

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

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

CINQUE LOTTI IN VENDITA

Lotto 1

Terreni agricoli a Nervesa della Battaglia (TV)

Lotto 2

Terreni agricoli ed edificabili a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 3

Terreni edificabili in lottizzazione a Colfosco di Susegana (TV)

Lotto 4

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

Lotto 5

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

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

Data: 15/5/2023

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

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

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

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

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

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

Formazione dei lotti

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

Lotto 1

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

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

(Da pagina 4 a pagina 8 della relazione)

Lotto 2

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

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

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

(Da pagina 9 a pagina 17 della relazione)

Lotto 3

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

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

La superficie catastale complessiva è di 10.803 m².

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

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

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

(Da pagina 18 a pagina 27 della relazione)

Lotto 4

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

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

(Da pagina 28 a pagina 38 della relazione)

Lotto 5

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

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

(Da pagina 39 a pagina 56 della relazione)

Struttura della relazione

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

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

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

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

Annotazioni

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

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

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

1. LOTTO 1

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

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

1.2 Ubicazione del bene

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

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

1.3 Identificazione catastale

Comune di Nervesa della Battaglia (TV)

Catasto Terreni, Foglio 11

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

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

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

Totale superficie Ha 0.08.25.

Annotazioni

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Servitù attive o passive

Immobili pervenuti in capo agli eseguiti per successione.

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

1.6 Titolo di provenienza

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

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

1.7 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrezioni contro

04/09/2014 al part. 3591

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

18/03/2016 al part. 1363

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

12/04/2017 al part. 2053

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

12/04/2017 al part. 2054

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

12/04/2017 al part. 2055

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

20/11/2017 al part. 6861

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

20/11/2017 al part. 6862

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

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

20/11/2017 al part. 6863

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

Trascrizioni contro

06/02/2018 al part. 3151

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

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

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

1.8 Descrizione generale del lotto

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

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

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

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica attuale

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

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

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

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

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

Annotazioni

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

Sulla proprietà sono presenti altri vincoli così definiti:

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

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

Disponibilità dell'immobile

I terreni risultano liberi da affittanze.

1.10 Divisibilità

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

1.11 Stima del valore a base d'asta

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

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

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

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

Il valore deprezzato diventa così di € 3.000,00.

1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto 1

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

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

Elenco allegati lotto 1

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

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

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

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

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

Segue Lotto 2

LOTTO 2

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

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

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

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

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

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

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

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

2.2 Identificazione catastale

Comune di Susegana, Foglio 20

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

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

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

Totale Ha 0.11.83 (1.183 m²)

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

Annotazioni

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

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

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

Comune di Susegana, foglio 20

Particella 191, superficie complessiva di mq.8.580:

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

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

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

Reddito Agrario Euro 1,77.

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

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

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

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

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

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

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

Annotazioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ovest particelle 192, 189, 1399.

2.4 Servitù attive o passive

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

Più precisamente:

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

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

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

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

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

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

Totale superficie vincolata **915 m²**.

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

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

2.5 Titoli di provenienza

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

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

2.6 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

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

18/03/2016 al part. 1363

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

12/04/2017 al part. 2053

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

12/04/2017 al part. 2054

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

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

12/04/2017 al part. 2055

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

20/11/2017 al part. 6861

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

20/11/2017 al part. 6862

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

20/11/2017 al part. 6863

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

Trascrizioni contro

11/06/1982 al part. 11155

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

06/02/2018 al part. 3151

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

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

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

2.7 Descrizione generale del lotto

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Destinazione urbanistica

Destinazione urbanistica attuale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legenda

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

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

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

Precisazioni

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

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

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

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

2.9 Disponibilità degli immobili

I terreni risultano liberi da affittanze.

2.10 Divisibilità

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

2.11 Stima del valore a base d'asta

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

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

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

Considerazioni estimative

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

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

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

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

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

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

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

2.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 2

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

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

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

Elenco allegati lotto 2

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

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

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

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

Segue Lotto 3

LOTTO 3

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

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

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

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

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

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

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

3.2 Identificazione catastale

3.2.1 Comune di Susegana (L014)

Catasto Terreni, Foglio 20

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

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

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

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

Totale Ha 0.19.50 (1.950 m²)

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

Annotazioni

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

3.2.2 Comune di Susegana, Foglio 20

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

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

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

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

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

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

Particella 2473, seminativo arborato, cl. 3, superficie Ha.0.29.18, reddito Dominicale Euro 14,32, Reddito Agrario Euro 11,30.

Totale Ha 0.82.22 (8.222 m²)

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

Annotazioni

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

3.2.3 Comune di Susegana, Foglio 20

Particella 2331, seminativo, cl.2, superficie Ha.0.06.31, Reddito Dominicale Euro 4,07, Reddito Agrario Euro 2,61.

Totale Ha 0.06.31 (631 m²)

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

Annotazioni

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Servitù attive o passive

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

3.5 Titoli di provenienza

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

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

3.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

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

18/03/2016 al part. 1363

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

12/04/2017 al part. 2053

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

12/04/2017 al part. 2054

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

12/04/2017 al part. 2055

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

20/11/2017 al part. 6861

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

20/11/2017 al part. 6862

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

20/11/2017 al part. 6863

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

Trascrizioni contro

06/06/2011 al part. 12687

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

06/02/2018 al part.3151

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

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

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

3.7 Descrizione generale del lotto

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

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

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

A seguire il riepilogo.

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

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

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

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

Dati urbanistici

Superficie territoriale 47.507,5 m²

Superficie fondiaria 22.292,3 m²

Superficie parcheggi pubblici 3.000,0 m²

Superficie verde pubblico 10.562,6 m²

Superficie area attrezzature di interesse comune 5.261,7 m²

Superficie per depuratore 231,6 m²

Superficie per l'istruzione 335,7 m²

Superficie area cabina Enel 79,8 m²

Superficie piazzole rifiuti 41,0 m²

Superficie viabilità 5.703,0 m²

3.8 Destinazione urbanistica

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

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

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

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

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

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

3.9 Titoli edilizi

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

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

Possibilità edificatoria

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

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 9

Foglio 20, Particella 2328

Superficie fondiaria 680 m²

Volume 817 m³

Altezza massima 7,50 m

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 10

Foglio 20, Particella 2327

Superficie fondiaria 639 m²

Volume 767 m³

Altezza massima 7,50 m

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 11

Foglio 20, Particella 2330 unita alla 2355

Superficie fondiaria 631 m²

Volume 758 m³

Altezza massima 7,50 m

Ambito unità minima di Intervento residenziale n. 12

Foglio 20, Particella 2331

Superficie fondiaria 631 m²

Volume 758 m³

Altezza massima 7,50 m

3.9 Disponibilità degli immobili

I terreni sono liberi da affittanze.

3.10 Divisibilità

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

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

3.11 Stima del valore a base d'asta

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

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

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

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

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

3.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta lotto 3

Quote pignorata:

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

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

Particella n. 2331

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

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

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

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

Elenco allegati lotto 3

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

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

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 10 fotografie a colori.
- Comune di Susegana:
 - Certificato di destinazione urbanistica n. 93 in data 16/9/2022.
 - P.U.A. n. 5 Certificato di collaudo della lottizzazione in data 26/6/2015.
 - P.U.A. n. 5 Tavola 8, uso del suolo
 - P.U.A. n. 5 Tavola 9, urbanizzazione
 - P.U.A. n. 5 Tavola 10, planivolumetrico
 - P.U.A. n. 5 - Delibera di G.C. N° 91 in data 14-10-2014
- Nota di trascrizione - successione legittima del sig. C. V. mancato il 22/10/2012, giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Conegliano il 21/10/2013 al n.903 vol. 9990 e trascritta a Treviso il 26/11/2013 al particolare n. 23381.
- Nota di trascrizione - accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso il 27/5/2014 al particolare n. 9783.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezioni n. T11064, n. T1185 e n. T11256 del 30/4/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).
- Nominativi esecutati.

Segue Lotto 4

LOTTO 4

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

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

4.1 Ubicazione ed accessibilità dei beni

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

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

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

4.2 Identificazione catastale

Comune di Susegana (L014)

Catasto Fabbricati, Sezione B Foglio 8

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

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

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

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

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

Particella 325 Subalterno 11, Via Francesco Baracca n. 2

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

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

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

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

4.4 Servitù attive e passive

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

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

4.5 Titolo di provenienza

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

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

4.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni contro

04/09/2014 al part. 3591

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

18/03/2016 al part. 1363

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

12/04/2017 al part. 2053

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

12/04/2017 al part. 2054

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

12/04/2017 al part. 2055

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

20/11/2017 al part. 6861

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

20/11/2017 al part. 6862

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

20/11/2017 al part. 6863

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

Trascrizioni contro

06/02/2018 al part. 3151

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

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

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

4.7 Descrizione generale del lotto

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

4.7.1 Descrizione dei beni pignorati

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

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

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

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

Parte A - area scoperta di pertinenza del fabbricato civico 2

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

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

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

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

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