TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 135/2021
a cui è stato riunito il procedimento R.G.E. n° 141/2021

Promossa da

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Leonardo Bianco

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

31055 QUINTO DI TREVISO (TV) - VIA MONS.
L. TOGNANA, 75/D, TEL 347/0349244 - FAX 0422 /470428
e-mail: evagatto1@gmail.com - PEC: eva.gatto@ingpec.eu

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Indice

Elenco riassuntivo Lotti 5
Premessa 7
I beni 7
Lotto 1 8
Identificazione catastale 12
Confini e servitù 12
Proprietà e provenienza 15
Accessi 16
Iscrizioni e trascrizioni 16
Disponibilità 17
Regolarità edilizia 17
Calcolo superfici 17
Stima 18
Lotto 2 19
Identificazione catastale 21
Confini e servitù 21
Proprietà e provenienza 22
Accessi 23
Iscrizioni e trascrizioni 23
Disponibilità 24
Regolarità edilizia 24
Calcolo superfici 24
Stima 25
Lotto 3 27
Identificazione catastale 31
Confini e servitù 32
Proprietà e provenienza 33
Accessi 34
Iscrizioni e trascrizioni 34
Disponibilità 35
Regolarità edilizia 35
Calcolo superfici 36
Stima 38
Lotto 4 41
Identificazione catastale 44
Confini e servitù 45
Proprietà e provenienza 45
Disponibilità 46
Iscrizioni e trascrizioni 46
Regolarità edilizia 47
Calcolo superfici 48
Stima 49
Lotto 5 51
Identificazione catastale 53
Confini e servitù 54

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Proprietà e provenienza 55
Accessi 55
Iscrizioni e trascrizioni 55
Disponibilità 56
Regolarità edilizia 56
Calcolo superfici 57
Stima 57
Lotto 6 59
Identificazione catastale 61
Confini e servitù 62
Proprietà e provenienza 62
Accessi 63
Iscrizioni e trascrizioni 63
Disponibilità 64
Regolarità edilizia 64
Calcolo superfici 64
Stima 65
Lotto 7 67
Identificazione catastale 69
Confini e servitù 69
Proprietà e provenienza 70
Accessi 70
Iscrizioni e trascrizioni 70
Disponibilità 71
Regolarità edilizia 71
Calcolo superfici 71
Stima 71
Lotto 8 73
Identificazione catastale 76
Confini e servitù 77
Proprietà e provenienza 78
Accessi 78
Disponibilità 78
Iscrizioni e trascrizioni 79
Regolarità edilizia 79
Calcolo superfici 81
Stima 83
Lotto 9 85
Identificazione catastale 89
Confini e servitù 90
Proprietà e provenienza 90
Disponibilità 91
Accessi 91
Iscrizioni e trascrizioni 91
Regolarità edilizia 92
Calcolo superfici 93
Stima 94

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Lotto 10 96
Identificazione catastale 98
Confini e servitù 98
Proprietà e provenienza 99
Accessi 99
Iscrizioni e trascrizioni 99
Disponibilità 100
Regolarità edilizia 100
Calcolo superfici 101
Stima 101
Indicazioni finali 102
Schema riassuntivo 102
Elenco allegati 102

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Elenco riassuntivo Lotti

Lotti	*Comune*	*Catasto*	*Sez.*	*Foglio*	*Mappale*	*Sub*	*Titolarità*	*Quota pignorata* *della piena proprietà*
1	Quinto di Treviso	CT		14	1274		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1276		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1278		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1282		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1284		Esecutato 1	1/1
	Quinto di Treviso	CT		14	1102		Esecutato 1	1/2
2	Quinto di Treviso	CT		15	450		Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CT		15	577		Esecutato 2	1/2
3	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	1	Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	2	Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	3	Esecutato 2	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	4	Esecutato 2	1/2
							Esecutato 4	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	5	Esecutato 2	1/2
							Esecutato 4	1/2
	Quinto di Treviso	CF	B	9	442	6	Esecutato 2	1/2
4	Quinto di Treviso	CF	A	2	784	2	Esecutato 3	1/3
	Quinto di Treviso	CF	A	2	784	3	Esecutato 3	1/3
5	Quinto di Treviso	CT		1	724		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		1	843		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		1	845		Esecutato 3	1/1
6	Quinto di Treviso	CT		2	1058		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		2	1059		Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CT		2	1064		Esecutato 3	1/1
7	Quinto di Treviso	CT		2	110		Esecutato 3	1/1
8	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	1	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	2	Esecutato 3	1/1

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	3	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	4	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	5	Esecutato 3	1/1
	Quinto di Treviso	CF	A	1	153	6	Esecutato 3	1/1
9	Paese	CF	C	7	451	1	Esecutato 3	1/1
9	Paese	CF	C	7	451	2	Esecutato 3	1/1
9	Paese	CF	C	7	451	3	Esecutato 3	1/1
10	Paese	CT		19	454		Esecutato 3	1/1

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Premessa

Con provvedimento del 13.07.2022 il Giudice dell'Esecuzione dott.sa Clarice Di Tullio del Tribunale di Treviso nominava la sottoscritta ing. Eva Gatto quale Perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso da [redacted] contro gli Esecutati (Allegato 01 – Identificazione parti). In pari data il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'estinzione della presente procedura e l'inefficacia del pignoramento per i beni catastalmente censiti al C.T. Comune di Quinto di Treviso foglio 11 mapp.li 722 e 725 e foglio 14 mapp. 1272.

Alla presente procedura è stata riunita la RGE n. 141/2021.

In data 18.07.2022 la sottoscritta prestava giuramento di rito e depositava telematicamente il Verbale di accettazione dell'incarico e giuramento; accedendo al fascicolo telematico reperiva la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c.

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, gli Uffici Tecnici dei Comuni di Quinto di Treviso (TV) e Paese (TV) ed ha proceduto con sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni e ai valori correnti espressi dal mercato.

Il creditore procedente, per entrambi i procedimenti, ha depositato la Certificazione notarile.

Preso atto di quanto rilevato e assunte le necessarie informazioni la sottoscritta è in grado di esporre quanto segue.

I beni

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

- Lotto 1: terreno edificabile di natura produttiva sito in Quinto di Treviso (TV) in via Scattolin;
- Lotto 2: appezzamento di terreno agricolo collocato nella parte sud del territorio di Quinto di Treviso lungo via Zecchina;
- Lotto 3: compendio immobiliare sito in Quinto di Treviso (TV) in via Zecchina nn. 54-56-58 composto da vari fabbricati;
- Lotto 4: immobile residenziale unifamiliare (abitazione in villino) sito in via San Parisio n.20 nella frazione di S.Cristina di Quinto di Treviso (TV);
- Lotto 5: appezzamento di terreno agricolo in via Murari, nella frazione di S. Cristina Quinto di Treviso;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- Lotto 6: appezzamento di terreno in via San Parisio nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV);

- Lotto 7: appezzamento di terreno in via mons. L.Tognana nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso (TV);

- Lotto 8: un compendio immobiliare sito in via Murari nella frazione di S. Cristina di Quinto di Treviso composto da vari fabbricati;

- Lotto 9: porzione centrale di un edificio sito in via Sant'Ambrogio n.15/3 nella frazione di Padernello di Paese (TV);

- Lotto 10: area prossima al Lotto 9 ad oggi utilizzata come viabilità.

I vari beni sono stati pignorati agli esecutati per differenti quote di proprietà.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e la titolarità degli immobili (Allegato 02 - Localizzazione dei beni, Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici o storici né diritti demaniali; non sono emersi usi civici.

Al fine di trarre le condizioni di maggior commerciabilità possibile dei beni pignorati l'ubicazione, la conformazione, la disposizione, la consistenza, la destinazione d'uso e la situazione relativa alla titolarità dei beni, sono tali da rendere individuabili dieci Lotti. A tale contesto vanno aggiunte distinte ed autonome caratteristiche valutative, caratteristiche tutte che saranno di seguito analizzate. Quanto alla divisibilità degli immobili si tratterà specificatamente nel prosieguo entrando nel dettaglio delle peculiarità che caratterizzano ciascun Lotto.

Sono stati effettuati vari sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento al fine di identificarli, stimarli e verificarne lo stato e la consistenza. Hanno preso parte, oltre alla sottoscritta, il Custode nominato e, a seconda degli immobili visionati, gli Esecutati intestatari.

Sono pervenute dalle parti osservazioni a cui è stato dato puntuale riscontro.

Lotto 1

Trattari di un'area suscettibile di utilizzazione edificatoria di natura produttiva sita nel comune di Quinto di Treviso in via L. Scattolin urbanisticamente descritta come "*tessuto produttivo ordinato"* da considerarsi quale zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968. I terreni fanno parte della lottizzazione denominata " *Ex Consorzio Sile Uno*".

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

I beni sono pignorati all'Esecutato 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

L'area di forma trapezoidale ha conformazione regolare e giacitura piana.

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 07.02.2023 parte dei terreni è risultata con fondo a ghiaino e parte parzialmente ricoperta da vegetazione incolta e materiali di varia natura (pannelli di coibente e altro materiale indistinto). Ciò non ha consentito di visionale liberamente il sedime. L'Esecutato 2, che ha presenziato al sopralluogo, ha riferito dell'esistenza di opere di urbanizzazione interne al Lotto e di opere di fondazione profonda. Quanto sopra non è risultato visibile per la presenza della suddetta vegetazione inoltre, non è risultata disponibile, presso l'Amministrazione comunale, documentazione riconducibile alle sopra menzionate opere (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

L'area è risultata parzialmente recintata ed è collocata nella parte est della Zona industriale di Quinto di Treviso (TV) a circa 15 km dal casello della A4 di Martellago (VE) e parimenti da quello di Treviso Sud della A27.

Il Lotto dista circa 2 km dal centro di Quinto di Treviso, circa 6 km dall'Aeroporto di Treviso A. Canova e circa 10 km dal centro di Treviso. L'area industriale è prossima alla strada regionale 515 Noalese.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 14 (ex B8),

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

mappali n. 1102 – 1274 – 1276 – 1278 – 1282 – 1284, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 24 - Il tessuto produttivo ordinato (T6) – Ambito T6/7: mapp. 1274 – 1276 – 1278 – 1282 – 1284;
- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1): parte map. 1102
- Articolo 46 - Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi: parte map. 1102;

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 82 - Zone di tutela aeroporto – Zona D;
- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori;

* 06) area con difficoltà di smaltimento e ridotta pericolosità idraulica "P0" dal PAT: mapp. 1102;
* 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT: mapp. 1274 – 1276 – 1278 – 1282 – 1284;

- Articolo 91 - Compatibilità idraulica - Aree esondabili o a ristagno idrico mappali 1102.

I mappali 1274 – 1276 – 1278 – 1284 del foglio 14:

- sono compresi nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali nell'Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti;
- ricadono all'interno del Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.G.C. n. 50 del 21/07/1997 "SILE 1", con convenzione urbanistica sottoscritta in data 06/06/2000 presso il notaio dott. Enrico Fumo di Treviso, n. 83.737 di repertorio.

L'area non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

Estratto dell'*Art. 24 Tessuto produttivo ordinario (T6)* delle NTO del P.I. Vigente:

"DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. Con riferimento all'art. 15 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:

- *produttivo di tipo artigianale e/o industriale, logistica;*
- *gli insediamenti di industrie insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994 solo a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS e della CEC;*
- *palestre, uffici, magazzini, depositi e impianti di stoccaggio merci;*
- *attività terziarie a servizio delle attività insediate;*
- *commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato;*
- *medie strutture di vendita con superficie massima di vendita pari a 1500 m^2,*

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

outlet, come previsto dalla L.R. 50/2012 individuate puntualmente dal PI mediante scheda progetto ai sensi dell'art. 38 co. 7 delle NTA del PAT;

- *residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;*

11. Parametri urbanistici

a) rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria

b) indice utilizzazione territoriale Ut: 0,70 m2/m2

c) standard: come da art.15 delle NTO

d) altezza massima - m. 10,00 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.);
- m. 7,50 per la porzione residenziali;

e) distacco tra fabbricati: semisomma delle altezze con un minimo di m. 10,00 m

f) distanza dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m.5. Distanze inferiori previo accordo sottoscritto registrato e trascritto nel rispetto del codice

g) distanza dal ciglio stradale: - minimo m.7,50, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. I 444/68;
- minimo m.20 dalla strada SR. 515;

h) distanza dai limiti del tessuto: - da tessuti a destinazione a standard (F): 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5.00,
- distanze inferiori previo accordo sottoscritto registrato e trascritto;

i) destinazione delle superfici scoperte: devono essere sistemate parcheggi;

j) note: superficie permeabile ≥ 15% della superficie fondiaria o RIE ≥ 1,5 (art. 22 NTO allegato B).

La classificazione urbanistica innanzi riportata e l'estratto delle NTO vanno in ogni caso confrontati con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni, Foglio 14:

- Mappale n. 1274, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 03, ca 80, Reddito Dominicale € 2,45, Reddito Agrario € 1,28;
- Mappale n. 1276, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 00, ca 52, Reddito Dominicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,17;
- Mappale n. 1278, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 00, ca 09, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,03;
- Mappale n. 1282, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 12, ca 49, Reddito Dominicale € 8,06, Reddito Agrario € 4,19;
- Mappale n. 1284, Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 00, ca 05, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02;

L'attuale identificazione catastale deriva dal Frazionamento del 10.08.2007 prat. n. TV0362999 atti da pari data (n. 362999.1/2007).

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento, i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

I vari mappali costituiscono un corpo unico e sono tra loro finitimi.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato1: piena proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini di ciascuna porzione catastalmente identificata e oggetto di pignoramento (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati):

- Mapp. 1274, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1272, 1296, 1282, 1276, 1345 dello stesso foglio;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

• Mapp. 1276, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1274, 1282, 1284, 1345 dello stesso foglio;

• Mapp. 1278, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1282, 1337, 1284 dello stesso foglio;

• Mapp. 1282, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1274, 1296, 1337, 1278, 1276 dello stesso foglio;

• Mapp. 1284, Fg. 14, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso: Mapp. 1276, 1278, 1337, 1345 dello stesso foglio.

Per i mappali n. **1274** (ex 1183), **1282** (ex 854), **1284** (ex 840) nell'atto di provenienza rep.73477/40502 del notaio Francesco Giopato sede di Treviso datato 05.04.2007 trascritto a Treviso il 20.04.2007 ai nn. 18977/10931 viene riportato (Allegato 07 - Atti di provenienza):

- *"Art. 1: … Nel trasferimento è compresa la proporzionale quota di proprietà delle aree a standard, descritte in catasto come segue:*

N.C.T. del COMUNE DI QUINTO DI TREVISO
FOGLIO 14
per la quota di 2570/60176
m.n. 848 ….
m.n. 865…
m.n. 1215 ex 921/a..
m.n. 1216 ex 921/b…
m.n. 1207 ex 922/a
m.n. 1208 ex 992/b
m.n. 950..
per la quota di 1155,395/60176
m.n. 1213 ex 857/a
m.n. 1241 ex 857/b
per la quota di 2306,575/60176
m.n. 872 …
per la quota di 1989,008/60176
m.n. 1209 ex 951/a
m.n. 1210 ex 951/b
per la quota 2259,341/60176
m.n. 957
È compresa inoltre la quota di 1/2 dell'area destinata a pista ciclabile:
m.n.1102 …"

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- "*Art. 2: L'immobile s'intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti, in particolate con le servitù derivanti dalla lottizzazione di cui un seguito, e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto".*

Si evidenzia che il mappale 1102 è inserito autonomamente tra i beni pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà afferente all'Esecutato 1.

Per i mappali n. **1276** e **1278** nell'atto di permuta rep. 13229/7015 del notaio Antonio Favaloro sede di Paese (TV) datato 22.07.2008 trascritto a Treviso il 05.08.2008 ai nn. 31763/19929 viene riportato (Allegato 07: Atti di provenienza):

- "***ACCESSORI E PERTINENZE***

Avviene la cessione di ciascun bene con riguardo allo stato e grado attuale, considerato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti da pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge";

- "***GARANZIE PER EVIZIONE E VIZI***

Ciascuna parte garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto ceduto, per essere alla stessa pervenuto rispettivamente:

- quanto alla società …. in forza di compravendita di cui all'atto rep. n. 84.405 notaio Fumo del 3 ottobre 2000, registrato a Treviso il giorno 11 ottobre 2000 al n. 7675 pubb. e trascritto a Treviso il 5 ottobre 2000 ai nn. 37356/26263;

- quanto alla società …… in forza di compravendita di cui all'atto rep. n. 73.477 notaio Giopato del 5 aprile 2007, registrato a Treviso il 19 aprile 2007 al n. 5714 serie 1T e trascritto a Treviso il 20 aprile 2007 ai nn. 18977/10931.

Ciascuna parte si dichiara edotta:

- del vincolo non aedificandi, trascritto a Treviso il 14 giugno 2002 ai nn. 24251/17166;

- delle servitù di distanza, trascritte a Treviso il 14 giugno 2002 ai nn. 24252/17167 ed ai nn. 24253/17168;

- della convenzione di lottizzazione, di cui all'atto in data 6 giugno 2000 rep. n. 83.737 notaio Giopato, registrata a Treviso il 14 giugno 2000 al n. 2102 pubb. e trascritta a Treviso il 9 giugno 2000 ai nn. 22297/15633;

- dell'atto costitutivo di consorzio di lottizzazione, trascritto a Treviso il giorno 19 maggio 2000 ai nn. 19430/13743;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- della servitù di inedificabilità, trascritta a Treviso il 2 giugno 1997 ai nn. 16730/12230";

*- "**MENZIONI E GARANZIE URBANISTICHE***

Si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quinto di Treviso in data 7 gennaio 2008; le parti dichiarano che, dopo il rilascio, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti di detto Comune e che il detto certificato riporta i dati catastali antecedenti l'approvazione del tipo di frazionamento n. 362999.1/2007 del 10 agosto 2007.

In merito alla sopra richiamata convenzione di lottizzazione, le parti si dichiarano edotte, ed approvano ai sensi dell'art. 1341 cc., in particolare di quanto segue:

13. - TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

La "Ditta lottizzante" può alienare le aree convenzionate. Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Quinto di Treviso, e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione e degli oneri reciprocamente assunti dai lottizzanti.

La Ditta stessa si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento dei lottizzanti. L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione e nei suoi allegati stipulata con il Comune di Quinto di Treviso, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al precedente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.

La Ditta lottizzante rimane comunque responsabile in solido con l'acquirente per i suddetti oneri."

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- per i mappali n. **1274** (ex 1183), **1282** (ex 854), **1284** (ex 840) nell'atto di provenienza rep.73477/40502 del notaio Francesco Giopato sede di Treviso datato 05.04.2007 trascritto a Treviso il 20.04.2007 ai nn. 18977/10931 viene riportato (Allegato 07: Atti di provenienza):

- Esecutato1: piena proprietà per 1/1;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- per i mappali n. **1276** e **1278** nell'atto di permuta rep. 13229/7015 del notaio Antonio Favaloro sede di Paese (TV) datato 22.07.2008 trascritto a Treviso il 05.08.2008 ai nn. 31763/19929 viene riportato (Allegato 07: Atti di provenienza):

- Esecutato1: piena proprietà per 1/1;

Accessi

L'accesso ai terreni che costituiscono il presente Lotto avviene transitando attraverso il mappale 1337 del medesimo foglio che si affaccia su via Scattolin (viabilità interna dell'area industriale), che non è pignorato ed è di proprietà di terzi estranei al procedimento esecutivo. Non sono risultate reperibili servitù trascritte a favore dei mappali pignorati pertanto per tali terreni non vi è accesso diretto dalla via pubblica. L'accesso carrabile è protetto da un cancello metallico.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. n. 43432 e R.P. n. 9677 presentazione n. 84 del 03.12.2010 – Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo derivante da atto notarile del notaio Francesco Giopato di Treviso del 24.11.2010 rep. n. 79261/45111, per l'importo complessivo di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale a favore della [redacted](TV) (C.F. [redacted]) e contro l'Esecutato 1 in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 della piena proprietà dei mappali 1274, 1276, 1278, 1282 e 1284 del Lotto 1 (unità negoziale 2) oltre ad altri soggetti e altri beni in qualità di terzi datori di ipoteca;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted] sede di Preganziol (TV) (C.F. [redacted]) e contro l'Esecutato 1 e altri per la quota di 1/2 della piena proprietà del mappale 1102 del Lotto 1 (unità negoziale 1) oltre ad altri mappali;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep.

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [redacted] con sede in Conegliano (TV) (C.F. [redacted]) e contro l'Esecutato 1 per i beni afferenti al Lotto 1 (Unità negoziale 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e Unità negoziale 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà) oltre ad altri soggetti per altri beni.

Disponibilità

I terreni risultano della disponibilità dall'Esecutato 1.

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli stessi, non sono emersi contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Regolarità edilizia

Ad oggi, sui beni pignorati non risultano in essere pratiche edilizie, titoli per edificazioni o adottati provvedimenti sanzionatori.

A titolo informativo è stata rilasciata dal Comune di Quinto di Treviso la concessione edilizia n.72/2002 del 19.06.2002 per la realizzazione di un edificio a uso produttivo a cui hanno fatto seguito altri titoli in variante che hanno portato alla realizzazione solamente di un primo stralcio dell'iniziale fabbricato (quello catastalmente identificato alla sez. B Foglio 8 mapp. 1337 sub 2, 3, 4 attualmente proprietà di terzi e che ha ottenuto regolare agibilità).

Non sono risultati reperibili documenti specifici circa le opere di fondazione profonda e di urbanizzazione richiamate dall'Esecutato1.

È invece decaduto il titolo abilitativo che prevedeva la costruzione della restante parte del fabbricato sui terreni oggetto di pignoramento.

Quanto sopra nei limiti di ciò che è stato messo a disposizione dall'Amministrazione comunale a seguito di richiesta di accesso atti, non essendo possibile accertare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e urbanistiche rispetto a quanto indicato nell'atto di provenienza e, in ogni caso, di quanto reso disponibile dall'Amministrazione.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

I beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 1.695 mq

A titolo indicativo in base ai parametri urbanistici di zona deriva:

- a) rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria = 1.695mq x 60%= 1.017 mq

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- b) indice utilizzazione territoriale Ut: 0,70 mq/mq = 1.695mq x 0.70 mq/mq = 1.186,5 mq

Il corretto dimensionamento è in ogni caso subordinato alla redazione di un progetto dovrà seguire l'iter normativo vigente all'epoca della presentazione.

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato (area edificabile di natura produttiva) la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni immobili interessati tenendo in considerazione la consistenza, l'ubicazione, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq commerciali, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq (fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata, ricerche in loco).

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area edificabile pignorata individuato al momento della stima, può essere pari ad € 85,00/mq. Agli importi risultanti è stata applicata una riduzione del 20% in considerazione della vendita forzata del bene.

Pertanto, il valore complessivo dei beni che concorrono alla formazione del Lotto viene stimato pari a:

descrizione	**mq**	**valore unitario (€/mq)**	**Valore (€)**
Terreno edificabile	1.695	85,00	144.075,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:			115.260,00

Tale valore, arrotondato ad **€ 115.000,00** (centoquindicimila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

La quantificazione è da considerarsi comprensiva anche della quota proporzionale di proprietà delle aree a standard.

Rinviando ogni ulteriore considerazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Lotto 2

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo collocato nella parte sud del territorio di Quinto di Treviso lungo via Zecchina. Il Lotto non è prospiciente la via pubblica ma è facilmente raggiungibile transitando attraverso mappali di terzi non oggetto di pignoramento sui quali è presente una servitù riportata nell'atto notatile di provenienza come meglio specificato nel successivo paragrafo "*Proprietà e provenienza*".

Il Lotto è stato pignorato all'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L'area ha forma rettangolare quasi quadrata, con orientamento principale nord/sud, giacitura piana e buona esposizione. La zona circostante è costituita da terreni agricoli. L'area rientra nell'ambito della zona di produzione del Radicchio Rosso di Treviso I.G.P. precoce e tardivo e dell'Asparago bianco di Badoere I.G.P. In occasione del sopralluogo il terreno è risultato pressoché incolto.

Il Lotto è solo approssimativamente identificabile, non è recintato, i confini non sono materializzati in loco (sono presenti paletti di delimitazione ma non è noto se siamo correttamente posizionati per la delimitazione dell'area). Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

Il Lotto pignorato si trova a circa quattro chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

Per quanto è risultato visibile in sede di sopralluogo, non vi sono sul terreno costruzioni o impianti di alcun genere.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 15 (ex B9), mappali n. 450 e 577, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1);
L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:
- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:
* 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT;

L'area risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti;

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi. L'area non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 09: Certificati di destinazione urbanistica).

La quota dei terreni è indicativamente a 17 m slm.

In considerazione della conformazione dell'area nonché delle attuali caratteristiche, della consistenza del terreno e della titolarità dei beni, la scrivente ritiene che i terreni costituiscano un **unico Lotto non divisibile**.

Una divisione in natura dei terreni agricoli porterebbe ad appezzamenti troppo ridotti con conseguente perdita di appetibilità commerciale.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

Comune di Quinto di Treviso - Catasto Terreni – Foglio 15:

- Mappale n. 450 AA , Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00, are 25, ca 00, Reddito Dominicale € 16,14 Reddito Agrario € 8,39;
- Mappale n. 450 AB , Qualità Seminativo arborato, Classe 3, Superficie ha 00, are 01, ca 65, Reddito Dominicale € 1,07 Reddito Agrario € 0,55;
- Mappale n. 577, Qualità Seminativo arborato, Classe 1, Superficie ha 00, are 15, ca 68, Reddito Dominicale € 13,77 Reddito Agrario € 7,29.

I dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Esecutato2: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Soggetto1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti.

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini dei mappali pignorati che costituiscono un corpo unico (confini in contorno partendo da nord in senso orario salvo altri o invariati) (Allegato 05 – Documentazione catastale)

Mapp. 450, Fg. 15, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp.449, 577, 451, 447;

Mapp. 557, Fg. 15, Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso:
Mapp.452, 578, 580, 454, 450.

Nell'atto di compravendita Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001 viene riportato:

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- " art. 2: L'immobile si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, libero l'immobile da persone e cose anche interposte";

- "art. 8: I sigg….. si impegnano, a propria cura e spese, a far trasferire la servitù attualmente esercitata dai proprietari del mappale 1 sul cortile della casa di cui al presente atto, dalla attuale posizione, portandola sul terreno adibito a servitù e posta a cavaliere del confine tra i mappali 4/a – 4/b – 3/a – 3/b – 2/a – 2/b – 2/c e 122, servitù costituita con mio atto precedente in data odierna";

- "art. 9: La parte acquirente assume per la quota di metà, a proprio carico la spesa di progettazione e costruzione dell'accesso alla servitù da via Zecchina costituita all'art. 12 del mio atto in data odierna n. 60761 di rep."

Nell'atto di pignoramento per il mappale 450 non vengono riportate le porzioni AA e AB come da Tabella di variazione del 09.03.2007 prat. n. TV0142804 in atti dal 09.03.2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 46593.1/2007). Sempre il mappale 450 deriva da soppressione della particella 3/B oltre a soppressione e variazione di altri, come da frazionamento del 07.11.2001 prat. n. 338194 in atti dal 07.11.2001 (n. 9465.1/2001)

Il mappale 577 deriva da soppressione della particella 453 e variazione di altri, come da frazionamento del 13.11.2001 prat. n. TV0245316 in atti dal 13.11.2013 presentato in pari data (n. 245316.1/2001)

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- Esecutato2: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Soggetto1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Il tutto a seguito dell'atto di compravendita rep. 60762, Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001.

Nell'atto di compravendita i beni risultano acquistati dai proprietari in regime di comunione legale. Agli atti è presente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio da cui si evince che con atto in data 20.09.2011 rep. 80405 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso, l'Esecutato 2 e il Soggetto 1 hanno scelto il regime di separazione dei beni (Istrumento – Atto pubblico del 20.09.2011 prot. n. TV0401446 voltura in atti dal 23.11.2011 registrazione PU sede Treviso n. 16505 del 28.09.2011 Convenzione di separazione di beni – n. 18906.1/2011 non trascritta).

Accessi

Come innanzi specificato l'accesso avviene, uscendo da via Zecchina, attraverso una servitù riportata nell'atto notatile di provenienza.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota di iscrizione iscritta a Treviso R.G. n. 43432 e R.P. n. 9677 presentazione n. 84 del 03.12.2010 – Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo derivante da atto notarile del notaio Francesco Giopato di Treviso del 24.11.2010 rep. n. 79261/45111, per l'importo complessivo di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 per capitale a favore della [redacted] sede di Preganziol (TV) (C.F. [redacted] e contro l'Esecutato 2 in qualità terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali 450 e 577 (ex 453) del Lotto 2 (unità negoziale 3) oltre ad altri soggetti e altri beni in qualità di terzi datori di ipoteca;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted] sede di Preganziol (TV) (C.F. [redacted] e contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà del mappale 450 e 577 (ex 453) del Lotto 2 (parte dell'unità negoziale 3) e contro l'Esecutato 3 per la quota di 1/4 della piena proprietà del mappale 577 (ex 453) del Lotto 2 (unità negoziale 5) oltre ad altri beni;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [redacted] con sede in Conegliano (TV) (C.F. [redacted]) contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali 450 e 577 del Lotto 2 (parte dell'unità negoziale 3).

Vi è poi la servitù di passaggio richiamata nell'atto di provenienza Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001 e riportata nel *Quadro D - Ulteriori informazioni* della nota di trascrizione.

Disponibilità

A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia Entrate).

Ha invece dato esito positivo la ricerca effettuata per i terreni presso Avepa da cui è emerso che, alla data della risposta (Allegato 11 – Comunicazione Avepa):

- per il fg 15 mapp. 450: nessuna conduzione;
- per il fg 15 mapp. 577: conduzione da parte dei comproprietari (Esecutato 2 e Soggetto 1 dal 01.01.2014 al 10.11.2050).

Regolarità edilizia

Sul presente Lotto non vi sono costruzioni, opere, impianti o sottoservizi visibili.

È in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Calcolo superfici

In base alla documentazione catastale reperita, i beni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 4.233 mq così suddivisa in base alla destinazione colturale dichiarata:

Qualità	Superficie catastale (mq)
Seminativo	2.500
Seminativo arborato	1.733

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato la scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e i beni interessati tenendo in considerazione lo stato di manutenzione, la consistenza, la qualità accatastata, l'effettiva destinazione colturale, l'ubicazione e l'accessibilità, la conformazione, la giacitura, la sistemazione agraria ed idraulica dell'area, nonché l'andamento del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca significativa;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, considerando i beni quale oggetto di vendita in un libero mercato e considerando altresì tutti i fattori che influenzano positivamente e/o negativamente il valore degli stessi. Trattandosi di area non edificabile i dati ricavati dalle indagini sono stati confrontati con i Valori agricoli medi di esproprio determinati dalle Commissioni Provinciali di Esproprio per la Provincia di Treviso ed il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli ed. Exeo (ulteriori fonti d'informazione: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, stampa specializzata, ricerche in loco);
- individuazione del più probabile valore di mercato unitario e quantificazione del più probabile valore di mercato del terreno moltiplicando la misura della consistenza, espressa in mq, per il suddetto più probabile valore di mercato unitario individuato espresso in €/mq.

A tale cifra è stata applicata una riduzione percentuale del 15% in considerazione della vendita forzata del bene per ricavare il prezzo a base d'asta proposto.

Ai fini estimativi è stato considerato che il più probabile valore unitario di mercato, del bene che concorre alla formazione del Lotto individuato al momento della stima, può essere pari ad valore medio di € 9,00/mq.

descrizione	**mq**	**valore unitario (€/mq)**	**Valore (€)**
Terreno	4.233	9,00	38.097,00
Il valore di mercato della quota di proprietà dell'Esecutato corrispondente a 1/2 è pari a			19.048,50
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 15% risulta:			16.191,23

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Tale valore, arrotondato a € **16.000,00** (sedicimila/00), è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'Esecutato2 per il Lotto 2.

Qualora il titolo di conduzione fosse opponibile all'esecuzione, in prezzo a base d'asta proposto per la quota pignorata è pari a **€ 15.000,00** (quindicimila/00).

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Lotto 3

Trattasi di un compendio immobiliare sito in Quinto di Treviso (TV) in via Zecchina nn. 54-56-58 composto da vari fabbricati e più precisamente:

- un'ampia casa colonica suddivisa in tre distinte unità abitative oltre a una stalla e al fienile (fabbricato A);
- tre costruzioni adibite a ricovero attrezzi (fabbricati B, C e D), un wc in prossimità della concimaia (costruzione E) e una baracca ad uso pollaio;
- ampia area scoperta (cortile) comune ai fabbricati. L'accesso all'area avviene direttamente da via Zecchina.

Il compendio versa in totale stato di abbandono.

Gli immobili sono collocati nella parte sud del territorio del comunale a circa quattro chilometri dalla sede Municipale del Comune di Treviso.

Tutto il compendio immobiliare è catastalmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Quinto di Treviso, sezione B foglio 15 mappale 442 suddiviso in sei subalterni.

L'area ha forma trapezoidale e non è recintata. Il Lotto è solo approssimativamente identificabile, i confini non sono materializzati in loco. È presente unicamente un cancello in corrispondenza dell'accesso da via Zecchina. Per la corretta individuazione è necessario procedere infatti con un rilievo topografico (Allegato 03 - Documentazione fotografica).

La zona circostante è costituita da terreni agricoli. Non vi sono altri edifici nelle immediate vicinanze.

Si segnala che al momento del sopralluogo gli immobili non sono risultati ispezionabili internamente per le motivazioni di seguito indicate:

- **fabbricato A** (casa colonica): alcune porzioni della copertura e parte dei solai interni sono crollati. Non c'è stata la possibilità di accedere alle restanti parti in condizioni di sicurezza. È stato possibile acquisire documentazione fotografica solamente dell'esterno degli immobili e di alcuni locali interi, (foto ricavate attraverso le finestre del piano terra e rimanendo all'esterno del fabbricato);
- **fabbricato B** (ricovero attrezzi): è rimasta visibile unicamente una limitata porzione;
- **fabbricato C** (ricovero attrezzi): è risultato privo di copertura, parzialmente crollato, completamente invaso e ricoperto da vegetazione infestante;
- **fabbricato D** (ricovero attrezzi): sono rimaste solamente parte delle pareti perimetrali parzialmente crollate;
- **costruzione E** (Wc esterno): è parzialmente coperta da vegetazione;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- le restanti due costruzioni sono posizionate in prossimità del crollato fabbricato C.

Al fini della descrizione della composizione dei fabbricati è stato preso come riferimento lo stato di fatto riportato in un progetto depositato al protocollo del Comune di Treviso per il rilascio di un permesso di costruire, ora decaduto, e la documentazione catastale. Il dettaglio dello stato delle pratiche edilizie sarà trattato nel successivo capitolo *Regolarità edilizia*.

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati al PdC n. 199 del 29.06.2005 prat. ed. 04/199 il compendio è così composto:

- **fabbricato A,** unità identificata al **mappale 442 sub 2** (abitazione) realizzata prevalentemente in mattoni pieni in laterizio con qualche limitata porzione in blocchi in conglomerato cementizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio:

*al piano terra: portico, cucina, camera, cantina, garage/disimpegno, stalla, scala di accesso al piano superiore;

*al piano primo: due camere, granaio e fienile;

- **fabbricato A,** unità identificata al **mappale 442 sub 3** (abitazione) realizzata in mattoni pieni in laterizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio:

*al piano terra: portico, pranzo, cucina, camera, cantina, scala di accesso al piano superiore;

*al piano primo: tre camere due disimpegni, fienile;

- **fabbricato A,** unità identificata al **mappale 442 sub 4** (abitazione) realizzata in mattoni pieni in laterizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio:

*al piano terra: portico, pranzo, cucina, due camera, cantina, bagno, scala di accesso al piano superiore;

*al piano primo: granaio;

- **fabbricato A,** unità identificata al **mappale 442 sub 5** realizzata in mattoni pieni in laterizio, solai e copertura in legno e manto di copertura in coppi in laterizio::

*al piano terra: stalla

*al piano primo: fienile;

- **fabbricato B,** unità identificata al **mappale 442 sub 6.** Come innanzi anticipato, di tale costruzione è rimasta visibile unicamente la porcilaia realizzata in mattoni pieni in laterizio. Non sono risultate visibili altre parti della struttura in quanto crollate/rimosse e le macerie non più in loco:

*al piano terra: quattro ricoveri attrezzi, porcilaia;

*al piano primo: fienile;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- **fabbricato C,** unità identificata al **mappale 442 sub 6.** Si intravvedono le pareti perimetrali in mattoni pieni in laterizio. Non sono risultati visibili, qualora esistenti, i solai:

*al piano terra: ricovero attrezzi, ripostiglio, tettoia;

*al piano primo: ricovero attrezzi;

- **fabbricato D,** unità identificata al **mappale 442 sub 6.** Sono rimaste visibili unicamente una parte delle pareti perimetrali, parzialmente crollate, realizzate in blocchi in conglomerato cementizio;

*al piano terra: ricovero attrezzi;

- **fabbricato E,** unità identificata al **mappale 442 sub 6** realizzata in mattoni pieni in laterizio e copertura piana in conglomerato cementizio armato:

*al piano terra: wc.

La baracca utilizzata come pollaio e prossima alla porcilaia è realizzata in legno.

In tutto il compendio, non sono presenti utenze attive e/o impianti funzionanti.

I mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6 della sez. B foglio 9 del Catasto fabbricati del Comune di Quinto di Treviso risultano così pignorati:

- Esecutato 2: per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A seguito della riunione della procedura Rge n. 141/2021 con la presente, i mappali 442 sub 4 e 5 della sez. B foglio 9 del Catasto fabbricati del Comune di Quinto di Treviso risultano così pignorati:

- Esecutato 2: per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

- Esecutato 4: per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Quanto sopra con diritto alle parti comuni ai sensi di legge.

All'atto del rilascio del Certificato di destinazione urbanistica datato 16.01.2023, il Comune di Quinto di Treviso è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con conferenza di servizi in data 01-10-2014, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 429 del 3 novembre 2014, pubblicata nel B.U.R. n. 111 del 20.11.2014;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 48 del 05-12-2018 ed approvata con D.C.C. n. 6 del 28-03-2019;

- Variante generale al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n. 28 del 11-06-2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 29-09-2021.

Quanto sopra oltre al primo aggiornamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) e la delimitazione dei Centri Abitati ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" approvata con deliberazione della G.C. n. 24 del 08.03.2017;

L'area descritta in Catasto Terreni in Comune di Quinto di Treviso, Foglio 15 mappale n. 442, ricade nella variante generale al Piano degli Interventi vigente in:

- Articolo 11 - Tipi di categorie di intervento: map. 442 con edificio con grado di protezione RTE1;
- Articolo 32 - Tessuto agricolo periurbano (A1);
- Articolo 36 - Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo – ANF – scheda n. 8 map. 442;

L'area è inoltre interessata dai seguenti articoli:

- Articolo 90 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori:
* 08) area con profondità della falda freatica fino a 5 m. dal piano campagna – PAT;

L'area risulta compresa nel primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali in: Articolo 8 – pericolosità idraulica in assenza di mappatura: mappali rimanenti. Il Lotto non ricade all'interno della delimitazione dei Centri Abitati.

Gli interventi urbanistico-edilizi in detta area devono rispettare le prescrizioni del P.A.T. e in particolare degli articoli sopra citati delle Norme Tecniche operative del Piano degli Interventi.

La classificazione urbanistica innanzi riportata va in ogni caso confrontata con il documento ufficiale del Comune di Quinto di Treviso (Allegato 10: Certificati di destinazione urbanistica).

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

In considerazione della conformazione degli immobili pignorati e della titolarità degli stessi, la scrivente ritiene che i medesimi costituiscano un **unico Lotto non divisibile.** La formazione di più Lotti porterebbe all'istituzione di pesi, vincoli, servitù, a un aumento di limitazioni e difficoltà d'uso e gestione di futuri interventi rispetto all'attuale situazione con conseguente perdita di appetibilità commerciale.

Non è noto se nel Lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto.

Identificazione catastale

Gli immobili pignorati, risultano, attualmente, catastalmente identificati come di seguito indicato:

- Comune di Quinto di Treviso - Catasto Fabbricati – Sezione B, Foglio 9:

-- Mappale 441 sub 1 – via Zecchina n. 53 – piano T, categoria --, classe --, BCNC area scoperta di 4225 mq comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6;

-- Mappale 442 sub 2 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale 182 mq escluse aree scoperte 180 mq – Rendita € 387,34;

-- Mappale 442 sub 3 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 108 mq escluse aree scoperte 106 mq – Rendita € 438,99;

-- Mappale 442 sub 4 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 91 mq escluse aree scoperte 85 mq – Rendita € 284,05;

-- Mappale 442 sub 5 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria C/6, classe 1, Consistenza 168 mq, Superficie catastale Totale 136 mq – Rendita € 260,69;

-- Mappale 442 sub 6 – via Zecchina n. 53, piano T-1, categoria C/2, classe 1, Consistenza 131 mq, Superficie catastale Totale 140 mq – Rendita € 135,31;

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Per quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati d'identificazione dei beni pignorati da parte del creditore procedente corrispondono all'individuazione degli stessi secondo le attuali indicazioni catastali.

Intestazione catastale (Allegato 01 – Identificazione parti):

-- mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6:

- Esecutato 2: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Soggetto 1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

-- mappali 442 sub 4 e 5:

- Esecutato 4: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Confini e servitù

Si riportano di seguito i confini del mappale pignorato (confini in contorno partendo da nord in senso orario):

- mappale 442 del Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Quinto di Treviso (TV) : mappale 454, via pubblica, 35, 458, 456 tutti del medesimo foglio salvo altri e invarianti; in regime di separazione dei beni.

I subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 sono tutti interni al sub 1 i cui limiti corrispondono con quanto innanzi indicato.

Nell'atto di compravendita rep 60762, Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001 viene riportato:

- " art. 2: L'immobile si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso ed infisso, azione, diritto, ragione, servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, libero l'immobile da persone e cose anche interposte";

- "art. 8: I sigg….. si impegnano, a propria cura e spese, a far trasferire la servitù attualmente esercitata dai proprietari del mappale 1 sul cortile della casa di cui al presente atto, dalla attuale posizione, portandola sul terreno adibito a servitù e posta a cavaliere del

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

confine tra i mappali 4/a – 4/b – 3/a – 3/b – 2/a – 2/b – 2/c e 122, servitù costituita con mio atto precedente in data odierna";

- "art. 9: La parte acquirente assume per la quota di metà, a proprio carico la spesa di progettazione e costruzione dell'accesso alla servitù da via Zecchina costituita all'art. 12 del mio atto in data odierna n. 60761 di rep."

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale non presente agli atti (Allegato 05 - Documentazione catastale).

Proprietà e provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così intestati (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza):

- Esecutato2: proprietà per 1/2 di tutti i subalterni;
- Esecutato 4 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con riferimento ai mappali 442 sub 4 e 5;
- Soggetto 1: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni riferimento ai mappali 442 sub 1, 2, 3 e 6.

Il Soggetto 1 e l'Esecutato 4 sono la medesima persona che compare con due diverse posizioni. Quella di Soggetto 1, non assoggettato a pignoramento, deriva del procedimento originario RGE N. 135/2021 mentre quella di Esecutato 4 deriva dalla riunione del procedimento RGE n. 141/2021 al presente. Tale procedimento interessa unicamente i mappali 442 sub 4 e 5 della sez. B del Foglio 9.

Il tutto a seguito dell'atto di compravendita rep. 60762, Rep. 60762 Racc. 31249 datato 05.11.2001 notaio Francesco Giopato di Treviso, trascritto a Treviso R.G. 48050/34253 in data 26.11.2001.

Nell'atto di compravendita i beni risultano acquistati dai proprietari in regime di comunione legale. Agli atti è presente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio da cui si evince che con atto in data 20.09.2011 rep. 80405 a rogito del notaio Francesco Giopato di Treviso, l'Esecutato 2 e il Soggetto 1 hanno scelto il regime di separazione dei beni (Istrumento – Atto pubblico del 20.09.2011 prot. n. TV0401446 voltura in atti dal 23.11.2011 registrazione PU sede Treviso n. 16505 del 28.09.2011 Convenzione di separazione di beni – n. 18906.1/2011 non trascritta).

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Accessi

L'accesso al compendio avviene direttamente da via Zecchina strada pubblica.

Iscrizioni e trascrizioni

Nei registri immobiliari del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso risultano pubblicate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie);

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 30985 e R.P. n° 6989 presentazione n. 200 del 06.08.2009 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto notaio Francesco Giopato di Treviso rep. 77372/43613 del 04.08.2009 per l'importo complessivo di € 390.000,00 di cui € 260.000,00 per capitale a favore della [redacted] sede di Preganziol (TV) (C.F. [redacted] e contro l'Esecutato 2 e l'Esecutato 4 relativamente ai sub 4 e 5 , per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 4012 e R.P. n° 376 presentazione n. 18 del 31.01.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 110 per l'importo totale di € 650.000,00 di cui € 512.530,05 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted] sede di Preganziol (TV) (C.F. [redacted] e contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'unità negoziale 8 (Lotto 3). L'iscrizione comprende anche altri soggetti e altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota d'iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n° 5348 e R.P. n° 538 presentazione n. 1 del 01.02.2013 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Treviso (C.F. 80027950262) del 15.01.2013 rep. n. 203 per l'importo totale di € 600.000,00 di cui € 454.440,69 per capitale richiedente Studio legale Gyulai e Jelmoni di Treviso a favore di [redacted] sede di Preganziol (TV) (C.F. [redacted]) e contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà di parte dell'Unità negoziale 2 (beni afferenti al Lotto 2) oltre ad soggetti e altri beni altri beni non rientranti nel presente Lotto;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14240 e R.P. n. 9646 presentazione n. 35 del 13.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [redacted] con sede in

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049

Conegliano (TV) (C.F. [redacted] contro l'Esecutato 2 e l'Esecutato 4 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei mappali 442 sub 4 e sub 5;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso R.G. n. 14809 e R.P. n. 10036 presentazione n. 46 del 16.04.2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso (C.F. 80005620267) del 16.03.2021 rep. n. 1447 richiedente avv. Lorenzo Sternini di Treviso a favore di [redacted] con sede in Conegliano (TV) (C.F. [redacted]) contro l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali afferenti al Lotto 3 (parte dell'unità negoziale 3) oltre altri mappali e altri soggetti;

Disponibilità

Gli immobili risultano disabitati. A seguito della verifica effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ufficio territoriale di Treviso, a carico degli immobili pignorati, non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato registrati in essere o attivi, o ulteriori atti registrati, al di fuori dell'atto provenienza e delle formalità pregiudizievoli innanzi riportate, aventi rilevanza ai fini del possesso dei beni (Allegato 09 – Comunicazione Agenzia entrate).

Regolarità edilizia

L'immobile, collocato al di fuori del centro abitato, risulta essere stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 al di fuori del limite del centro abitato. Sugli immobili è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 04/199 del 29.06.2005 per la ristrutturazione di tre alloggi (Fabbricato A) che è stato oggetto di vari rinnovi, nel dettaglio:

- DIA presentata in data 04.07.2008 prot. n. 10414 per la "Ristrutturazione fabbricato a tre alloggi (Fabbricato A) - completamento lavori (rif. P.d.C. n.04/199del 29.06.2005). Preda d'atto del Comune di Quinto di Treviso prot. n. 11722 del 28.07.2008;

- DIA prot. n. 0006797 del 16.05.2011 per la prosecuzione del lavori iniziati a seguito di Permesso di Costruire n. 04/199 del 29.06.2005;

- SCIA per variante in corso d'opera a Permesso di Costruire n. 04/199 del 29.06.2005 che non incide su parametri urbanistici e non costituisce variante essenziale. inizio lavori 06.07.2020 prot. 0009487 del 02.07.2020;

- richiesta di proroga del termine di fine lavori ex art. 10 D.L. n. 76/2020 per la variante in corso d'opera di cui alla SCIA del 02.07.2020 al P.d.C. n. 04/199 del 29.06.05 depositata al protocollo del Comune di Quinto di Treviso con nota n. 6921 del 12.05.2023 (Allegato 14 – Osservazioni parti).

Firmato Da: GATTO EVA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 40d30dd8b151edca093dee8da9528049