

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 799/2017

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico l'08/03/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 25/10/2023.

In data 17/07/2023 in località Gai di Cison di Valmarino, si è svolto il sopralluogo, presente il Custode del bene e l'Esecutata "1", senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo fotografico dei beni normalmente accessibili (rif.: Fg.19, mn 349, 355, 988, 356, 362, 126 e 485) e metrico di massima degli edifici rurali e/o in costruzione (rif.: Fg. 19, mn 216, 349 e 355). Non si è avuto diretto accesso ai terreni (rif.: Fg. 19 mn 432, 438, 220, 338) disposti a varie altezze al piede e sul fianco della collina che delimita la valletta verso il limitrofo comune di Rolle, a causa della presenza di folta vegetazione, forte inclinazione del terreno, e – in generale - non facile accessibilità in ambito naturalistico, limitando quindi il sopralluogo a vista e a distanza. Per il dimensionamento dei terreni, vista la difficoltà di avvicinamento e di rilievo metrico se non attuato con specifica strumentazione topografica, si è fatto riferimento alla superficie catastale.

In data 25/09/2023 inviavo a mezzo posta elettronica certificata l'elaborato peritale ai procuratori della parte creditrice e della parte debitrice costituita e ai debitori non costituiti a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevuta; successivamente in data 27/09/2023 inviavo ai procuratori a mezzo posta elettronica certificata il fascicolo degli allegati all'elaborato peritale.



In data 10/10/2023 perveniva da parte creditrice la segnalazione di integrazione in riferimento all'ipoteca giudiziale con iscrizione in data 22/02/2017 reg.part.n. 953 / reg.gen.n. 6382, della quale si riscontra con integrazione al § "iscrizioni pregiudizievoli", da pag.19 a pag. 21.

Formazione dei lotti

Per la disposizione sul territorio dei mappali oggetto di esecuzione (fg.19 mn 988, 126, 216, 220, 338, 349, 356, 362, 438, 485, 432, 355, nonché sez.B fg.10 mn 1091 sub.1 (per quest'ultimo, cfr.§ "identificazione catastale"), per la loro caratteristica tipologica e morfologica, per la loro consistenza e per una loro appetibilità alla vendita, ho ritenuto opportuno esporre il compendio raggruppando i beni in tre lotti:

Lotto 1 – piena proprietà

costituito da n. 7 beni: Fg.19 mn 216, edificio rurale storico in area ad edificazione consolidata e terreni mn 126, 485, 220, 338 e mn 438, 432, superfici territorialmente in parte in area agricola considerata di pregio e in parte in area agricola considerata non integra, disposti in parte separati e distanti tra loro, seppur nell'ambito territoriale ristretto della località di Gai di Sopra;

Lotto 2 – piena proprietà

costituito da n. 3 beni: Fg.19 mn 349 e mn 355 (rif.: sez.B fg.10 mn 1091 sub.1), edificio rurale storico e datato annesso, costruiti in diverse epoche al grezzo e collocati in area ad edificazione consolidata, correlati al terreno mn 988 giacente in zona urbanisticamente considerata ad edificazione diffusa;

Lotto 3 – piena proprietà

costituito da n. 2 beni: due superfici agricole, Fg.19 mn 356 e mn 362, disposte territorialmente in parte in area agricola non integra e in parte minore in area agricola di particolare pregio.



Schema sommario della relazione

Ubicazione ed accessibilità dei lotti e dei beni: pag.03

Identificazione catastale: pag.04

Confini dei lotti: pag.06

Ditta intestataria e titolo di provenienza: pag.07

Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie relative al compendio: pag.17

Descrizione generale del compendio: Lotto 1 pag.22, Lotto 2 pag.26, Lotto 3 pag.29

Destinazione urbanistica – conformità: pag.30

Conformità edilizia: pag.43

Difformità: pag.44

Conformità catastale: pag.46

Disponibilità degli immobili: pag.47

Divisibilità dei beni: pag.48

Stima del più probabile valore di mercato: pag.48

Stima del valore di vendita forzata: pag.52

Elenco allegati: pag.54

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI LOTTI E DEI BENI

Lotto 1

31030 CISON DI VALMARINO (TV) – località Gai di Sopra

1.1: accessibilità diretta da via Carso 13 (coordinate geografiche: 45.966947, 12.181126) per l'edificio rurale (mn 216);

1.2 e 1.3: accessibilità diretta da via Montebello (coordinate geografiche: 45.968051, 12.177100) per i terreni a Ovest (mn 126, mn 485);



1.4, 1.5, 1.6 e 1.7: accessibilità difficoltosa e/o indiretta: per il terreno impervio mn 220: da via C. Colombo (coordinate geografiche: 45.963635, 12.179595); per i mn 438 e mn 432: distacco a piedi (coordinate geografiche: 45.966290, 12.179770) per circa ml 90 dalla prosecuzione verso Sud di vicolo Marsala con strada bianca di campagna, poi con una capezzagna per il mn 432, attraverso altri mappali non in proprietà per il mn 438 (fondi interclusi); per il mn 338: oltre alla presenza di sentieri di tipo forestale, dalla prosecuzione per un tratto di circa ml 500 di strada bianca di campagna di via Carso verso Est, distacco a piedi (coordinate geografiche: 45.966855, 12.185306) di circa ml 200, in dislivello a salire dalla strada bianca di campagna.

Lotto 2

31030 CISON DI VALMARINO (TV) – località Gai di Sopra

2.1, 2.2, 2.3: accessibilità diretta lungo la parte terminale di via Carso (coordinate geografiche: 45.966886, 12.181135; 45.966862, 12.181398) per il piano primo del mn 349 e del mn 355 e del terreno mn 988; per il piano terra del mn 349: accessibilità carrabile e pedonale (coordinate geografiche: 45.966913, 12.180928) attraverso altri mappali (area rurale mn 351 e ente urbano mn 1018 correlato ad altro immobile), intestati a soggetti diversi.

Lotto 3

31030 CISON DI VALMARINO (TV) – località Gai di Sopra

3.1, 3.2: accessibilità diretta dalla prosecuzione di via Carso lungo il mn 988, a seguire tratto di circa ml 50 di strada bianca di campagna di via Carso verso Sud (coordinate geografiche: 45.966480, 12.181914).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CISON DI VALMARINO (codice C735), Catasto Terreni, Foglio 19



Lotto 1

1.1: mn 216 - fabbricato rurale - Ha 00.00.69 (*);

1.2: mn 126 - AA - seminativo – cl. 4 - Ha 00.03.83 - R.D. 0,79, R.A. 0,59;

mn 126 - AB - pascolo – cl. 2 - Ha 00.04.00 - R.D. 0,52, R.A. 0,14;

1.3: mn 485 - prato - classe 4 - Ha 00.04.77 - R.D. 0,99, R.A. 0,86;

1.4: mn 220 - bosco misto – cl. 1 - Ha 00.12.35 - R.D. 2,23, R.A. 0,38;

1.5: mn 338 - bosco misto – cl. 1 - Ha 00.52.75 - R.D. 9,54, R.A. 1,63;

1.6: mn 438 – AA – seminativo – cl. 4, Ha 00.04.00 - R.D. 0,83, R.A. 0,62;

mn 438 – AB - seminativo arborato – cl. 4, Ha 00.00.66 - R.D. 0,14, R.A. 0,14;

1.7: mn 432 - seminativo arborato – cl. 4, Ha 00.10.96 - R.D. 2,26, R.A. 2,26.

(*) Per il mn 216 - fabbricato rurale - si evidenzia l'annotazione catastale: "sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, c.277 della L.n. 244 del 24/12/2007".

Lotto 2

2.1: mn 349 - fabbricato rurale - Ha 00.01.13 (*);

2.2: mn 355 - seminativo arborato – cl. 2 - Ha 00.00.93, R.D. 0,41, R.A. 0,26 (*);

2.3: mn 988 - seminativo arborato - cl. 3 - Ha 00.07.90, R.D. 3,47, R.A. 2,24.

(*) Per il mn 349 - fabbricato rurale - si evidenzia l'annotazione catastale: "sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, c.277 della L.n. 244 del 24/12/2007";

(*) per il mn 355 – seminativo arborato – si evidenzia l'annotazione catastale: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.E.U." Da accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, sono risultati:

- un Avviso di accertamento del 14/03/2012 con attribuzione di rendita catastale a fabbricati non dichiarati, rilevata dall'Ufficio Territorio sul mn 355, e inseriti in banca



dati del C.E.U. con l'identificativo: Sez. Urb.: B, part. 1091, sub 1, cat. C/2, cl. 3 – cons.

mq. 32, e successivo

- Annullamento in autotutela d'ufficio del 12/07/2016, in quanto il fabbricato oggetto di accertamento risultava [come a tutt'oggi] insistere su altra particella vicina, con la proposta [rif.: mn 988] di avvio di procedura secondo art. 1, c.277 della L.n. 244 del 24/12/2007.

Lotto 3

3.1: mn 356 - seminativo arborato – cl. 2 - Ha 00.08.07, R.D.C 3,54, R.A. 2,29;

3.2: mn 362 - seminativo arborato – c. 2 - Ha 00.11.18, R.D.C 4,91, R.A. 3,18.

CONFINI DEI LOTTI

Per tutti, in senso orario a partire da Nord:

Lotto 1

1.1: mn 216 - fabbricato rurale: mn 551, mn 1065, via Carso, mn 215;

1.2: mn 126 - seminativo – pascolo e **1.3:** mn 485 – prato [in corpo unico]: strada vicinale Cal de Fontana, via Montebello, mn 985, mn 484;

1.4: mn 220 - bosco misto: mn 210, mn 489, mn 32 (altro foglio), mn 187;

1.5: mn 338 - bosco misto: strada vicinale Cal del Stival, mn 496, mn 972, mn 25 (altro foglio), mn 336;

1.6: mn 438 – seminativo – seminativo arborato: mn 500, mn 434, mn 198, mn 196, mn 510, mn 426, mn 516;

1.7: mn 432 - seminativo arborato: mn 500, mn 439, mn 440, mn 436, mn 435;

Lotto 2

2.1: mn 349 - fabbricato rurale; **2.2:** mn 355 - seminativo arborato e **2.3:** mn 988 - seminativo arborato [in corpo unico]: via Carso, strada bianca, mn 557, mn 1018, mn 351.



Lotto 3

3.1: mn 356 - seminativo arborato: mn 558, strada bianca, mn 1098, mn 665 (*);

3.2: mn 362 - seminativo arborato: mn 360, mn 361, mn 366, mn 633, mn 363,

strada bianca;

(*) si evidenzia che da mappa catastale storica, tra il mn 356 e l'attuale mn 345 risulta graficamente il mn 665, altra proprietà; previa verifica del frazionamento in atti dal 1991, sarà da inserire in mappa.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Ai soggetti Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3" e Esecutato "4", i beni in località Gai di Sopra di Cison di Valmarino (C.T., Fg 19), sono pervenuti come da Relazione notarile del 15/11/2019 che di seguito si riassume:

LOTTO 1

1.1 mn 216 (fabbricato rurale); **1.2** mn 126, **1.3** mn 485, **1.4** mn 220, **1.5** mn 338, **1.6** mn 438 (terreni);

LOTTO 2

2.1 mn 349 (fabbricato rurale);

LOTTO 3

3.1 mn 356, **3.2** mn 362 (terreni);

anteriormente al ventennio, Soggetto "TG1" era proprietario per l'intero.

- Alla morte di Soggetto "TG1", veniva pubblicato il verbale di richiesta per la registrazione di testamento pubblico in data 13 aprile 1927 al numero 5.709 di repertorio e numero 4.337 di raccolta Notaio "SP", trascritto a Treviso in data 13/05/1927 ai nn.5017/4486, con Certificato di denunciata successione presentato e registrato all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 2/05/1927 al n. 37 Vol.127 e trascritto a Treviso in data 26/06/1927 ai nn.6447/5743.



Eredi: Soggetto "TA", per 7/20 (5/20 disponibile e 2/20 legittima); Soggetto "TO", per 7/20 (5/20 disponibile e 2/20 legittima); Soggetto "TF", per 2/20 (legittima); Soggetto "TL", per 2/20 (legittima); Soggetto "NA", per 1/20 (legittima); soggetto "NM", per 1/20 (legittima); Soggetto "AM", usufruttuaria.

- Con denuncia di successione testamentaria in morte di Soggetto "TA" (per testamento olografo del 30/12/1952, pubblicato con verbale n. 2.316 del 11/03/1965 Notaio "AZ", registrato a Vittorio Veneto in data 27/03/1965 al N°416 VoL.130), presentata e registrata a Vittorio Veneto in data 23/08/1965 al N°26 Vol.265 e trascritta a Treviso in data 2/11/1965 ai nn.15647/14253, la quota pari a 7/20 veniva ereditata da Soggetto "TM1" per 1/3 e congiuntamente, la quota pari a 2/3, da Soggetto "TG2", Soggetto "TE", Soggetto "TM2", Soggetto "TG3", Soggetto "TP1".

- A seguito di questa successione, i beni risultavano essere di proprietà con le rispettive quote: Soggetto "TO" per 105/300; Soggetto "TF" per 30/300; Soggetto "TL" per 30/300; Soggetto "NA" per 15/300; Soggetto "NM" per 15/300; Soggetto "TM1" per 35/300; Soggetto "TG2" per 14/300; Soggetto "TE" per 14/300; Soggetto "TM2" per 14/300; Soggetto "TG3" per 14/300; Soggetto "TP1" per 14/300.

- Con denuncia di successione legittima in morte di Soggetto "TG2", presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data 2/09/1972 al N°31 Vol.4165, trascritta a Treviso in data 07/08/1974 ai nn.14240/12768, cadeva in successione la quota pari a 7/180 dei mappali oggetto di relazione, che veniva ereditata per la quota pari ad una metà ciascuno, dai figli Soggetto "TP2" e Soggetto "TB", fermo l'usufrutto pari ad 1/3 a favore del coniuge superstite Soggetto "BR".

Annota il Relatore notarile: "La quota da indicare in successione doveva essere pari a 14/300 e non 7/180 come sopra riportato".

- A seguito di questa successione, i beni sarebbero dovuti essere di proprietà dei



Soggetti secondo le rispettive quote: Soggetto "TO" per 105/300, Soggetto "TF" per 30/300, Soggetto "TL" per 30/300, Soggetto "NA" per 15/300, soggetto "NM" per 15/300, Soggetto "TM1" per 35/300, Soggetto "TP2" per 7/300, Soggetto "TB" per 7/300, Soggetto "TE" per 14/300, Soggetto "TM2" per 14/300, Soggetto "TG3" per 14/300, Soggetto "TP1" per 14/300.

- Con denuncia di successione legittima in morte di Soggetto "TP2", presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data 02/09/1972 al N°32 Vol.4165, trascritta a Treviso in data 07/08/1974 ai nn.14241/12769, cadeva in successione la quota pari a 7/360 dei mappali oggetto di relazione, che veniva ereditata per la quota pari ad una metà ciascuno, dal fratello Soggetto "TB" e dalla madre Soggetto "BR".

Annota il Relatore notarile: *"La quota da indicare in successione doveva essere pari a 7/300 e non 7/360 come sopra riportato"*.

- A seguito di questa successione, i beni sarebbero dovuti essere di proprietà dei seguenti signori secondo le rispettive quote: Soggetto "TO" per 210/600, Soggetto "TF" per 60/600, Soggetto "TL" per 60/600, Soggetto "NA" per 30/600, soggetto "NM" per 30/600, Soggetto "TM1" per 70/600, Soggetto "TB" per 21/600, Soggetto "BR" di per 7/600, Soggetto "TE" per 28/600, Soggetto "TM2" per 28/600, Soggetto "TG3" per 28/600, Soggetto "TP1" di 28/600.

- Con atto di cessione quota di comproprietà in data 17/08/1972 al numero 11.962 di repertorio Notaio "PB", registrato a Montebelluna (Tv) in data 30/08/1972 al N°1771 Vol.102 e trascritto a Treviso in data 01/09/1972 ai nn.16120/14272, Soggetto "TE", Soggetto "TM2", Soggetto "TG3", Soggetto "TP1", Soggetto "TB", Soggetto "BR", vendevano al Soggetto "TM1" la complessiva quota pari a 35/180 ed a seguito di questa cessione, Soggetto "TM1" diveniva proprietario per 63/180.

Annota il Relatore notarile: *"La quota da indicare se avessero voluto cedere le loro*



quote di comproprietà sarebbe dovuta essere pari a 42/180 e non 35/180, come dichiarato in atto; inoltre il Soggetto "TM1" non risultava essere già proprietario per 28/180, come indicato in atto, bensì di soli 21/180".

- Con denuncia di successione legittima in morte di Soggetto "TM1" presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto al N°95 Vol.340, trascritta a Treviso in data 02/11/1981 ai nn.25500/20953, cadeva in successione la quota pari a 63/180 dei mappali oggetto di relazione, che veniva ereditata per la quota pari ad 1/3 ciascuno dal coniuge Soggetto "CC" e dai figli Soggetto "TG4" e Soggetto "TC".

- Con denuncia di successione testamentaria (testamento pubblico del 28/04/1966 n.8 di repertorio Ultima Volontà Notaio "PB", pubblicato in data 30/08/1982 al n.50.844 di repertorio dello stesso Notaio, trascritto a Treviso in data 23/09/1982 ai nn.20613/17353) in morte di Soggetto "TO" presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto al N°70 Vol.346, trascritta a Treviso in data 17/11/1982 ai nn.24349/20414, cadeva in successione la quota pari a 117/180 dei mappali in oggetto, che veniva ereditata per la quota pari ad una metà ciascuno dai pronipoti Soggetto "TG4" e Soggetto "TC".

- Con atto in data 19/09/1986 al numero 37.915 di repertorio Notaio "BGL", trascritto a Treviso in data 17/10/1986 ai nn.21949/17107, Soggetto "CC" proprietaria per 14/120 e Soggetto "TC" proprietaria per 53/120, cedevano l'intera quota di comproprietà ad essi spettanti sugli immobili oggetto di relazione, in ragione di complessivi 67/120, dei quali il compratore Soggetto "TG4" risultava già proprietario della residua quota pari a 53/120, acquisto assoggettato al regime patrimoniale di comunione dei beni con Esecutata "1".

- Con la **Sentenza di usucapione** emessa dal Tribunale di Treviso in data **19/02/1998** al n.620, trascritta a Treviso in data 23/09/2004 ai nn.38945/25254, veniva dichiarata



acquisita per intervenuta usucapione in capo a Soggetto "TG4" e Esecutata "1", la quota pari a 234/360 di proprietà dei beni immobili identificati in Comune di Cison di Valmarino al Foglio 19 mn. 220 (1.4), mn 126 (1.2), mn 216 (1.1), mn 338 (1.5), mn 349 (2.1), mn 356 (3.2), mn 362 (3.2), mn 434* e mn 485 (1.3).

- Con la **Sentenza di usucapione** emessa dal Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano in data **19/09/2000** al **n.212**, trascritta a Treviso in data 21/07/2004 ai nn.30778/19808, veniva dichiarata acquisita per intervenuta usucapione in capo a Soggetto "TG4" e Esecutata "1", la proprietà del bene immobile sito in Comune di Cison di Valmarino al Foglio 19 mappale 438*(1.6).

Osserva il Relatore notarile: "Restando certa la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto in capo a Soggetto "TG4" e Esecutata "1", non è possibile determinare con certezza le quote di spettanza dei due proprietari a causa dei molteplici errori e delle ripetute inesattezze verificatesi nella storia degli immobili in oggetto."

- In data 06/07/2006 con il numero di rep. 26 presso la cancelleria del Tribunale di Treviso sez. Conegliano è stata accettata con beneficio d'inventario, da parte di tutti i suoi eredi, quali Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3", Esecutato "4", l'eredità di Soggetto "TG4", trascritta a Treviso il 14/07/2006 con i n.ri 36029/20941.

Evidenzia il Relatore notarile: "In relazione a detta eredità non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione."

- Alla morte del Soggetto "TG4", la sua eredità si è devoluta per legge come segue a Esecutata "1" per 1/3, Esecutata "2" per 2/9, Esecutato "3" per 2/9, Esecutato "4" per 2/9.

LOTTO 1

1.7 mn 432 (terreno).



Anteriormente al ventennio, il Soggetto "TM1" acquistava da Soggetto "TA", Soggetto "TO", Soggetto "TF, Soggetto "TL", Soggetto "NA", Soggetto "NM", l'intera proprietà del bene immobile identificato al Catasto Terreni nel Comune di Cison di Valmarino [nota: non correttamente correlato, in Relazione notarile, "alla Sezione B Foglio X° mappale 355/b"] (ora Foglio 19 mappale 432) di Ha 00.10.96, mediante atto in data 22/08/1954 al n.387 di repertorio Notaio "BG", registrato a Vittorio Veneto il 27/08/1954 al N.187 e trascritto a Treviso in data 08/09/1954 ai nn.9164/8452.

- Alla morte del Soggetto "TM1" veniva presentata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto e registrata con il N.95, Volume 340 e trascritta a Treviso in data 02/11/1981 ai numeri 25500/20953; il bene veniva devoluto come segue: Soggetto "CC" per 1/3, Soggetto "TC" per 1/3, Soggetto "TG4" per 1/3.

- Con atto di compravendita in data 19/09/1986 al n.37.915 [Nota: in visura catastale riporta il n. 37.916] di repertorio Notaio "BGL", trascritto a Treviso in data 17/11/1986 ai numeri 21949/17107, Soggetto "TG4", Esecutata "1", (coniugi in regime di comunione dei beni), acquistavano da Soggetto "CC" e Soggetto "TC", la complessiva quota pari a 2/3 del terreno identificato al Catasto Terreni nel Comune di Cison di Valmarino al Fg. 19, mn 432 di Ha 00.10.96, assoggettando l'acquisto al regime patrimoniale di comunione legale.

- Alla morte del Soggetto "TG4", la quota pari a 2/3 del bene veniva ereditata da Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3", Esecutato "4".

Osserva il Relatore notarile: "è stata rilevata anche la trascrizione della seguente sentenza:..."

- **Sentenza di usucapione** emessa dal Tribunale di Treviso Sezione Distaccata di Conegliano in data **27/08/2002** al n.**187**, trascritta a Treviso in data 21/07/2004 ai nn.30777/19807, con la quale veniva dichiarata acquisita per intervenuta usucapione



in favore di Soggetto "TG4" e Esecutata "1" la quota pari a 234/ 360 di proprietà del terreno censito in Comune di Cison di Valmarino al Fg. 19 mn **432**. [Nota: la sentenza integra la precedente **n. 620 del 19/02/1998**]

- In data 06/07/2006 con il numero di rep. 26 presso la cancelleria del Tribunale di Treviso sez. Conegliano è stata accettata con beneficio d'inventario, da parte di tutti i suoi eredi Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3", Esecutato "4", l'eredità di Soggetto "TG4" trascritta a Treviso il 14/07/2006 con i n.ri 36029/20941.

Osserva il Relatore notarile: "In relazione a detta eredità non risulta alcuna dichiarazione di successione."

- Alla morte di Soggetto "TG4" la sua eredità si è devoluta per legge come segue: Esecutata "1" per 1/3, Esecutata "2" per 2/9, Esecutato "3": per 2 /9, Esecutato "4" per 2 /9.

LOTTO 2

2.3 mn 988 (terreno).

Anteriormente al ventennio, Soggetto "TG4" acquistava da Soggetto "FP" e Soggetto "TM2" il bene allora identificato al Catasto Terreni nel Comune di Cison di Valmarino alla Sezione B Fg X° mappale 355/b [ora mappale 988] di Ha 00.07.90, mediante atto in data 12/04/1979 al n. 256 di repertorio Notaio "MF", registrato a Vittorio Veneto il 26/07/1979 e trascritto a Treviso in data 08/05/1979 ai n.9504/7850.

- In data 06/07/2006 con il numero di rep. 26 presso la cancelleria del Tribunale di Treviso sez. Conegliano è stata accettata con beneficio d'inventario, da parte di tutti i suoi eredi Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3", Esecutato "4", l'eredità di Soggetto "TG4", trascritta a Treviso il 14/07/2006 con i n.ri 36029/20941.

Osserva il Relatore notarile: "In relazione a detta eredità non risulta alcuna dichiarazione di successione."



- Alla morte del Soggetto "TG4" la sua eredità si è devoluta per legge a Esecutata "1" per 1/3, Esecutata "2" per 2/9, Esecutato "3" per 2/9, Esecutato "4" per 2/9.

LOTTO 2

2.2 mn 355 (terreno – immobile oggetto di accertamento catastale).

Anteriormente al ventennio, Soggetto "TG4" e Esecutata "1", acquistavano da Soggetto "CC" il bene allora identificato al Catasto Terreni nel Comune di Cison di Valmarino al Foglio 19 mappale 355 di Ha 00.00.93, mediante atto in data 02/07/1991 al numero 65.510 di repertorio Notaio "BR", trascritto a Treviso in data 26/07/1991 ai nn.21022/15801.

- In data 06/07/2006 con il numero di rep. 26 presso la cancelleria del Tribunale di Treviso sez. Conegliano è stata accettata con beneficio d'inventario, da parte di tutti i suoi eredi Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3", Esecutato "4", l'eredità di Soggetto "TG4" trascritta a Treviso il 14/04/2006 con i n.ri 36029/20941.

Osserva il Relatore notarile: "In relazione a detta eredità non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione."

- Alla morte del Soggetto "TG4", la sua eredità si è devoluta per legge come segue: Esecutata "1" per 1/3; Esecutata "2" per 2/9, Esecutato "3" per 2/9; Esecutato "4" per 2/9.

Dal documento del 24/02/2023 di impulso alla procedura redatto da parte creditrice, si riporta sinteticamente che a seguito di chiarimenti e accertamenti, effettuati dalla parte, in merito alla continuità delle trascrizioni e alla correttezza delle quote pignorate, come precisato nella relazione notarile,

- i chiamati all'eredità Esecutata "1", Esecutata "2", Esecutato "3", Esecutato "4" hanno accettato l'eredità del Soggetto "TG4" con beneficio di inventario, giusto atto di



accettazione beneficiata trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data

14/7/2006 ai nn. 36029 di R.G. e 20941 di R.P.;

"benché difetti la trascrizione della denuncia di successione, essendo stata trascritta

l'accettazione dell'eredità (beneficiata) da parte degli esecutati, deve riconoscersi la

continuità delle trascrizioni;

invero, ai fini del principio della "continuità delle trascrizioni" ex art. 2650 c.c., la

trascrizione della denuncia di successione non rileva avendo una mera funzione di

pubblicità notizia e non costituendo assolutamente trascrizione degli acquisti a causa

di morte degli immobili e dei diritti reali immobiliari compresi nella successione;

[così] la questione del ripristino della continuità nelle trascrizioni deve ritenersi risolta";

"quanto alla correttezza delle quote pignorate,

dall'esame del certificato ultraventennale e dalle relazioni notarili relative agli immobili

pignorati redatte dal Relatore notarile è emerso, con riferimento solo ai seguenti

immobili

LOTTO 1

1.1 mn 216 (nat X); **1.2** mn 126 (terreno); **1.3** mn 485 (terreno); **1.4** mn 220 (terreno);

1.5 mn 338 (terreno); **1.6** mn 438 (terreno);

LOTTO 2

2.1 mn 349 (nat X);

LOTTO 3

3.1 mn 356 (terreno); **3.2** mn 362 (terreno)

"che – pur essendo certa la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto di

esecuzione in capo ai genitori Soggetto "TG4" e Esecutata "1" - non è possibile

determinare con certezza le quote di spettanza dei due proprietari a causa dei

molteplici errori e delle ripetute inesattezze verificatesi nella storia degli immobili in



oggetto”, dalla relazione notarile emerge infatti che:

- a seguito della successione testamentaria del Soggetto “TA”:

- a seguito di successioni legittime e/o testamentarie e di cessioni di quote

susseguitesisi dal 1927 (data del decesso di Soggetto “TG1”, proprietario per

l'intero dei succitati immobili) al 1986 ed erroneamente annotate,

il Soggetto “TG4”, già proprietario dei beni per la quota di 53/120, con atto di

compravendita del 19/09/1986, acquistava - in comunione legale con la moglie

Esecutata “1”- da Soggetto “CC” e Soggetto “TC” la restante quota di 67/120.

- Ripercorrendo, però, la storia anteriore al ventennio degli immobili in questione, con

l'atto di compravendita del 1986 il Soggetto “TG4” avrebbe dovuto acquistare la sola

quota di 210/300 degli immobili in questione essendo le ulteriori quote di proprietà

rimaste in capo a Soggetto “TF”, Soggetto “TL”, Soggetto “NA”, Soggetto “NM”, mai

acquistate dalle danti causa Soggetto “CC”, Soggetto “TC”.

- Con **sentenza di usucapione n. 620/1998** emessa il **19/02/1998**, il Tribunale di

Treviso, accertato che Soggetto “TG4” e Esecutata “1”, già comproprietari insieme ai

convenuti, avevano esercitato per oltre venti anni un potere continuo pacifico ed

esclusivo senza alcuna interferenza da parte dei comproprietari Soggetto “TF”,

Soggetto “TL”, Soggetto “NA”, Soggetto “NM”,

ha dichiarato “l'avvenuto acquisto per usucapione da parte di Soggetto “TG4”: e

Esecutata “1” della proprietà della quota di 234/360 dell'immobile sito in Comune di

Cison di Valmarino foglio XIX°, identificato al Catasto Terreni con i mappali n° 220

(1.4), 126 (1.2), 216 (1.1), 338 (1.5), 349 (2.1), 356 (3.1), 362 (3.2), 434*, 485 (1.3)

intestato formalmente ai convenuti, e che – successivamente - avvedutisi che la

succitata sentenza conteneva un errore in quanto uno dei fondi era stato indicato con

il mapp. 434 anziché con il n. 438*, Soggetto “TG4” e Esecutata “1” hanno promosso



avanti il Tribunale di Treviso – Sez. Dist. di Conegliano – un ulteriore giudizio conclusosi con la **sentenza** n. **212/2000** emessa il **19/09/2000** con cui, in accoglimento della domanda, ha dichiarato acquisita per intervenuta usucapione in capo a Soggetto “TG4”: Esecutata “1” la proprietà esclusiva degli immobili siti in Comune di Cison di Valmarino foglio XIX mappale n. **438*(1.6)**.

La parte creditrice conclude: “Pertanto, per effetto della compravendita del 19.9.1986, delle suddette sentenze passate in giudicato, dell’accettazione dell’eredità a seguito del decesso del Soggetto “TG4” (con beneficio di inventario) da parte dei chiamati, Esecutata “1”, già proprietaria della quota di ½, è diventata proprietaria della quota 2/3 dell’intera proprietà di detti immobili, mentre ciascuno dei figli Esecutata “2”, Esecutato “3” e Esecutato “4” è diventato proprietario della quota di 1/9 dell’intera proprietà”.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 26/12/2017 reg.part.n. 31258 / reg.gen.n. 45492

Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili del 15/12/2017 rep. 12462/2017 UNEP Tribunale di Treviso, richiedente Soggetto “5” a favore di Soggetto “6, contro: Esecutata “1” (per 1/4+837/1440+5/8), Esecutata “2” (per 1/4+201/1440+1/8), Esecutato “3” (per 1/4+201/1440+1/8), Esecutato “4” (per 1/4+201/1440+1/8), complessivamente per l’intero del diritto di proprietà sui beni pignorati in Comune di Cison di Valmarino (C735):

Catasto Terreni, Fg. 19, mm.nn.: 988 di 7are 90centiare (**2.3**), 126 di 7are 83 centiare (**1.2**), 216 69 centiare (**1.1**), 220 12 are 35 centiare (**1.4**), 338 52are 75centiare (**1.5**), 349 1are 13centiare (**2.1**), 356 8are 7centiare (**3.1**), 362 11are 18centiare (**3.2**), 438 4are 66centiare (**1.6**), 485 4are 77centiare (**1.3**), 432 10 are 96centiare (**1.7**), 355* 10are 96centiare* (**2.2**); Catasto Fabbricati, sez.urb. B, Fg. 10, mn 1091*, sub 1.(*)



Alla Sezione D: *"Pignoramento eseguito per la complessiva somma di euro 225.138,22, portata dal precetto, oltre ad interessi e spese successivi."*

(*) per il mn 355 al C.T. e il mn 1091 al C.E.U., si evidenzia l'annotazione catastale:

"particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL

78/2010 – al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere

l'identificativo già utilizzato al C.E.U." Da accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Territorio (cfr.§ "identificazione catastale"): la part. 1091, sub 1, cat. C/2, cl. 3,

cons. mq. 32 è stata annullata in autotutela d'ufficio il 12/07/2016.

(*) si evidenzia che la superficie del mn 355 riportata in visura catastale è di

93centiare, come da iscrizione pregiudizievole del 27/01/2006.

Iscrizioni pregiudizievoli

Iscrizione in data 27/01/2006 reg.part.n. 920 / reg.gen.n. 3940

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di

Conegliano con atto giudiziario del 13/10/2005 n.rep. 947/2005, richiedente Soggetto

"5" a favore di Soggetto "6", contro Esecutata "1" (per 226/360, 15/27, 1/3, 1/6),

Esecutata "2" (per 67/540, 4/27, 2/9, 2/18), Esecutato "3" (per 67/540, 4/27, 2/9, 2/18),

Esecutato "4" (per 67/540, 4/27, 2/9, 2/18), ipoteca iscritta complessivamente per

l'intero del diritto di proprietà sui beni in Comune di Cison di Valmarino (C735): Catasto

Terreni, Fg. 19, mm.nn.: 988 di 7are 90centiare (**2.3**), 126 di 7are 83 centiare (**1.2**),

216 di 69centiare (**1.1**), 220 di 12 are 35 centiare (**1.4**), 338 di 52are 75centiare (**1.5**),

349 di 1are 13centiare (**2.1**), 356 di 8are 7centiare (**3.1**), 362 11are 18centiare (**3.2**),

438 di 4are 66centiare (**1.6**), 485 di 4are 77centiare (**1.3**), 432 di 10are 96centiare

(**1.7**), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sul bene in Comune di Cison di

Valmarino (C735): Catasto Terreni, Fg. 19, mn 355 di 93centiare (**2.2**)*.

Alla Sezione D: *"Il Giudice del Tribunale di Conegliano ha ingiunto alla Società "7" in*



persona del legale rappresentante pro-tempore, nonché in via solidale, agli eredi del defunto Soggetto "TG4", quale fidejussore della Società "7", signori Esecutato "4" residente in [omissis], Esecutata "2" residente in [omissis] e per essa il genitore esercente la patria potestà Esecutata "1" e Esecutato "3" residente in [omissis] e per essa il genitore esercente la patria potestà Esecutata "1" residente in [omissis], e Esecutata "1", quest'ultima anche nella sua qualità di fidejussore, nei limiti dell'importo garantito, di pagare in favore del Soggetto "6" [omissis] le seguenti somme: euro 42.075,39 per capitale, interessi e spese (val. 17/08/2005) per scoperto di c/c n. 830150, oltre agli interessi al tasso contrattualmente previsto del 9,625% sulla somma di euro 41.291,80."

(*) Si evidenzia: per la quota ipotecata e la consistenza del bene mn 355: cfr.: § "Trascrizioni pregiudizievoli" e § "Ditta intestataria e titolo di provenienza".

In estensione alla precedente iscrizione ipotecaria si hanno:

Iscrizione in data 06/02/2017 reg.part.n. 672 / reg.gen.n. 4344

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso sez. dist. Conegliano con atto giudiziario del 13/10/2005 n.rep. 947/2005, richiedente Soggetto "5" a favore di Soggetto "6", contro Esecutata "1" (per 1/6), Esecutata "2" (per 2/18), Esecutato "3" (per 2/18), Esecutato "4" (per 2/18), ipoteca iscritta complessivamente per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sul bene in Comune di Cison di Valmarino (C735): Catasto Fabbricati, sez.urb. B, Fg. 10, mn 1091 sub.1, nat. C2, cons. 32mq, via Carso.

Alla Sezione D: "Il Giudice del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano ha ingiunto alla Società "7" in persona del legale rappresentante pro-tempore, nonché in via solidale, agli eredi del defunto Soggetto "TG4", quale fidejussore della Società "7", signori Esecutato "4" residente in [omissis], Esecutata "2" residente in [omissis] e



per essa il genitore esercente la patria potestà Esecutata "1" e Esecutato "3" residente in [omissis] e per essa il genitore esercente la patria potestà Esecutata "1" residente in [omissis], e Esecutata "1" , quest'ultima anche nella sua qualità di fidejussore, nei limiti dell'importo garantito, di pagare in favore del Soggetto "6" [omissis] le seguenti somme: euro 42.075,39 per capitale, interessi e spese (val. 17/08/2005) per scoperto di c/c n. 830150, oltre agli interessi al tasso contrattualmente previsto del 9,625% sulla somma di euro 41.291,80, oltre alle spese e competenze del procedimento monitorio, liquidate in complessivi euro 1.550,00 ed alle successive occorrenze. La presente ipoteca viene iscritta in estensione della formalità n.920 R.P. del 27/01/2006. Il titolo esecutivo, costituito dal decreto ingiuntivo n. 947/2005 Tribunale di Treviso – sezione distaccata di Conegliano allegato in copia conforme alla suddetta formalità."

Iscrizione in data 22/02/2017 reg.part.n. 953 / reg.gen.n. 6382

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso sez. dist. Conegliano con atto giudiziario del 13/10/2005 n.rep. 947, richiedente Soggetto "5" a favore di Soggetto "6", contro Esecutata "1" per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sul bene in Comune di Cison di Valmarino (C735): Catasto Fabbricati, sez.urb. B, Fg. 10, mn 1091 sub.1, nat. C2, cons. 32mq, via Carso.

Alla Sezione D: *"Il Giudice del Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano ha ingiunto alla Società "7" in persona del legale rappresentante pro-tempore, nonché in via solidale, agli eredi del defunto Soggetto "TG4", quale fidejussore della Società "7", signori Esecutato "4" residente in [omissis], Esecutata "2" residente in [omissis] e per essa il genitore esercente la patria potestà Esecutata "1" e Esecutato "3" residente in [omissis] e per essa il genitore esercente la patria potestà Esecutata "1" residente in [omissis], e Esecutata "1" , quest'ultima anche nella sua qualità di fidejussore, nei limiti dell'importo garantito, di pagare in favore del Soggetto "6" [omissis] le seguenti*



somme: euro 42.075,39 per capitale, interessi e spese (val. 17/08/2005) per scoperto di c/c n. 830150, oltre agli interessi al tasso contrattualmente previsto del 9,625% sulla somma di euro 41.291,80, oltre alle spese e competenze del procedimento monitorio, liquidate in complessivi euro 1.550,00 ed alle successive occorrenze. Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta in estensione all'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 27/01/2006 ai numeri 3940 RG e 920 RP.

Precedentemente, si riporta:

Iscrizione in data 13/11/2004 reg.part.n. 11354 / reg.gen.n. 47718

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/11/2004 Notaio "CG" n.rep. 64069/7936, per il totale di € 130.000,00, di cui capitale € 80.000,00, spese € 50.000,00, della durata di 10 anni, a favore di Soggetto "6", contro Soggetto "TG4" (201/360, 2/3, 1/1) e Esecutata "1" (159/360, 1/3), debitore non datore di ipoteca Società "7", ipoteca iscritta complessivamente per l'intero del diritto di proprietà sui beni in Comune di Cison di Valmarino (C735): Catasto Terreni, Fg. 19, mm.nn.: 126 di 7are 83 centiare (1.2), 216 di 69centiare (1.1), 220 di 12 are 35 centiare (1.4), 338 di 52are 75centiare (1.5), 349 di 1are 13centiare (2.1), 356 di 8are 7centiare (3.1), 362 11are 18centiare (3.2), 438 di 4are 66centiare (1.6), 485 di 4are 77centiare (1.3), 432 di 10are 96centiare (1.7), 988 di 7are 90centiare (2.3).

Alla Sezione D: inserite le condizioni contrattuali che si omette di trascrivere.

(*) si evidenzia che non risulta oggetto di ipoteca volontaria il mn 355 di 93centiare (2.2), oggetto di ipoteca giudiziale del 2006 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, poi oggetto di verbale di pignoramento immobili del 15/12/2017 per l'intero del diritto di proprietà; cfr.: § "Trascrizioni pregiudizievoli" e § "Ditta intestataria e titolo di provenienza".

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO



I beni oggetto di esecuzione sono disposti nell'ambito territoriale della valletta in località Gai disegnata dai declivi delle due colline moreniche che la definiscono e sono disposti in parte aggregati in corrispondenza della parte alta della frazione di Gai di Sopra, in parte sugli acclivi delle stesse colline. Si sviluppa nella parte a sud, sud est del territorio comunale di Cison di Valmarino a 2 km dal centro storico e da Castelbrando, pittorescamente inquadrato dall'orientamento della località di Gai.

Il contesto paesaggistico è gradevole, collinare, composto dall'alternanza di zone a seminativo e zone boscate, dalla presenza di borghi storici disposti altimetricamente sul fianco collinare a quote non rilevanti (circa m 180-220 s.l.d.m), con qualche elemento di pregio artistico ed edifici di storica costruzione, in parte da recuperare e in parte ristrutturati, frammisti a casi di recente costruzione residenziale.

La storicità dell'impianto urbano dei piccoli borghi (Gai di Sotto, Gai di Mezzo, Gai di sopra) si apprezza anche dalla viabilità a sezione ristretta che consente compattezza del tessuto edificato. Alcuni beni, staccati dall'aggregato edilizio, sono raggiungibili a piedi o con mezzi di campagna.

Per la loro disposizione sul territorio, caratteristica tipologica e morfologica, consistenza e per una loro appetibilità alla vendita, i beni sono aggregati in tre lotti.

LOTTO 1

Bene 1.1 (mn 216): edificio rurale storico inserito in una cortina di edifici di storica costruzione nella parte alta dell'area ad edificazione consolidata di Gai di Sopra. Il nucleo è caratterizzato da alcuni annessi rustici, di costruzione recente. Nell'ambito più immediato è prevalente lo spazio aperto, formato da prati di versante, da filari alberati e da strade di campagna di accesso ai fondi agricoli.

La costruzione, ante 1967, ha struttura in pietra, solai e copertura in legno e tegole,



pareti intonacate e tinteggiate; probabile un rimaneggiamento edilizio nella seconda metà del '900. Gli edifici contigui, a est e a ovest sono addossati alla muratura in pietra e disponendosi sul declivio collinare la parte a piano terra è seminterrata con il muro verso nord – a confine con altra proprietà - contro terra. L'accesso avviene da via Carso con un gradino esterno su un modesto scoperto in proprietà, al corridoio di disimpegno ai vani al piano terra.

Nel suo complesso si presenta con finiture datate, risalenti all'epoca di costruzione della casa, in parte mantenute; l'abitazione ha al piano terra la zona giorno e al piano primo la zona notte. E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni di riqualificazione energetica, questo ricadrà in una classe presumibilmente bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Disposizione dei vani e il loro utilizzo sono desunti dalla tipologia degli arredi (superfici indicate come descrittori della consistenza):

piano terra (h. ml 2,25-2,50): ingresso (mq 7,20), vano ad uso soggiorno, in parte rialzato da due gradini (mq 25,00), zona cottura (mq 6,30), vano a ripostiglio (mq 6,19), disimpegno 1 (mq 2,30), vano a bagno, rialzato da un gradino (mq 4,50), scala di accesso al piano primo; superficie lorda mq 77,00;

piano primo (h. ml 2,35): disimpegno 2 scala di accesso dal piano terra (mq 5,60), camera (mq 14,30), disimpegno 3 mq 6,65, camera (mq 12,30), vano scala di accesso al sottotetto; terrazza-balcone (mq 18,75); superficie lorda mq 61,00

piano sottotetto (h. ml 1,15-1,30 – 2,40): vano sottotetto dalla praticabilità da verificare (mq 48,35); superficie lorda mq 61,00.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	77,00	1,00	77,00



Piano primo	61,00	0,90	54,90
Terrazza / balcone	18,75	0,25	4,69
Sottotetto	61,00	0,15	9,15
Sommano		mq/comm	145,74

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

All'interno l'immobile ha finiture semplici e con caratteristiche commerciali correnti, dove parzialmente mantenuto recentemente.

Pavimenti: in piastrelle di ceramica dal colore e decoro datati, piastrelle di recente fattura nel wc sottoscala; in tavole di legno a piano primo.

Rivestimenti: piastrelle ceramiche nel bagno e nella zona preparazione cibo.

Serramenti: porte interne in legno tamburato (alcune di recente predisposizione ancora da montare); serramenti finestre alcuni vetusti altri più recenti, in legno, con oscuri in legno; davanzali in pietra commerciale e/o cemento. Scala: scala interna al

piano primo in graniglia di cemento, in legno al piano sottotetto. Tinteggiature:

tinteggiatura a civile, in alcune zone da riprendere. Impianto idrico-sanitario: sanitari e rubinetteria scelta commerciale nel sottoscala: wc, bidet, doccia, predisposizione per

lavabo; attacco lavatrice; acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Impianto di

riscaldamento: una stufa a pellets disposta in soggiorno. Impianto elettrico: riadattato

in alcuni punti di utenza, l'Esecutata "1" non riscontra in merito al certificato impianto.

Impianto citofonico: non presente. Impianto televisivo: presa televisiva. Impianto

antifurto: non presente. Gas: assente. Acqua: l'Esecutata "1" riferisce esserci

l'allacciamento ad acquedotto comunale. Fognatura: l'Esecutata "1" riferisce di esserci

una fossa biologica a perdere. Energia elettrica: allacciamento a rete.

Beni 1.2 e 1.3 (mn 126 e mn 485)

Trattasi di una superficie disposta in cima alla collina morenica, sulla dorsale che



divide la valletta di Gai e la zona di Tovenà a nord, in prossimità della chiesetta di San Michele, sopra alla frazione di Gai di Mezzo, delimitata in gran parte dalla via Montebello, con muro di contenimento, e dalla strada vicinale Cal de Fontana, discendente verso nord. Attualmente è a bosco spontaneo e parte inerbata incolta, e per la sua conformazione, dimensione, e disposizione sul luogo può essere complessivamente considerato unitariamente.

DIMENSIONI

	Qualità	Superficie	Sup. commerciale
1.2: mn 126 - AA	seminativo	383	
mn 126 - AB	pascolo	400	
1.3: mn 485	prato	477	
	sommano	mq/comm	1.260,00

Beni 1.4 e 1.5 (mn 220 e mn 338)

Trattasi di due terreni distinti raggruppabili nella valutazione per qualità, disposti sul versante nord della collina morenica a sud della valletta di Gai, sulla dorsale che divide l'ambito di Zuel di Qua, Zuel di Là e Rolle. Il bene **1.4** (mn 220) si sviluppa in una zona impervia, con terreno in ripida inclinazione, difficilmente accessibile e identificabile visivamente sul terreno. Dalla sovrapposizione della mappa catastale, della Carta Tecnica Regionale e della ortofoto 2018, la particella risulta in parte occupata dalla sede stradale di via Colombo. Attualmente è a bosco spontaneo con folta vegetazione. Il bene **1.5** (mn 338) si sviluppa in una zona con terreno a forte pendenza, difficilmente identificabile visivamente sul terreno, dalla accessibilità di tipo forestale (catastralmente è indicato in mappa un sentiero), all'interno di una folta fascia boschiva che ricopre gran parte del versante nord della collina morenica che divide la valletta di Gai dall'ambito di Zuel e Rolle.



DIMENSIONI

	Qualità	Superficie	Sup. commerciale
1.4: mn 220	bosco misto	1.235	
1.5: mn 338	bosco misto	5.275	
	sommano	mq/comm	6.510,00

Beni 1.6 e 1.7 (mn 438 e mn 432)

Trattasi di due terreni a seminativo, disposti separati tra loro da due particelle di simile dimensione e forma, giacenti al piede del versante nord della collina morenica, a sud dell'agglomerato di Gai di Sopra, con andamento in leggera pendenza. Sono alla base della fascia boschiva che ricopre il fianco collinare e, dalla sovrapposizione della mappa catastale, della Carta Tecnica Regionale e della ortofoto 2018, le particelle sono in parte occupate dalla vegetazione mista del bosco. Seppur a distanza, visivamente i terreni non sono incolti e tutta la fascia agricola in cui sono inseriti appare coltivata a prato e/o seminativo.

DIMENSIONI

	Qualità	Superficie	Sup. commerciale
1.6: mn 438 - AA	seminativo	400	
mn 438 - AB	semin. arbor.	66	
1.7: mn 432	semin. arbor.	1096	
	sommano	mq/comm	1.562,00

LOTTO 2

Beni 2.1, 2.2 e 2.3 (mn 349, 355, 988): edificio rurale storico originariamente isolato e inserito nella parte alta dell'area ad edificazione consolidata di Gai di Sopra, ora addossato da ampliamento realizzato al grezzo, sviluppato parte sullo stesso mn 349,



parte sul mn 355 e parte sul mn 988 e area a verde a sviluppo allungato dal limite dell'agglomerato di Gai di Sopra verso Est.

Nell'ambito territoriale più immediato è prevalente lo spazio aperto, formato da prati di versante, da filari alberati e da strade di campagna di accesso ai fondi agricoli.

L'organismo edilizio si sviluppa su più livelli, seguendo l'andamento del terreno e della via Carso; dall'area scoperta posta a livello inferiore alla strada si imposta il piano terra, che si sviluppa in raccordo con il terreno retrostante mn 988; il piano primo è a livello superiore della strada e si imposta a circa ml 1,10. Nella valutazione dimensionale, vista la morfologia del terreno, al piano terra può essere applicato il rapporto mercantile in analogia a "cantina" e al piano primo, accessibile principalmente dal livello superiore della strada pubblica, come un piano terra.

2..1 La costruzione originaria (mn 349), rilevantemente rimaneggiata nel tempo, ha struttura in pietra per la maggior parte, solai in laterocemento, architravi in cemento, tetto a falde in cementegola; è composta di due soli vani, uno per piano; alcune parti sono ricostruite in laterizio forato. Priva di finiture, al piano terra il pavimento è in cemento, serramenti vetusti "da recupero", al piano primo, accesso da via Carso con scaletta in metallo "provvisoria" priva di parapetto non in sicurezza, ha il pavimento privo degli strati di finitura (in piccola parte demolito e comunicante con il sottostante pianoterra) e senza serramento al foro finestra, protetto da un pannello provvisorio in legno in funzione di parapetto, porta d'ingresso in metallo tipo industriale. Attualmente il piano terra è utilizzato a ricovero attrezzi e deposito, il piano primo è utilizzato a deposito e magazzino; è presente un minimale collegamento elettrico non a norma.

2.2 La costruzione più recente, ad ampliamento, documentata nel 1991, addossata al nucleo originario in parte sul mn 349, in parte sul mn 355 e in parte sul mn 988, è realizzata al grezzo, con struttura mista in laterizio pieno, forato e in blocchetti di



cemento, solai in laterocemento con travetti prefabbricati, architravi in cemento,

copertura a falde in cementegola, accenno di intonaco grezzo sul fronte Est;

al piano terra, l'immobile è completamente privo di finiture, è suddiviso in 4 vani privi

di serramenti e da questi si può risalire, da una parte al piano strada con una scala in

cemento e dall'altra, accedere al terreno mn 988;

al piano primo, la superficie è suddivisa in 4 vani, privi di finiture e qualche parete

intonacata al grezzo, dei quali sono uno ha il pavimento rivestito in piastrelle di

ceramica; serramenti in legno di tipo vetusto con avvolgibili ai fori finestre, porta

d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro "da recupero"; è presente un minimale

collegamento elettrico, con punto luce comandato per vano, non a norma. Privo di

impianto idraulico. Accesso da via Carso con una scala e ballatoio in cemento, non in

sicurezza perché priva di parapetto.

2.3 Il terreno (mn 988) che si sviluppa lungo il prolungamento non asfaltato di via

Carso, in continuità ai mn 349 e 355 (2.1 e 2.2), nella prima parte è occupato da un

muro di contenimento (circa ml 6,50-7,00) realizzato in blocchetti di cemento lungo la

via Carso, a prolungamento dell'ampliamento edilizio (**2.2**); privo di copertura e

pavimentazione. La restante parte è a prato con qualche albero ad alto fusto e chioma

di rilevante dimensione.

Si è rilevata la presenza di una tettoia in ondulato di fibrocemento su ritti in metallo

(circa ml 3,50x14,00, h ml 2,80 circa) e pavimento in gettata di cemento, utilizzata a

parcheeggio coperto e deposito attrezzi, posizionata in prossimità del confine sud di

proprietà, approssimativamente a 2/3 della lunghezza del terreno. L'area è recintata

solo lungo il confine est e sud con rete metallica su stanti.

DIMENSIONI

Per il Lotto 2, costituito dai beni **2.1**, **2.2** e **2.3**, necessariamente considerato in corpo



unico anche in considerazione della complessità urbanistico-edilizia della zona (cfr.: § "Destinazione urbanistica – conformità") e catastale (cfr.: § "Identificazione catastale), fattori che indirizzano la valutazione dei terreni nella prefigurazione di pertinenza a giardino, si può dimensionalmente riassumere:

per la parte edificata al grezzo:

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Piano terra (a cantina)	66,75	0,50	33,38
Piano primo	66,75	1,00	66,75
area esterna (a giardino)	Qualità	Superficie	
2.1: mn 349	sup. area	113	
2.2: mn 355	semin. arbor.	93	
2.3: mn 988	semin. arbor.	790	
area esterna (a giardino)	tot. mq	996	
	Superficie lorda	Rapporto mercantile	
sup. lorda fabbricato	66,75	0,08	5,34
area esterna (mq 996-66,75)	929,25	0,02	18,59
	sommano	mq/comm	124,05

LOTTO 3

Beni 3.1 e 3.2 (mn 356 e mn 362)

Trattasi di due superfici a seminativo disposte territorialmente in area agricola, dalla forma regolare, separate tra loro da una strada bianca che si distacca dal prolungamento della via Carso al confine con il mn 988; il bene **3.1** (mn 356) si sviluppa dall'edificato a Ovest fino alla strada bianca con andamento in leggera pendenza verso la parte a quota più bassa della valletta di Gai; il bene **3.2** (mn 362) si sviluppa con andamento pianeggiante dalla strada bianca fino al piede del versante



nord della collina morenica, fianco collinare boschivo a sud dell'agglomerato di Gai di

Sopra. Come la maggior parte dell'areale in cui sono inseriti i beni, i terreni sono

lavorati a seminativo e/o a prato.

DIMENSIONI

	Qualità	Superficie	Sup. commerciale
3.1: mn 356	semin. arbor.	807	
3.2: mn 362	semin.arbor	1118	
	sommano	mq/comm	1.925,00

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Per la posizione geografica delle particelle e la conformazione dei Lotti, si ha:

LOTTO 1

Fg.19 mn 216 (**1.1**) in **Zona Omogenea AI**;

Fg.19 mn 126 (**1.2**), 485 (**1.3**), 220 (**1.4**), 338 (**1.5**) in **Area agricola di particolare**

pregio (ex VM);

Fg.19 mn 438 (**1.6**) in **Area agricola non integra** (ex E2-E3) e in parte minore in

Area agricola di particolare pregio (ex VM);

Fg.19 mn 432 (**1.7**) in **Area agricola non integra** (ex E2-E3) e in parte minore in

Area agricola di particolare pregio (ex VM);

LOTTO 2

Fg.19 mn 349 (**2.1**) e mn 355 (**2.2**) in **Zona Omogenea AI**;

Fg.19 mn 988 (**2.3**) in **Zona Omogenea AI** e in **Zona Omogenea Nuclei di**

Edificazione Diffusa;

LOTTO 3

Fg.19 mn 356 (**3.1**) **Area agricola non integra** (ex E2-E3);



Fg.19 mn 362 (3.2) **Area agricola non integra** (ex E2-E3) e in parte minore in **Area agricola di particolare pregio** (ex VM).

Per le aree in cui ricadono le particelle oggetto di pignoramento, dal P.I. viene previsto:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE AI (Lotto 1 e Lotto 2) con prescritta la seguente

normativa (art. 26, N.T.O. del P.I.):

1. sono quelle zone perimetrale come Centri Storici. Tutte le zone definite AI sono classificate come aree di degrado.

2. per tali zone le prescrizioni del P.I. sono rivolte alla riqualificazione fisica e funzionale dei centri nonché ad una loro rivalutazione sul piano sociale ed economico.

3. in dette aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza e locali di servizio alla residenza quali garage magazzini e locali accessori;

- negozi per il commercio al dettaglio e relativi locali di deposito e magazzini;

- attività ricettive e della ristorazione quali ristoranti, alberghi, pensioni, bar, ecc.;

- attività direzionali e del terziario avanzato quali uffici privati e pubblici, studi professionali, banche, assicurazioni ecc. e relativi locali accessori;

- attività ricreative, associative e culturali quali teatri, cinema, sale riunioni, biblioteca, locali di divertimento;

- attività produttive di servizio alla residenza ed artigianato tipico locale,

- autorimesse pubbliche e private;

- quanto altro, a giudizio del Consiglio Comunale, non arrechi pregiudizio al carattere del Centro Storico.

4. Sono escluse dai Centri Storici:

industrie ed attività produttive che producano inquinamento da fumi, rumori e scarichi

in genere; macelli; stalle, scuderie e relative concimaie fatte salve quelle esistenti alla

data di adozione del P.I.. In questi casi saranno consentiti unicamente interventi volti



al miglioramento della situazione igienico-sanitaria con esclusione tassativa di ampliamenti dei volumi e degli spazi destinati alla attività zootecnica;

5. gli interventi di miglioramento igienico-sanitario delle situazioni esistenti saranno soggetti a Permesso di costruire e dovranno ottemperare a tutti gli obblighi e prescrizioni impartite dalla competente autorità sanitaria.

Per la Z.T.O. AI/54 gli interventi sugli immobili devono essere preceduti dalla approvazione di un Piano di Recupero Unitario (Grado di Protezione 9) esteso a tutto l'ambito della zona stessa.

L'immobile di cui il mn 216 (1.1) per il **Lotto 1** e gli immobili e/o le aree di cui i mn 349 (2.1), mn 355 (2.2) e parte del mn 988 (2.3) per il **Lotto 2** sono segnati con

Grado di Protezione 3 - RESTAURO PROPOSITIVO:

6. riguarda principalmente quegli edifici privi di connotazioni architettoniche particolari, ma aventi valore ambientale come edifici caratteristici della area pedemontana e costituenti parte integrante del patrimonio edilizio storico.

7. Gli interventi devono prevedere:

a. la valorizzazione degli aspetti architettonici e di pregio ambientale attraverso il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi è consentita l'apertura di nuove forature purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

b. il restauro degli ambienti interni con adeguamenti delle quote dei solai pur rimanendo invariata l'unitarietà dei fronti;

c. il consolidamento delle strutture anche con materiali diversi dagli originari estesi a larghe parti dell'edificio;

d. la eliminazione delle superfetazioni come elementi incongrui all'impianto originario ed agli ampliamenti consolidati;



e. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti;

f. qualora si sia in presenza di parti crollate o demolite documentabili, non a carattere superfetativo, si potrà proporre la ricostruzione in base alle volumetrie desumibili dai documenti e reperti.

Z.T.O. AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE PREGIO (ex VM) (**Lotto 1 e Lotto 3**)

con prescritta la seguente normativa (art. 45, N.T.O. del P.I.):

1. si tratta di zone ad alta valenza paesaggistica che assumono il carattere di monumento naturale;

2. in dette zone è esclusa qualsiasi edificazione e/o modificazione della morfologia, del paesaggio e dell'assetto naturale;

3. per gli edifici esistenti compresi in tali zone sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria; straordinaria e di restauro propositivo come previsto al grado di protezione 3;

4. si precisa che tali aree sono da considerarsi aree a verde con particolari connotazioni paesaggistiche che, da sole o pertinenti ad opere specifiche, acquisiscono una particolare valenza che supera gli aspetti caratteristici del paesaggio agrario e non sono zone agricole. (Nota: nel C.D.U. in fascicolo allegati, viene riportato anche il comma 5 dell'articolo che prevede nell'area specifica, caratterizzata dalla contiguità e unitarietà urbanistica rispetto alla Z.T.O. D4a su cui insiste il Castello dei Conti Brandolini D'Adda, dove è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione e comunque di opere di interesse generale che siano funzionalmente e pertinentemente connesse all'utilizzazione del complesso monumentale citato, secondo un progetto unitario che assicuri l'inserimento armonico nel contesto sia dal



punto di vista ambientale che architettonico);

6. all'interno della *Core Zone* del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui alla Parte Quarta delle N.T.O. del P.I..

Z.T.O. AREE AGRICOLE NON INTEGRE (EX E2 - E3) (**Lotto 1 e Lotto 3**) con prescritta la seguente normativa (art. 44, N.T.O. del P.I.):

1. sono le zone che per estensione dei fondi, composizione e localizzazione dei terreni, sono di primaria importanza per la funzione agricola produttiva o che sono contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

2. in tali zone sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla legislazione regionale vigente per la tutela e l'edificazione in zone agricole;

3. sino alla redazione di una variante tematica al P.I. relativa alla riclassificazione del territorio agricolo, oltre a quanto previsto dalla Legge Regionale vigente, gli interventi edilizi sulla residenza dovranno sottostare alle seguenti norme:

Tipologia edilizia: agricola tradizionale; Distanza dai confini (De) = 8 mi; Distanze tra fabbricati (Df) = 10 mi; Distanza tra stalle e residenze (Ds/r) = 30 mi; Distanza dalle strade (Ds) = 10 mi min. salvo distanze definite dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs 30 aprile 1992, n.285 smi) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16 Dicembre 1992 n.495 smi); Altezza (H) = 6,5 mi;

4. per interventi di ampliamento su edifici esistenti a distanze inferiori di quelle fissate vale quanto prescritto al penultimo punto dell'Articolo 43 delle N.T.O. del P.I., che prevede che qualora l'edificio si trovi a distanze inferiori a quelle fissate, l'ampliamento è comunque possibile purché non si sopravanzi oltre la linea di prolungamento del fronte o dei fronti da cui si origina il rispetto.



5. per le strutture agricolo-produttive vale quanto fissato dall'Articolo 41 delle N.T.O.

del P.I.;

6. all'interno della *Core Zone* del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano

e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui alla Parte Quarta delle

N.T.O. del P.I.

Z.T.O. NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (Lotto 2) con prescritta la seguente

normativa (art. 46, N.T.O. del P.I.):

1. il P.I. individua in tav. 2 "carta della zonizzazione territoriale" e precisa rispetto alla

delimitazione operata dal P.A.T.I. i perimetri dei nuclei di edificazione diffusa intesi

quali aggregati edilizi in ambiente rurale, non in contrasto con l'uso agricolo del

territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato

esistente. La finalità è di favorire l'assestamento dei nuclei rurali storici o consolidati,

sorti spontaneamente nel tempo, ed incentivare i processi di riordino dell'edificato nel

territorio agricolo. I nuclei di edificazione diffusa sono da considerarsi ambiti prioritari

per l'edificazione consentita in territorio agricolo dalla legislazione vigente;

2. la nuova edificazione o il completamento dei lotti già edificati, ove non si tratti di

strutture agricolo produttive necessarie alla conduzione del fondo, è ammesso sino al

raggiungimento dell'indice fondiario massimo di cui al comma 10 dell'art. 46 delle

N.T.O. del P.I.;

3. per le strutture agricolo produttive necessarie alla conduzione del fondo vale la

disciplina di cui all'art. 44 L.r. 11/2004 smi e relativo provvedimento di cui all'art. 50

comma 1 lettera d) della L.r. 11/2004 smi.;

4. l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; in

mancanza o in carenza di queste, contemporaneamente all'intervento edilizio deve



essere eseguito anche l'intervento di urbanizzazione necessario a realizzare tali opere; impianti idonei di smaltimento delle acque usate; parcheggi; impianto di illuminazione pubblica, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

5. Destinazioni ammesse:

a) abitazioni ed annessi alla residenza;

b) pubblici esercizi e attività commerciali di vicinato con Superficie di vendita (Sv) fino a mq 150, nel rispetto della dotazione di aree a parcheggio e di quanto prevede la legislazione in materia.

c) botteghe artigianali, nonché artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed a condizione che:

- il volume occupato dall'attività sia inferiore a 800 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 250 mq, con un indice di copertura inferiore al 50%;

- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;

- le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. Sanità 05.09.1994 e non siano fonte di emissioni inquinanti, comunque nocive ai residenti;

- siano segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo;

d) strutture agricole produttive diverse da allevamenti.

6. Il P.I. distingue le seguenti tipologie di nuclei di edificazione diffusa, in ottemperanza al P.A.T.I.:

a. nuclei di interesse storico, assimilabili ai centri storici;

b. nuclei con presenza di aziende agricole e annessi o comunque di carattere rurale;

c. nuclei con carattere prevalentemente residenziale.

7. Nei nuclei di interesse storico gli interventi sono finalizzati alla tutela, riordino e



valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale e dei caratteri tipologici storici dell'insediamento, sia per i volumi principali e secondari che per gli spazi scoperti e le aree comuni o pubbliche. In tali nuclei sono ammessi i seguenti interventi:

a. gli interventi di cui al DPR 380/2001, art.3, comma 1, lett. a), b) e c), fatto salvo per quanto previsto per gli edifici con intervento codificato (grado di protezione) o normati con scheda dal P.I.;

b. recupero e riqualificazione, secondo forme e disposizioni pianivolumetriche coerenti con i fabbricati storici esistenti, delle volumetrie pertinenziali e accessorie non di pregio (magazzini, tettoie, garages, baracche, etc.), purché legittime;

c. cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti purché compatibili con la destinazione residenziale;

d. previo parere favorevole della commissione edilizia comunale, è ammessa la demolizione di fabbricati in contrasto con le forme di edilizia tradizionale storica e loro ricostruzione migliorativa, secondo forme e disposizioni pianivolumetriche anche diverse purché coerenti con i fabbricati storici esistenti, i criteri insediativi del nucleo storico interessato e senza aggravio per la sicurezza della viabilità pubblica.

8. Nei nuclei di carattere rurale gli interventi sono finalizzati al riordino e riqualificazione dell'esistente, in considerazione del prevalente carattere agricolo dell'insediamento, sono ammessi i seguenti interventi:

a. gli interventi di cui al DPR 380/2001, art.3, comma 1, lett. a), b) c) e d), fatto salvo per quanto previsto per gli edifici con intervento codificato (grado di protezione) o normati con scheda dal P.I.;

b. recupero e riordino delle volumetrie pertinenziali e accessorie non di pregio (magazzini, tettoie, garages, baracche, etc.), purché legittime;

c. oltre all'ampliamento una tantum fino a 800 mc degli edifici residenziali esistenti è



ammesso il cambio d'uso a destinazione residenziale degli annessi rustici e dei volumi accessori esistenti fino a un massimo di 800 mc, previa dichiarazione di essere allacciati ai principali sottoservizi a rete e di essere dotati di adeguato accesso carrabile.

Nei nuclei di carattere prevalentemente residenziale gli interventi sono finalizzati al riordino e riqualificazione dell'esistente nonché al suo consolidamento, nei limiti del dimensionamento dell'ATO e mediante acquisizione di credito edilizio, comunque entro l'indice edificatorio massimo e nel rispetto delle distanze e delle altezze di cui al punto successivo. In considerazione del prevalente carattere residenziale dell'insediamento, sono ammessi i seguenti interventi:

a. gli interventi di cui al DPR 380/2001, art.3, comma 1, lett. a), b) c) e d), fatto salvo per quanto previsto per gli edifici con intervento codificato (grado di protezione) o normati con scheda dal P.I.;

b. recupero e riordino delle volumetrie pertinenziali e accessorie non di pregio (magazzini, tettoie, garages, baracche, etc.), purché legittime;

c. oltre all'ampliamento una tantum fino a 800 mc degli edifici residenziali esistenti è ammesso il cambio d'uso a destinazione residenziale degli annessi rustici e dei volumi accessori esistenti, previo loro riordino sotto il profilo edilizio, fino a un massimo di 800 mc;

d. nuova costruzione mediante acquisizione di credito edilizio, nei limiti di dimensionamento dell'ATO, entro un indice edificatorio massimo pari a 1,00 mc/mq.

10. All'interno dei nuclei di edificazione diffusa si applicano i seguenti indici stereometrici: $Se = 20\%$; $Np = 2 (1 + T)$; $Hmax = mi 7,5$; Indice di permeabilità fondiaria: $Ipf = 35 \%$; $De = mi 5,00$; $Ds = mi 10,00$ dalle strade provinciali; $mi 5,00$ dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti; $Df = art. 10 N.T.O.$



11. Le tipologie edilizie ammesse, in ogni caso da integrare con i caratteri, tradizionali

del borgo rurale, sono quella isolata, in linea o a schiera.

12. Per tutti gli edifici di nuova realizzazione ai sensi del presente articolo, si prescrive:

a. uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie

architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva

locale;

b. la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali

compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con

essenze arboree ed arbustive autoctone);

c. dal punto di vista architettonico gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza

all'esistente, dovranno integrarsi con la struttura originaria;

d. che, nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione, il recupero

delle parti superfetative, se legittime, potrà avvenire anche mediante nuove

costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto delle fronti principali

e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.

13. La modalità di sversamento dei reflui dovrà avvenire ai sensi del regolamento di

fognatura approvato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato. Ove non sia possibile

allacciare gli aggregati di edificazione diffusa alla rete fognaria pubblica, gli interventi

di nuova edificazione saranno ammissibili unicamente previa realizzazione di sistemi

di smaltimento delle acque reflue basati su tecnologie eco-sostenibili, quali la

fitodepurazione, il lagunaggio, la subirrigazione o diverse tecnologie certificate che

garantiscono il sostanziale abbattimento degli inquinanti e dei nutrienti contenuti nei

reflui.

14. Per gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di edificazione diffusa

dovrà essere previsto, oltre agli standard a parcheggio, un posto auto aggiuntivo con



accessibilità diretta dalla viabilità pubblica per ogni nuova unità abitativa insediata.

15. Le aree per l'allocazione degli standard potranno essere recuperate anche all'interno delle aree in cui è preclusa l'edificazione così come individuate nelle schede urbanistiche relative agli ambiti di edificazione diffusa.

16. Per ogni nucleo di edificazione diffusa il P.I. definisce una scheda progettuale, al fine di controllare ed orientare gli interventi verso soluzioni progettuali tese alla considerazione delle specificità locali ed alla qualità paesaggistica ed ambientale, nel rispetto delle valenze storico-testimoniali, naturalistiche ed ambientali ivi presenti.

Detta scheda progettuale fornisce le necessarie indicazioni a mezzo degli elementi sotto riportati:

AMBITI PRECLUSI ALL'EDIFICAZIONE: con la finalità di preservare porzioni di territorio ancora integre sotto il profilo paesaggistico e naturalistico o soggette a rischio idrogeologico o con il semplice scopo di garantire varchi al tessuto insediativo esistente, le schede urbanistiche individuano le porzioni di territorio poste all'interno del nucleo di edificazione diffusa in cui è preclusa l'edificazione. All'interno degli ambiti preclusi all'edificazione è ammessa la realizzazione di opere pubbliche e opere di urbanizzazione riguardanti il verde pubblico attrezzato, il verde privato ed i parcheggi che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra. I volumi in essere posti all'interno di tali ambiti potranno essere oggetto di attribuzione di un credito edilizio ai sensi e per effetto dell'Art. 69 delle N.T.O. del P.I. presenti norme a fronte della demolizione del manufatto esistente purché lo stesso sia legittimo e non sottoposto a vincoli di natura sovraordinata o gradi di protezione definiti dal Piano che ne precludano la demolizione.

SIEPI E ALBERATURE: in caso di presenza di elementi di degrado o attività incongrue, non compatibili con la vocazione residenziale dell'ambito, vengono



individuati all'interno delle schede urbanistiche gli ambiti preferenziali di allocazione

degli interventi di mitigazione ambientale quali a titolo esemplificativo mascherature

con essenze arboree, al fine di ridurre l'impatto visivo sul contesto in cui si collocano.

Vengono altresì individuate le alberature esistenti da preservare.

CONI VISUALI: all'interno delle schede urbanistiche sono individuati i coni visuali

significativi, il cui campo visivo risulta meritevole di tutela per il valore paesaggistico e

comunque percettivo riscontrato.

Per questi ambiti viene prescritto il mantenimento visivo degli elementi di singolarità

legati al paesaggio ed alla percezione di ambienti costruiti o di semplici interruzioni

dell'edificato. Per i coni visuali individuati viene determinata una fascia di rispetto di

20 mt. dall'asse del cono entro la quale viene prescritta l'assoluta inedificabilità.

Per gli edifici esistenti negli ambiti dei coni visuali sono ammessi esclusivamente gli

interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 3 comma 1 DPR 380/2001 escludendo,

comunque, l'erezione di nuovi volumi, l'ampliamento delle costruzioni già presenti,

l'inserimento di manufatti o la messa a dimora di piante che ostruiscano la percezione

visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.

LIMITI ALL'EDIFICAZIONE: al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di

particolare interesse sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, sono individuati

all'interno delle schede urbanistiche i limiti fisici per i nuovi insediamenti nonché per

gli interventi di ampliamento o ristrutturazione dei manufatti esistenti.

Oltre tali limiti, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del

territorio agricolo, di rispetto stradale o di fragilità di diversa natura, lo sviluppo

insediativo è interdetto.

I perimetri che definiscono gli ambiti di edificazione diffusa costituiscono essi stessi

un limite fisico alla realizzazione di nuovi insediamenti. All'esterno del limite fisico



all'edificazione come definito dalle schede urbanistiche sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al DPR 380/2001 art. 3, lett. a) sui manufatti esistenti nonché la realizzazione di opere pubbliche e le opere di urbanizzazione riguardanti il verde pubblico attrezzato, il verde privato ed i parcheggi che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

ACCESSI: le schede urbanistiche individuano gli accessi, esistenti e di nuova previsione, alle proprietà private dalla viabilità pubblica. L'indicazione dei nuovi accessi deve intendersi di carattere direttivo alla progettazione di dettaglio, quali indicazioni preferenziali di accesso; in sede di progettazione potranno tuttavia essere previste soluzioni alternative, purché le stesse non comportino elemento di pericolosità alla viabilità pubblica e utilizzando preferibilmente gli accessi già esistenti. Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al D.Lgs 285/1992 "Codice della Strada".

STANDARD: per gli interventi previsti all'interno degli ambiti di edificazione diffusa dovrà essere previsto, oltre agli standard a parcheggio di cui all'Art. 17 delle N.T.O. del P.I., un posto auto aggiuntivo con accessibilità diretta dalla viabilità pubblica. L'individuazione dei suddetti standard fa capo anche agli interventi di trasferimento di volumetrie già esistenti all'interno dei nuclei rurali qualora queste generino una nuova unità insediativa. Le schede urbanistiche individuano simbolicamente l'allocazione preferenziale degli standard previsti, la quale deve intendersi di carattere direttivo alla progettazione di dettaglio. Le aree per l'allocazione degli standard potranno essere recuperate anche all'intero delle aree in cui è preclusa l'edificazione.

MANUFATTI RURALI: all'interno delle schede urbanistiche sono individuati gli edifici esistenti con interventi programmati di cui all'Art. 24 delle N.T.O. del P.I., per i quali valgono le disposizioni dettate in relazione alla specifica norma di tutela.



ELEMENTI PUNTUALI: sono individuati, con apposita grafia, all'interno delle schede urbanistiche, i seguenti elementi puntuali: le opere incongrue; le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Le opere incongrue sono disciplinate dal Sottoarticolo "33.C" delle N.T.O. del P.I.. Le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono disciplinate dall'Art. 42 delle N.T.O. del P.I..

17. All'intero della *Core Zone* del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui alla Parte Quarta delle N.T.O. del P.I..

(Nota: per maggiori informazioni la documentazione è consultabile sul sito web del Comune di Cison di Valmarino (www.comune.cisondivalmarino.tv.it).

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, risulta:

LOTTO 1

1.1: mn 216 (fabbricato rurale): nell'archivio del Comune non è presente alcuna pratica edilizia; l'immobile è stato costruito anteriormente al 1967.

Sarà da attivare la pratica di inserimento al Catasto Edilizio Urbano dell'immobile al fine di individuare una rendita catastale previo confronto tecnico con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, rilievo strumentale dell'immobile, ottenimento dell'attestazione di idoneità statica dell'esistente, del nullaosta igienico-sanitario per le parti esistenti non coerenti con gli standard urbanistici richiesti, esecuzione degli adeguamenti termoidraulici ed elettrici, ottenimento delle certificazioni degli impianti, l'attestazione di qualificazione energetica, l'eventuale regolarizzazione di diritti e/o sanzioni e/o oblazioni. Dalle caratteristiche dell'immobile, questo potrebbe ricadere tra le categorie catastali più basse (economico-popolare), così anche nel campo



energetico è probabile si attesti nella classificazione più bassa della qualità energetica.

Per tale procedura si può presumere un corrispettivo per il tecnico professionista abilitato di circa € 5.000,00 oltre iva e oneri di legge; l'importo per le procedure tecnico-amministrative, al momento non quantificabile, sarà definita dal Tecnico Istruttore dell'Ente di controllo alla presentazione della documentazione tecnica.

LOTTO 2

2.1: mn 349, **2.2:** mn 355, **2.3:** mn 988.

Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 440 del 10/03/1965: progetto di ampliamento ad uso abitazione;

- C.E. in sanatoria n. 83/A/91 del 18/11/1991: costruzione di un fabbricato ad uso legnaia in assenza di licenza edilizia e realizzazione di alcune modifiche interne e prospettiche su un fabbricato ad uso abitazione in difformità dalla licenza edilizia n. 440 del 10/03/1965;

- C.E. n. 35/91 del 18/11/1991: lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione;

- Richiesta di C.E. del 07/12/1994 per rinnovo di C.E. n. 35/91: sospesa con comunicazione dell'Ufficio Tecnico del 17/12/1994 prot. 7595 – pratica n. 35/C/91.

Difformità

Per il Lotto 2, si rileva che mancano agli atti la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune in sede di rilascio della Concessione Edilizia nel 1991 (deposito dei cementi armati, visto su progetto termoidraulico e isolamento termico, oltre ad altri di prassi). Da confronto tecnico con l'Ufficio preposto si può dedurre che, con la sospensione da parte dell'Ufficio Tecnico del 1994, scaduti i termini e mancando le comunicazioni di prassi, la C.E. n. 35/91 del 18/11/1991 sia decaduta.



Per la sola regolarizzazione dello stato di fatto, previo confronto tecnico con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino sulla fattibilità e la procedura, sarà da effettuare il rilievo tecnico-strumentale dell'eseguito per riallineamento, ottenimento dell'attestazione di idoneità statica dell'esistente, relazione tecnica di raccordo tra norme dell'epoca di costruzione e di ottenimento della C.E. precedente e quelle attualmente vigenti, corredata della conformità impianti elettrico ed idraulico e fognario se eseguito, nonché del nullaosta igienico-sanitario per le parti esistenti non coerenti con gli standard urbanistici richiesti, l'eventuale regolarizzazione di diritti e/o sanzioni e/o oblazioni su determina del Tecnico Istruttore del Comune; procedere alle demolizioni e/o ai ripristini delle parti edilizie incongrue al progetto approvato al fine di ottenere uno stato di fatto autorizzato.

Per tale pratica edilizia si può presumere un corrispettivo per l'attività tecnico professionale di circa € 5.000,00 oltre iva e oneri di legge; l'importo per le procedure tecnico-amministrative, al momento non quantificabile, sarà definita dal Tecnico Istruttore dell'Ente di controllo alla presentazione della pratica completa di documentazione tecnica.

La tettoia in fibrocemento e struttura in metallo posizionata sul **2.3:** mn 988, non essendo autorizzata e incongrua con la zona, previa redazione da parte di tecnico abilitato di relazione tecnica sulla valutazione del rischio per le lavorazioni di materiali a base di amianto, andrà demolita e asportata alla discarica qualificata da ditta specializzata, nonché andrà demolita e asportata a discarica autorizzata la struttura metallica di sostegno e la pavimentazione in cemento con la bonifica dagli eventuali trovanti e il ripristino della permeabilità del terreno con idoneo terreno vegetale.

Per tale procedura si può presumere un costo approssimato di circa € 3.000,00 oltre iva e oneri di legge



Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla documentazione ricevuta dagli Archivi del Comune e alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni e integrazioni; si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale

LOTTO 1

1.1: mn 216 (fabbricato rurale): da attivare la pratica di inserimento al Catasto Edilizio Urbano dell'immobile al fine di individuare una rendita catastale. Dalle caratteristiche dell'immobile, questo potrebbe ricadere tra le categorie catastali più basse (economico-popolare). Si evidenzia l'annotazione catastale riportata in visura: "sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, c.277 della L.n. 244 del 24/12/2007". Per tale procedura catastale si può presumere un corrispettivo per il tecnico professionista abilitato di circa € **1.500,00** oltre iva e oneri di legge.

LOTTO 2

2.1: mn 349 (fabbricato rurale): si evidenzia l'annotazione catastale riportata in visura: "sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, c.277 della L.n. 244 del 24/12/2007". Per la disposizione dell'immobile, tale procedura catastale è correlata alla regolarizzazione urbanistico-catastale del mn 355 (2.2) e del mn 988 (2.3).



2.2: mn 355 (seminativo arborato): si evidenzia l'annotazione in visura catastale:

“particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.E.U.” (rif.: mn 1091 sub.1), per la disposizione dell'immobile in parola la procedura vedrà coinvolti anche il mn 349 (2.1) e il mn 988 (2.3) ed è correlata al ripristino della conformità edilizia.

Per tale procedura catastale si può presumere un corrispettivo per il tecnico professionista abilitato di circa € **1.500,00** oltre iva e oneri di legge, previo rilievo e verifica della compatibilità urbanistica per inserimento in mappa.

LOTTO 3

3.1: mn 356 (seminativo arborato): si evidenzia che da mappa catastale storica, tra il mn 356 e l'attuale mn 345 risulta graficamente il mn 665, altra proprietà; previa verifica del frazionamento in atti dal 1991, sarà da inserire in mappa. Per tale aggiornamento catastale si può presumere un corrispettivo per il tecnico professionista abilitato di circa € **500,00** oltre iva e oneri di legge.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome degli Esecutati sui beni oggetto di esecuzione. Al momento del sopralluogo il fabbricato rurale **1.1:** mn 216 era occupato dall'Esecutata “1” e vi risulta residente Esecutato “3”.

Da verifica presso l'Agenzia Veneta A.V.E.P.A., non risultano presenti fascicoli aziendali aperti a nome degli Esecutati e i terreni oggetto di pignoramento non risultano in conduzione. Risulta altresì notizia di conduzione in comodato da altro soggetto di **1.2:** mn 126 e **1.3:** mn 485, fino al 2011, e di **1.4:** mn 220, **1.5:** mn 338,



1.6: mn 438, 3.1: mn 356, 3.2: mn 362, fino al 2014.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non ritengo opportuna né giustificata la vendita in ulteriori parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni non sono parte di un condominio.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale, in generale, del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano il proseguire di un peggioramento influenzato dall'aumento dei tassi di interesse, dalla guerra in Ucraina, dalle forti oscillazioni dei costi dei beni energetici dai costi dei materiali edili e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche degli operatori di settore. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere che nello specifico contesto non sono presenti, dall'estetica dell'insieme, paesaggisticamente attraente e nel dettaglio degli immobili, dalla qualità bassa e incompleta nella realizzazione.



Per le quotazioni dei terreni, da pubblicazioni specialistiche appare di rilievo l'interesse per l'affitto dei terreni in alternativa all'acquisto, con una generale tendenza alla diminuzione della durata dei contratti. Dalle indagini disponibili, l'orientamento risulta particolarmente dinamico nelle regioni settentrionali, con una domanda tendenzialmente superiore all'offerta, soprattutto nel caso di terreni di pregio e dimensioni interessanti per la coltivazione con profitto.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova e dalla facilità di accesso dalla via pubblica che nelle fattispecie è per qualche bene difficoltoso e dalla dimensione e propensione alla trasformazione delle superfici in vigneto, che nella specifico dei terreni, per lo meno ben esposti, è poco appetibile per la dimensione ridotta degli appezzamenti; questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione dei terreni oggetto di perizia mi fa ritenere la stima di tipo sintetico rapportata alle unità economiche quella che meglio può attribuire la migliore valutazione economica.

Considerando quindi che, come elementi incrementali di valore, possono essere considerati: l'amenità del paesaggio, le visuali pittoresche sulle colline moreniche e verso Cison di Valmarino e Castelbrando, la presenza di ampi spazi agricoli, la tranquillità generale dei luoghi, mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: il contesto isolato dell'aggregato storico rispetto alla viabilità provinciale, l'accessibilità con autoveicoli in generale scarsamente funzionale e costretta da una urbanizzazione compatta, la necessità di regolarizzazione urbanistica e catastale nonché la necessità di verifiche di idoneità statica degli immobili, la vetustà delle costruzioni originali, l'incompletezza del costruito, la carente qualità delle finiture e la scarsa qualità energetica, dove misurabile, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione dei beni



oggetto di perizia, mi fa ritenere, anche nell'ambito edilizio, la stima di tipo sintetico

quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazioni

La valutazione dei beni è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relativi a proposte di compravendite di immobili e terreni simili, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, che non è particolarmente quotata; dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su compravendite di beni analoghi ma con migliore qualità e ottimo stato conservativo (Cison di Valmarino, 2° semestre 2022), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito residenziale:

zona extraurbana, agricola, case sparse e borghi:

tipologia	stato conservativo	€/mq min	€/mq max
Abitazioni civili	ottimo	770	970
Ville e Villini	ottimo	810	1000

con un valore medio di €/mq 870 per le abitazioni civili.

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in area ad ampio raggio, si sono registrate, con buon margine di approssimazione per le dimensioni e configurazioni, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di

€/mq 820,00 per una casa unifamiliare in ambito storico, urbanisticamente servito, disposto a più livelli e dalle dimensioni generose, con spazi articolati e finiture di qualità, in ottimo stato, con scoperto;

€/mq 350,00 per un edificio di origine storica e caratteristiche tipologiche e costruttive dell'epoca, da ristrutturare, dimensionalmente simile agli immobili oggetto di pignoramento;



€/mq 300,00 per una porzione di immobile indipendente, a più livelli e dalle comode

dimensioni, di qualità media e da riattare, con garage e area scoperta a giardino;

€/mq 170,00 per un immobile a rustico - vetusto - disposto su più livelli, da ristrutturare,

dalle dimensioni simili agli immobili oggetto di pignoramento, nelle vicinanze ad ambito storico.

Si ha avuto notizia, inoltre, di una compravendita con buon grado di comparabilità, per

posizione, superficie, disposizione e numero di vani e accessori, in categoria catastale

di tipo economico, abitabile, con un valore approssimativo di €/mq 325,00.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, il

valore di vendita reale e il valore a nuovo o ottimo stato, parametrato alle condizioni

reali degli immobili staggiti si possono ottenere valori di sintesi di €/mq 350,00-400,00.

Per i terreni, si ha notizia di valori applicati in zone agrarie dalle caratteristiche

analoghe, in un intorno valutabile di €/mq 3,00-5,00 per Prato, €/mq 3,00-5,00 per

Bosco misto, €/mq 4,00-5,00 per Seminato e Seminato arborato, in funzione anche

della loro dimensione e dalla loro potenzialità ad essere trasformati in vigneto, nel qual

caso i valori medi di Prato e di Seminato sono superiori. Si sono confrontati anche i

valori agricoli medi pubblicati dalla Provincia di Treviso per l'anno 2023. Considerate

le caratteristiche dimensionali, le posizioni e la morfologia dei terreni, l'accessibilità, si

ritiene di applicare in sintesi i valori di €/mq 3,00 per seminativo misto a pascolo e per

il bosco misto, €/mq 4,00 per i seminativi di ridotte dimensioni ed €/mq 5,00 per le

superfici a seminativo dalla forma regolare e andamento pianeggiante in area agricola

aperta.

In considerazione di quanto sopra descritto vengono applicati i sopraesposti valori di

sintesi:

LOTTO 1



	Sup. commerciale	€/mq	Stima
1.1: mn 216	145,74	400,00	€ 58.295,00
1.2: mn 126, 1.3: mn 485	1.260,00	3,00	€ 3.780,00
1.4: mn 220, 1.5: mn 338	6.510,00	3,00	€ 19.530,00
1.6: mn 438, 1.7: mn 432	1.562,00	4,00	€ 6.248,00
			€ 87.853,00

LOTTO 2

	Sup. commerciale	€/mq	Stima
2.1, 2.2, 2.3: mn 349, 355, 988	124,05	350,00	€ 43.417,50

LOTTO 3

	Sup. commerciale	€/mq	Stima
3.1: mn 356 3.2: mn 362	1.925,00	5,00	€ 9.625,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai valori di sintesi stimati si applicano i costi valutati per le regolarizzazioni esposte nei precedenti § "conformità edilizia – difformità" e "conformità catastale", ottenendo:

LOTTO 1

Stima dei beni 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7:	87.853,00 €
al quale si applicano i presunti costi per	
pratica urbanistica	-5.000,00 €
pratica catastale	-1.500,00 €
ottenendo un valore di	81.353,00 €
al quale si può applicare un deprezzamento	
per vendita all'asta del 15%, pari a	-12.202,95 €
ottenendo un valore di	69.150,05 €



che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di **69.000,00 €**

LOTTO 1 – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta **€ 69.000,00** (euro sessantanovemila/00)

LOTTO 2

Stima dei beni **2.1, 2.2, 2.3:** 43.417,50 €

al quale si applicano i presunti costi per

pratica urbanistica -5.000,00 €

demolizione tettoia -3.000,00 €

pratica catastale -1.500,00 €

ottenendo un valore di 33.917,50 €

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 15%, pari a -5.087,63 €

ottenendo un valore di 28.829,88 €

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di **29.000,00 €**

LOTTO 2 – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta **€ 29.000,00** (euro ventinovemila/00)

LOTTO 3

Stima dei beni **3.1, 3.2:** 9.625,00 €

pratica aggiornamento mappa catastale - 500,00 €

ottenendo un valore di 9.125,00 €

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 5%, pari a - 456,25 €

ottenendo un valore di 8.668,75 €



che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di **8.500,00 €**

LOTTO 3 – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta € 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- Estratti di mappa;
- visure storiche;
- estratti di mappe storiche

2. Agenzia delle Entrate – Servizi di pubblicità immobiliare:

- nove ispezioni ipotecarie;

3. Agenzia delle Entrate:

- comunicazione esito locazioni/comodati;
- AVEPA: comunicazione esito ricerca;

4. Comune di Cison di Valmarino:

- Lotto 2: C.E. 1965; elaborato grafico;
C.E. sanatoria 83-A91, 1991;
C.E. ristrutturazione e ampliamento 35-91, 1991;
istanza rinnovo C.E. 35-91, provvedimento di sospensione.

5. Atto:

- Lotto 1: Sentenza usucapione n. 187/2002 del 27/08/2002;
- Lotto 2: Compravendita, Notaio Marino rep. 256, 1979;

6. Documentazione sopralluogo:

- fascicoli foto;
- Lotto 1: schema di massima di rilievo;



- Lotto 2: schema di massima di rilievo;

7. Scheda:

- elenco nominativi;

- Lotto 1: sintetica per l'ordinanza di vendita;

- Lotto 2: sintetica per l'ordinanza di vendita.

- Lotto 3: sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 12/10/2023

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

