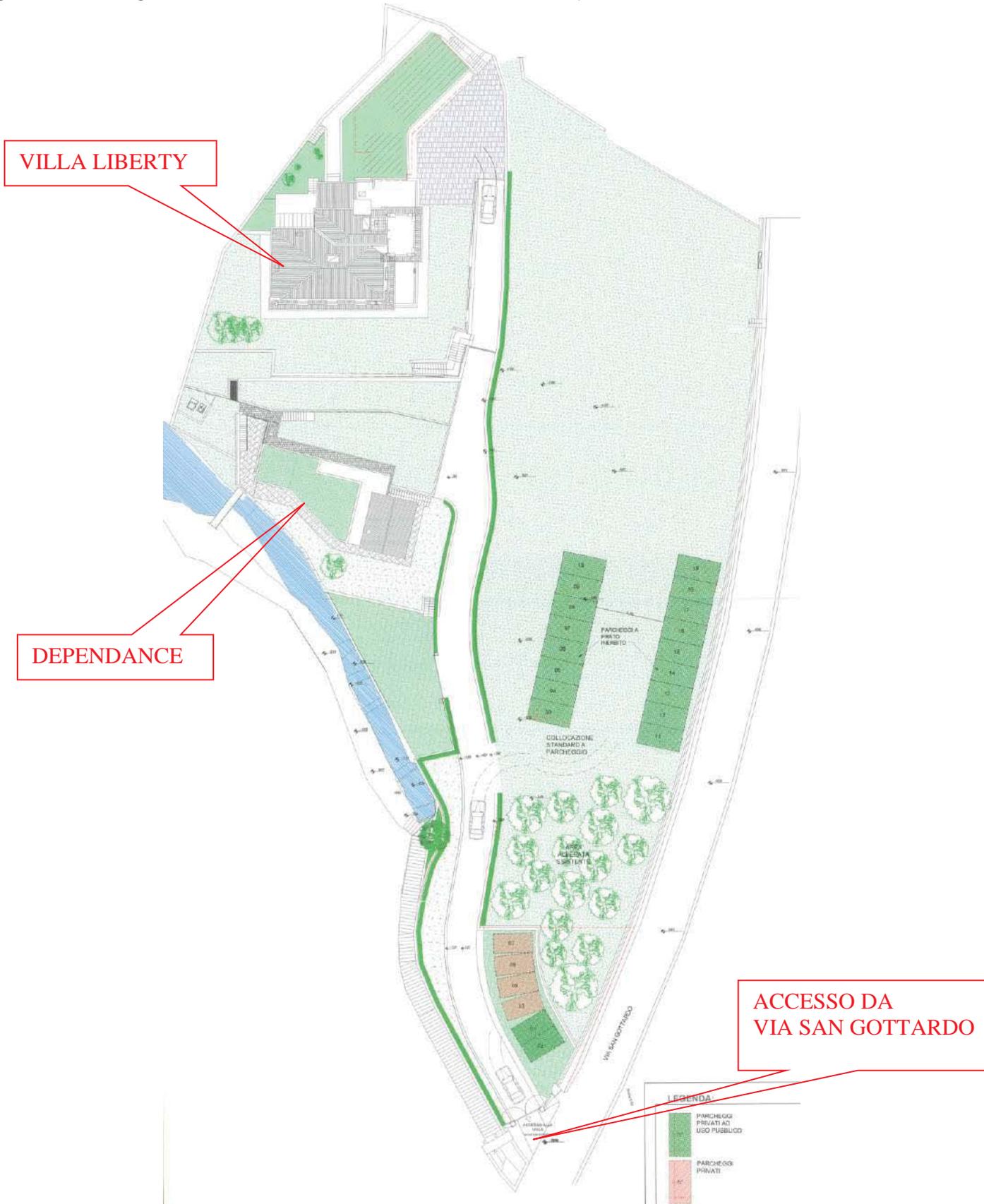


Fig. 2.18 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con Comunicazione presentata in data 26/11/2009 con numero 43941

PIANO TERRA

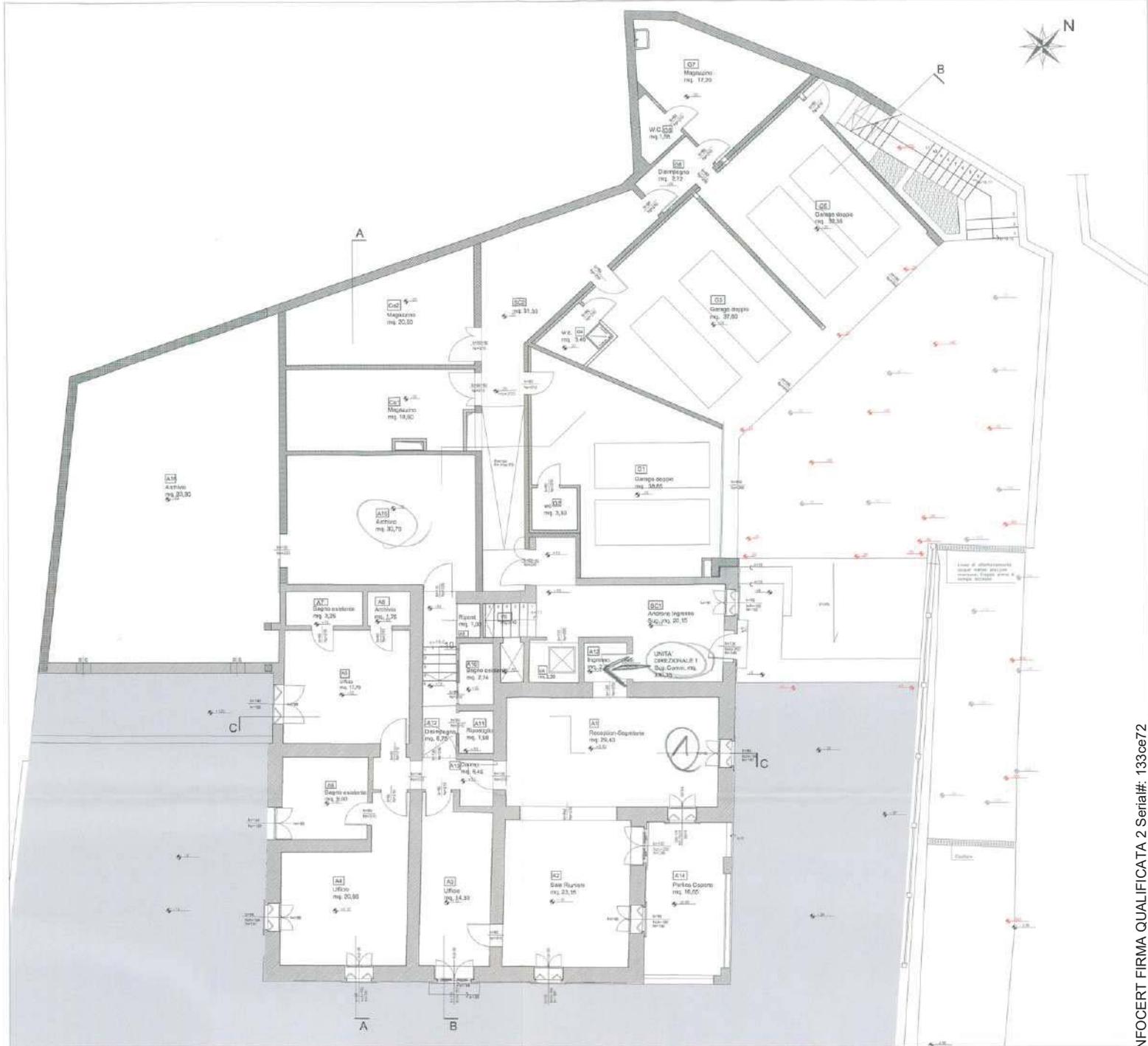
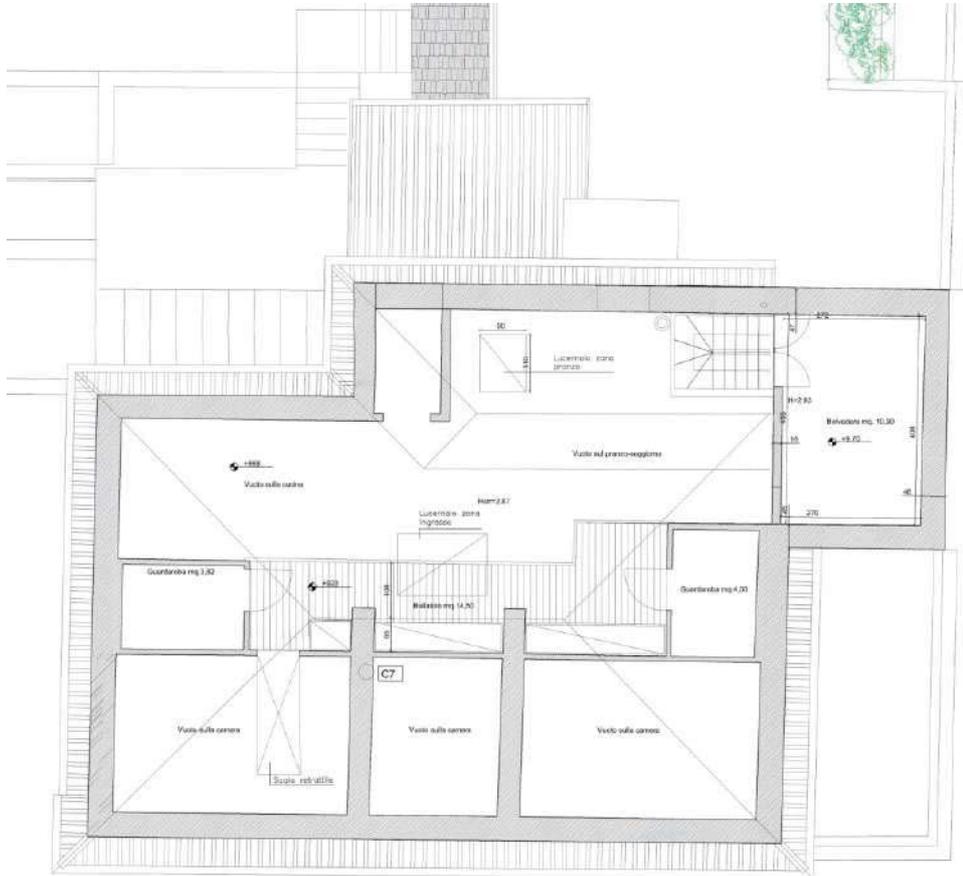
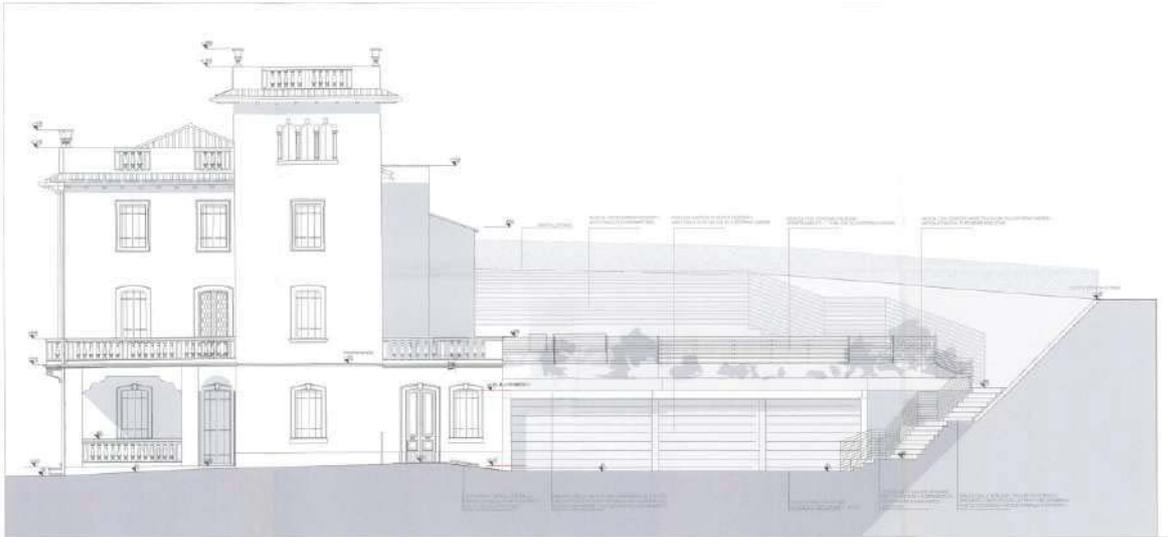


Fig. 2.18 – Pianta grafico autorizzato (fuori scala) con P.D.C. n. 100 del 25/03/2005

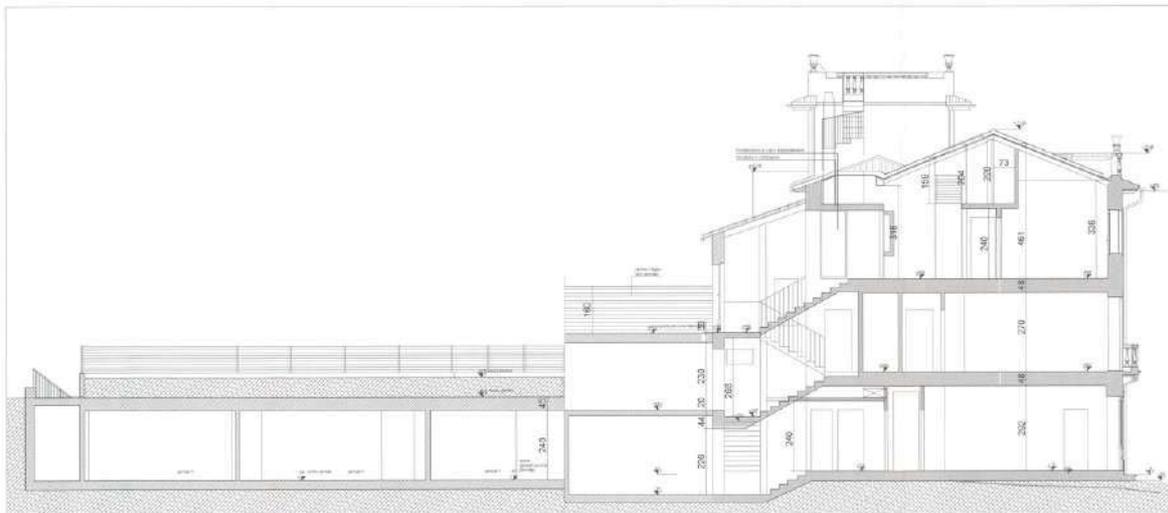
BALLATOIO PIANO SECONDO/TERZO



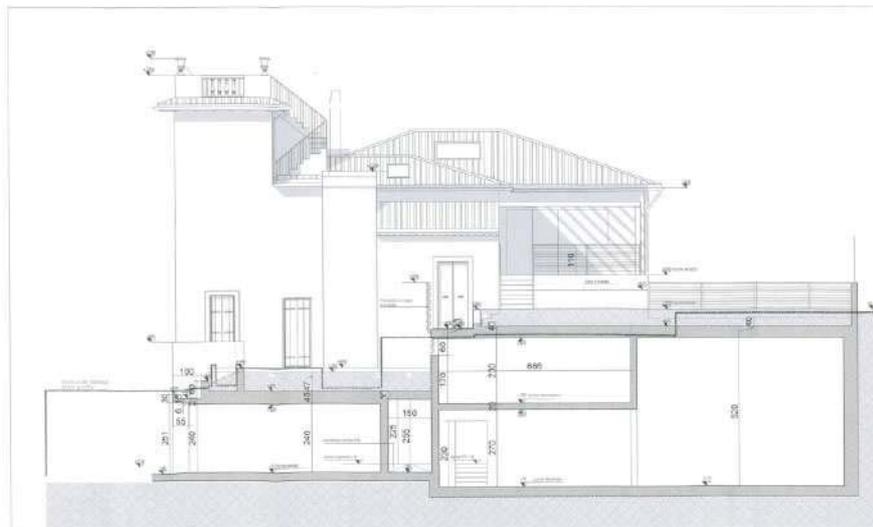
SEZIONI



PROSPETTO EST STATO DI FATTO-PROGETTO



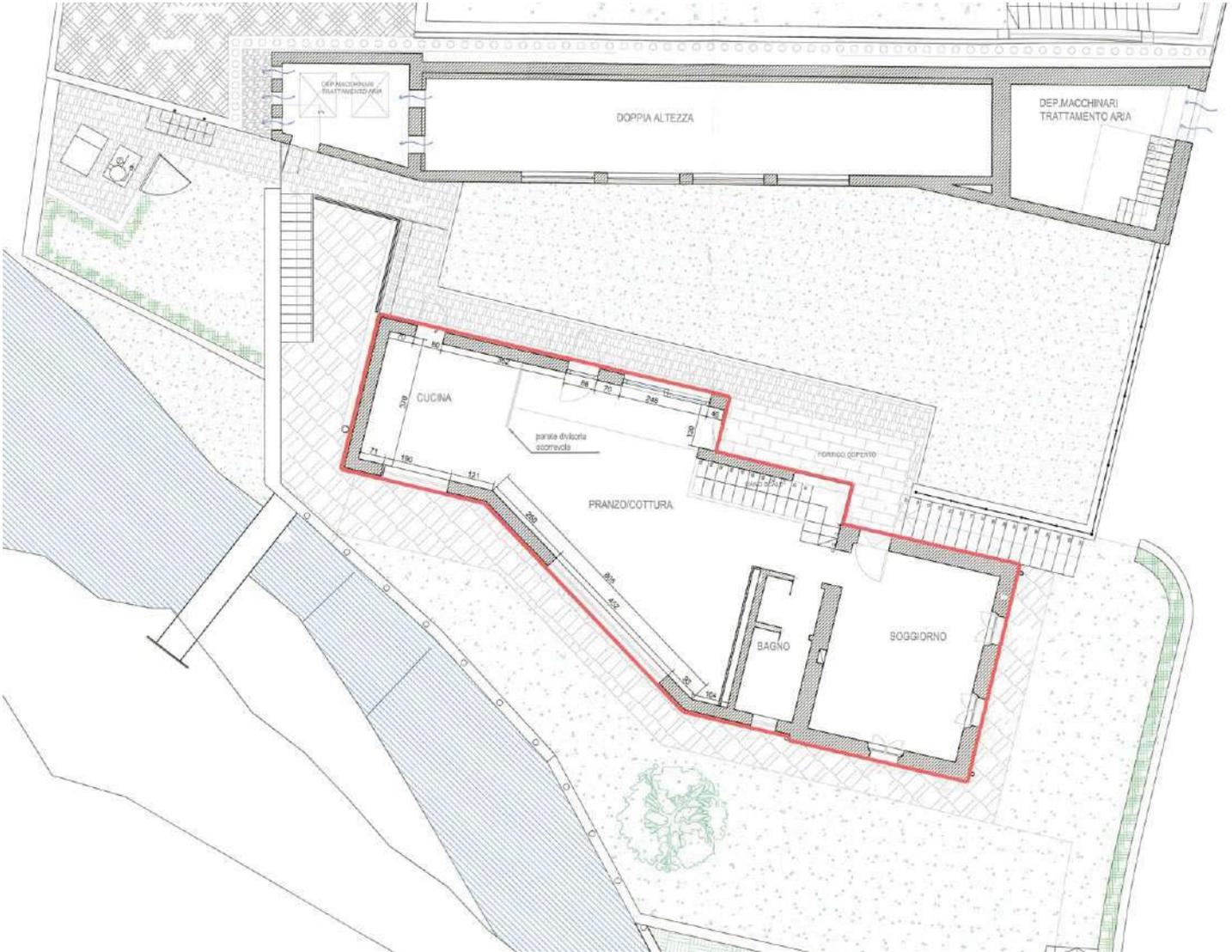
SEZIONE B-B STATO DI FATTO-PROGETTO



PROSPETTO NORD STATO DI FATTO-PROGETTO



PIANO PRIMO



Schematizzazioni sezioni fabbricato



SEZIONE E-E



SEZIONE A-A



FINITURE ESTERNE:**Palazzina**

Esternamente le facciate principali della Villa è intonacata a losanghe tipo “regalzier”.

Il soffitto del portico sull’angolo sud-est è affrescato.

I serramenti esterni sono principalmente con ante in legno e vetrocamera. Esternamente ai serramenti vi sono gli oscuri in legno.

La copertura è inclinata del tipo a padiglione con manto in coppi di laterizio, mentre le balaustre in copertura ed il parapetto della terrazza angolo sud-est sono in elementi lapidei.

Le porzioni interrato oggetto di ampliamento sul lato nord sono dotate di copertura con giardino pensile in parte lastricato nei camminamenti.

Il basculante delle autorimesse ha finitura esterna simil legno.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Dependance

Esternamente la dependance è intonacata e tinteggiata per quanto riguarda la porzione originaria sul lato est, mentre l’ampliamento realizzato sul lato ovest è rivestito al piano terra con lastre lapidee ed al piano primo con doghe in legno.

I serramenti esterni sono principalmente con ante in legno e vetrocamera, di recente fattura, parte con oscuri in legno (quelli dell’ampliamento sono scorrevoli).

La copertura per quanto riguarda la porzione originaria sul lato est è inclinata a due falde con manto in coppi di laterizio, mentre quella della porzione fuori terra dell’ampliamento realizzato sul lato ovest è piana, parte con lamiera di alluminio e parte è con vasca di contenimento per giardino pensile. Anche le porzioni interrato dell’ampliamento sul lato nord sono dotate di copertura con giardino pensile.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Scoperto

Le porzioni di scoperto pavimentate sono per la maggior parte in lastre di pietra.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

FINITURE INTERNE:**Palazzina**

Piano Terra

Le pavimentazioni del piano terra sono parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana nell’ingresso comune e nella zona reception ufficio (ex zona giorno), parte



risultano ancora da realizzare in quanto vi è solo il massetto in cls negli uffici (ex zona notte), parte è in lastre di marmo e/o ancora da realizzare (servizi igienici uffici).

Le pavimentazioni delle autorimesse e archivi / magazzini al piano terra sono per la maggior quota parte in graniglia di marmo e in piastrelle per i servizi igienici a servizio di tali locali.

Al piano terra le pareti e soffitti sono intonacati, manca parzialmente la tinteggiatura ed i battiscopa.

Mancano la maggior parte delle porte interne, mentre quelle nelle autorimesse sono del tipo REI.

L'archivio sul lato ovest risulta ancora da completare in quanto manca il serramento esterno, il completamento della pavimentazione, impianti, intonacature e/o tinteggiature, ecc..

Piano Primo

Le pavimentazioni del piano primo sono parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana nella zona reception ufficio (ex zona giorno), parte risultano ancora da realizzare in quanto vi è solo il massetto in cls negli uffici (ex zona notte), parte è in lastre di marmo e/o ancora da realizzare (servizi igienici uffici).

Al piano primo le pareti e soffitti sono intonacati, manca parzialmente la tinteggiatura ed i battiscopa.

Le porte interne risultano ancora da posare in opera.

Le pavimentazioni della centrale termica e locale di servizio comune sono in piastrelle.

Piano Secondo

Le pavimentazioni del piano secondo sono parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana nella zona reception ufficio (ex zona giorno), parte in listoni di legno negli uffici e archivio piano terzo (ex zona notte), quelle dei servizi igienici interni agli uffici sono parte in legno e parte in marmo.

Le pareti sono intonacate al civile, mentre i soffitti sono con travi e tavolato in legno a vista.

Il ballatoio al piano terzo, accessibile per il tramite di scala a pioli, ha pavimentazione in legno con ringhiere metalliche.

La scala interna di collegamento tra il piano secondo e l'archivio al piano terzo è in legno con struttura metallica.

La scala esterna di collegamento tra l'archivio al piano terzo e l'altana è in tavolato di legno e struttura metallica, mentre l'altana ha pavimentazione con tavolato di legno (deteriorata dai fenomeni atmosferici) e balaustre in elementi lapidei.

Il vano scale interno di collegamento dei piani ha pavimentazione con lastre di marmo.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.



Dependance

La pavimentazione del piano primo è in calcestruzzo liscio di colore rosso.

Le pareti del piano primo sono per la maggior quota parte intonacate al civile e tinteggiate con diverse finiture, come pure i soffitti della porzione ovest del fabbricato. Il soffitto del piano primo della porzione est dell'edificio è inclinato con travi in legno e tavolato in legno sbiancati.

Le porte interne sono in legno.

La scala interna che conduce al piano terra (parzialmente interrato) è in legno con parapetto in vetro.

Le pavimentazioni del piano terra sono parte in piastrelle di cotto (camere e corridoio), parte in lastre di marmo di diversa tipologia e/o piastrelle tipo mosaico (bagni a servizio delle camere), parte in piastrelle di ceramica (corridoi, bagni e locali accessori di servizio, ecc.), parte in listoni di legno (zona piscina - sauna), parte in graniglia di marmo con finitura tipo alla veneziana (zona ingresso).

Le pareti del piano terra sono per la maggior quota parte intonacate al civile e tinteggiate colore bianco.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica del compendio immobiliare.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, il complesso immobiliare oggetto di esecuzione, denominato "Villa San Gottardo", è composto da una Villa in stile Liberty risalente ad epoca remota (primi 1900) e da una dependance il cui nucleo originario risale alla medesima epoca, successivamente il tutto è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento nel primo decennio degli anni 2000, da cui deriva l'attuale configurazione che si evince anche dalla allegata documentazione fotografica.

Come risulta dal Certificato di Collaudo Statico datato 18/07/2005 e depositato agli atti comunali in data 12/01/2006 al n. 21/04, redatto ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, al quale si rimanda per maggiori dettagli e specifiche tecniche, si evince che le opere realizzate consistevano nella ristrutturazione di un fabbricato esistente avente forma articolata che si sviluppa su tre piani fuori terra con struttura in muratura portante, con realizzazione di interventi localizzati riconducibili ad un miglioramento globale dell'edificio, tra cui sostituzione dei solai esistenti con travi in acciaio e soletta poggianti sui muri e architravi in acciaio, rifacimento della copertura lignea, sostituzione della scala interna esistente con la realizzazione di una con soletta in conglomerato cementizio armato, realizzazione di un vano



ascensore in c.a., rinforzo della fondazione esistente, mentre il corpo ad uso autorimesse / locali di servizio di nuova realizzazione contiguo alla palazzina esistente è con struttura scatolare in conglomerato cementizio armato.

Impianti:

Villa

Gli impianti esistenti sono stati progettati e realizzati per l'originaria destinazione d'uso a residenza (tre unità immobiliari).

Le relative dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte sono allegate alla relativa Istanza di Agibilità presentata in data 27/02/2007 ed attestata per decorso dei termini di legge (silenzio-assenso), come risulta dalla relativa Comunicazione del Comune di Vittorio Veneto in data 22/06/2007.

Il successivo cambio d'uso senza opere dall'originaria destinazione d'uso residenziale a quella attuale direzionale è avvenuta senza opere e pertanto gli attuali impianti esistenti sono quelli originariamente destinati a residenza.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che vi sono ancora alcuni locali allo stato grezzo in cui gli impianti non sono ancora stati completati.

Per l'impianto elettrico mancano placche, punti luce, ecc.

L'impianto di riscaldamento risulta essere per la maggior quota parte del tipo a pavimento, con integrazione di radiatori nei servizi igienici.

Dependance

Per quanto riguarda invece la dependance risultano rilasciate le relative dichiarazioni di conformità degli impianti allegate all'Attestazione di Agibilità dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento risulta essere per la maggior quota parte del tipo a pavimento, con integrazione di radiatori nei servizi igienici.

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 può avvenire 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:

La palazzina è in buono stato di conservazione. In sede di sopralluogo si è riscontrato che vi sono ancora alcuni locali da ultimare negli impianti, nei pavimenti e nelle finiture.

La dependance è in buono stato di conservazione.

Acustica:

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.

Stato dell'immobile :

Il complesso immobiliare attualmente è LIBERO DA PERSONE, ma è in uso della parte esecutata, in quanto risulta arredato, allacciato ai pubblici servizi e occupato da materiali vari.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

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

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

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

Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà, IN PARTICOLARE QUELLA ESISTENTE SUL LATO NORD E SUL LATO SUD-OVEST (in quanto vi è l'alveo di un torrente).



2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie

Come già relazionato nei precedenti paragrafi, la costruzione originaria del palazzo già “Villa da Ros” e dell’attuale dependance risale ad epoca remota, antecedentemente il 01/09/1967, successivamente i due edifici sono stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento eseguiti nel primo decennio degli anni 2000.

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

Palazzina (MAPP. 226)

- D.I.A. presentata in data 24/12/2003 prot. n. 51143 per “opere di cantiere consistenti nella predisposizione di percorsi pedonali temporanei e di una scala, installazione di baraccamenti provvisori, posa della gru e apertura di un ingresso pedonale uso cantiere”;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30/01/2004 con numero 3962 di protocollo, per l’esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale consistente in modifiche distributive interne con opere strutturali e sottofondazione del vano scale;
- D.I.A. prot. 15105/2004 per “manutenzione straordinaria opere provvisoria di sicurezza per realizzazione di garages interrati consistente nella modifica del sedime in cui vengono predisposte opere di palificazione per la successiva realizzazione di un muro alla berlinese al fine di mettere in sicurezza del pendio retrostante alla villa”;
- Permesso di Costruire n. 262 del 16/06/2004, Pratica n. 49518 del 12/12/2003, rif. interno 0000012123, per l’esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale con ricavo di n. 3 unità abitative consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con realizzazione di un ascensore esterno e costruzione di garages interrati di pertinenza alla residenza”;
- Permesso di Costruire n. 100 del 25/03/2005, Pratica n. 30156 del 19/07/2004, rif. interno 0000012123, per l’esecuzione dei lavori di “Var. 1 al progetto di Ristrutturazione fabbricato uniresidenziale con ricavo di n. 3 unità abitative consistente in modifiche distributive interne con ampliamento dei volumi interrati per ricavo di locali accessori di pertinenza alla residenza”;



- Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 15/03/2006 prot. 10579 nelle more dell'esaudività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 12/01/2006 prot. 1155) relativa all'immobile mapp. 226 e Assegnazione numeri civici Prot. n. 54194 del 22/12/2005 (Via San Gottardo n. 45 interni 2,3,4);
- Autorizzazione n. 34043 del 26/03/2007, rif. interno 0000014400, per lavori di "nuova costruzione ai sensi dell'art. 3.1 lett. e.1) dpr 380/01 e smi consistente nell'apertura di un accesso carraio sul muro a confine con la strada comunale dell'ampiezza di ml. 6,90 al fine di consentire l'accesso ai mezzi per lo sfalcio e sistemazione di una porzione dell'area retrostante con creazione di una rampa inerbita (*si evidenzia che l'intervento non è stato realizzato e pertanto all'attualità il titolo edilizio risulta decaduto*);
- Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 22/06/2007 prot. 24941 nelle more dell'esaudività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 27/02/2007 prot. 8259) relativa alle unità mapp. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5;
- Comunicazione presentata in data 26/11/2009 con numero 43941 di protocollo, pratica 43941/2009, rif. interno 16856, di cui alla presa d'atto da parte del Comune di Vittorio Veneto con prot. 16917 del 11/05/2010, per "cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale a direzionale della Villa San Gottardo con posti auto di pertinenza nell'area esterna.

Dependance (MAPP. 1173)

- Titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 (cd. terzo Condono Edilizio) rilasciato in data 300001 del 05/04/2005, pratica n. 8484 del 27/02/2004, rif. interno n. C/04000001, per costruzione fabbricato ad uso ricovero attrezzi;
- Permesso di Costruire n. 115 del 06/04/2005, pratica n. 26641 del 24/06/2004, rif. interno n. 0000012554, per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione 'dependance' di Villa Da Ros con cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale e



- ricomposizione dei volumi, realizzazione di una porzione interrata, modifiche distributive interne e prospettiche, sistemazione dell'area esterna”;
- Denuncia Inizio Attività presentata in data 11/07/2006 con numero 27263 di protocollo, per l'esecuzione dei lavori di “Variante n. 1 al progetto di ristrutturazione ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente in modifiche alla distribuzione interna con ampliamento del piano seminterrato e modifica alla sistemazione interna”;
 - Denuncia Inizio Attività presentata in data 11/07/2006 con numero 27264 di protocollo, per l'esecuzione dei lavori di “Variante n. 2 al progetto di ristrutturazione ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente nella modifica al tipo di finitura della copertura del volume ricomposto con estensione del rivestimento in legno e modifiche ad alcuni fori con ripristino di un comignolo esistente; modifica alla sistemazione dell'area esterna a parcheggio”;
 - Denuncia Inizio Attività presentata in data 19/04/2007 con numero 15742 di protocollo, per l'esecuzione dei lavori di “Ristrutturazione ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente in modifiche distributive interne e prospettiche”;
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 38 del 29/02/2012, prot. n. 06467/2012, rif. interno n. 18571, per la “Ristrutturazione ai sensi dell'art. 3.1 lett. d) d.p.r. 380/2001 e s.m.i. della ‘dependance’ di Villa Da Ros consistente nella realizzazione di una piscina interna in sanatoria”;
 - Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 24/09/2012 prot. 30160 nelle more dell'esaudività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 23/02/2012 prot. 6468) relativa alle unità mapp. 1173 sub 1 a destinazione residenziale;
 - S.c.i.a. n. 27657 del 31/08/2012 per “Ristrutturazione ai sensi dell'art. 3.1 lett. d) d.p.r. 380/2001 e s.m.i. della dependance di ‘Villa San Gottardo’ con cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio e modifiche interne”;
 - Attestazione di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di cui alla comunicazione in data 23/01/2013 prot. 2722 nelle more dell'esaudività della documentazione presentata essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di Agibilità senza il rilascio del relativo Certificato (rif. Domanda presentata in data 19/10/2012 prot. 33267) relativa alle unità mapp. 1173 sub 4 a destinazione residenziale;



- Permesso di Costruire n. 084 del 22/05/2014, prot. n. 07170/2014, rif. interno n. 20295, per l'intervento di "Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione del portone del garage della dependance della Villa 'San Gottardo'";
- S.c.i.a. n. 8203 del 13/03/2014 per "opere interne di lieve entità";
- S.c.i.a. presentata in data 29/07/2014 con numero 23445 di protocollo per "cambio di destinazione d'uso senza opere da locale garage a locale ad uso ingresso della dependance della Villa 'San Gottardo'" seguita da richiesta di conformazione da parte del Comune di Vittorio Veneto prot. 26820 del 03/09/2014 degli oneri di urbanizzazione dovuti per il cambio d'uso entro il termine di trenta giorni.

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.

L'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, relative all'edificio ex mapp. 226 sub 1, 2, 3, 4, 5 (ora frazionato nei mapp. 226 e mapp. 1173 del Catasto Terreni), è stata rilasciata in data 05/04/2005 prot. n. 14466, con sistema di smaltimento mediante condensagrassi, vasca imhoff e recapito in fosso vicinale previa chiarificazione con pozzo a filtro batterico in percolazione.

Conformità urbanistica

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.

Conclusivamente il complesso oggetto di esecuzione è da ritenersi conforme urbanisticamente, fermo restando che dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria per un costo presunto, comprensivo di sanzioni amministrative ed eventuali variazioni catastali, di € 10.000,00 in considerazione della complessità della pratica da istruire (dovuta alle dimensioni dell'immobile).



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

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

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 compravendita per scrittura privata autenticata in data 10 marzo 2004 n. 93.452 di repertorio del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 29 marzo 2004 al n. 13432 del registro generale ed al n. 8570 del registro particolare;
- in parte, in forza di compravendita in data 14 maggio 2004 n. 94.675 di repertorio del notaio Giuseppe Ferretto già di Conegliano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 03 giugno 2004 al n. 23085 del registro generale ed al n. 14861 del registro particolare;
- in parte, in forza di atto di permuta in data 07/10/2014 n. 30.313/9.388 di repertorio del notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 27 ottobre 2014 al n. 28880 del registro generale ed al n. 21315 del registro particolare.

Servitù e formalità giudiziali:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, 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, formalità giudiziali ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere:

- le servitù (apparenti e non apparenti) nascenti anche dalla conformazione della struttura o stabilite e/o poste in essere dalla legge dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù delle singole unità immobiliari costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura;
- Domanda giudiziale in data 27 maggio 1996 n. 4.199 di repertorio Tribunale di Treviso, trascritta a Treviso in data 30 ottobre 1996 ai n.ri 28278/20176 riguardante l'immobile sito in Vittorio Veneto e censito con il mappale 224 del Foglio 49 del Catasto Terreni;



- Domanda giudiziale di accertamento di diritto di usufrutto in data 21 settembre 1999 n. 0/76 di repertorio Tribunale di Treviso – Sezione distaccata di Conegliano (TV), trascritta a Treviso in data 16 dicembre 2003 ai n.ri 55196/36908 riguardante “inter alia” l’immobile sito in Vittorio Veneto e censito con il mappale 724 del Foglio 49 del Catasto Terreni;
- Vi è corrispondenza tra l’intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli, fatta salva l’incongrua successione cronologica dei trasferimenti relativi all’immobile sito in Vittorio Veneto ed allora censito con il mappale 1164, di Ha 0.01.82, del Foglio 49 di Catasto Terreni, il quale risulta altresì interessato dalla sopra menzionata domanda giudiziale trascritta a Treviso il 30 ottobre 1996 ai n.ri 28278/20176;
- Gli immobili pignorati risultano gravati da servitù di passaggio condotte del gas e dell’acqua potabile trascritta a Treviso il 3 gennaio 2007 ai n.ri 123/87, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 6 dicembre 2006 n. 104.073/28.181 di repertorio Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV);
- Con atto di permuta in data 07/10/2014 rep. 30313 sopraccitato, veniva preso atto che nel sottosuolo del terreno trasferito a terzi (mappali 1225-1227-1229, Foglio 49 del Comune di Vittorio Veneto) vi è porzione della tubatura del gas al servizio del fabbricato oggetto di esecuzione nonché il relativo contatore;
- Su porzione del mappale 226 in data 23/06/2004 è stato costituito su una superficie di circa mq 70 “vincolo di destinazione” a parcheggio di pertinenza del fabbricato ai sensi degli articoli 2 e 9 Legge 24 marzo 1989 n. 122, il cui documento è stato registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Vittorio Veneto in data 01/07/2004 n. 1087 serie 3;
- In sede di sopralluogo peritale, si è riscontrato che vi è incongruenza fra il confine catastale ed il confine di fatto lato nord in quanto all’interno della recinzione nord del lotto si presume siano ricompresi i mappali trasferiti a terzi (mappali 1225-1227-1229, Foglio 49 del Comune di Vittorio Veneto) in forza dell’atto di permuta in data 07/10/2014 rep. 30313 notaio Pianca;
- Come risulta dalla mappa catastale, sul lato sud-ovest del lotto vi è una servitù di fatto con corso d’acqua, per un tratto parzialmente tombato ed adibito a sentiero pedonale.



2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

VILLA

Corpo principale Piano Terra		circa mq 225
Corpo principale Piano Primo		circa mq 170
Corpo principale Piano Secondo		circa mq 140
Corpo principale Accessori vari		circa mq 40
Corpo principale Terrazze		circa mq 90

Porzione ampliamento Piano Terra		circa mq 360
Porzione ampliamento Piano Primo		circa mq 80

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 800
-------------------------------------	--	--------------



DEPENDANCE

Piano Terra		circa mq 350
Piano Primo		circa mq 110

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 530
-------------------------------------	--	--------------

TERRENO PERTINENZIALE

mappali 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228

Terreno pertinenziale		circa mq 3.000
-----------------------	--	----------------

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).

VILLA

Corpo principale Piano Terra	circa mq 225 x 1,00 =	circa mq 225
Corpo principale Piano Primo	circa mq 170 x 1,00 =	circa mq 170
Corpo principale Piano Secondo	circa mq 140 x 1,00 =	circa mq 140
Corpo principale Accessori vari	circa mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
Corpo principale Terrazze	circa mq 90 x 0,20 =	circa mq 18
	TOTALE arrotondato	circa mq 573

Porzione ampliamento Piano Terra	circa mq 360 x 1,00 =	circa mq 360
Porzione ampliamento Piano Primo	circa mq 80 x 1,00 =	circa mq 80
	TOTALE arrotondato	circa mq 440

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 800
-------------------------------------	--	--------------

DEPENDANCE

Piano Terra	circa mq 350 x 1,00 =	circa mq 350
Piano Primo	circa mq 110 x 1,00 =	circa mq 110
	TOTALE arrotondato	circa mq 460

Scoperto strettamente pertinenziale		circa mq 530
-------------------------------------	--	--------------



TERRENO PERTINENZIALE

mappali 1174 – 1223 – 1224 – 1226 – 1176 – 1177 – 1178 – 1180 – 1181 – 1228

Terreno pertinenziale		circa mq 3.000
-----------------------	--	----------------

Stima dell'unità immobiliareTabella 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:** VITTORIO VENETO**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE**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	1350	1550	L	5,1	7,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	950	1500	L	5,1	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1350	L	5,1	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	790	1050	L	3,9	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	455	580	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	1900	L	5,3	7,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1650	L	5,3	7,7	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; posizione zona: centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.240

Valore medio €/mq 1.437

Valore massimo €/mq 1.635

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.185

Valore medio €/mq 1.210

Valore massimo €/mq 1.235

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 804

Valore medio €/mq 932

Valore massimo €/mq 1.060

Ville e villini

Valore minimo €/mq 1.355

Valore medio €/mq 1.489

Valore massimo €/mq 1.624



Giudizio di valutazione

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: complesso denominato “Villa San Gottardo” composto da Villa Liberty risalente ai primi del 1900 su tre piani ed annessa dependance a due piani su corpo separato con piscina interna, recentemente ristrutturati, comprensivo di ampio scoperto in pendio ai piedi dell'omonima collina, di fronte la Stazione Ferroviaria ed il Municipio
- Vetustà: ristrutturato primo decennio anni 2000
- Stato di conservazione dell'unità: buono
- **Superfici VILLA**

Corpo principale Mq 573

Porzione ampliamento Mq 440

Scoperto strettamente pertinenziale Mq 800

- **Superfici DEPENDANCE**

Corpo principale con piscina interna Mq 460

Scoperto strettamente pertinenziale Mq 530

- **Superfici TERRENO PERTINENZIALE**

Terreno pertinenziale con sistemazioni esterne Mq 3.000



Eseguite quindi le analisi comparative su immobili proposti in vendita con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ma da restaurare, *considerata la qualità, la consistenza, il livello di qualità delle finiture, il contesto insediativo, le caratteristiche e dimensioni dell'area scoperta pertinenziale, tenuto altresì conto che vi sono delle opere da ultimare, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a € 4.771.500,00*

derivante dalle seguenti valutazioni:

VILLA

Corpo principale Mq 573 x €/mq 3.500,00 = € 2.005.500,00
Porzione ampliamento Mq 440 x €/mq 2.000,00 = € 880.000,00
Scoperto strettamente pertinenziale Mq 800 x €/mq 200,00 = € 160.000,00
 Sommano € **3.045.500,00**

DEPENDANCE

Corpo principale con piscina interna Mq 460 x €/mq 3.000,00 = € 1.380.000,00
Scoperto strettamente pertinenziale Mq 530 x €/mq 200,00 = € 106.000,00
 Sommano € **1.486.000,00**

TERRENO PERTINENZIALE

Terreno pertinenziale con sistemazioni esterne

Mq 3.000 x €/mq 80,00 = € **240.000,00**

Sommano complessivi (€ 3.045.500,00 + 1.486.000,00 + € 240.000,00) ... € **4.771.500,00**

Trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore pari a circa il 10%, ottenendo quindi:

€ 4.771.500,00 x 0,90 = € 4.294.350,00

Valore a corpo per l'intera piena proprietà arrotondato € 4.295.000,00



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;**
- vi sono difformità edilizie da sanare.

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

Sanatoria difformità edilizie	€ 10.000,00
Totale detrazioni	€ 10.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 4.295.000,00 - € 10.000,00 = € 4.285.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 4.285.000,00 (dicasi Euro quattromilioniduecentottantacinquemila/00)

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



2.10) 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. 2** 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. 2-3-4-5 [...omissis...]

contro:

soggetto n. 1: ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2-3-4-5 [...omissis...]

immobili:

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

Imm. n. 1 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 16**

Imm. n. 2 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 17**

Imm. n. 3 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 18**

Imm. n. 4 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**

Imm. n. 5 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**



Imm. n. 6 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**
Imm. n. 7 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 5**
Imm. n. 8 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**
Imm. n. 9 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**
Imm. n. 10 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1224**
Imm. n. 11 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1226**
Imm. n. 12 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**
Imm. n. 13 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**
Imm. n. 14 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**
Imm. n. 15 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**
Imm. n. 16 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**
Imm. n. 17 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1228**
Immobili da n. 18 a n. 19 [...omissis...]

Unità negoziale n. 2-3-4-5 - [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 10/11/2008 ai nn. 42951 / 9484

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 27/10/2008, rep. n. 109429/32663, a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV)

dati:

capitale € 3.100.000,00; tasso interesse annuo 6,3%;

totale € 4.500.000,00; durata 10 anni.

a favore di:

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

contro:

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

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

immobili:

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

- Imm. n. 1 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 6**
- Imm. n. 2 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 7**
- Imm. n. 3 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 8**
- Imm. n. 4 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 9**
- Imm. n. 5 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 10**
- Imm. n. 6 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 11**
- Imm. n. 7 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 12**
- Imm. n. 8 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**
- Imm. n. 9 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**
- Imm. n. 10 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**
- Imm. n. 11 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 1**
- Imm. n. 12 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 2**
- Imm. n. 13 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1172**
- Imm. n. 14 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**
- Imm. n. 15 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1175**
- Imm. n. 16 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**
- Imm. n. 17 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**
- Imm. n. 18 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**
- Imm. n. 19 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1179**
- Imm. n. 20 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**
- Imm. n. 21 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**



Successivamente parte delle unità immobiliari elencate nell'Unità Negoziale n. 1 sono state soppresse e sostituite da parte delle 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 28/10/2014 ai n.ri 28931/3216, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di atto in data 07/10/2014 n. 30.314/9.389 di repertorio notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV).

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 28/10/2014 ai nn. 28971 / 4424

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 07/10/2014, rep. n. 30314/9389, a rogito notaio Pianca Alberta di Vittorio Veneto (TV)

dati:

capitale € 3.100.000,00; tasso interesse annuo 6,3%; totale € 4.500.000,00; durata 10 anni.
a favore di:

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

contro:

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

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

immobili:

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

Imm. n. 1 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**

❖ IPOTECA GIUDIZIALE

iscritta in data 24/06/2016 ai nn. 20882 / 3617

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario in data 17/06/2016, rep. n. 2418/2016, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati:

capitale € 654.246,68; tasso interesse annuo 7,25%; spese € 45.753,32; totale € 700.000,00.
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 [omissis]

contro:

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



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 soggetto n. 2: [...omissis...*soggetto estraneo alla presente esecuzione*]
 relativamente all'unità negoziale n.2 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. 13 [...omissis...]

Imm. n. 14 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**

Imm. n. 15 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**

Imm. n. 16 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1224**

Imm. n. 17 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**

Imm. n. 18 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**

Imm. n. 19 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**

Imm. n. 20 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 16**

Imm. n. 21 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 5**

Imm. n. 22 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 17**

Imm. n. 23 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 18**

Imm. n. 24 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**

Imm. n. 25 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**

Imm. n. 26 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**

Imm. n. 27 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**

Imm. n. 28 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**

Imm. n. 29 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1226**

Imm. n. 30 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1228**

Unità negoziale n. 2 - [...omissis...]

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

- In data 23/03/2022 ai n.ri 10594/1393, riguardante immobili diversi, in dipendenza di atto giudiziario in data 24/01/2022 n. 69/2020 di repertorio Tribunale di Treviso (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:

[REDACTED]



con sede in Tarzo (TV), c.f. [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2-3-4-5 [...omissis...]

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2-3-5 [...omissis...]

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

relativamente all'unità negoziale n.4 [...omissis...]

immobili:

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

Immobili da n. 1 a n. 5 [...omissis...]

Imm. n. 6 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 16**

Imm. n. 7 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 17**

Imm. n. 8 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 18**

Imm. n. 9 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 13**

Imm. n. 10 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 14**

Imm. n. 11 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 226 sub 15**

Imm. n. 12 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1173 sub 5**

Imm. n. 13 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1174**

Immobili da n. 14 a n. 17 [...omissis...]

Imm. n. 18 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1226**

Imm. n. 19 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1176**

Imm. n. 20 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1177**

Imm. n. 21 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1178**

Imm. n. 22 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1179**

Imm. n. 23 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1180**

Imm. n. 24 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1181**

Imm. n. 25 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Terreni – Fg. 49 – **mapp. 1228**

Immobili da n. 26 a n. 32 [...omissis...]

Imm. n. 33 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1223**

Imm. n. 34 – VITTORIO VENETO (TV) – C. Fabbr. – Sez. C – Fg. 9 – **mapp. 1224**

Immobile n. 35 [...omissis...]

Unità negoziale n. 2-3-4-5 - [...omissis...]

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 immobili diversi, 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).

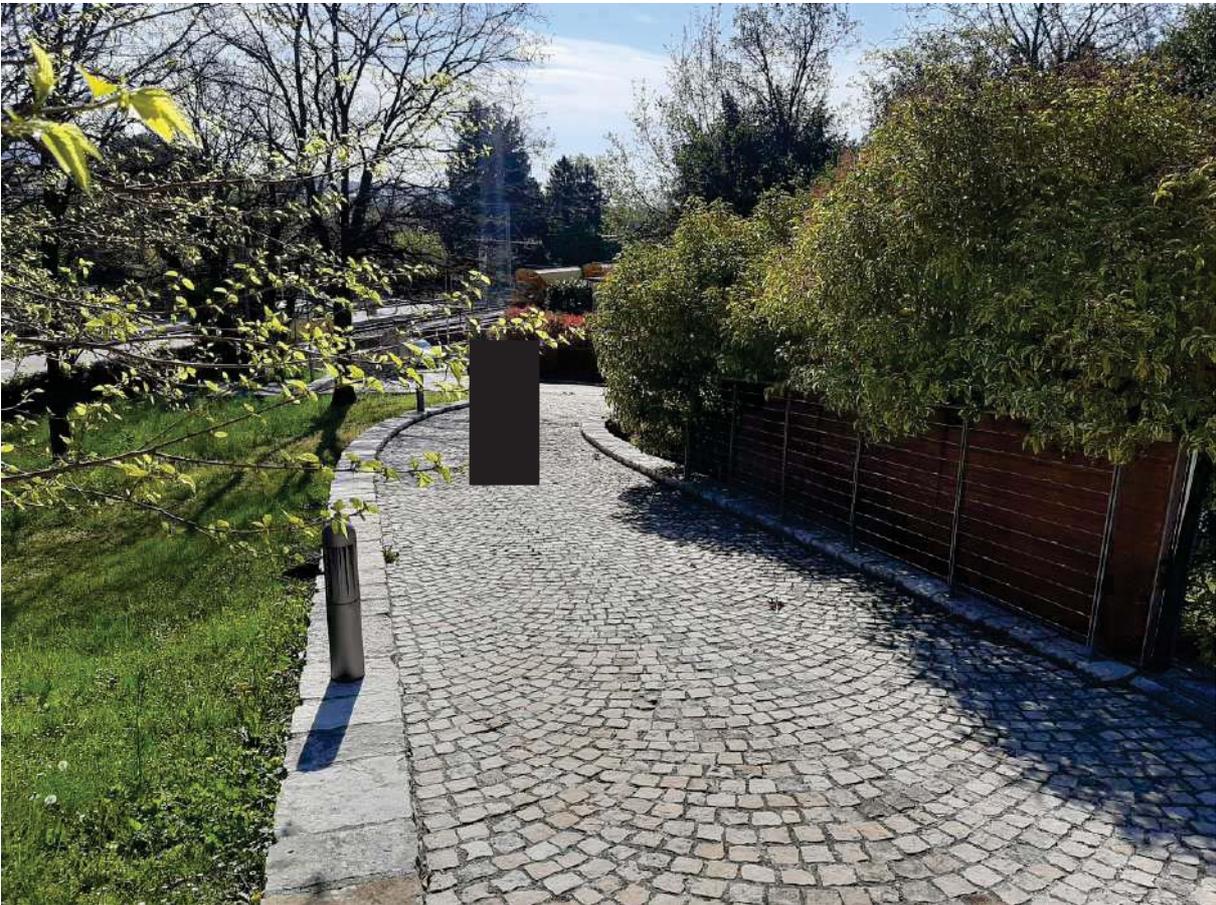


2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



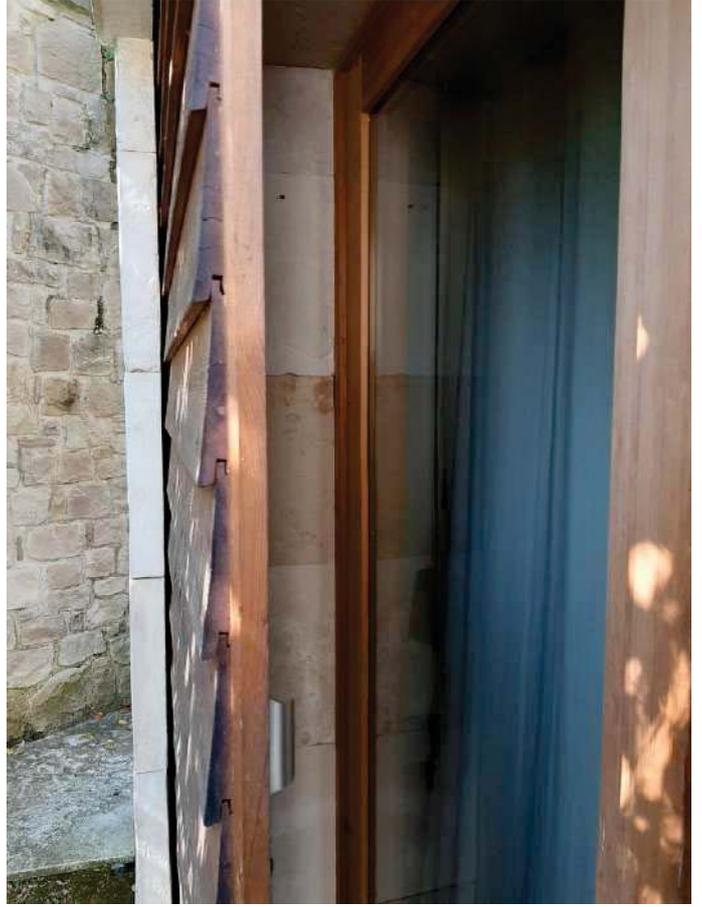




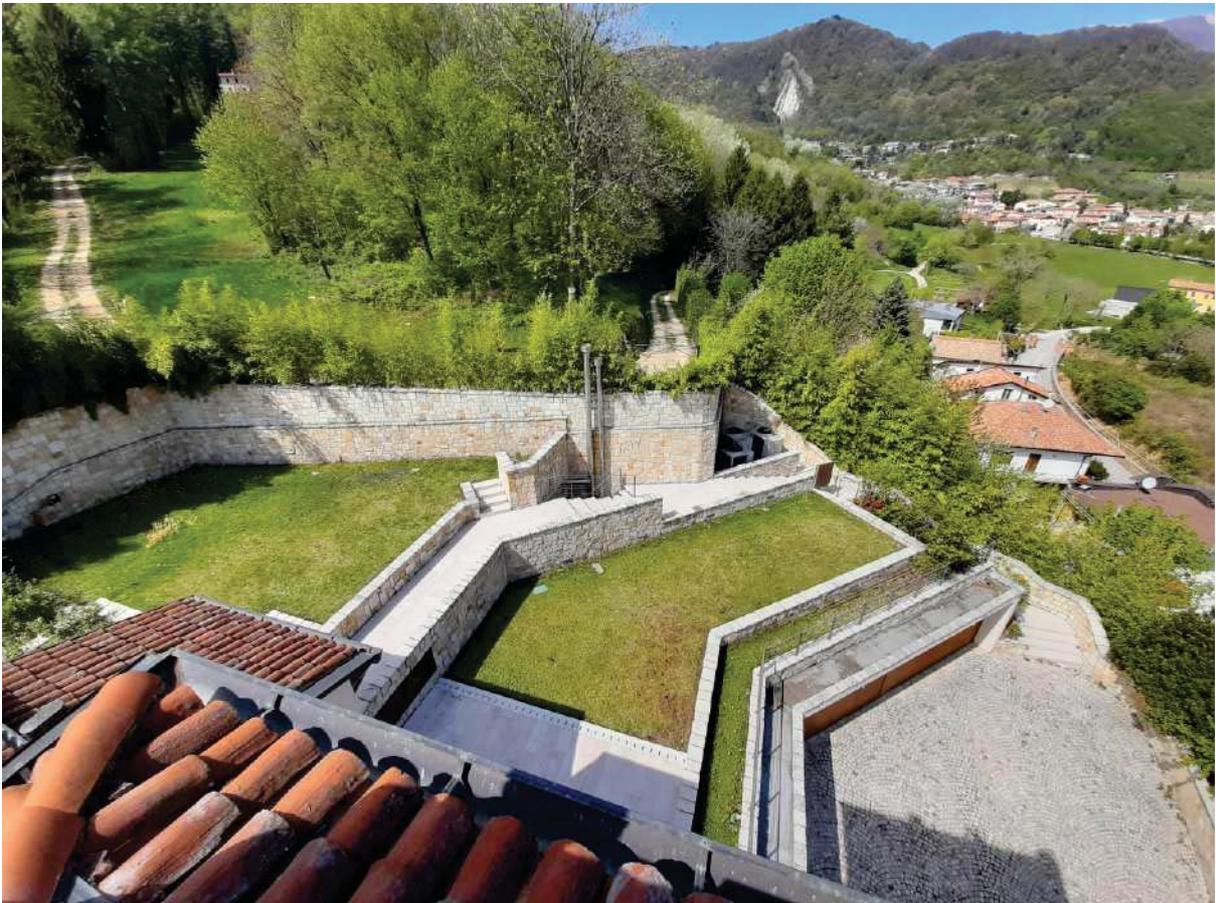




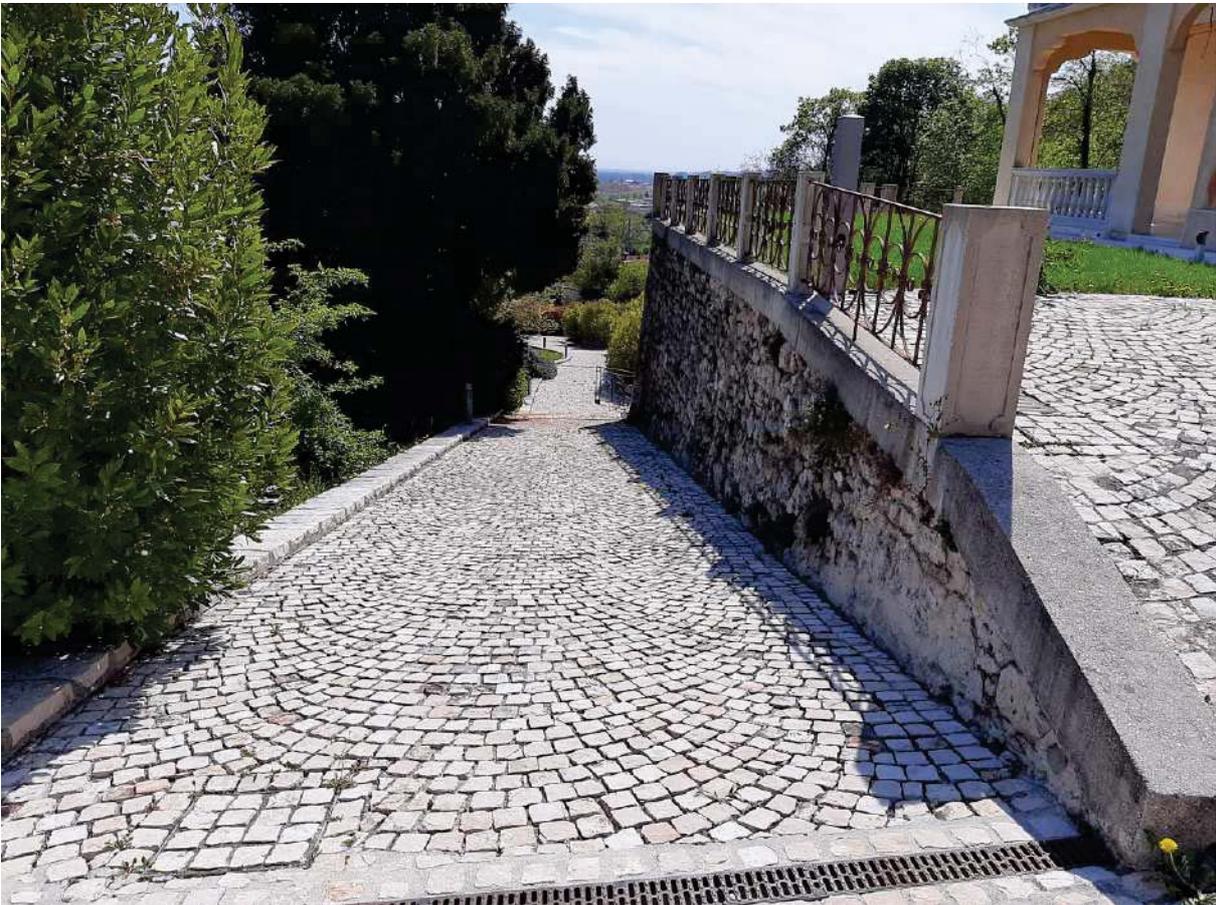












Vista degli Interni Palazzina – Piano Terra

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS





OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

