

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

Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 233 / 2020**

## TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 233 / 2020

udienza 16/06/2022

G.E. : **dott.ssa TORRESAN PAOLA**

perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**

custode : **I.V.G.**

promossa da: **CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**  
 in proprio e quale procuratrice speciale di  
**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**  
 con avv. PAOLO CORLETTO – Viale Monte Grappa 45 – 31100 Treviso

contro : **esecutato 1 - esecutato 2 - esecutato 3 - esecutato 4**

## **RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)**

Montebelluna, li 11/05/2022

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



**LOTTO N. 1 :****CASA SINGOLA CON DEPOSITO ATTREZZI E SCOPERTO****Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 82**

Valore di vendita proposto : - - - - - € 255.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**,  
**mappale 181 sub 1** cat. F/1 (area urbana di mq 1.174) via Roma n. 82  
**mappale 181 sub 2** cat. A/7 cl. 2 vani 14,5 R.C. € 1.610,05 via Roma n. 82 p. S1-T-1  
**mappale 181 sub 3** cat. C/6 cl. U mq 32 R.C. € 82,63 via Roma n. 82 p. T  
**mappale 181 sub 4** cat. C/2 cl. 2 mq 85 R.C. € 175,60 via Roma n. 82 p. T

Disponibilità: Occupato dalla parte eseguita  
 Stato conservativo: Mediocre

**LOTTO N. 2 :****NEGOZIO PIANO TERRA****Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 93 – Condominio Crema**

Valore di vendita proposto : - - - - - € 228.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**,  
**mappale 91 sub 3** cat. C/1 cl. 3 mq 287 R.C. € 5.736,23 via Roma p. T

Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
 Stato conservativo: Mediocre



**LOTTO N. 3 :****NEGOZIO PIANO TERRA****Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 95 – Condominio Crema****Valore di vendita proposto : - - - - - € 50.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B** fg. **9**,  
**mappale 91 sub 4** cat. C/1 cl. 4 mq 55 R.C. € 1.278,23 via Roma p. T  
 Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
 Stato conservativo: Buono

**LOTTO N. 4 :****NEGOZIO PIANO TERRA****Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 97 – Condominio Crema****Valore di vendita proposto : - - - - - € 73.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B** fg. **9**,  
**mappale 91 sub 6** cat. C/1 cl. 4 mq 63 R.C. € 1.464,16 via Roma n. 97 p. T  
 Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
 Stato conservativo: Buono



**LOTTO N. 5 :****APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO  
Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 3 – Condominio Crema**

Valore di vendita proposto : - - - - - € **78.500,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B** fg. **9**,  
**mappale 91 sub 15** cat. A/2 cl. 1 vani 5 R.C. € 477,72 via Roma p. S1-2  
**mappale 91 sub 16** cat. C/6 cl. U mq 21 R.C. € 54,23 via Roma p. S1  
 Disponibilità: Occupato dalla parte eseguita e famiglia con figli minori  
 Stato conservativo: Buono

**LOTTO N. 6 :****APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO  
Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 4 – Condominio Crema**

Valore di vendita proposto : - - - - - € **64.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B** fg. **9**,  
**mappale 91 sub 17** cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 R.C. € 525,49 via Roma p. 2  
**mappale 91 sub 18** cat. C/6 cl. U mq 23 R.C. € 59,39 via Roma p. S1  
 Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
 Stato conservativo: Mediocre



**LOTTO N. 7 :****APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO  
Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 2 – Condominio Crema**

Valore di vendita proposto : - - - - - € 67.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**,  
**mappale 91 sub 21** cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 R.C. € 525,49 via Roma p. 1  
**mappale 91 sub 22** cat. C/6 cl. U mq 32 R.C. € 82,63 via Roma p. S1  
 Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
 Stato conservativo: Mediocre

**LOTTO N. 8 :****MAGAZZINO PIANO INTERRATO  
Ponzano Veneto (TV) – via Roma – Condominio Crema**

Valore di vendita proposto : - - - - - € 35.500,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
 Descr. Catastale: Comune di PONZANO VENETO (TV),  
 C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**,  
**mappale 91 sub 2** cat. C/2 cl. 2 mq 217 R.C. € 448,29 via Roma p. S1  
 Disponibilità: Utilizzato dalle parti eseguite  
 Stato conservativo: Scadente



# INDICE

## LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
1.2 UBICAZIONE	12
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	15
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	17
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	18
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	22
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	27
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	28
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	30
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	37
1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	38

## LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	56
2.2 UBICAZIONE	58
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	61
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	62
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	63
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	64
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	68
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	69
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	71
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	76
2.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	79

## LOTTO N. 3

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	83
3.2 UBICAZIONE	85
3.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	88
3.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	89
3.5 CONFORMITA' CATASTALE	90
3.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	91
3.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	95
3.8 PROVENIENZE E SERVITU'	96
3.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	98
3.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	102
3.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	105



**LOTTO N. 4**

<b>4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>108</b>
<b>4.2 UBICAZIONE</b>	<b>110</b>
<b>4.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>113</b>
<b>4.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>114</b>
<b>4.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>115</b>
<b>4.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>116</b>
<b>4.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>121</b>
<b>4.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>122</b>
<b>4.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>124</b>
<b>4.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>129</b>
<b>4.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>132</b>

**LOTTO N. 5**

<b>5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>135</b>
<b>5.2 UBICAZIONE</b>	<b>138</b>
<b>5.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>141</b>
<b>5.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>142</b>
<b>5.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>143</b>
<b>5.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>147</b>
<b>5.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>152</b>
<b>5.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>154</b>
<b>5.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>156</b>
<b>5.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>161</b>
<b>5.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>164</b>

**LOTTO N. 6**

<b>6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>171</b>
<b>6.2 UBICAZIONE</b>	<b>174</b>
<b>6.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>177</b>
<b>6.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>178</b>
<b>6.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>179</b>
<b>6.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>183</b>
<b>6.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>188</b>
<b>6.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>190</b>
<b>6.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>192</b>
<b>6.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>197</b>
<b>6.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>200</b>



**LOTTO N. 7**

<b>7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>206</b>
<b>7.2 UBICAZIONE</b>	<b>209</b>
<b>7.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>212</b>
<b>7.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>213</b>
<b>7.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>214</b>
<b>7.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>218</b>
<b>7.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>223</b>
<b>7.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>225</b>
<b>7.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>226</b>
<b>7.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>232</b>
<b>7.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>235</b>

**LOTTO N. 8**

<b>8.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>242</b>
<b>8.2 UBICAZIONE</b>	<b>244</b>
<b>8.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>247</b>
<b>8.4 ZONIZZAZIONE SISMICA</b>	<b>248</b>
<b>8.5 CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>249</b>
<b>8.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>	<b>250</b>
<b>8.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</b>	<b>255</b>
<b>8.8 PROVENIENZE E SERVITU'</b>	<b>256</b>
<b>8.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>258</b>
<b>8.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>262</b>
<b>8.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>265</b>



# LOTTO N. 1 :

## **CASA SINGOLA CON DEPOSITO ATTREZZI E SCOPERTO**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 82**



### **1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il fabbricato di civile abitazione su due piani fuori terra con cantina interrata, comprensivo di deposito attrezzi su corpo separato e di scoperto pertinenziale di oltre 1.100 mq catastali, ubicato in via Roma n. 82 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di PONZANO VENETO (TV),

C. Fabbricati, sez. urb. **B** fg. **9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni)

**mappale 181 sub 1** cat. F/1 (area urbana di mq 1.174) via Roma n. 82

**mappale 181 sub 2** cat. A/7 cl. 2 vani 14,5 R.C. € 1.610,05 via Roma n. 82 p. S1-T-1

**mappale 181 sub 3** cat. C/6 cl. U mq 32 R.C. € 82,63 via Roma n. 82 p. T

**mappale 181 sub 4** cat. C/2 cl. 2 mq 85 R.C. € 175,60 via Roma n. 82 p. T

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.**

#### **Identificazione al Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui è sovraeretto l'immobile come sopra descritto è altresì censito al Catasto Terreni:

Comune di PONZANO VENETO (TV), Foglio 21, Mappale 181, Ente Urbano di mq 1.445



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

L'immobile mapp. 181 sub 1-2-3-4, sezione B foglio 9 del Catasto Fabbricati, corrispondente all'ente urbano mapp. 181, foglio 21 del Catasto Terreni, confina:

- A nord con ente urbano mapp. 180;
- Ad est con mappale 711 (di fatto con sedime stradale denominato nella toponomastica comunale "via Roma");
- A sud con enti urbani mappali 177 – 182;
- Ad ovest con mappale 83.

**Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 181**

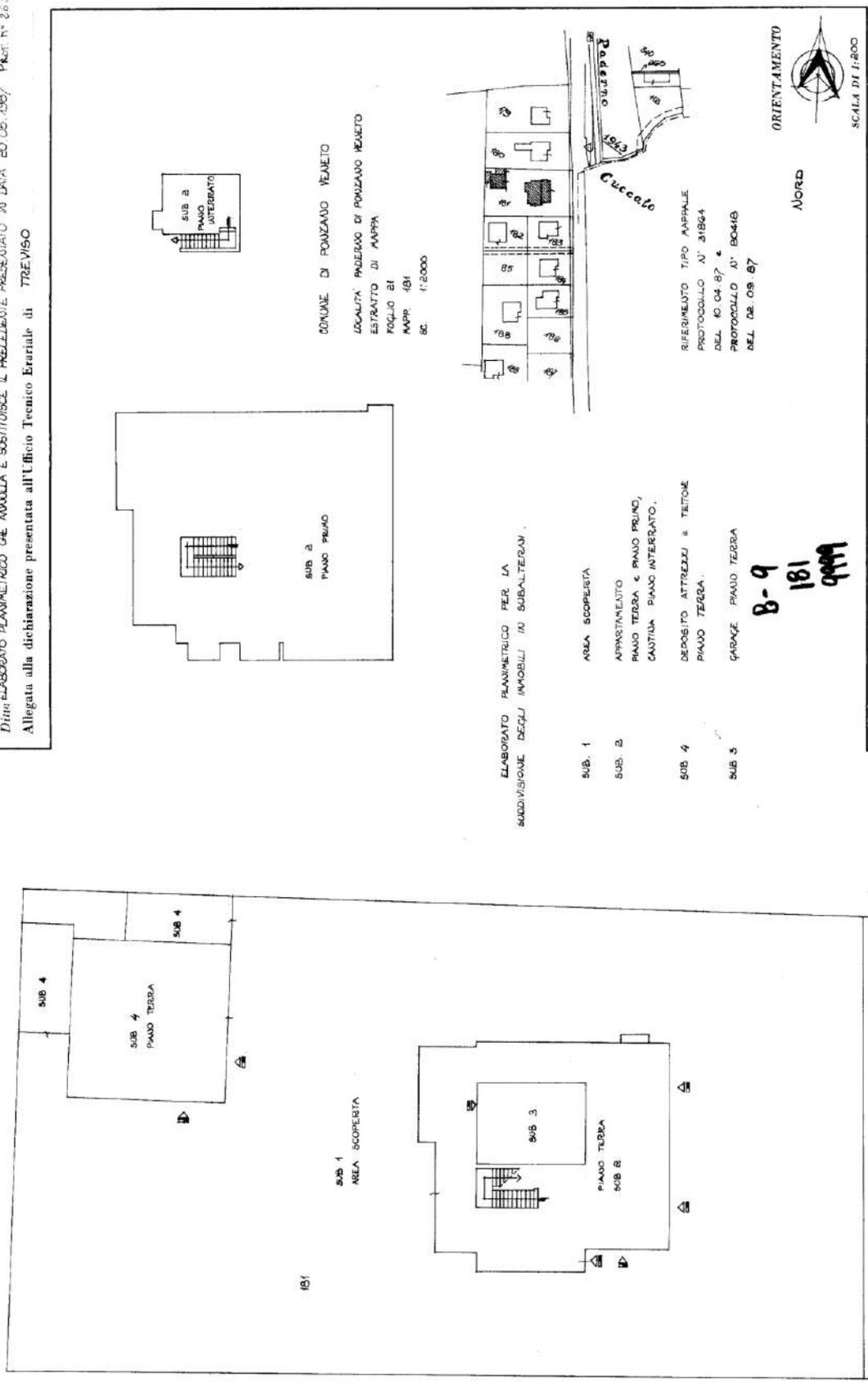
Con freccia rossa è indicato l'abitazione oggetto di esecuzione

(si evidenzia che nella mappa catastale non è rappresentato il sedime del deposito attrezzi mapp. 181 sub 4 su corpo separato ubicato all'angolo nord-ovest)



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PONZANO VENETO 1/10 ROMA, BG*  
*Dati: ELABORATO PLANIMETRICO CHE ANNULLA E SOSTITUISCE IL PRECEDENTE PRESENTATO IN DATA 20.05.1987 P. 26.53.*  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Lire 350



COMPILATO DAL GEOMETRA  
 MERCEDES ANADIO  
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

Foglio

Fig. 1.1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :  
 Comune di PONZANO VENETO, sez. B fg 9, mapp. 181

## **1.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 82**

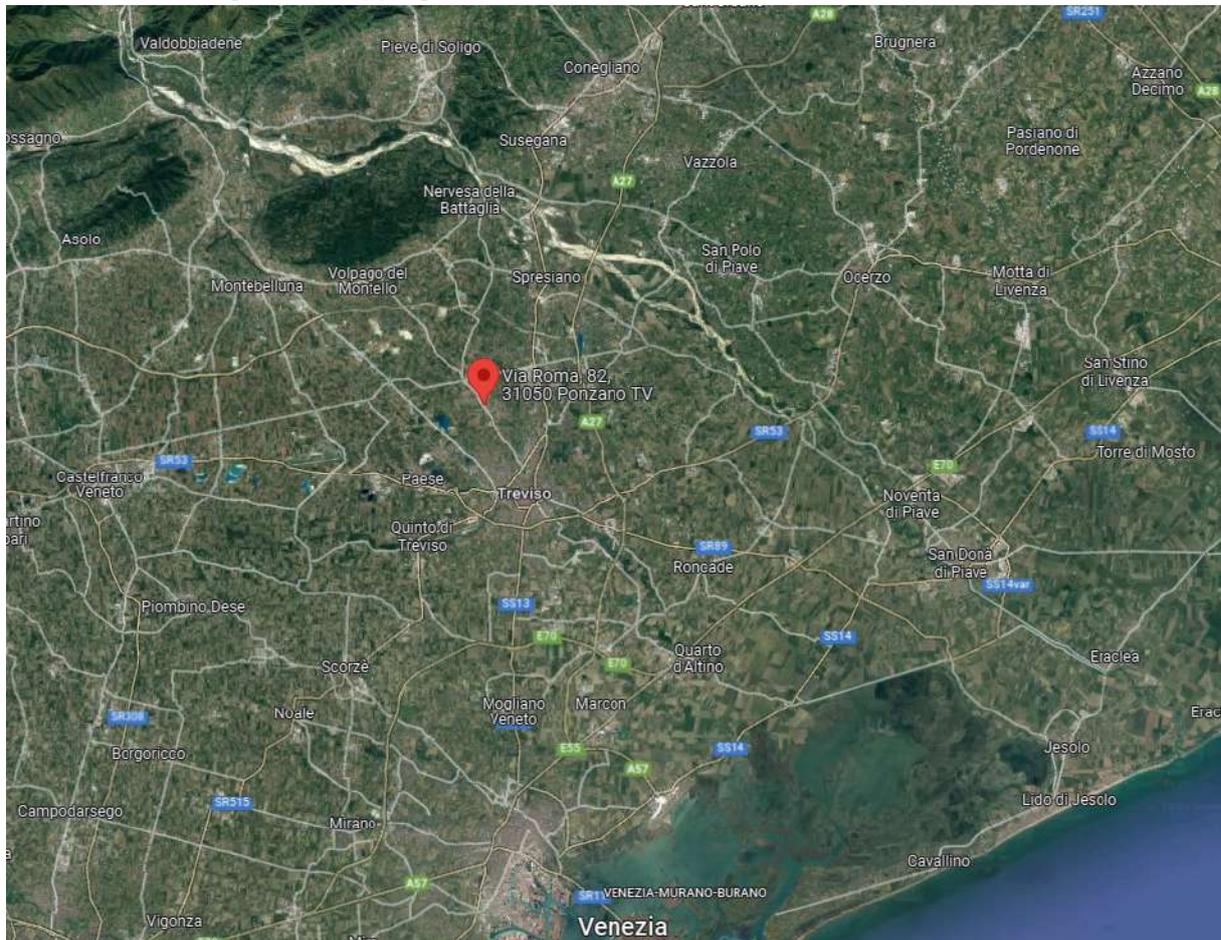
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

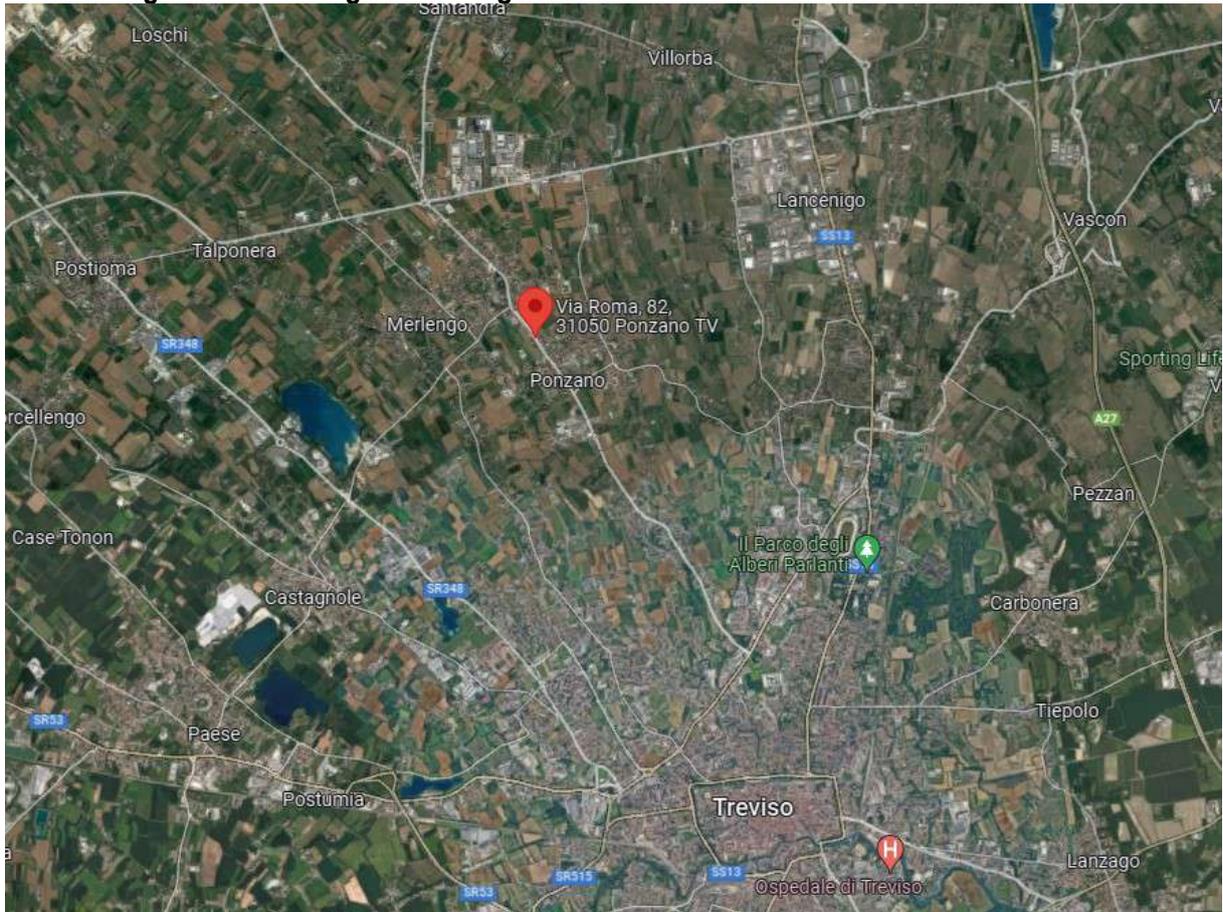
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV), che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

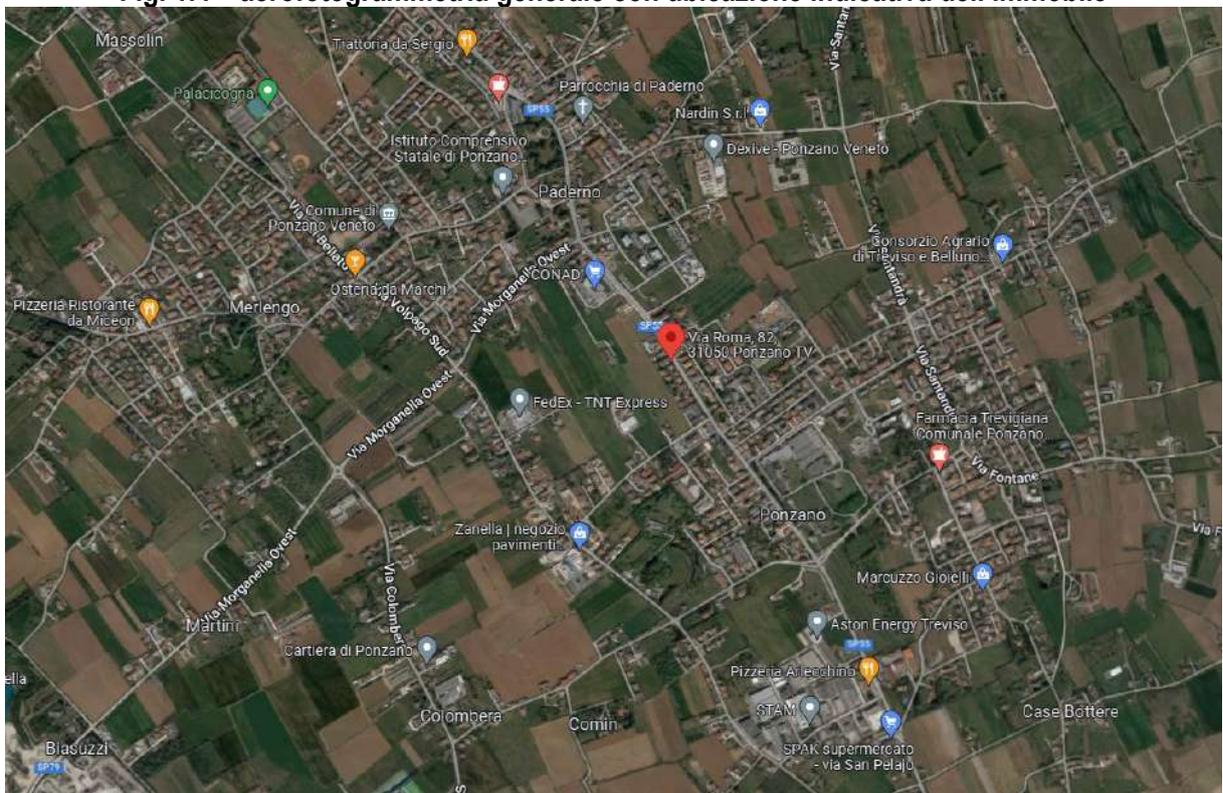
**Fig. 1.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



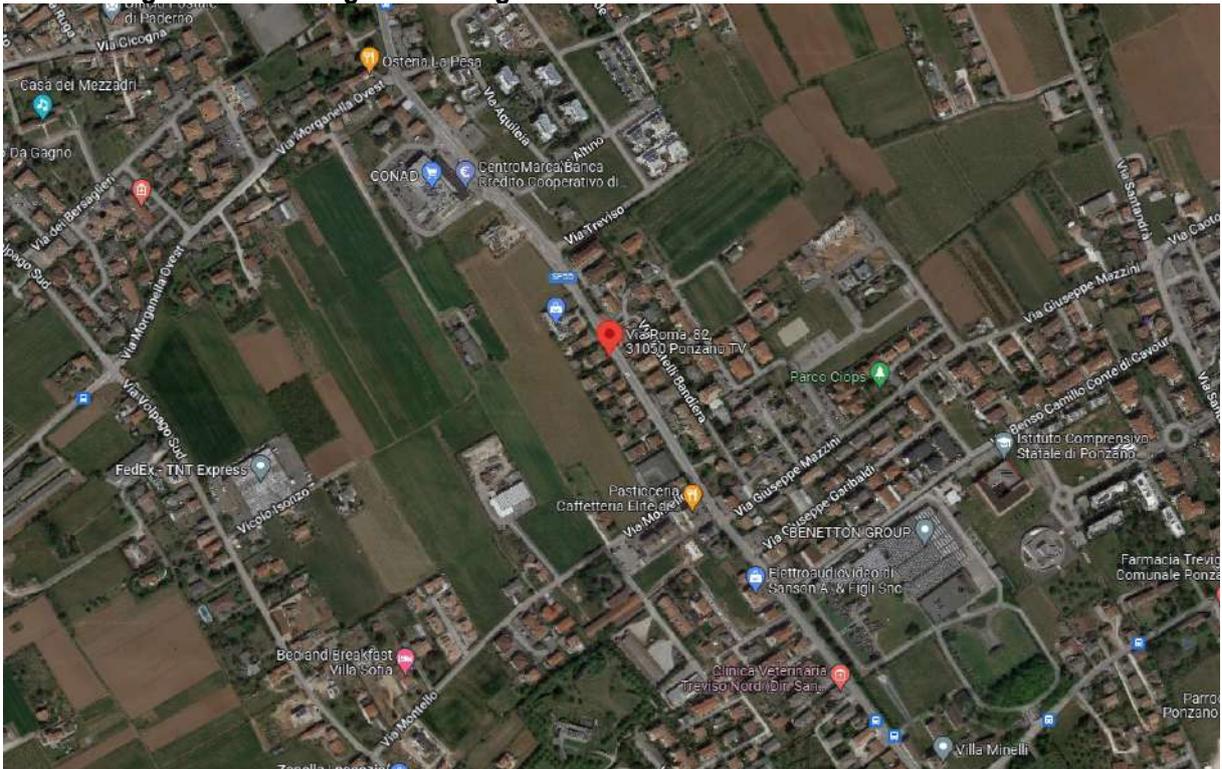
**Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



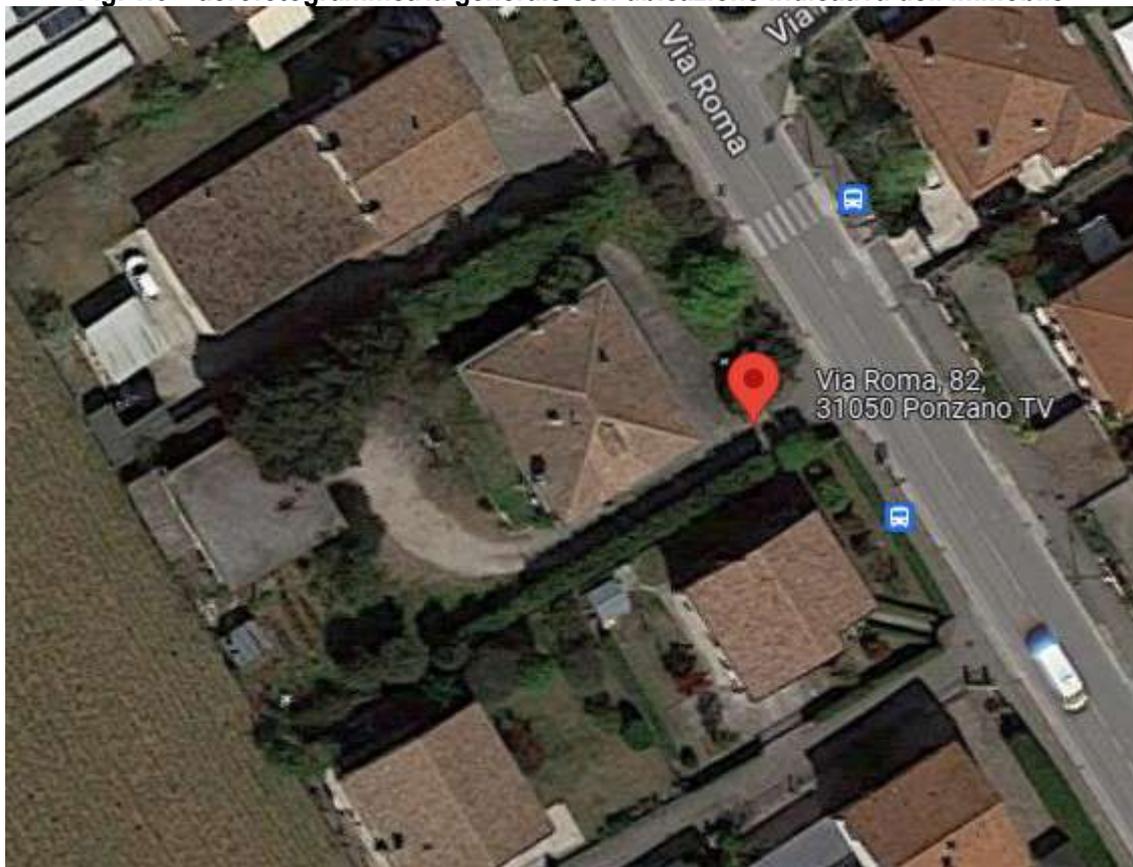
**Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**



**Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**

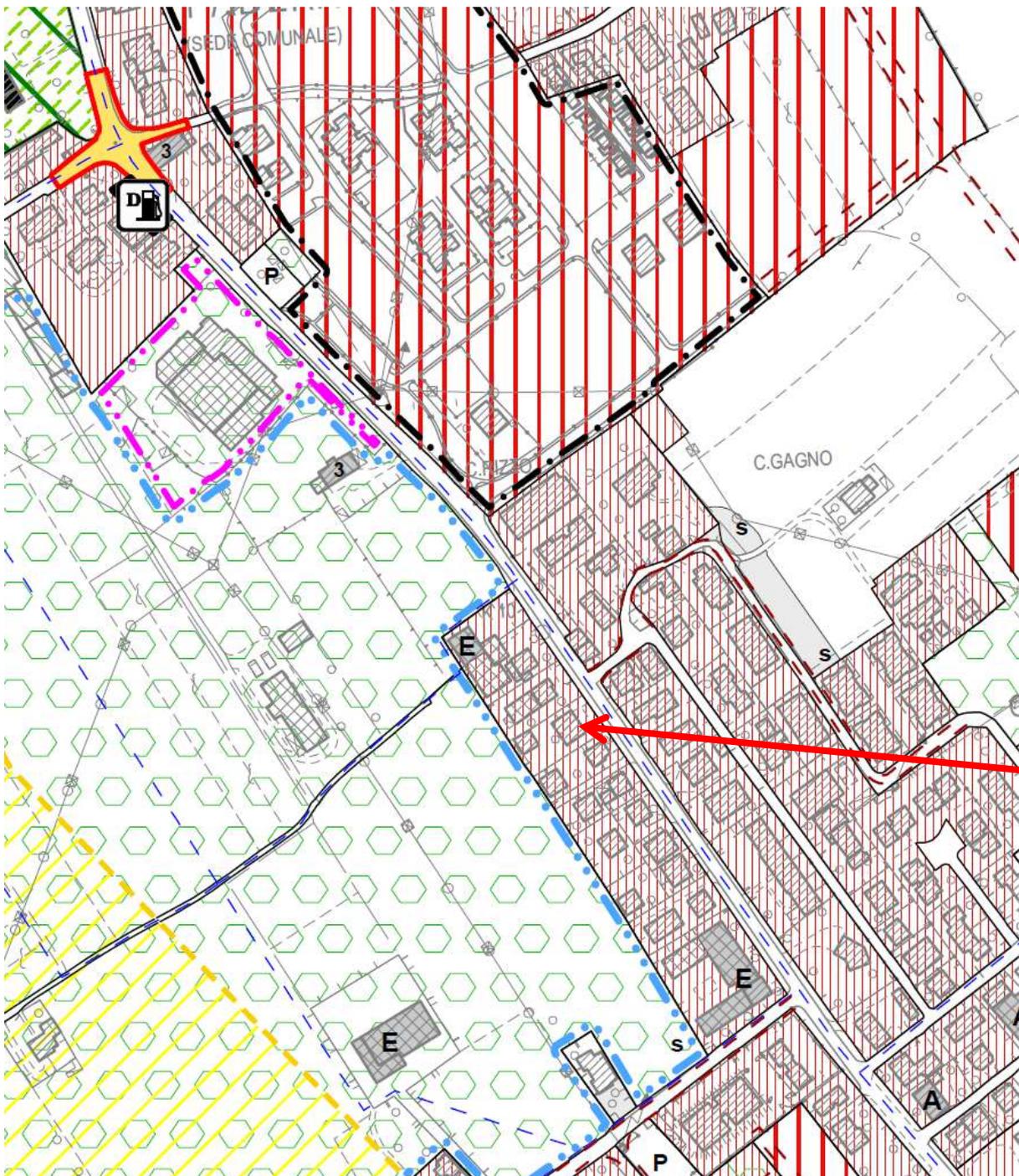


**1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

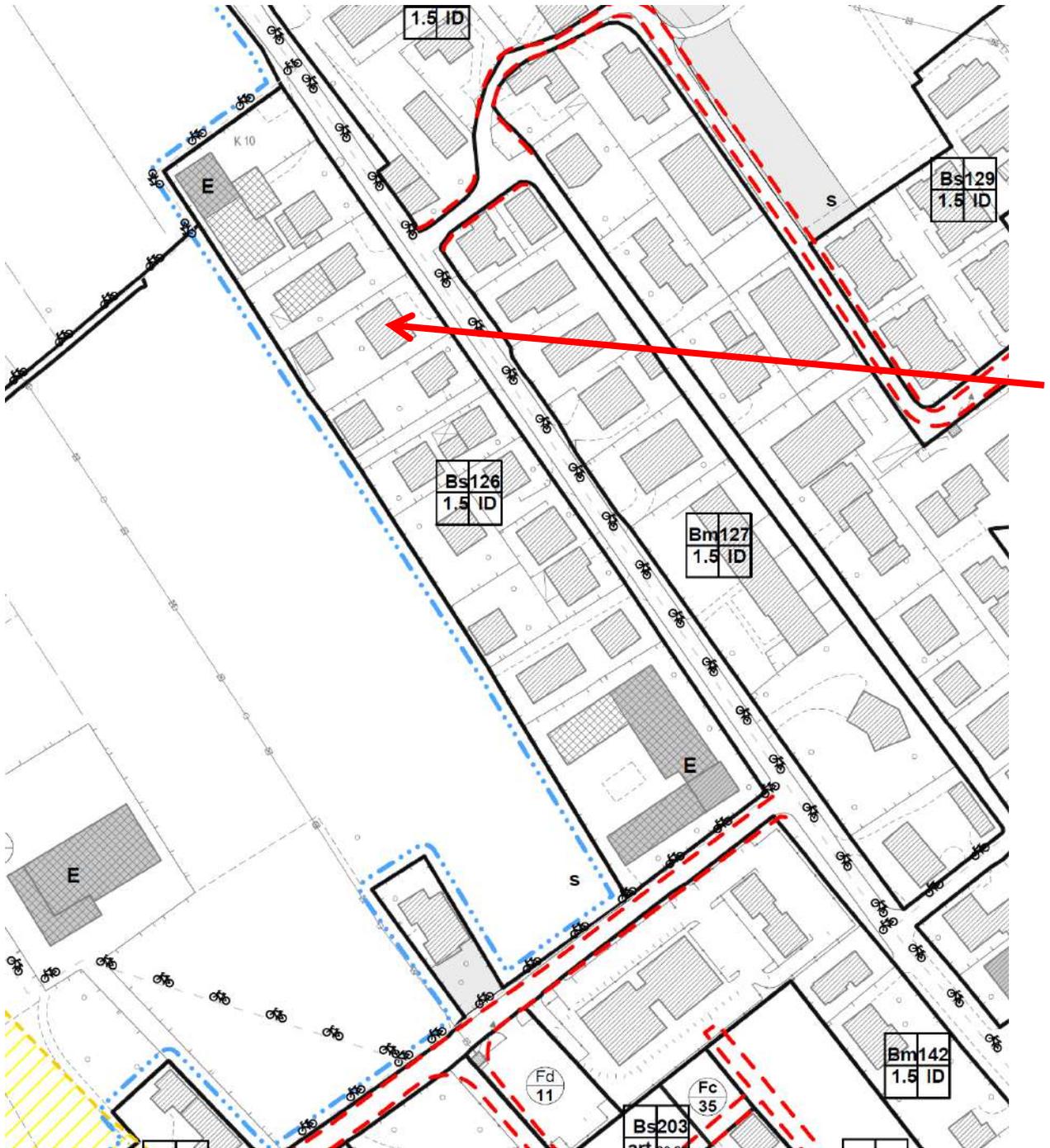
Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione



**Fig. 1.7 bis – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**  
con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato oggetto di esecuzione

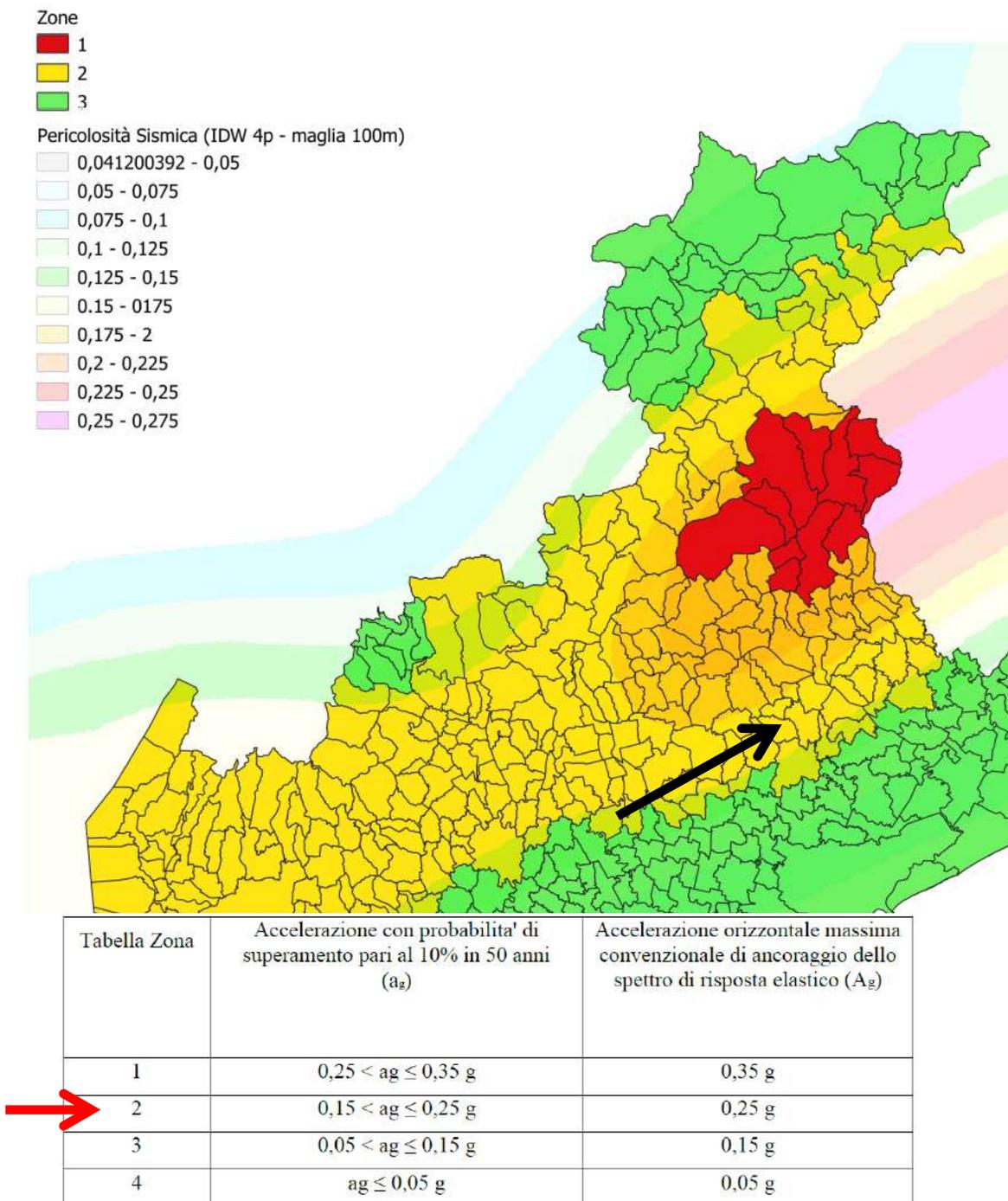


#### 1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

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



## **1.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

### Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

### Conformità mappa catastale:

L'attuale mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risulta inserito in mappa il deposito attrezzi (mapp. 181 sub 4) ubicato all'angolo nord-ovest del mappale 181.

### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'area urbana, identificata con il **mappale 181 sub 1** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 14/06/1988, **è conforme allo stato di fatto.**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'abitazione, identificata con il **mappale 181 sub 2** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 14/06/1988, **può ritenersi conforme allo stato di fatto** (ad eccezione di lievi discordanze planimetriche che comunque non vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile).

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'autorimessa, identificata con il **mappale 181 sub 3** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 14/06/1988, **è conforme allo stato di fatto.**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del ricovero attrezzi, identificata con il **mappale 181 sub 4** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 14/06/1988, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto risulta modificato abusivamente con ricavo di una porzione parzialmente seminterrata e ricavo di una porzione rialzata, oltre a modifiche interne e prospettiche varie.

Tale difformità dovrà essere oggetto di variazione al Catasto Fabbricati, con contestuale presentazione di nuova planimetria catastale, previa regolarizzazione urbanistica e sismica, che in ipotesi potrebbe prevederne la demolizione e ricostruzione secondo quanto autorizzato originariamente, per un costo della pratica catastale che ammonta indicativamente ad Euro 2.500,00 oltre accessori per totali Euro 3.000,00.



Fig. 1.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 181 sub 1

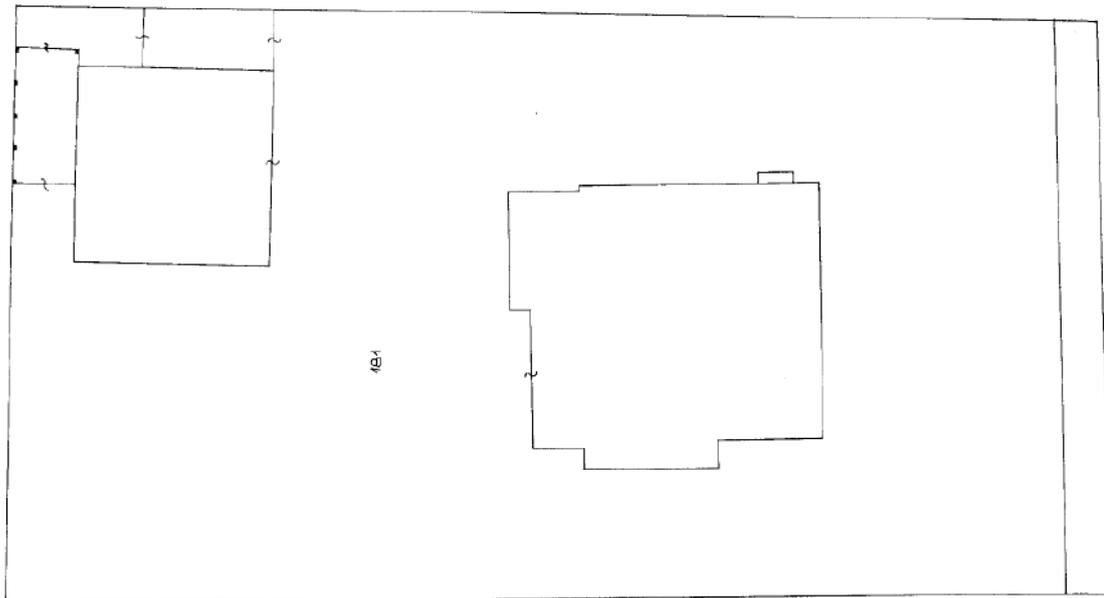
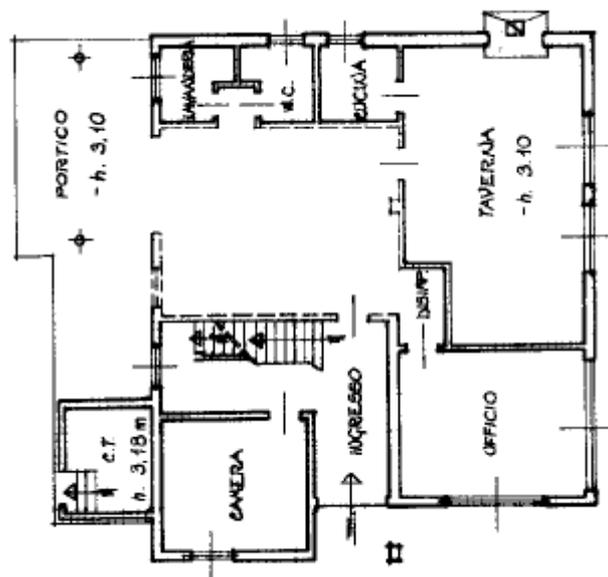
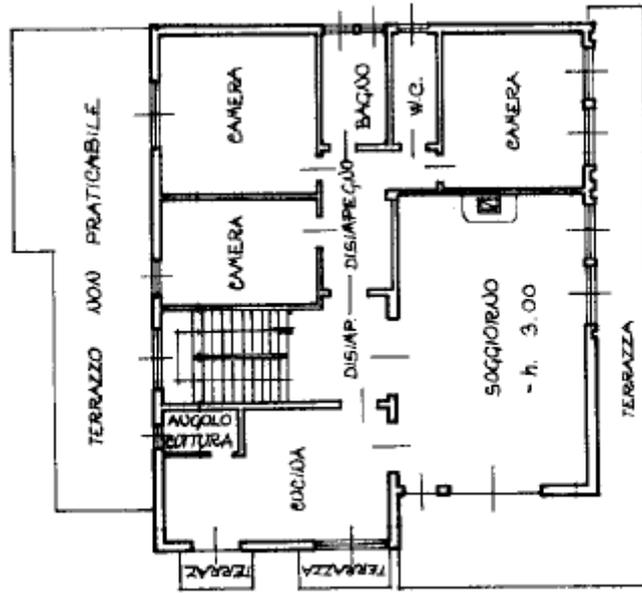


Fig. 1.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 181 sub 2

Piano terra



Piano primo



Piano interrato

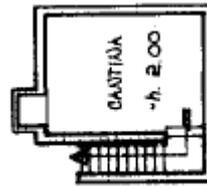


Fig. 1.11 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 181 sub 3

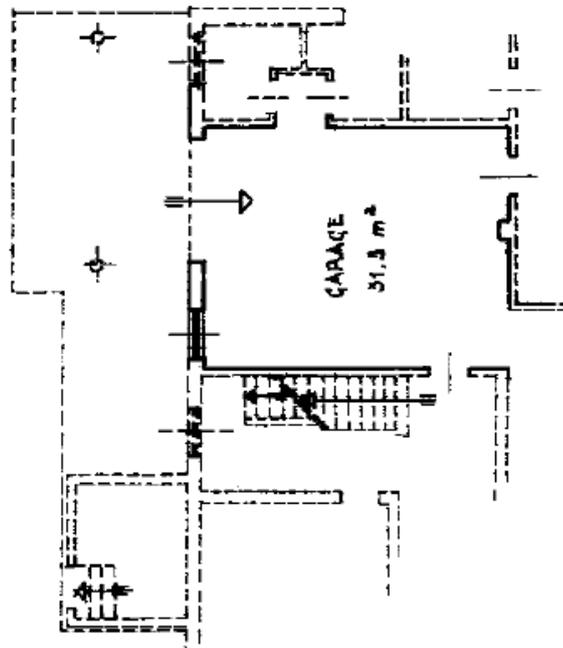


Fig. 1.12 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 181 sub 4

altezza deposito - 4,20 m.

superficie deposito - 92 mq.

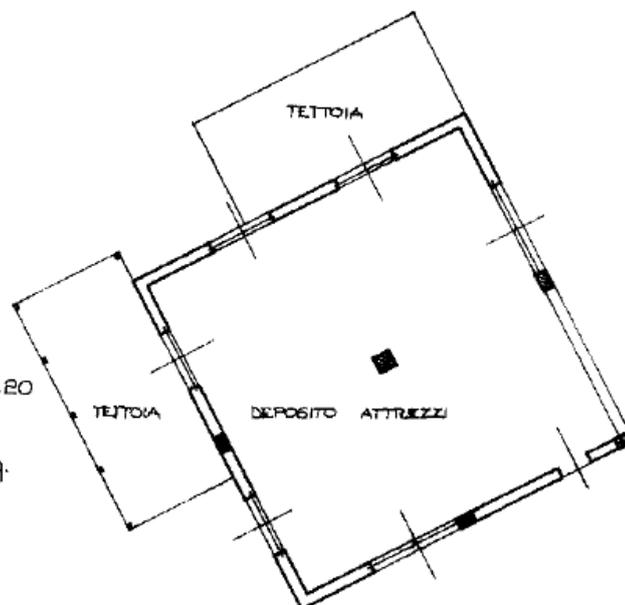
PIANTA DEPOSITO ATTREZZI  
E TETTOIE.  
Sc. 1:200

altezza tettoia

superficie coperta - 19 mq.

altezza tettoia - 2,00 + 4,20

superficie coperta - 19 mq.



SUB. 4

## **1.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **DESCRIZIONE GENERALE :**

Il LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione è costituito da una casa di civile abitazione unifamiliare su due piani con cantina al piano interrato comprensiva di annesso accessorio su corpo separato uso deposito attrezzi e di scoperto pertinenziale di oltre 1.100 mq catastali.

L'immobile è ubicato lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

La costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni 1960 e rimaneggiato ed ampliato anche su corpo separato nei successivi decenni.

Esternamente il fabbricato presenta un mediocre aspetto architettonico/conservativo, considerata anche la vetustà di circa sessant'anni.

L'abitazione è così composta:

- Piano terra: ingresso, camera, garage, disimpegno, ufficio, taverna con angolo cottura, lavanderia, wc, c.t., portico;
- Piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, wc, disimpegno zona notte, terrazze lato est e sud;
- Piano interrato: cantina.

L'annesso accessorio su corpo separato si trova a nord-ovest dell'abitazione, ha destinazione deposito attrezzi, ha forma quasi quadrata, con attigue due tettoie.

Lo scoperto pertinenziale ha una superficie di oltre 1.100 mq catastali ed è adibito a cortile e camminamenti, è recintato su tutti e quattro i lati.

L'accesso avviene da est, dalla strada pubblica via Roma per il tramite dell'accesso carraio e pedonale esistenti.

### **Finiture:**

Le murature esterne dell'abitazione sono parte con muratura faccia a vista, parte intonacate al civile. Le porzioni nord, sud ed ovest delle pareti esterne risultano altresì ricoperte da elementi vegetativi (tipo edera canadese, gelsomino, ecc.).



Le pavimentazioni dell'abitazione al piano terra sono parte in lastre di marmo, parte in piastrelle e parte in piastrelle tipo cotto, per lo più di vetusta fattura, con dimensioni, forme e colori diversi.

Le pavimentazioni dell'abitazione al piano primo sono parte in lastre di marmo, parte in piastrelle, parte in parquet di legno (camere), per lo più di vetusta fattura, con dimensioni, forme e colori diversi.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

Sulle murature e soffitti si sono riscontrati fenomeni di locali macchie di umidità e muffe (in parte derivanti da infiltrazioni d'acqua).

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili, internamente vi sono le finestre e/o porte in legno ad anta parte con vetrocamera di recente installazione e parte con vetro singolo di vetusta fattura.

Le finiture risalgono per lo più all'epoca di costruzione (anni 1960).

Il corpo principale del deposito attrezzi è privo di finiture alle murature ed è privo di serramenti. La copertura delle tettoie esistenti in aderenza è con eternit.

### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare la cui costruzione risale alla metà degli anni 1960 e rimaneggiato nei successivi decenni.

L'edificio principale ad uso abitazione si eleva su complessivi due piani fuori terra e una cantina interrata.

La tipologia della struttura è del tipo tradizionale degli anni 1960 con struttura portante verticale in muratura e struttura portante orizzontale in laterocemento.

Sulle murature e soffitti si sono riscontrati fenomeni di locali macchie di umidità e muffe (in parte derivanti da infiltrazioni d'acqua).

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato costruito, il comune di PONZANO VENETO non era stato dichiarato territorio sismico e **quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.**

Dall'accesso agli atti presso il locale ufficio tecnico comunale non risultano depositate pratiche di consolidamento statico e di riqualificazione energetica.

Le modalità di isolamento e/o finitura del fabbricato e gli impianti ivi installati sono superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.



**Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è con caldaia e apparecchi terminali costituiti da radiatori lamellari (manca il libretto caldaia).

Gli impianti tecnologici sono obsoleti e dovranno essere oggetto di interventi di manutenzione e/o sostituzione.

L'impianto fognario non è a norma e dovrà essere oggetto di adeguamento.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, mobile lavabo bagno ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura è MEDIOCRE.

Sulle murature e soffitti si sono riscontrati fenomeni di locali macchie di umidità e muffe (in parte derivanti da infiltrazioni d'acqua).

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia e lo stato manutentivo dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

**Acustica:**

Essendo l'immobile edificato negli anni 1960, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

**Stato dell'immobile :**

L'abitazione attualmente risulta occupata dalla parte esecutata.

L'immobile è arredato e sono presenti materiali vari.



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

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

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

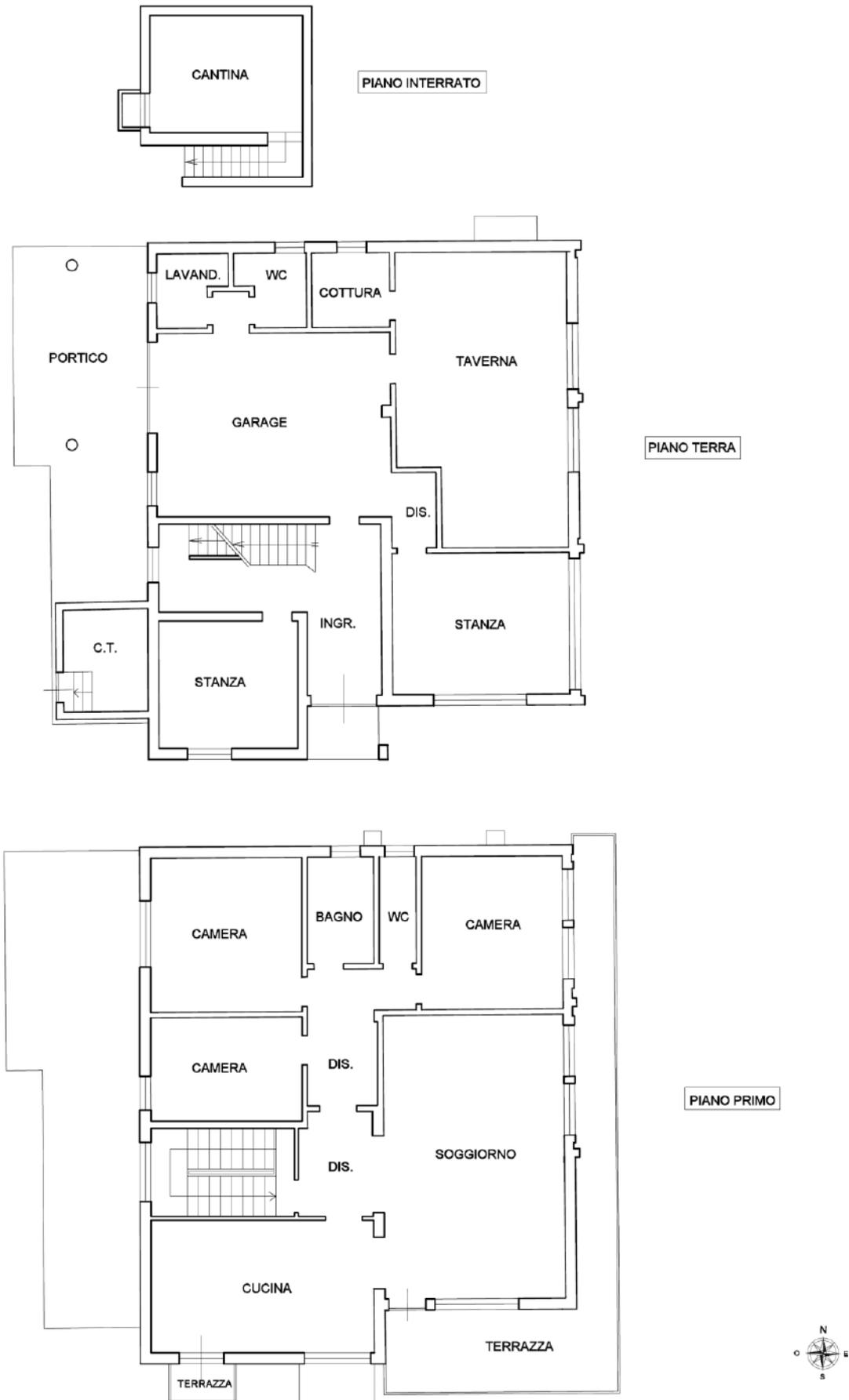
**Si evidenzia inoltre che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo, cisterne, ecc.**

**Saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di bonifica e smaltimento delle coperture e/o strutture in eternit.**

**Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.**



Fig. 1.12 – schema a vista (fuori scala) del fabbricato oggetto di esecuzione



**1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA****1.7.1) Autorizzazioni Edilizie**

A seguito di formale accesso agli atti presso il Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie relativamente all'immobile oggetto del LOTTO N. 1 della presente esecuzione:

- Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 36/64 rilasciata in data 25/06/1965 di cui al progetto approvato in data 03/05/1964;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28.02.1995 n. 47 e Legge Regionale 06.05.1985 n. 52), Concessione n. 607 rilasciata in data 07/11/1994, protocollo n. 3780/86, per modifiche prospettiche all'edificio;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28.02.1995 n. 47 e Legge Regionale 06.05.1985 n. 52), Concessione n. 607 rilasciata in data 07/11/1994, protocollo n. 3780/86, per costruzione portico;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28.02.1995 n. 47 e Legge Regionale 06.05.1985 n. 52), Concessione n. 607 rilasciata in data 07/11/1994, protocollo n. 3780/86, per costruzione mutamento d'uso al piano terra;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28.02.1995 n. 47 e Legge Regionale 06.05.1985 n. 52), Concessione n. 607 rilasciata in data 07/11/1994, protocollo n. 3780/86, per costruzione locale C.T.;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 28.02.1995 n. 47 e Legge Regionale 06.05.1985 n. 52), Concessione n. 607 rilasciata in data 07/11/1994, protocollo n. 3780/86, per costruzione cantina interrata ed aumento superficie residenziale;
- Certificato di Abitabilità / Agibilità, Pratica condono n. 607, rilasciato in data 22/09/1995, per costruzione portico;
- Certificato di Abitabilità / Agibilità, Pratica condono n. 607, rilasciato in data 22/09/1995, per mutamento d'uso al piano terra;
- Certificato di Abitabilità / Agibilità, Pratica condono n. 607, rilasciato in data 22/09/1995, per costruzione locale C.T.;
- Certificato di Abitabilità / Agibilità, Pratica condono n. 607, rilasciato in data 22/09/1995, per costruzione cantina interrata ed aumento superficie residenziale;

*Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità*



*oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

### **1.7.2) Conformità Urbanistica**

Dall'accesso agli atti effettuati presso il Comune di Ponzano Veneto non si sono riscontrate pratiche edilizie relative al deposito attrezzi mapp. 181 sub 4, ciò farebbe presumere che lo stesso, nella consistenza risultante dalle planimetrie catastali, sia stato edificato antecedentemente al 01/09/1967.

Comunque lo stesso risulta essere stato oggetto di successivo intervento edilizio abusivo di modifiche consistenti nel ricavo di un piano seminterrato ed un piano rialzato, oltre a modifiche interne e prospettiche varie.

Anche qualora risultasse confermata l'edificazione ante 01/09/1967 dell'annesso, lo stesso dovrebbe comunque essere regolarizzato riportandolo nell'originaria consistenza, tenendo in debito conto ciò dovrà essere realizzato in conformità alle vigenti normative antisismiche.

Lo stato di fatto dell'abitazione è da ritenersi conforme allo stato autorizzato, fatta eccezione per lievi modifiche interne e prospettiche che comunque dovranno essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria, il cui costo si può quantificare in Euro 3.500 oltre accessori e spese per totali 5.000 Euro.

## **1.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 1** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 1** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA in data 23/04/1964** numero di repertorio 273 a rogito del Segretario Comunale di Ponzano Veneto, registrato a Treviso il 27/05/1964 al n. 4615 Mod. I° vol. 216, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 30/05/1964 al n. 9561 del registro generale e al n. 8811 del registro particolare.



- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all’Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.
- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).
- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

**Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l’11/09/2009 (coniuge dell’odierna parte esecutata n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell’accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.
- L’atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

**Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all’odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell’immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).



## 1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

### Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Cantina interrata		circa mq 16
Abitazione Piano Terra		circa mq 120
Garage e C.T. Piano Terra		circa mq 40
Portici Piano Terra		circa mq 34
Abitazione Piano Primo		circa mq 150
Terrazze Piano Primo		circa mq 32
Annesso Accessorio su corpo separato		circa mq 92
Tettoie in aderenza all'annesso acc. su corpo separato		circa mq 37
Scoperto pertinenziale		circa mq 1174 catastali



### Calcolo della Superficie Commerciale e/o volume

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

#### Abitazione

Cantina interrata	mq 16 x 0,50 =	circa mq 8
Abitazione Piano Terra	mq 120 x 1,00 =	circa mq 120
Garage e C.T. Piano Terra	mq 40 x 0,50 =	circa mq 20
Portici Piano Terra	mq 34 x 0,33 =	circa mq 11
Abitazione Piano Primo	mq 150 x 1,00 =	circa mq 150
Terrazze Piano Primo	mq 32 x 0,25 =	circa mq 8
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 317</b>

*Come risulta dal paragrafo della zonizzazione urbanistica, l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato ricade in zona residenziale, pertanto all'attualità vi è una residua capacità edificatoria che si stima cautelativamente in circa mc 500 (si precisa comunque che fra la data odierna di redazione della presente stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare in aumento o diminuzione la suddetta residua capacità edificatoria o prevedere altresì diverse modalità di intervento da quelle attuali).*

#### Annesso accessorio

Annesso Accessorio su corpo separato		circa mc 360
Tettoie in aderenza all'annesso acc. su corpo separato		circa mc 70
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mc 430</b>

*In considerazione che lo stato di fatto del deposito attrezzi risulta modificato abusivamente e che lo stesso, a seguito delle intervenute modifiche della zonizzazione sismica del territorio del Comune di Ponzano Veneto, non può essere sanato, **ai fini della valutazione si considera il valore della volumetria urbanistica regolare dal quale andrà detratto il valore di demolizione dell'intero manufatto.***

*Si evidenzia che la porzione seminterrata dell'annesso accessorio non viene conteggiata ai fini del calcolo del valore di stima, in quanto trattasi di opera abusivamente realizzata e non sanabile.*

<b>Scoperto pertinenziale</b>		<b>circa mq 1.174 catastali</b>
-------------------------------	--	---------------------------------



## Stima dell'unità immobiliare

---

### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Cetrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.400

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 770

Valore di mercato MAX: €/mq 970

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.350

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500

Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.450

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650



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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.271

Valore medio €/mq 1.465

Valore massimo €/mq 1.658

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.081

Valore medio €/mq 1.246

Valore massimo €/mq 1.410

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.014

Valore medio €/mq 1.067

Valore massimo €/mq 1.121

Ville e Villini

Valore minimo €/mq 1.195

Valore medio €/mq 1.285

Valore massimo €/mq 1.375

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Casa singola anni 1970 con scoperto di 800 mq	Ponzano Veneto Via Roma	200	€ 320.000,00	<b>€/mq 1.600</b>	immobiliare.it rif. PS 041
Casa singola anni 1970 con scoperto di 900 mq e annesso da ristrutturare di mq 200	Ponzano Veneto Via Schiavonesca	400	€ 237.000,00	<b>€/mq 592</b>	immobiliare.it rif. 432PAD
Casa singola anni 1960 ristrutturata nel 1987 con scoperto di 500 mq	Ponzano Veneto Via Cicogna	181	€ 160.000,00	<b>€/mq 883</b>	immobiliare.it rif. 558PAD



### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale di Ponzano Veneto (TV)
- Destinazione: civile abitazione
- Tipologia immobiliare: casa di civile abitazione unifamiliare su due piani con cantina interrata comprensiva di annesso accessorio su corpo separato uso deposito attrezzi e di scoperto pertinenziale di oltre 1.100 mq catastali
- Superficie commerciale abitazione = mq 317
- Superficie commerciale annesso accessorio = mc 430
- Superficie scoperto pertinenziale = catastali mq 1174
- Vetustà: metà anni 1960 e successivi rimaneggiamenti ed ampliamenti
- Stato di conservazione del fabbricato: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a :**

<b>Abitazione .....</b>	<b>€/mq</b>	<b>650,00</b>
<b>Annesso Accessorio .....</b>	<b>€/mc</b>	<b>100,00</b>
<b>Scoperto pertinenziale .....</b>	<b>€/mq</b>	<b>20,00</b>
<b>Capacità edificatoria residua .....</b>	<b>€/mc</b>	<b>100,00</b>

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

<b>Abitazione .....</b>	<b>€/mq</b>	<b>585,00</b>
<b>Annesso Accessorio .....</b>	<b>€/mc</b>	<b>90,00</b>
<b>Scoperto pertinenziale .....</b>	<b>€/mq</b>	<b>18,00</b>
<b>Capacità edificatoria residua .....</b>	<b>€/mc</b>	<b>90,00</b>



**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a :**

Abitazione mq 317 x €/mq 585,00 = .....arrotondato.....	€ 185.445,00
Annesso accessorio mc 430 x €/mc 90,00 = .....arrotondato.....	€ 38.700,00
Scoperto pertinenziale mq 1174 x €/mq 18,00 = .....arrotondato.....	€ 21.132,00
Cap. edif. residua mc 500 x €/mc 90,00 = .....arrotondato.....	€ <u>45.000,00</u>
<b>Sommano totali arrotondati</b>	<b>€ 290.000,00</b>

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, ecc., sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato in oggetto (anni 1960);
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese per la demolizione dell'annesso del quale, ai fini della stima, ne è stato considerato solamente la volumetria.

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

Variazioni catastali	€ 3.000,00
Sanatoria difformità edilizie	€ 5.000,00
Demolizione deposito mapp. 181 sub 4	€ 20.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 7.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 35.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =



€ 290.000,00 - € 35.000,00 = € 255.000,00

<p><b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA..... € 255.000,00</b> (dicasi Euro duecentocinquantacinquemila/00)</p>
---

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



<b>1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

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

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1-2-3: [omissis]

soggetto n. 4: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

**Unità negoziale n. 1-2-3 - [omissis]**

**Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1-2-3 – [omissis]

Immobile n. 4

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 181 sub 1**

Immobile n. 5

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 181 sub 2**

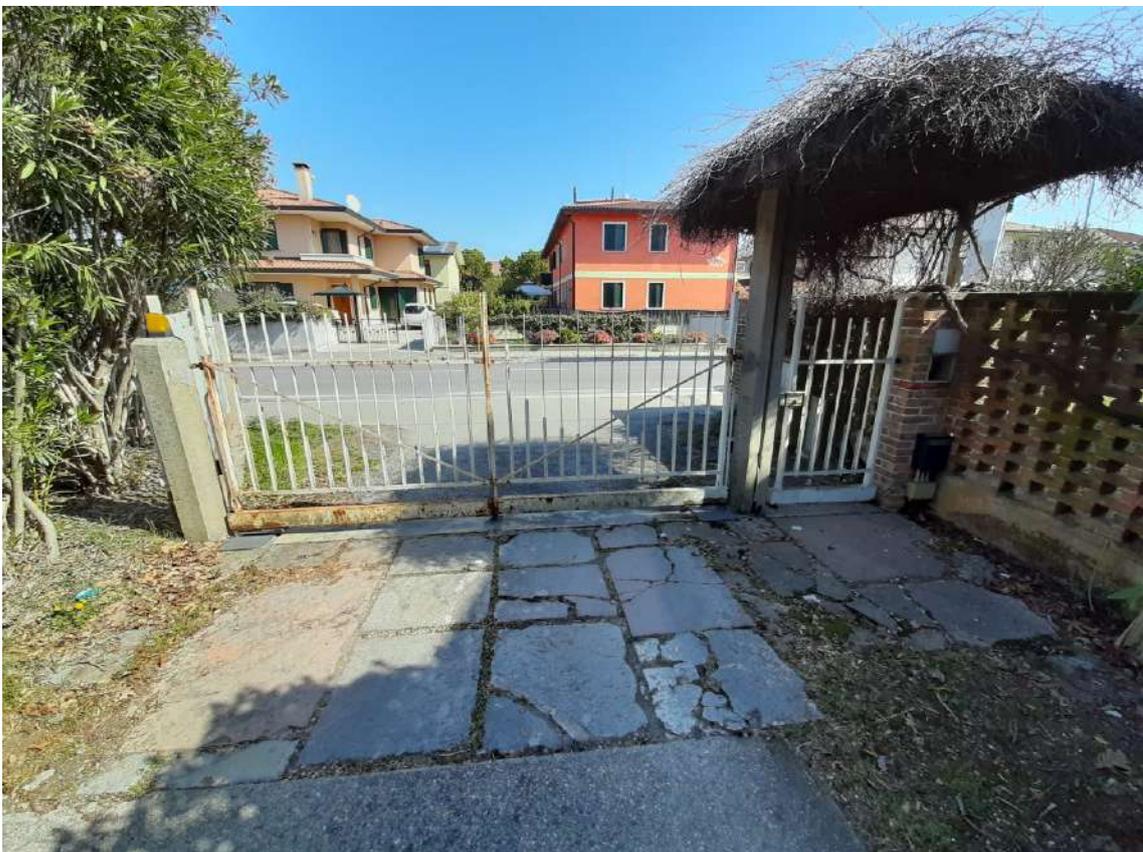
Immobile n. 6

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 181 sub 3**

Immobile n. 7

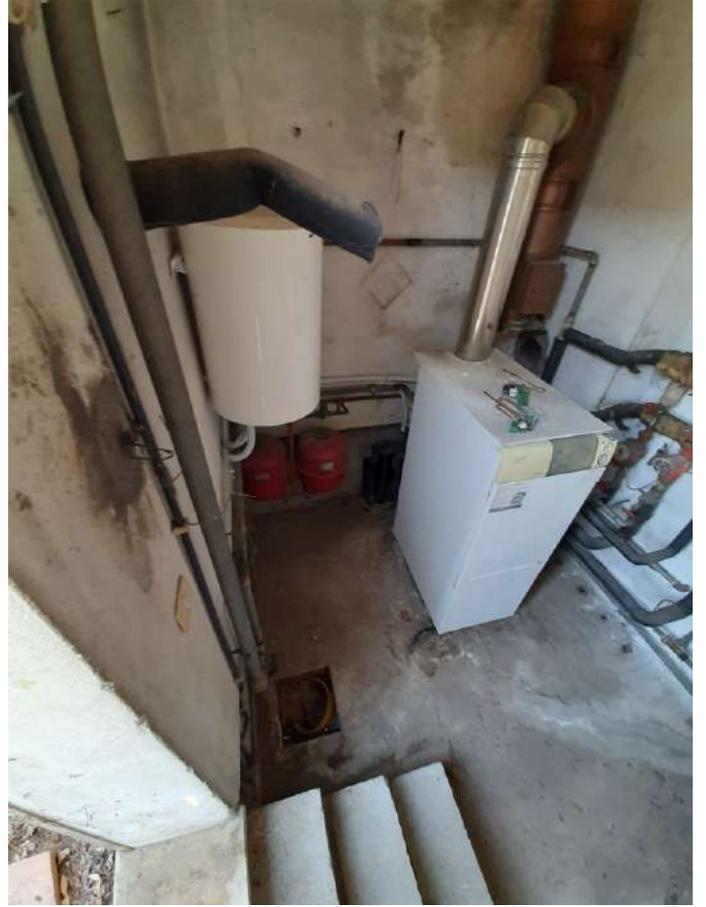
Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 181 sub 4**



**1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



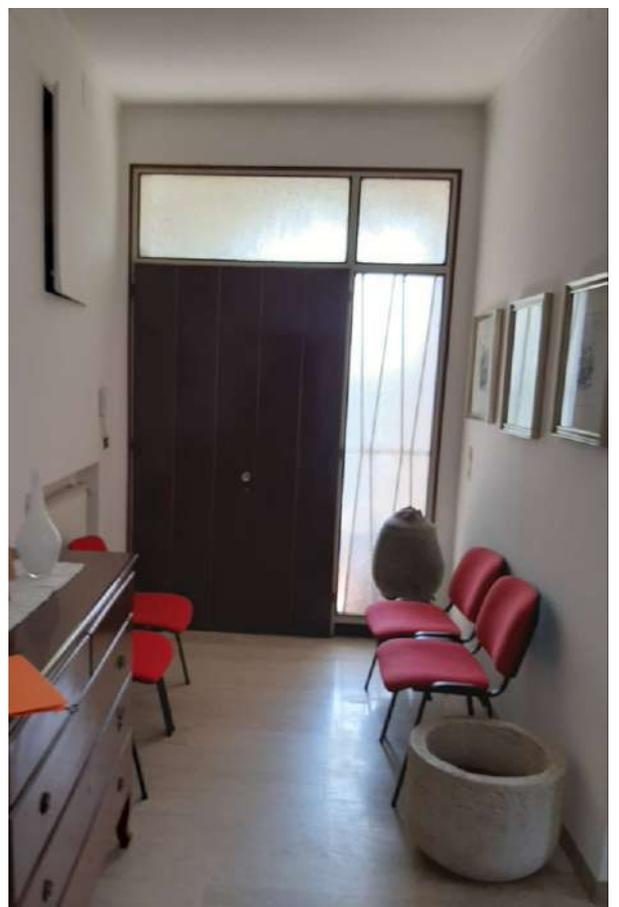




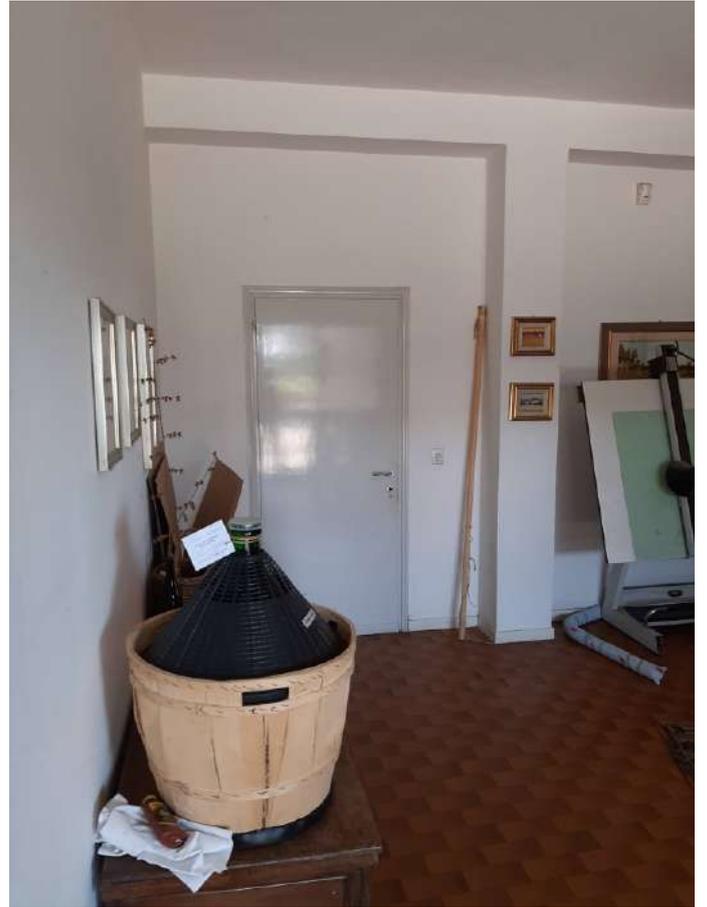




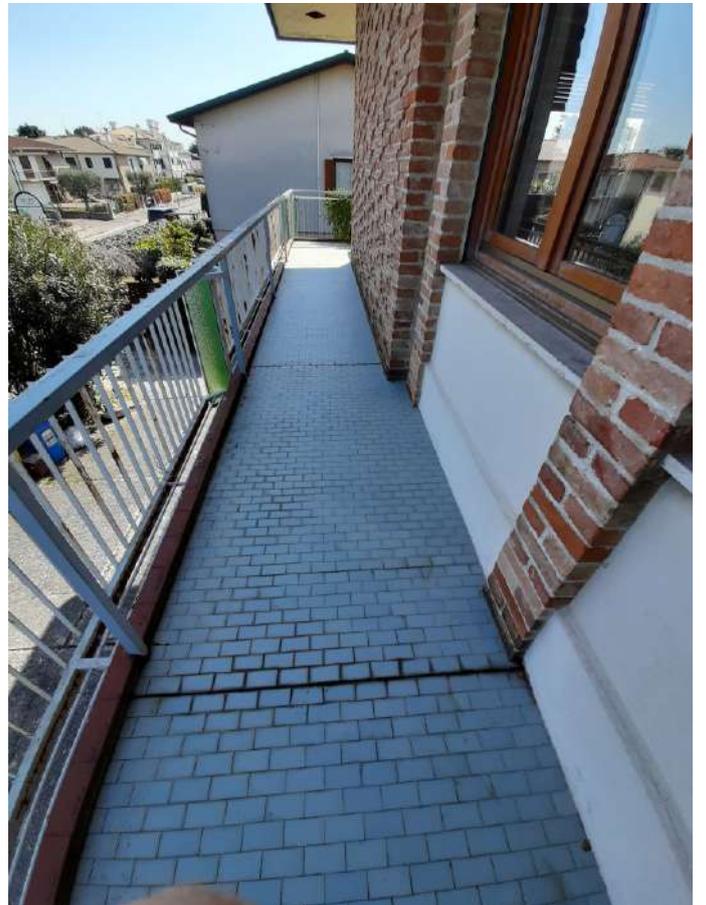








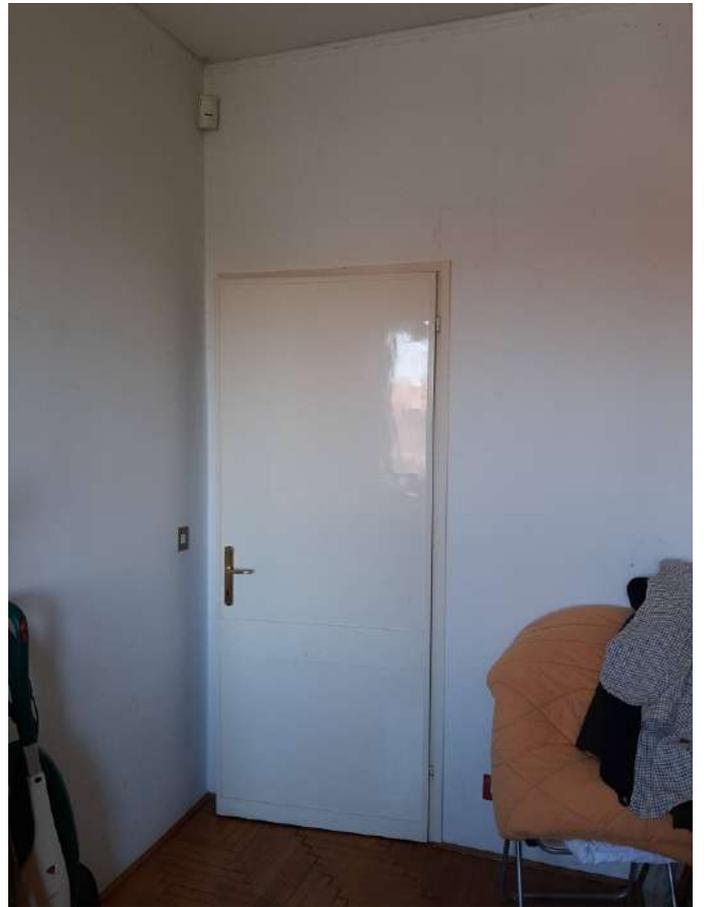


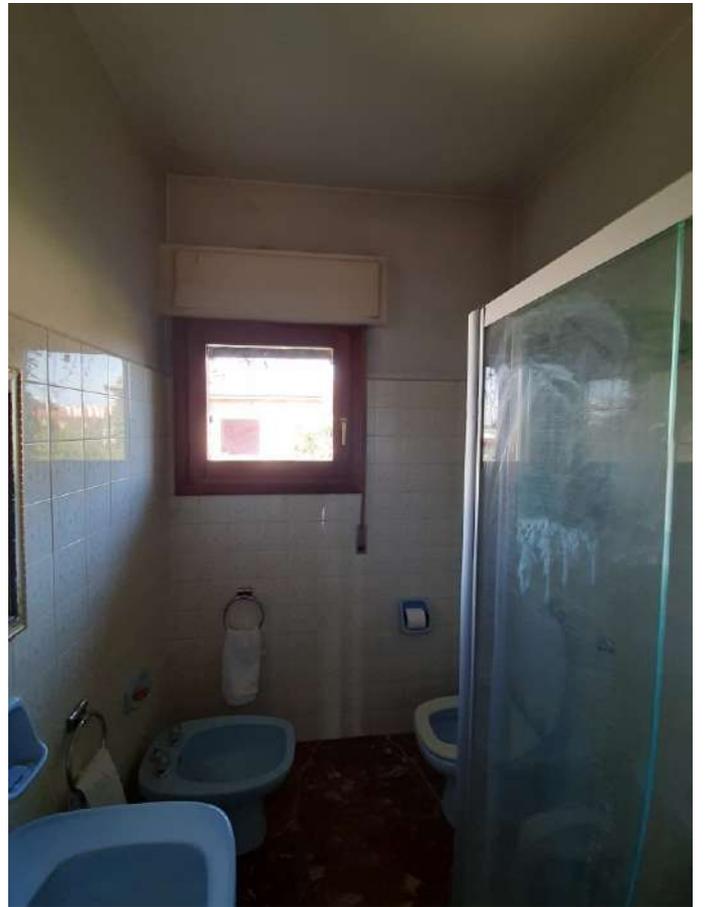


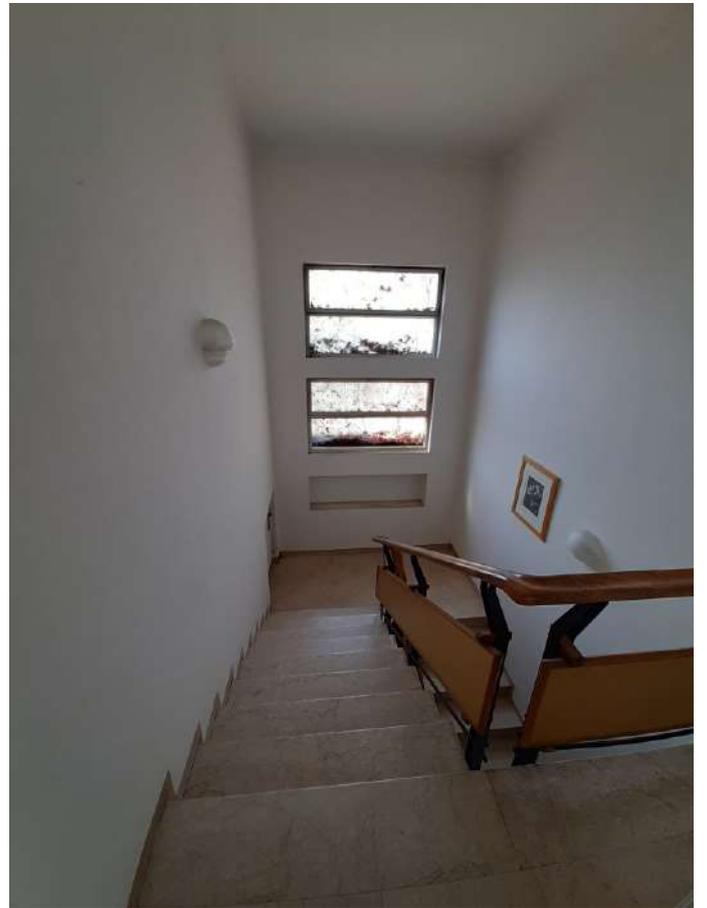
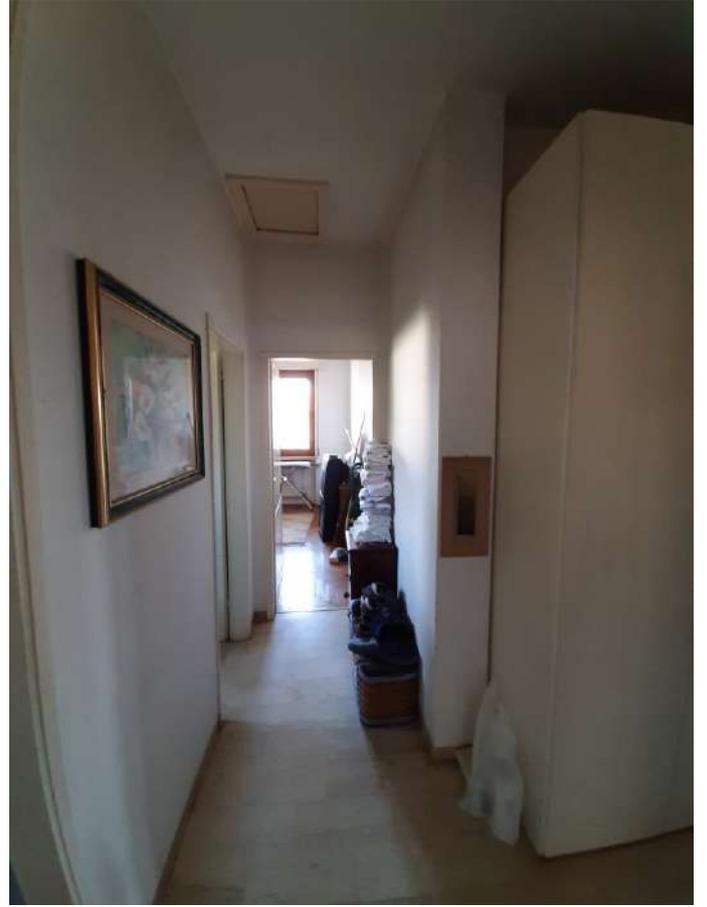












# LOTTO N. 2 :

## **NEGOZIO PIANO TERRA**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 93 – Condominio Crema**



### **2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il negozio oggetto del LOTTO N. 2 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Condominio Crema”, ubicato in via Roma n. 93 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di **PONZANO VENETO (TV)**,

**C. Fabbricati, sez. urb. B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni)

**mappale 91 sub 3** cat. C/1 cl. 3 mq 287 R.C. € 5.736,23 via Roma p. T

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell’Atto di Pignoramento.**

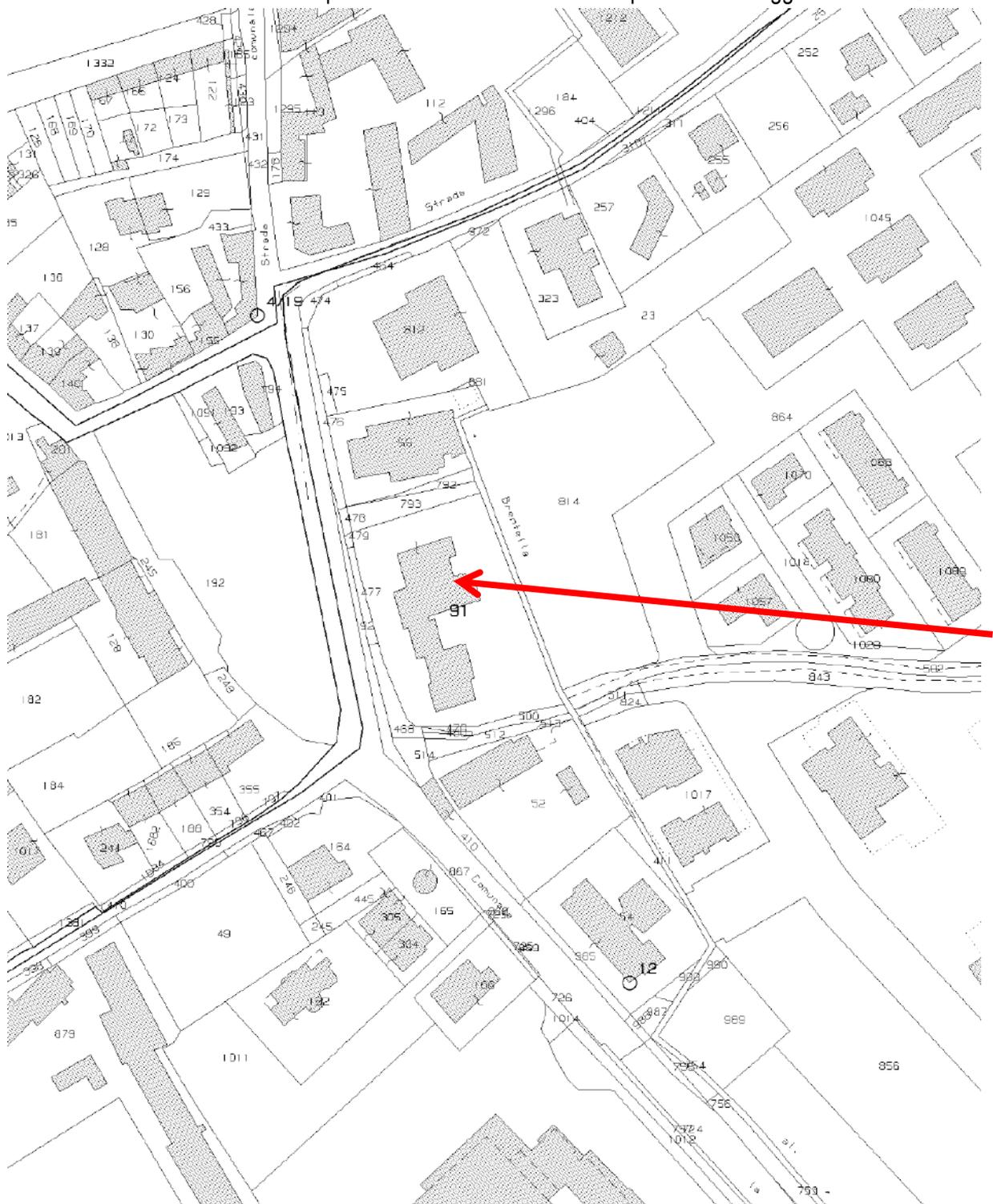
Confini dell’immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il negozio al piano terra mapp. 91 sub 3 confina:

- A nord con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
- Ad est parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale e parte con vano scale / corridoio condominiali;
- A sud parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale e parte con altro locale commerciale;
- Ad ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.



**Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 91**  
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



## **2.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 93**

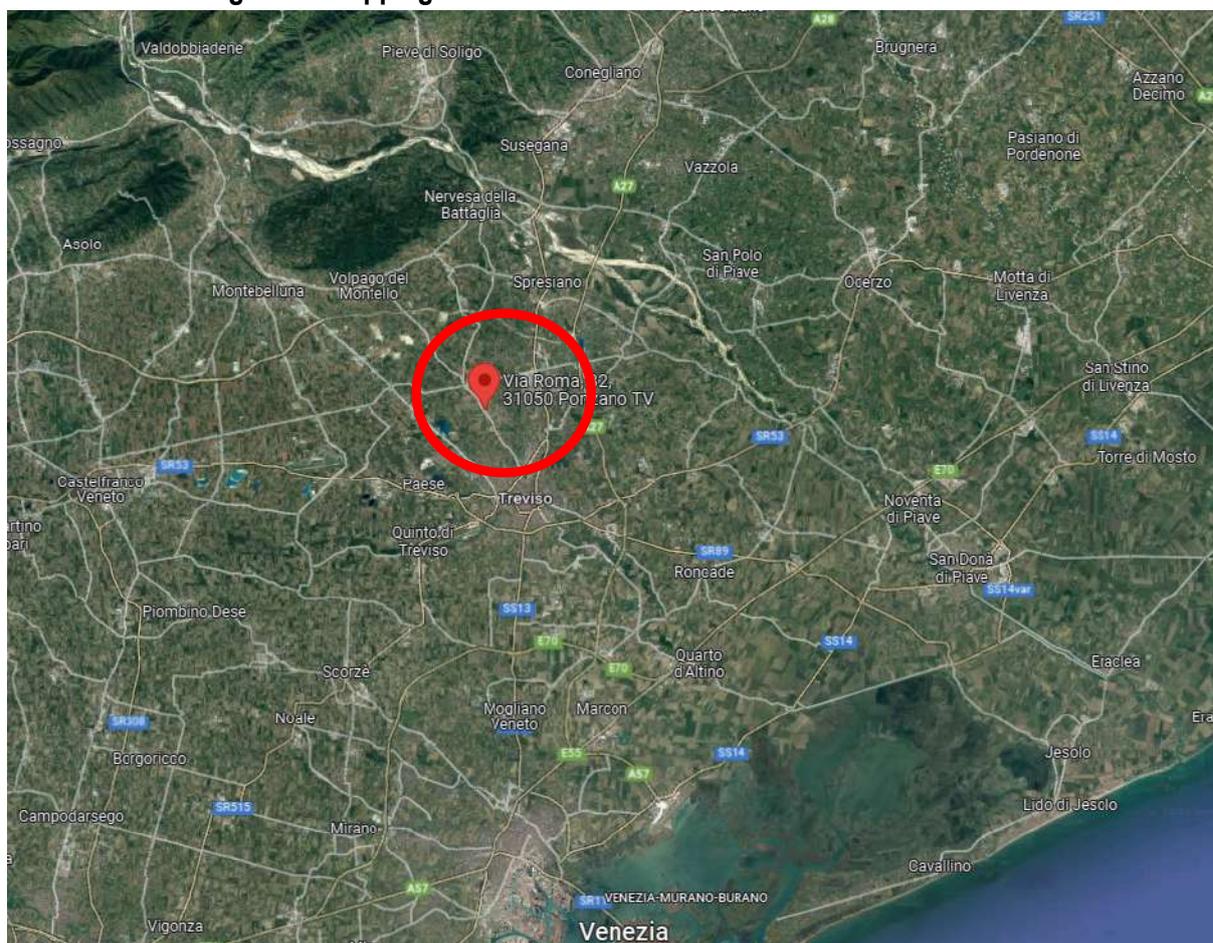
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

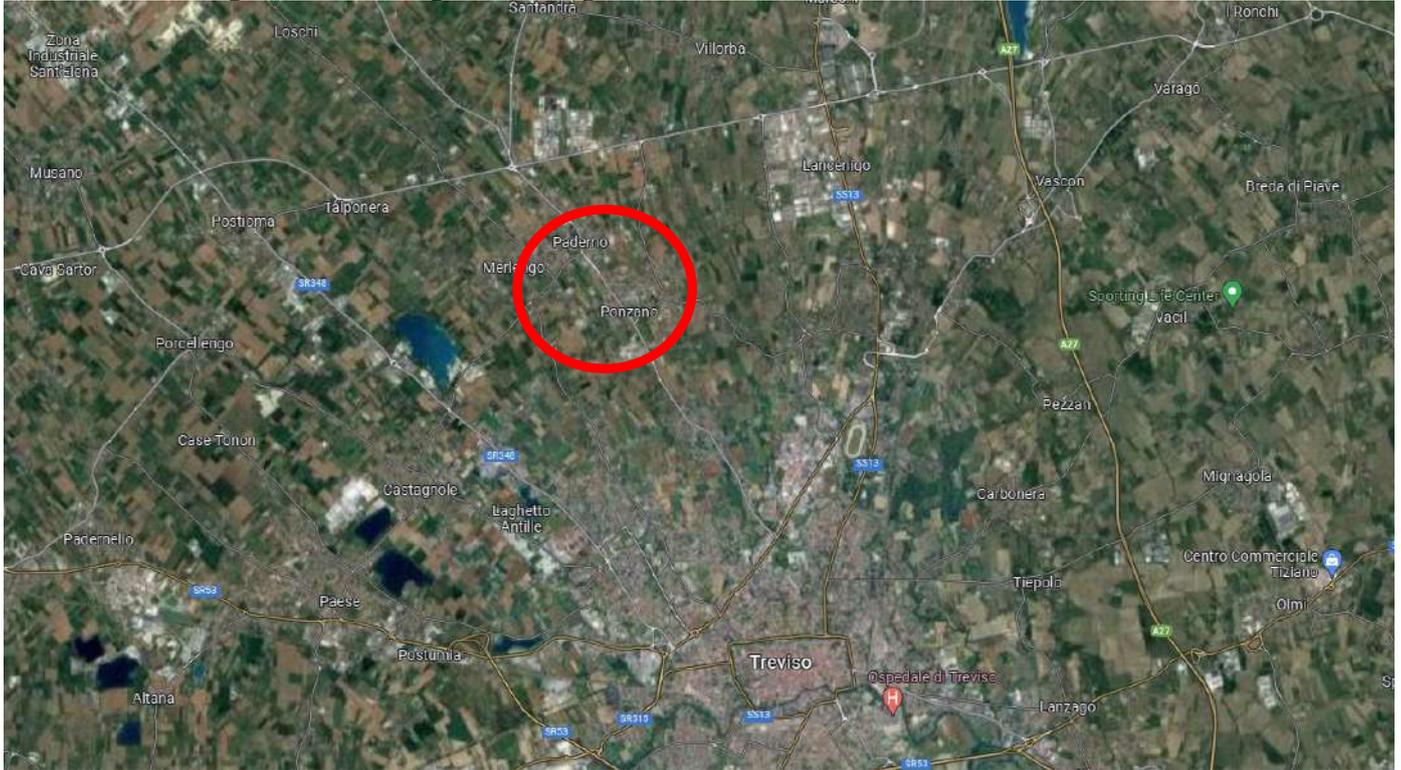
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

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



**Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 2.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**

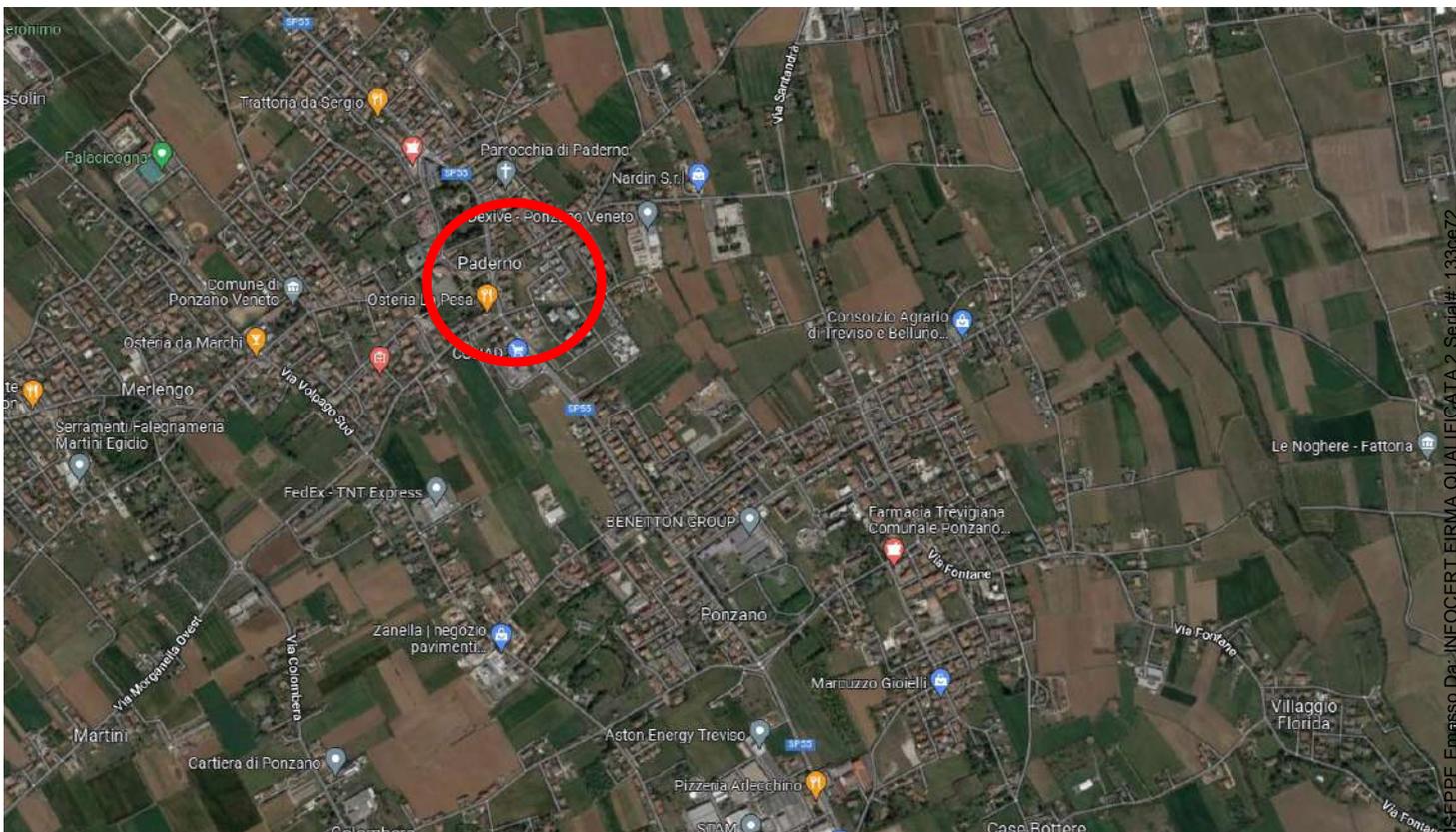


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

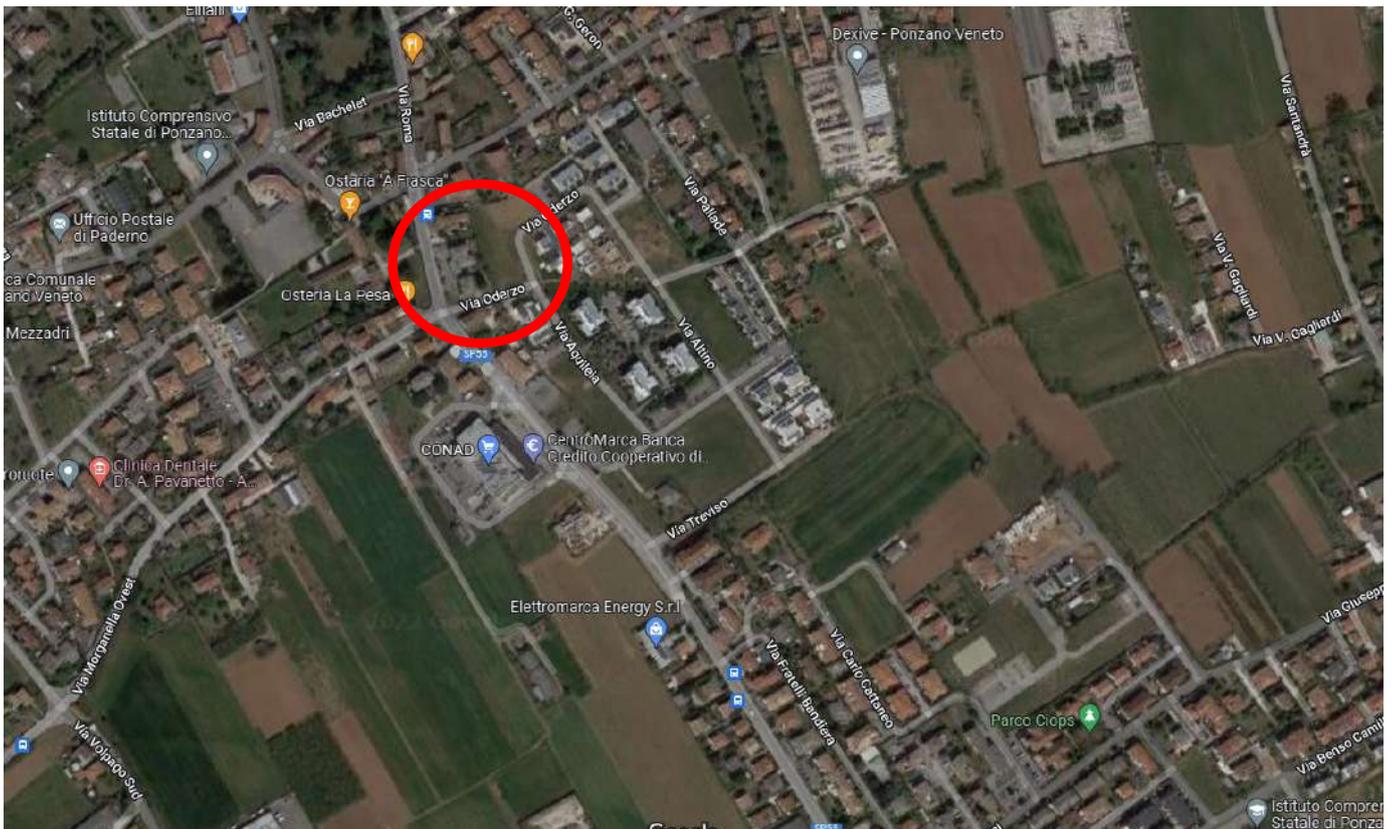
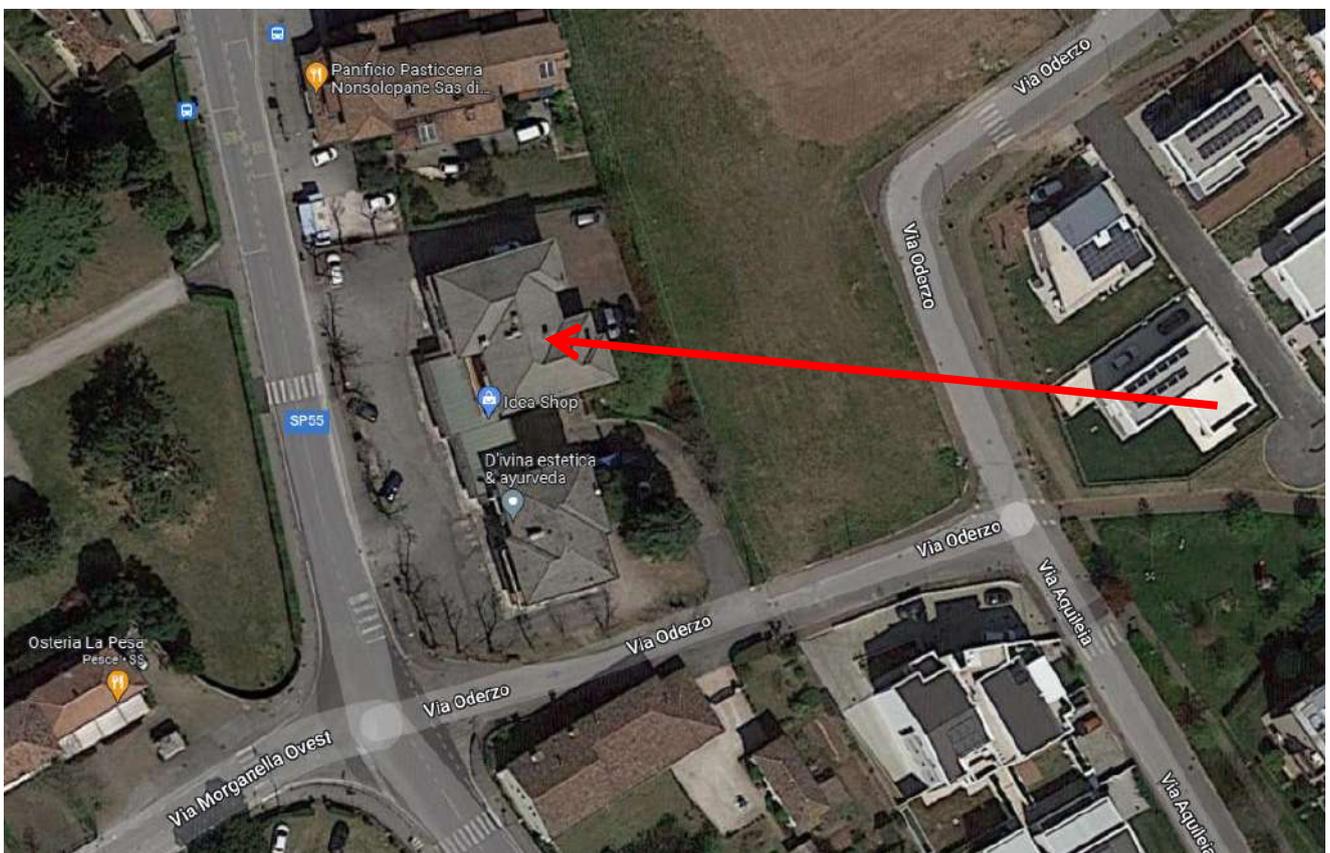


Fig. 2.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



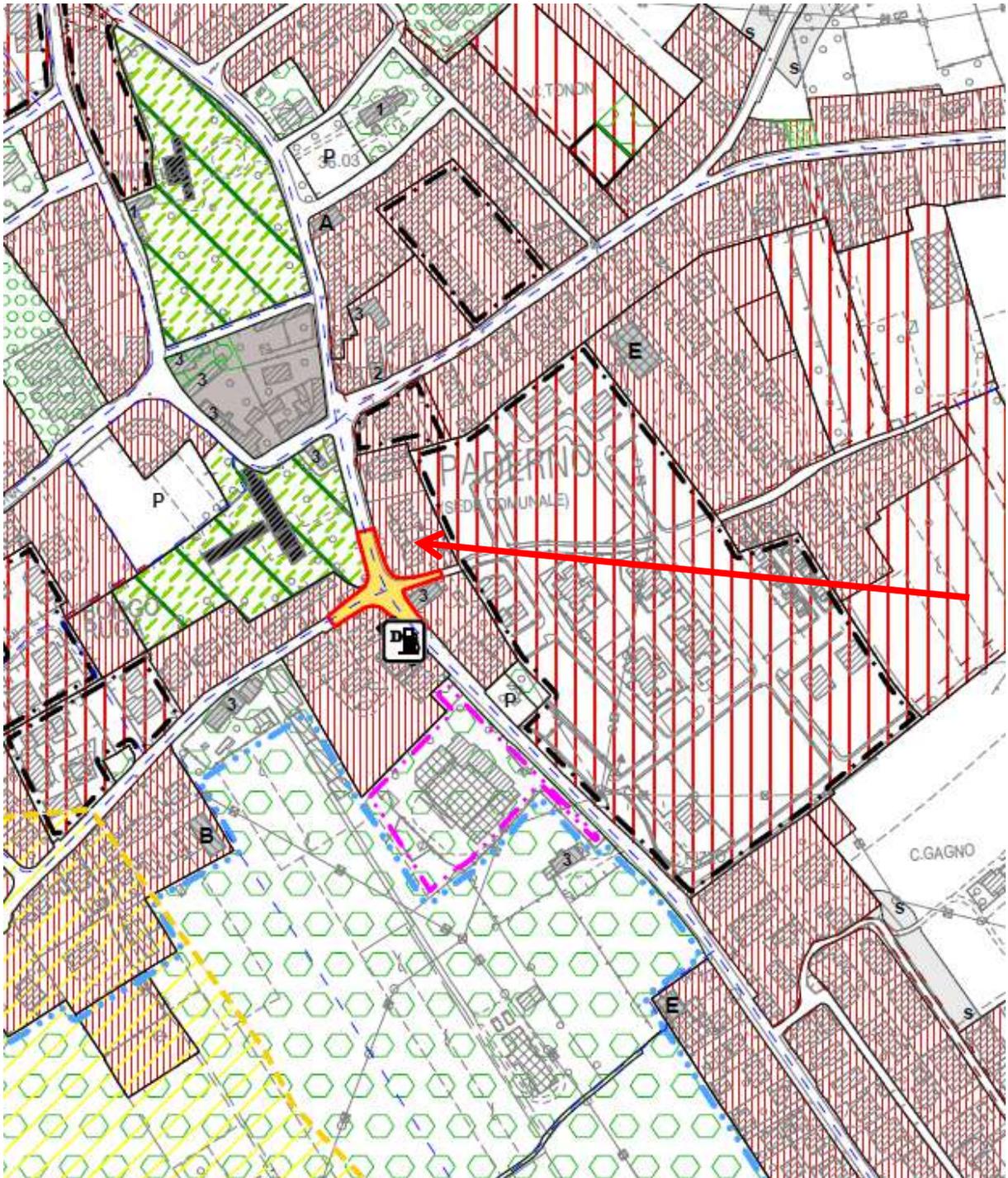
**2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 2.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

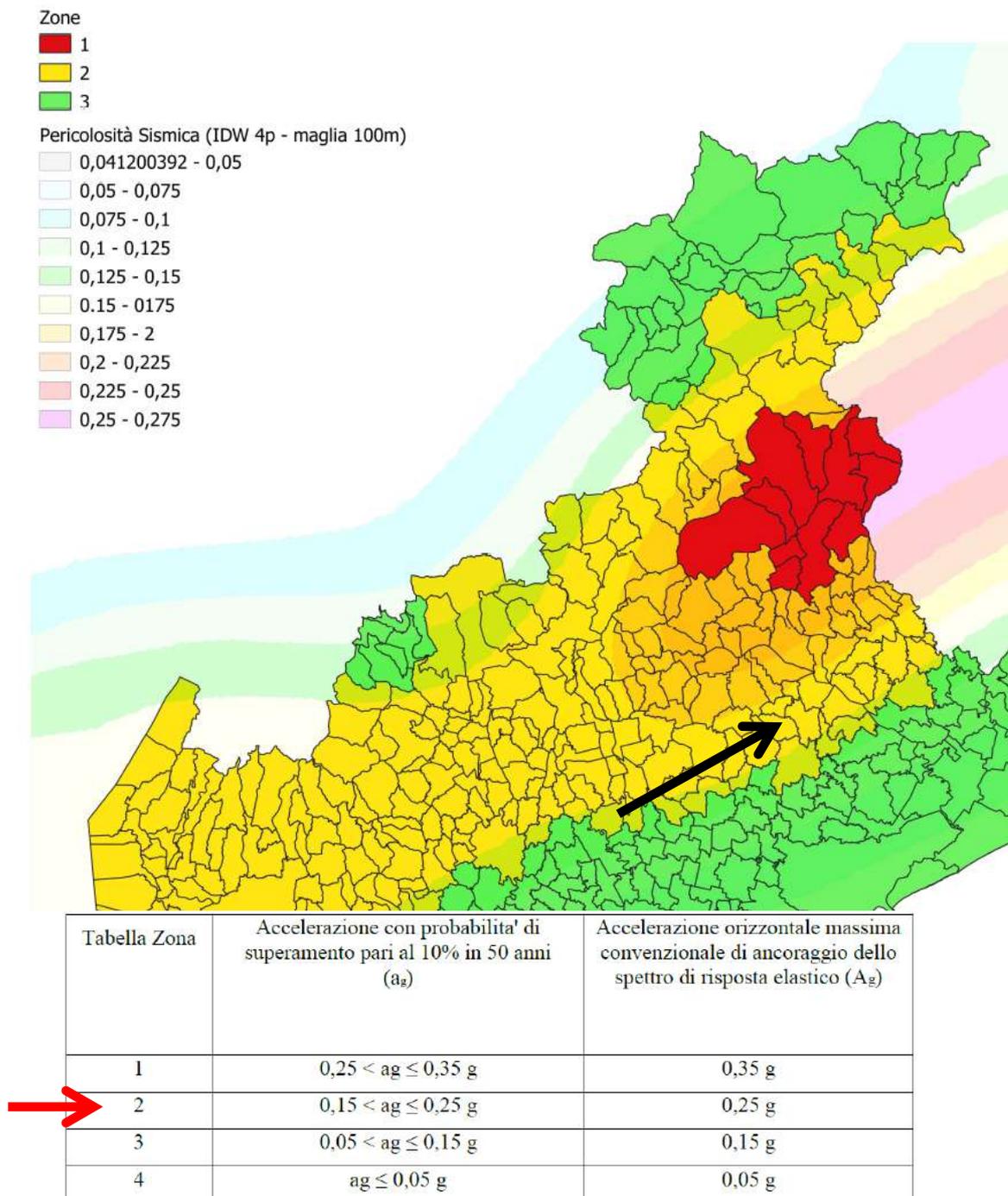


## 2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

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



## 2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

### Conformità intestazione catastale:

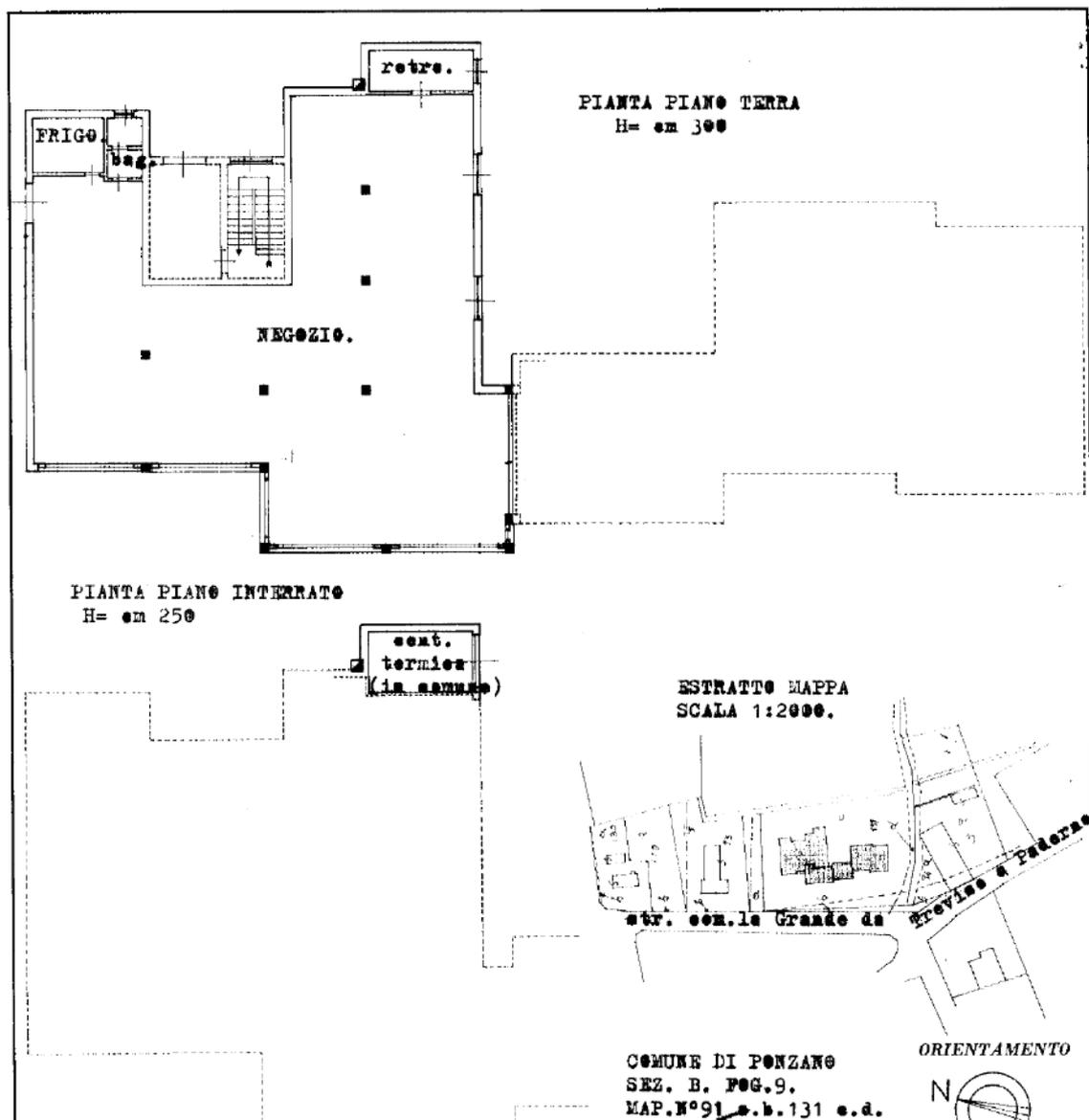
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del negozio al piano terra, identificato con il **mappale 91 sub 3** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto** (sebbene il locale "frigo" sia accorpato con il restante locale "negozio", difformità che risulta influente ai fini della consistenza e del calcolo della relativa rendita catastale).

*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*

**Fig. 2.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 3**



## **2.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

Il negozio al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'unità commerciale oggetto di esecuzione ha esposizione principale con le vetrine sul lato ovest, verso la strada via Roma.

Il negozio è contiguo su porzione del lato sud con altra unità commerciale facente parte del medesimo fabbricato.

Internamente l'unità è composta da un unico locale uso negozio con annesso un piccolo ripostiglio (retro) ed un servizio igienico (anti e wc).

La superficie interna è di complessivi circa 280 mq.

L'ingresso al negozio avviene da ovest per il tramite degli spazi scoperti comuni.

### **Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'unità sono in piastrelle di vetusta fattura (risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970).

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sul fronte principale (ovest) sono costituite da porta automatica e vetrine con profilo metallico (non è garantito che il vetro sia del tipo antisfondamento).



**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).

Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

**Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento non è del tipo tradizionale in quanto avviene mediante split dell'impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano tecnologicamente superati.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita. Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini



dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

#### **Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

#### **Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

#### **Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

#### **Stato dell'immobile :**

L'unità attualmente è OCCUPATA DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (*ante pignoramento*) registrato a Treviso il 15/07/1998 al n. 6952, con inizio della locazione dal 01/07/1998 (durata anni sei rinnovabili), per un canone attuale che da informazioni assunte si aggira attorno ai 1.800 Euro mensili.

Essendo locato l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

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

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

#### **Verifica congruità canone locazione**

Come già sopra riportato, l'unità risulta all'attualità locata.

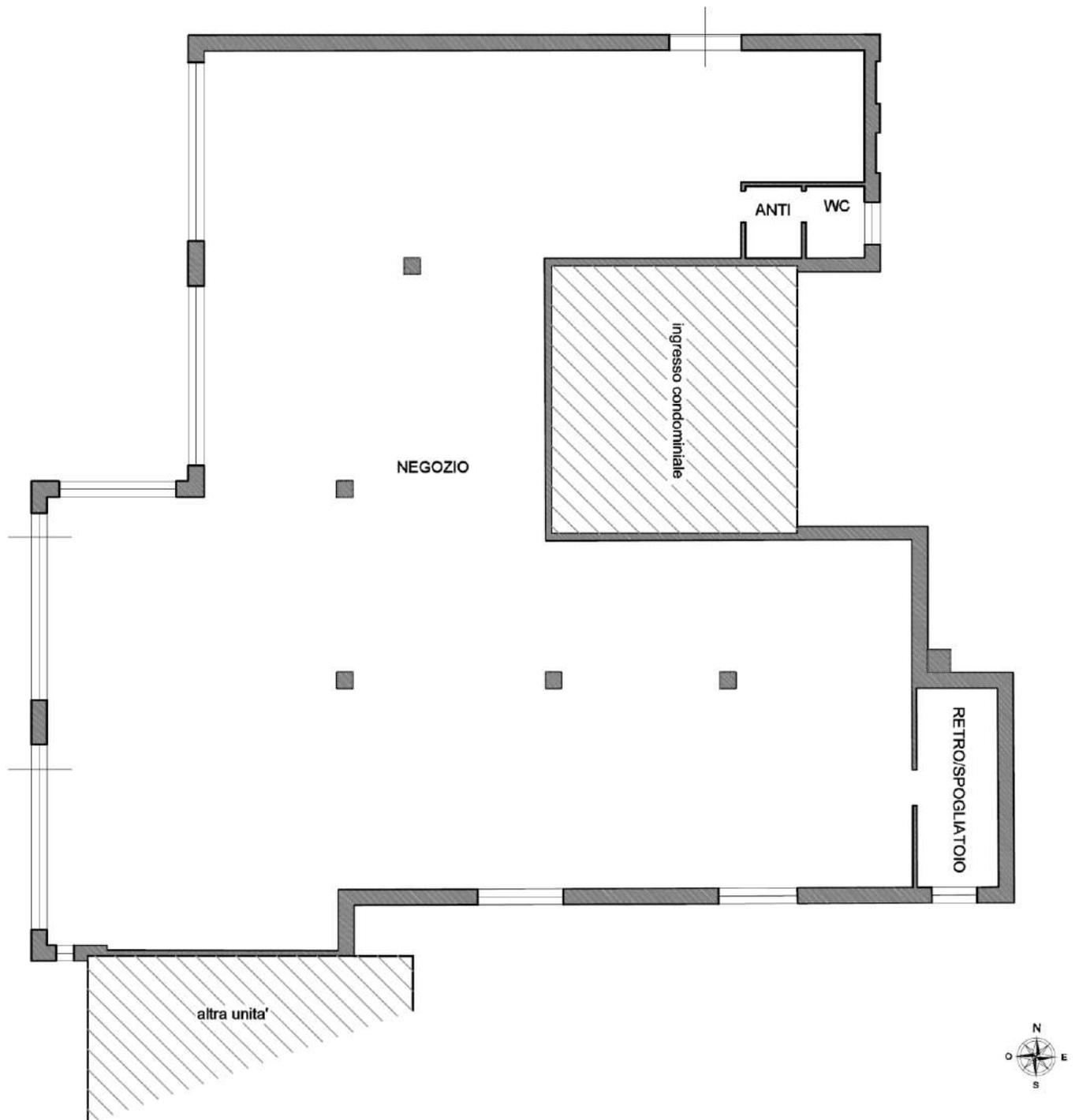
Considerata la superficie dello stesso, la superficie catastale e/o il numero dei vani, privo di posti auto, il mediocre stato manutentivo, la costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte che



risale ai primi anni 1970, privo di isolamenti, caratteristiche tipologiche e finiture tipo popolare, l'ubicazione centrale ed urbanizzata, si ritiene che l'attuale canone locatizio sia da ritenersi congruo in quanto rientrando nella media del canone calcolato secondo le vigenti tabelle OMI per il Comune di PONZANO VENETO.

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

Fig. 2.10 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



## 2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

### Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presuntivo all'attualità di Euro 5.000,00 comprensiva di eventuale variazione catastale.

Per quanto concerne le modifiche prospettiche, essendo che riguardano le murature perimetrali (parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile), la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità) dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

All'attualità l'immobile condominiale "Condominio Crema" non risulta dotato di Amministratore Condominiale.

All'attualità il relativo costo (a carico dell'aggiudicatario) può quantificarsi presumibilmente in Euro 2.500,00.

### **2.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

#### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 1** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 2** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA in data 04/08/1972** numero di repertorio 22239 a rogito del dott. Spinelli Gianfranco, Notaio in Treviso, registrato a Treviso il 16/08/1972 al n. 3199 Mod. 71/M, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 18/08/1972 al n. 15419 del registro generale e al n. 13640 del registro particolare.

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri



Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.

- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).

- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

**Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l'11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte esecutata n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.

- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.

- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

**Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.



**Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

## 2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### **Critério adottato per la stima dell'immobile**

---

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

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

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

### **Consistenza dell'unità immobiliare**

---

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

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro



terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Locale commerciale piano terra		circa mq 300
--------------------------------	--	--------------

### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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

Locale commerciale piano terra	mq 300 x 1,00 =	circa mq 300
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 300</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 300**

### **Stima dell'unità immobiliare**

#### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550



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

Negozi

Valore minimo €/mq 1.028

Valore medio €/mq 1.158

Valore massimo €/mq 1.288

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Locale commerciale piano terra con servizi igienici Stato ottimo / ristrutturato	Ponzano Veneto Pos. centrale	150	€ 180.000,00	<b>€/mq 1.200</b>	immobiliare.it rif. EK-91619272
Negozio/ufficio piano terra con servizi igienici, fronte strada, con garage/magazzino al piano interr. Buono / abitabile	Paderno di Ponzano Veneto	203	€ 350.000,00	<b>€/mq 1.724</b>	immobiliare.it rif. 536

#### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: negozio al piano terra con servizi igienici, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970
- Superficie commerciale = mq 300
- Vetustà: primi anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 900,00 ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 810,00 che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà pari a mq 300 x €/mq 810,00 = .....arrotondato..... € 243.000,00**

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico (se presenti), nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970);
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 7.500,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 7.500,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 15.000,00</b>



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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 243.000,00 - € 15.000,00 = € 228.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 228.000,00</b> (dicasi Euro duecentotottomila/00)
--

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



<b>2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 2** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1-2-3: [omissis]

soggetto n. 4: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

**Unità negoziale n. 1-2-3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

**Unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Immobile n. 1

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 3**

Immobile n. 2-3-4-5-6-7 – [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favaloro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 – [omissis]

Immobile n. 2

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 3**

Immobile n. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 – [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 – [omissis]

Immobile n. 2

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 3**

Immobile n. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 – [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



**2.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**









# LOTTO N. 3 :

## **NEGOZIO PIANO TERRA**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 95 – Condominio Crema**



### **3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il negozio oggetto del LOTTO N. 3 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Condominio Crema”, ubicato in via Roma n. 95 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di **PONZANO VENETO (TV)**,

**C. Fabbricati, sez. urb. B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni)

**mappale 91 sub 4** cat. C/1 cl. 4 mq 55 R.C. € 1.278,23 via Roma p. T

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell’Atto di Pignoramento.**

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

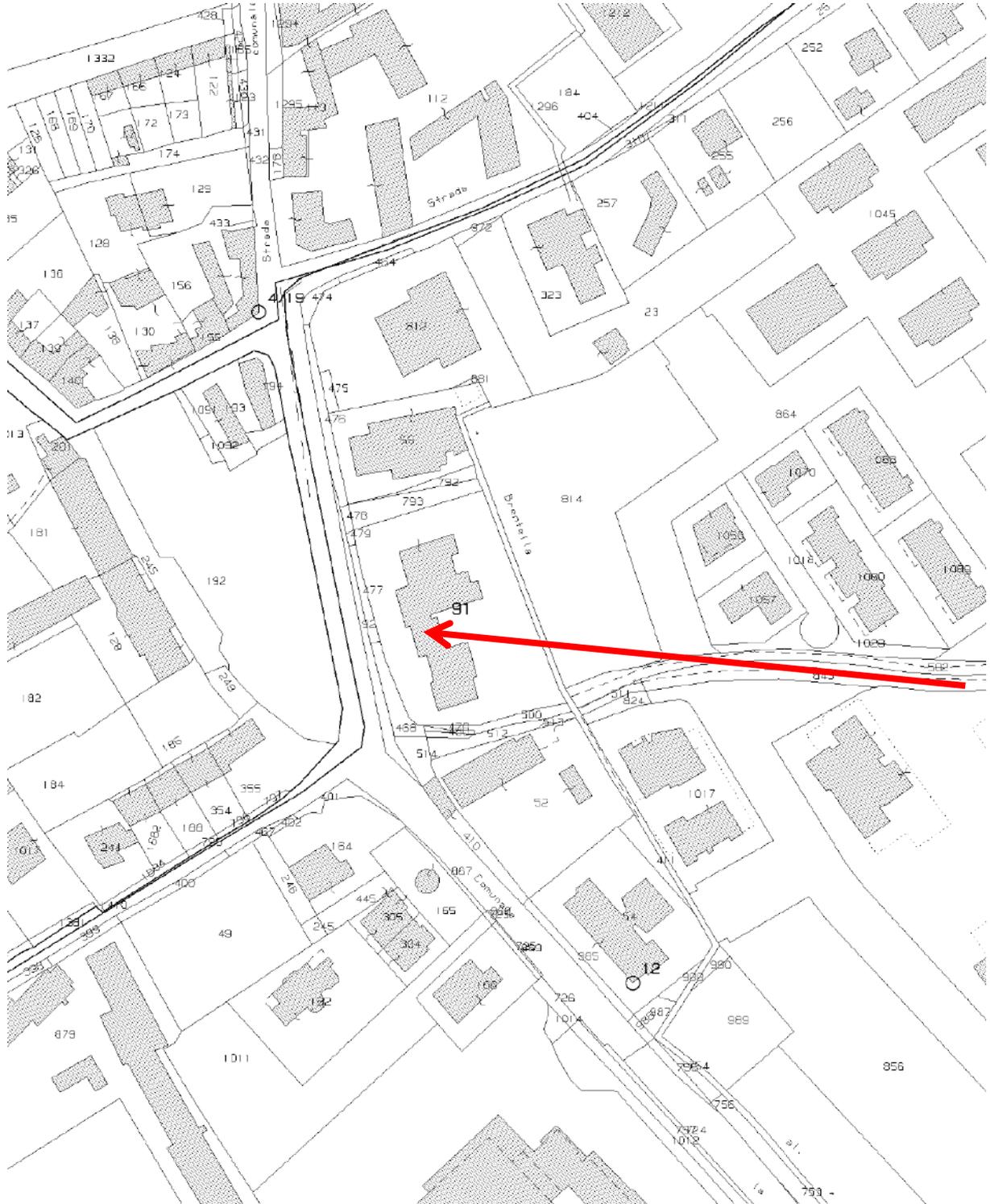
Il negozio al piano terra mapp. 91 sub 4 confina:

- A nord per la maggior quota parte con altro locale commerciale ed in minor parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
- Ad est con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;



- A sud per la maggior quota parte con altro locale commerciale ed in minor parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
- Ad ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

**Fig. 3.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 91**  
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



### **3.2) UBICAZIONE:**

#### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 95**

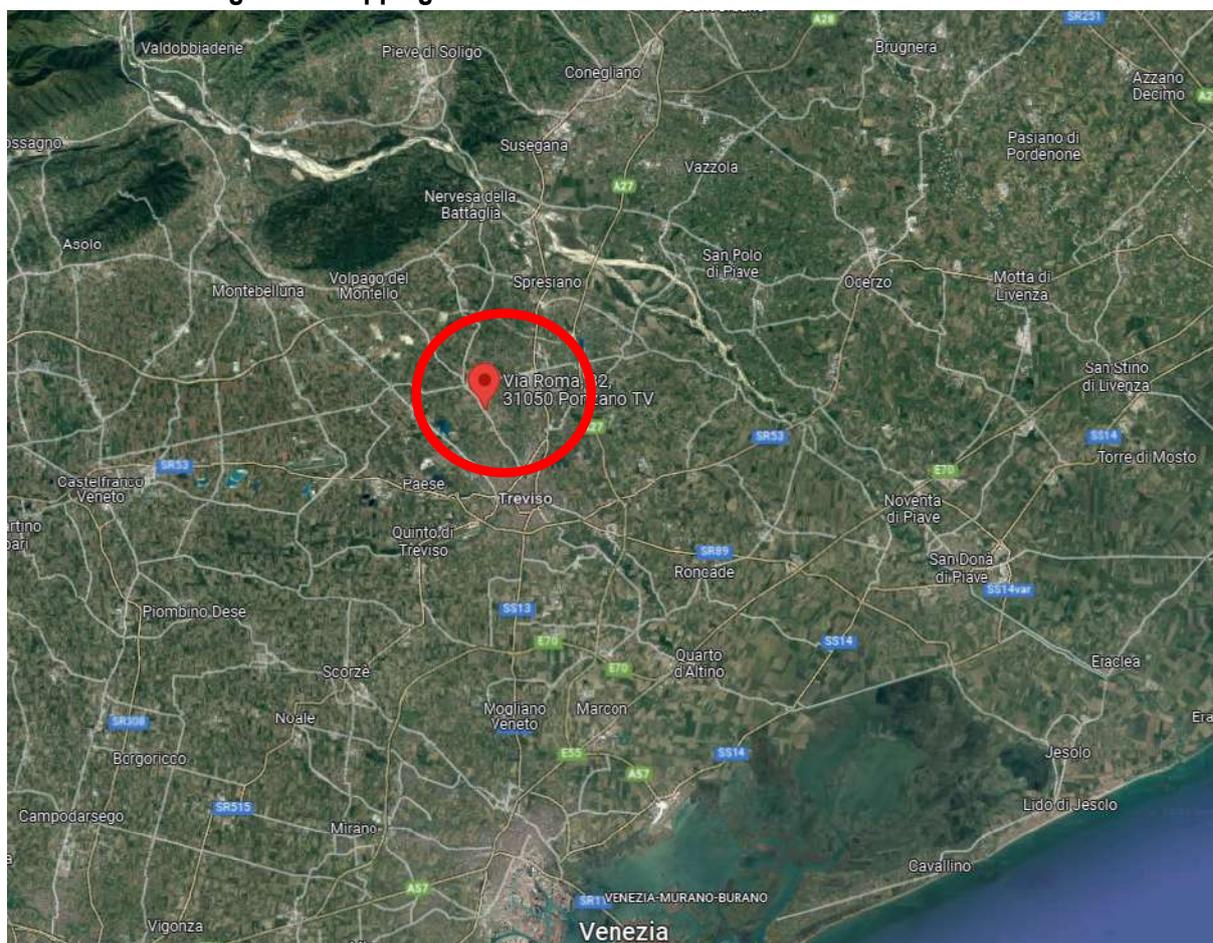
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

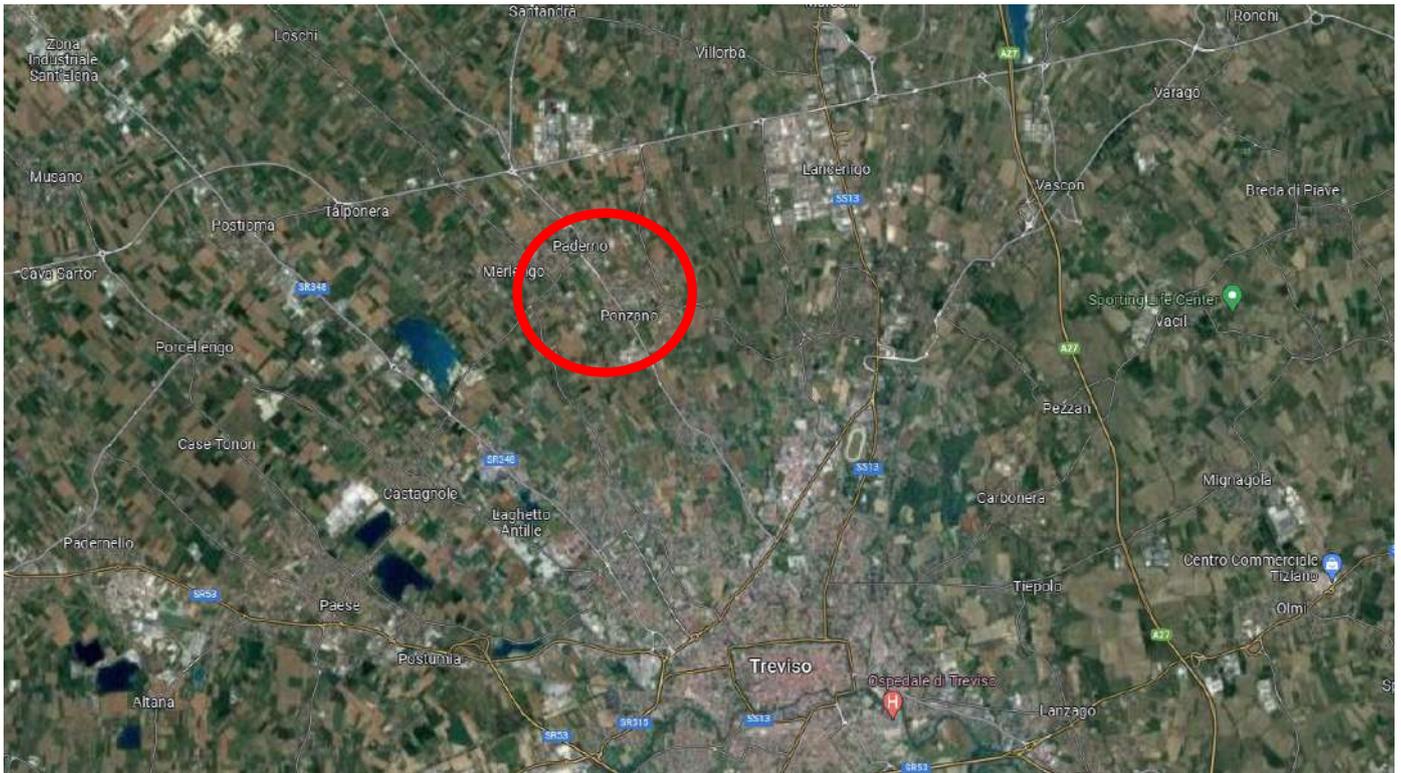
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

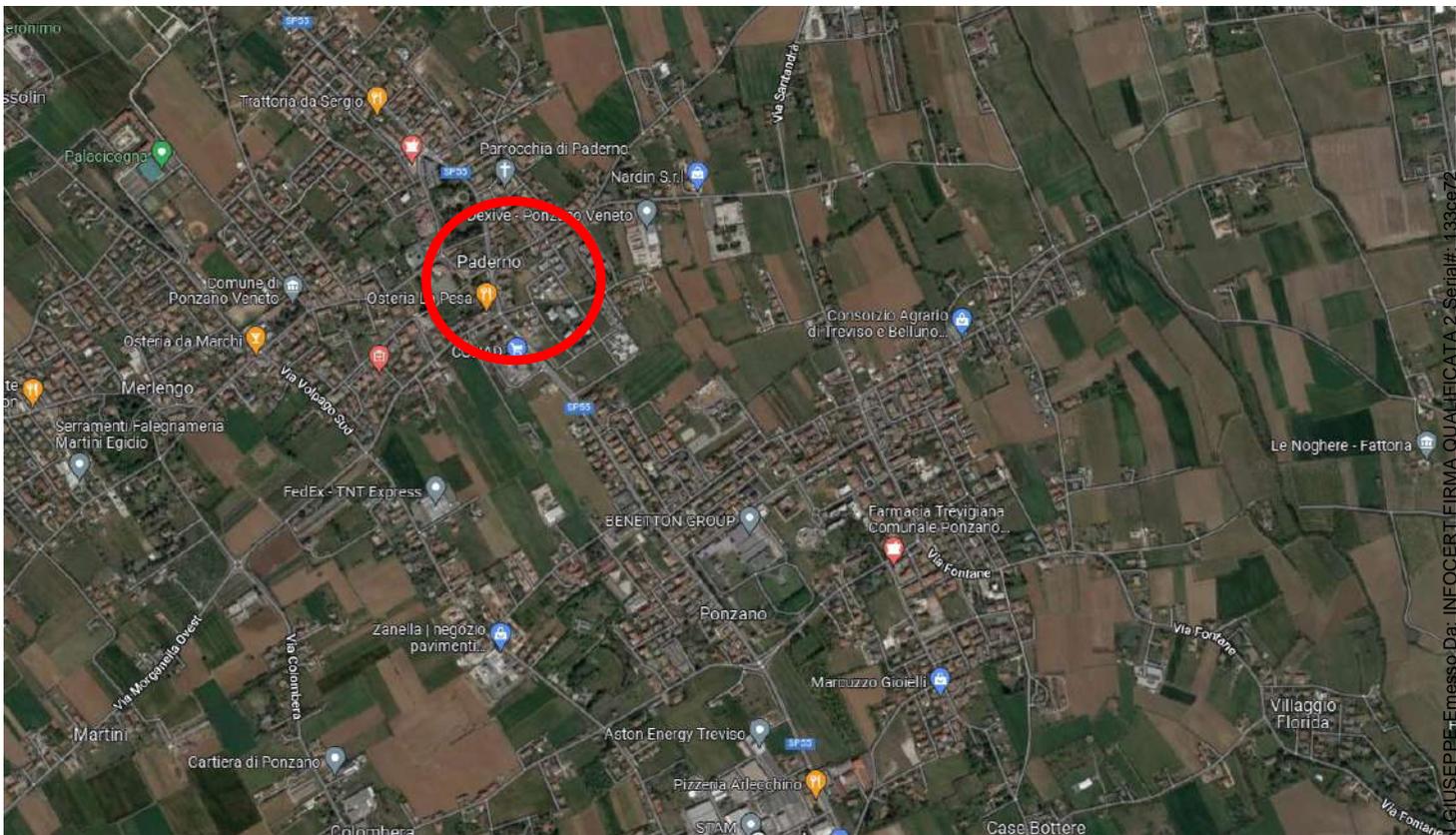
**Fig. 3.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 3.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**



**Fig. 3.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**



Firmato Da: FANTINI GIUSEPPE-Emissio Da: INECERTIFIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 133ce72



Fig. 3.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

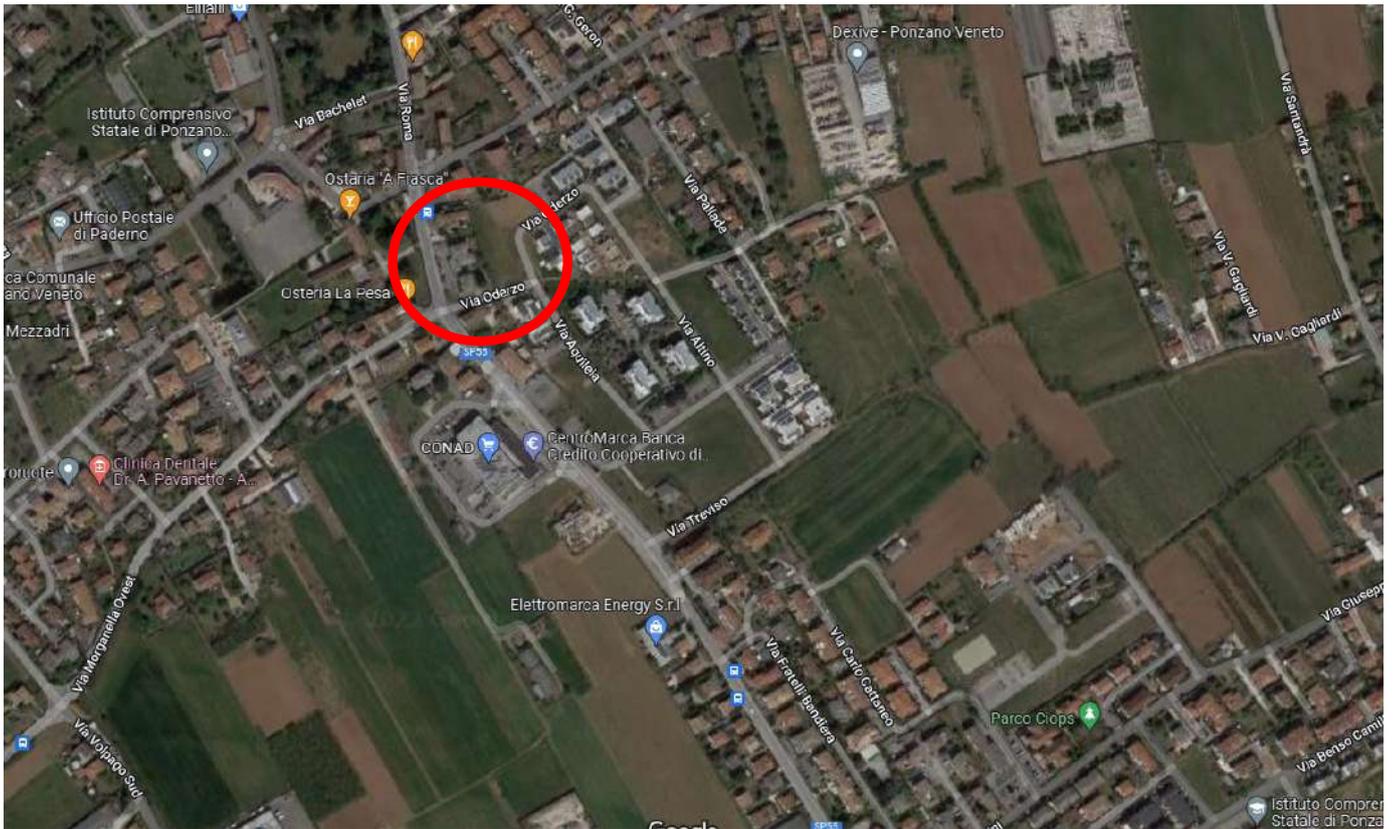
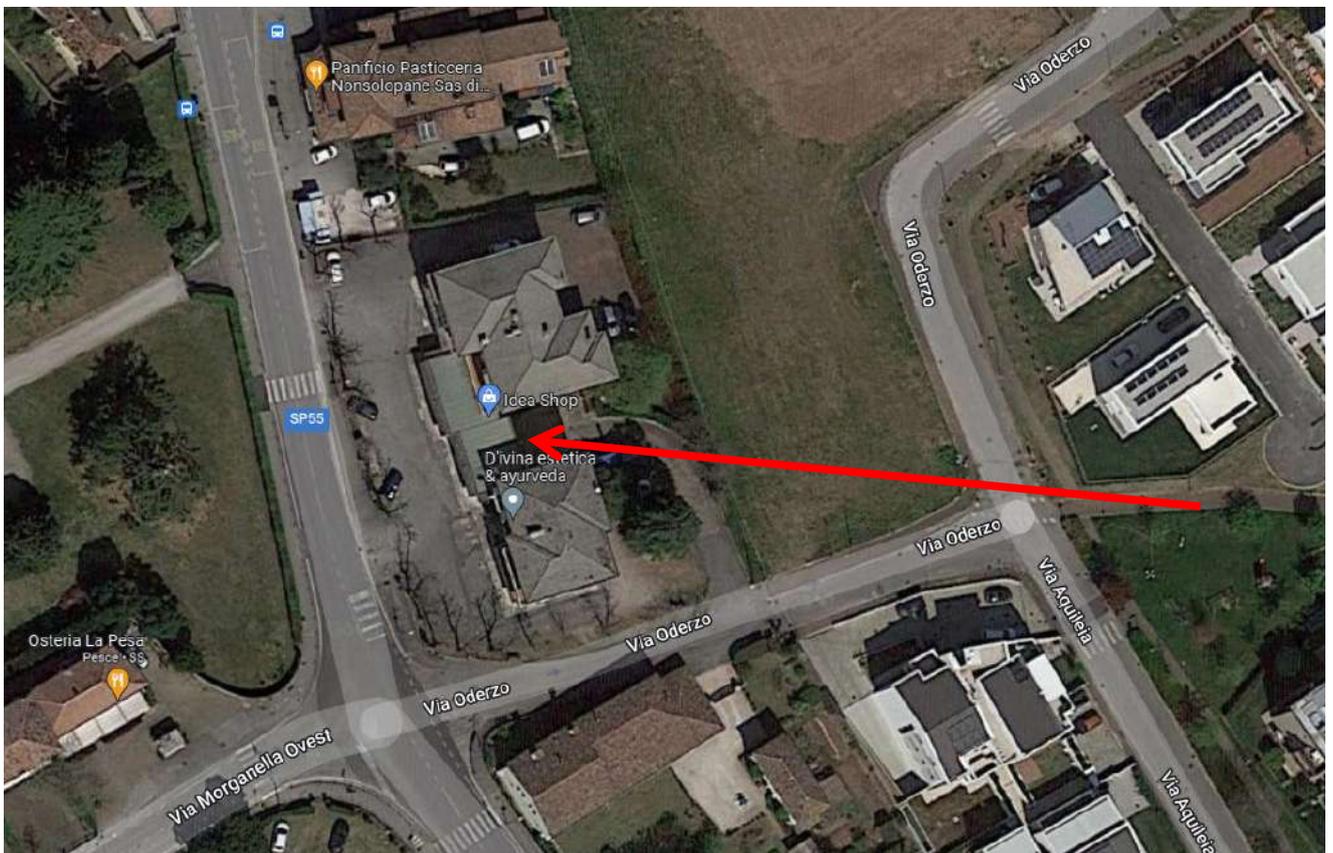


Fig. 3.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



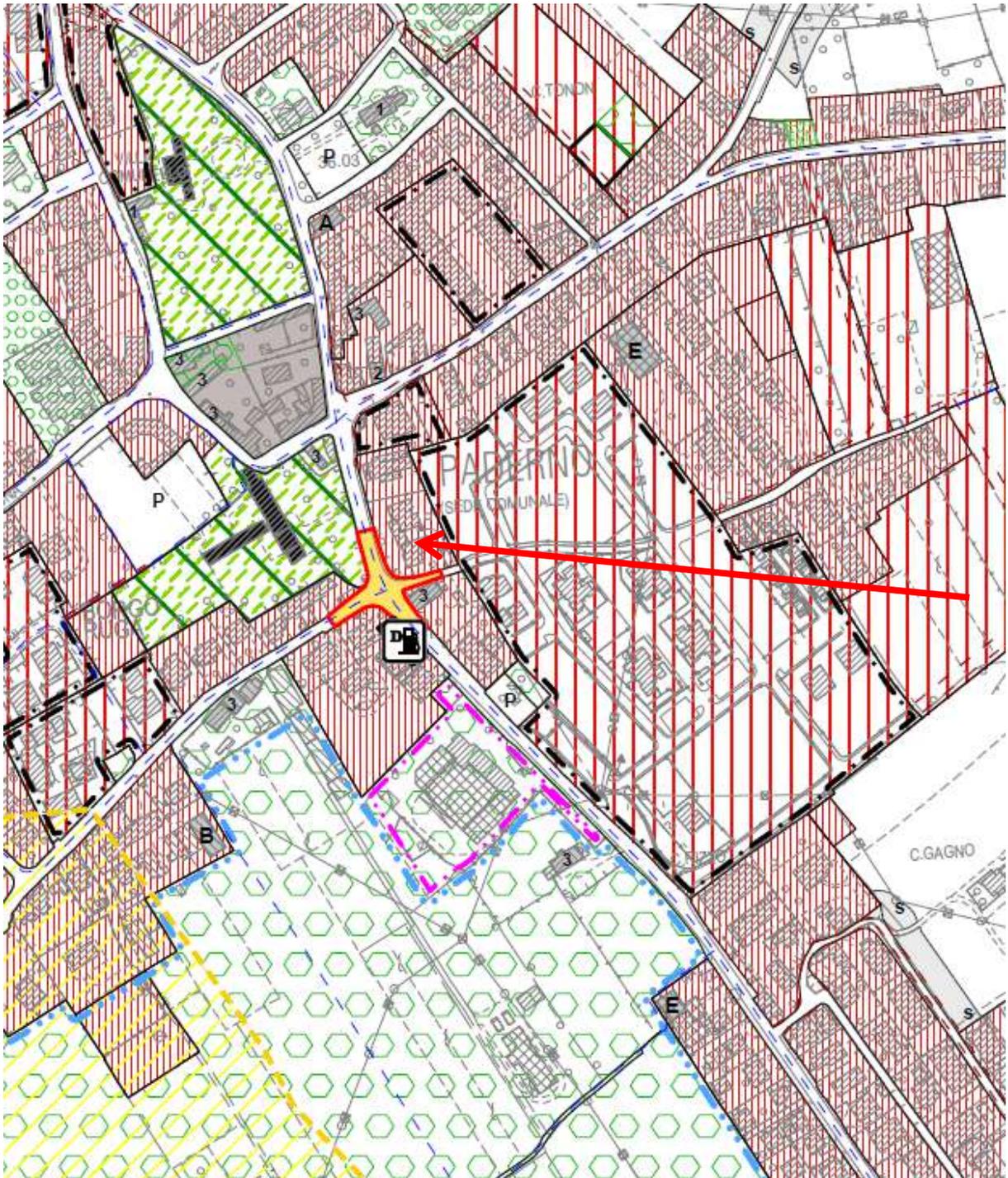
### **3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 3.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

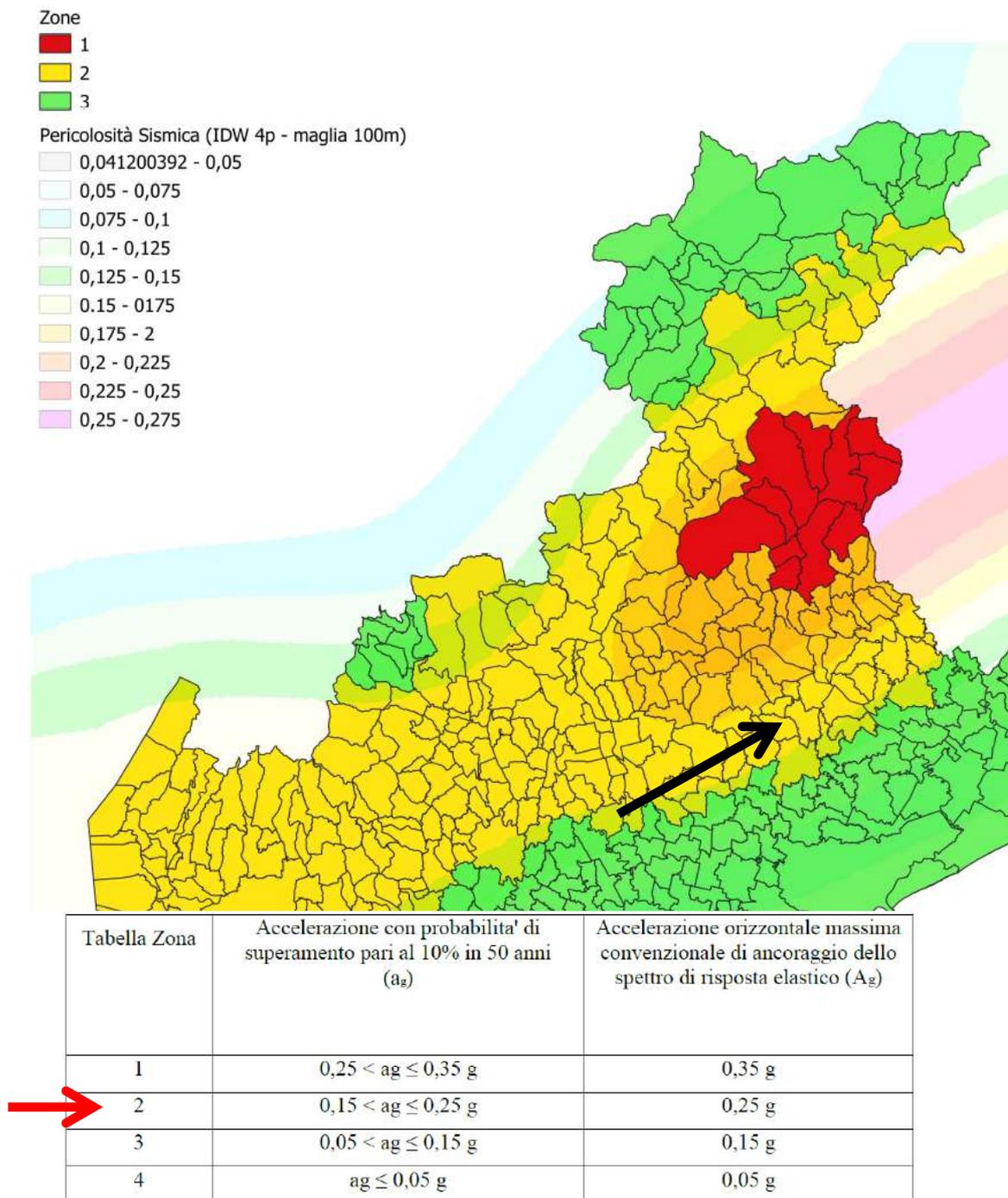


### 3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

**Fig. 3.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



### 3.5) CONFORMITA' CATASTALE:

#### Conformità intestazione catastale:

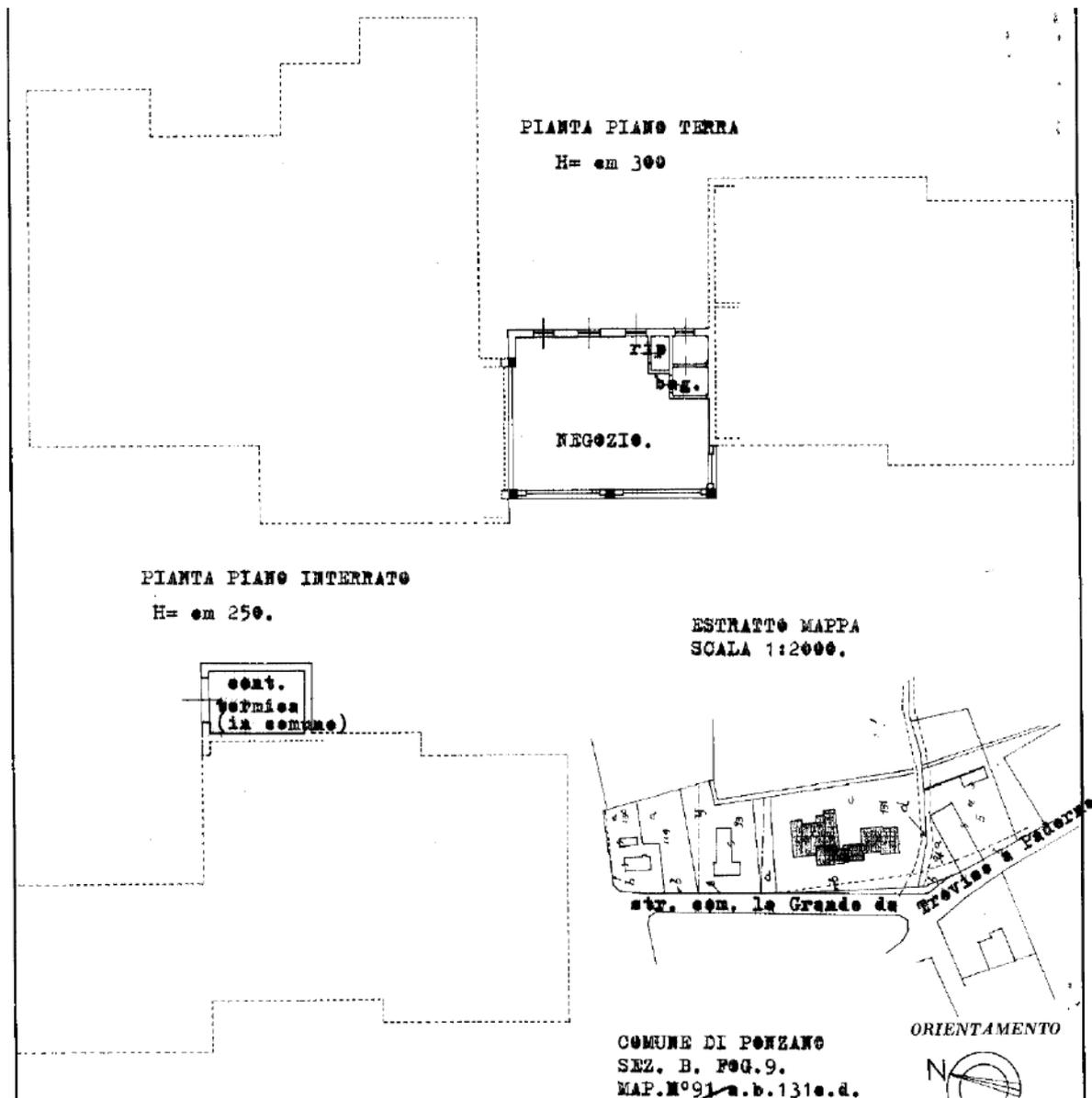
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

#### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del negozio al piano terra, identificato con il **mappale 91 sub 4** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto** (sebbene non siano rappresentate alcune tramezzature interne ininfluenti ai fini della consistenza e del calcolo della relativa rendita catastale).

*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*

**Fig. 3.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 4**



### **3.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

#### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

Il negozio al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'unità commerciale oggetto di esecuzione ha esposizione principale con le vetrine sul lato ovest, verso la strada via Roma.

Il negozio è contiguo sulla maggior parte del lato sud e del lato nord con altre unità commerciali facenti parte del medesimo fabbricato.

Internamente l'unità è composta da un unico locale uso negozio con annesso un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico (anti e wc).

La superficie interna è di complessivi circa 50 mq.

L'ingresso al negozio avviene da ovest per il tramite degli spazi scoperti comuni.

#### **Finiture interne:**

La pavimentazione dell'unità è in pannelli simil legno.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati, parte del soffitto risulta abusivamente controsoffittato con conseguente riduzione dell'altezza utile interna inferiore a quella minima prescritta dalle vigenti normative igienico-sanitarie.

Il pavimento e rivestimento dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica.



I serramenti esterni sul fronte principale (ovest) sono costituite da porte e vetrine con profilo metallico (non è garantito che il vetro sia del tipo antisfondamento).

Le finiture interne (esclusa vetrata fronte strada) risultano realizzate con recenti interventi di manutenzione.

### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).

Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc..

### **Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento non è del tipo tradizionale in quanto avviene mediante split dell'impianto di condizionamento.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, impianto faretti vetrine, ecc.) non sono comprese nella vendita.



Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio / alti.

**Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

**Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

**Stato dell'immobile :**

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato il seguente contratto di locazione relativamente all'immobile in oggetto.

L'unità attualmente è OCCUPATA DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (*ante pignoramento*), stipulato in data 29/09/2016, registrato a Treviso il 05/10/2016 al n. 9071 serie 3T, codice identificativo telematico T6D16T009071000AA, con durata della locazione dal 01/10/2016 al 30/09/2022 (durata anni sei rinnovabili), per un canone annuo stabilito di € 7.200,00, pari a € 600,00 mensili.

Essendo locato l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

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



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

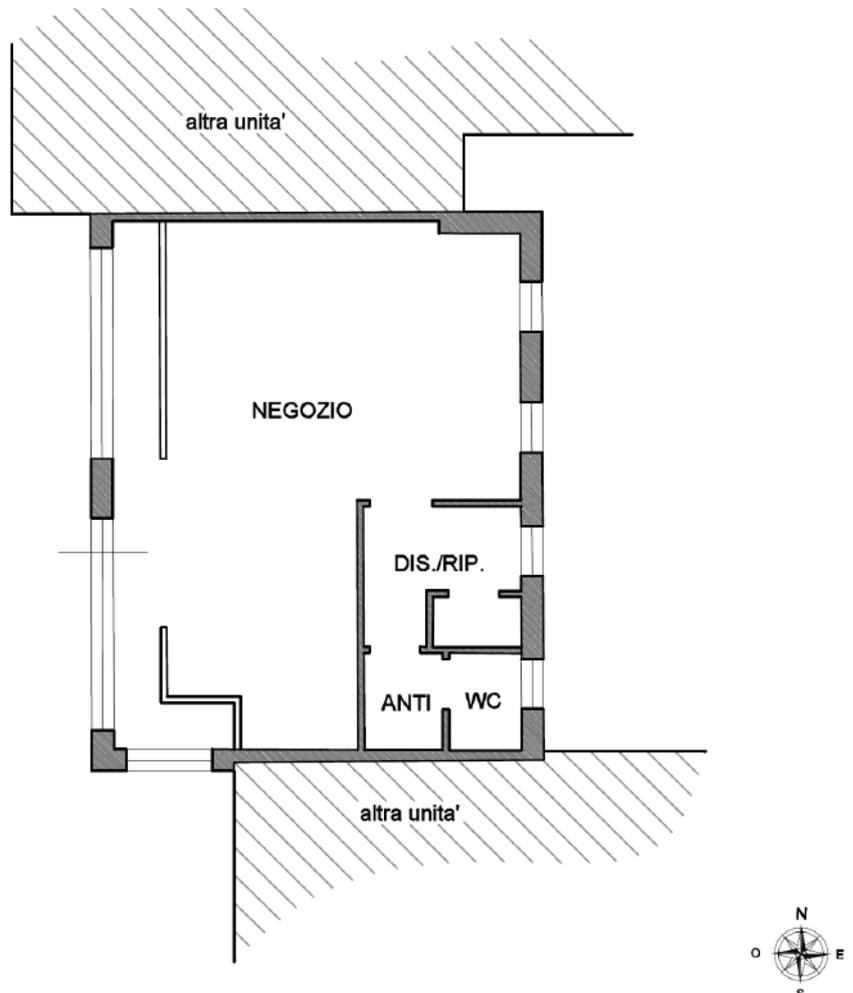
### Verifica congruità canone locazione

Come già sopra riportato, l'unità risulta all'attualità locata.

Considerata la superficie dello stesso, la superficie catastale e/o il numero dei vani, privo di posti auto, il buon stato manutentivo, la costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte che risale ai primi anni 1970, privo di isolamenti, caratteristiche tipologiche e finiture interne di recente realizzazione, l'ubicazione centrale ed urbanizzata, si ritiene che l'attuale canone locatizio sia da ritenersi congruo in quanto rientrante nella media del canone calcolato secondo le vigenti tabelle OMI per il Comune di PONZANO VENETO.

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

Fig. 3.10 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



### **3.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presuntivo all'attualità di Euro 3.000,00 comprensiva di eventuale variazione catastale.

Parte del soffitto risulta abusivamente controsoffittato con conseguente riduzione dell'altezza utile interna inferiore a quella minima prescritta dalle vigenti normative igienico-sanitarie.

Trattasi di modifica non sanabile e pertanto da rimuovere in quanto la normativa igienico-sanitaria nella fattispecie non è derogabile e non rientra nelle tolleranze edilizie ai sensi della normativa vigente.

Gli eventuali costi dell'asporto e smaltimento del controsoffitto e successivo ripristino del soffitto originario e dell'impianto elettrico saranno a carico dell'aggiudicatario per un costo presuntivo di Euro 10.000,00.

### **3.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

#### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 2** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 3** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.
- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).



- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

**Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima aperta il 11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte esecutata n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.
- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

**Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesso tabella millesimale che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.

**Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:



- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

### **3.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **Critério adottato per la stima dell'immobile**

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

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

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

#### **Consistenza dell'unità immobiliare**

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

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

Locale commerciale piano terra		circa mq 60
--------------------------------	--	-------------



### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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

Locale commerciale piano terra	mq 60 x 1,00 =	circa mq 60
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 60</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 60**

### **Stima dell'unità immobiliare**

---

#### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550

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

Negozi

Valore minimo €/mq 1.028



Valore medio €/mq 1.158  
 Valore massimo €/mq 1.288

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>Fonte</b>
Locale commerciale piano terra con servizi igienici Stato ottimo / ristrutturato	Ponzano Veneto Pos. centrale	150	€ 180.000,00	<b>€/mq 1.200</b>	immobiliare.it rif. EK-91619272
Negozi/ufficio piano terra con servizi igienici, fronte strada, con garage/magazzino al piano interr. Buono / abitabile	Paderno di Ponzano Veneto	203	€ 350.000,00	<b>€/mq 1.724</b>	immobiliare.it rif. 536

#### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: negozio al piano terra con servizi igienici, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970
- Superficie commerciale = mq 60
- Vetustà: primi anni 1970 e successivi rimaneggiamenti alle finiture e agli impianti
- Stato di conservazione dell'unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 1.200,00 ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 1.080,00**



**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà**

pari a mq 60 x €/mq 1.080,00 = .....arrotondato..... € 64.800,00

*Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, l'isolamento acustico e termico (se presenti), sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970), mentre le finiture e gli impianti risultano recentemente modificati;
- vi sono difformità edilizie e catastali da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 5.000,00
Ripristino soffitto originario (rimozione controsoffittatura)	€ 10.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 15.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 64.800,00 - € 15.000,00 = arrotondato € 50.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 50.000,00</b> (dicasi Euro cinquantamila/00)
---

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 3 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



### 3.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 3** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

#### ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 2**

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

soggetto n. 2-3-4: [omissis]

immobili:

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

Immobile n. 1

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 4**

Immobile n. 2-3 – [omissis]

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



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2 – [omissis]

Immobile n. 3

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 4**

Immobile n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 – [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2 – [omissis]

Immobile n. 3

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 4**

Immobile n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 – [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

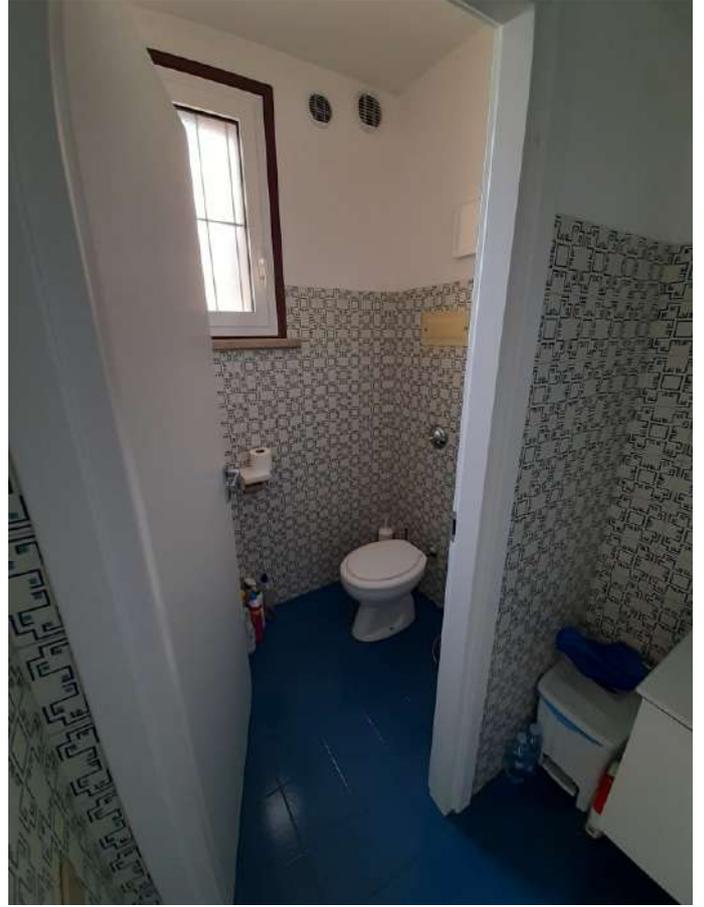
- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



**3.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







# LOTTO N. 4 :

## **NEGOZIO PIANO TERRA**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 97 – Condominio Crema**



### **4.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il negozio oggetto del LOTTO N. 4 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Condominio Crema”, ubicato in via Roma n. 97 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di **PONZANO VENETO (TV)**,

C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni)

**mappale 91 sub 6** cat. C/1 cl. 4 mq 63 R.C. € 1.464,16 via Roma n. 97 p. T

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell’Atto di Pignoramento.**

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

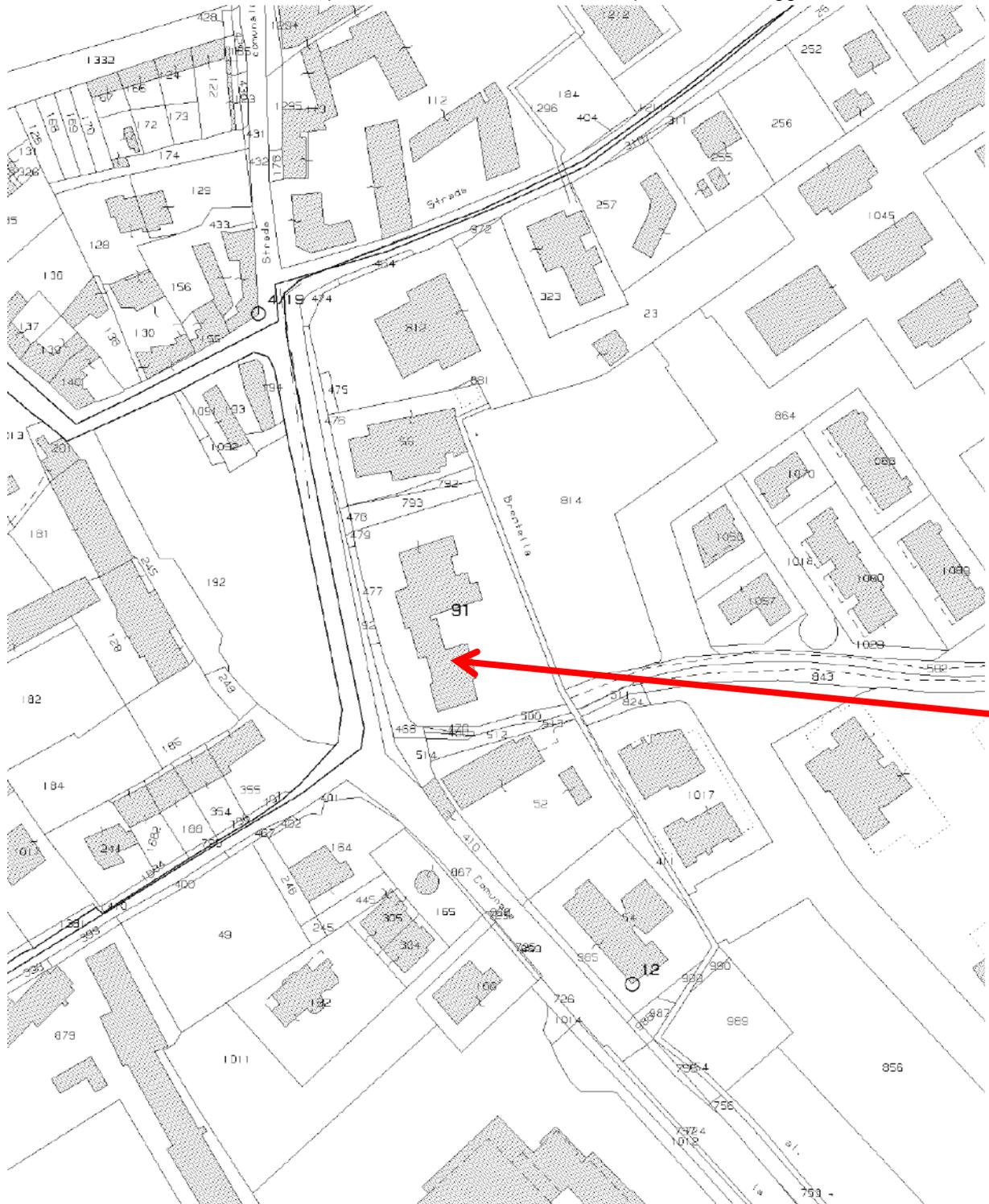
Il negozio al piano terra mapp. 91 sub 6 confina:

- A nord parte con altro locale commerciale e parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
- Ad est con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
- A sud con altro locale commerciale;



- Ad ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

**Fig. 4.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 91**  
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



## **4.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 97**

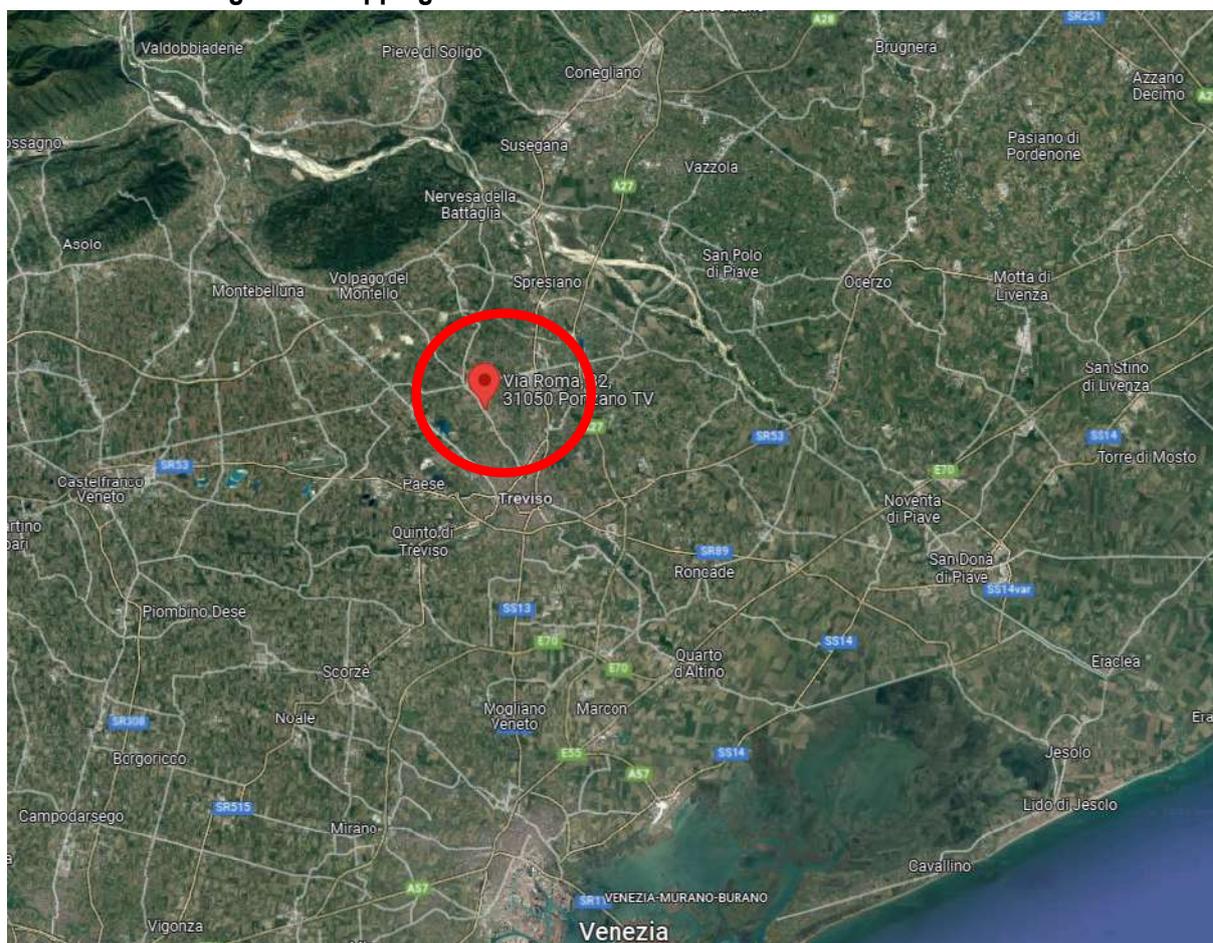
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

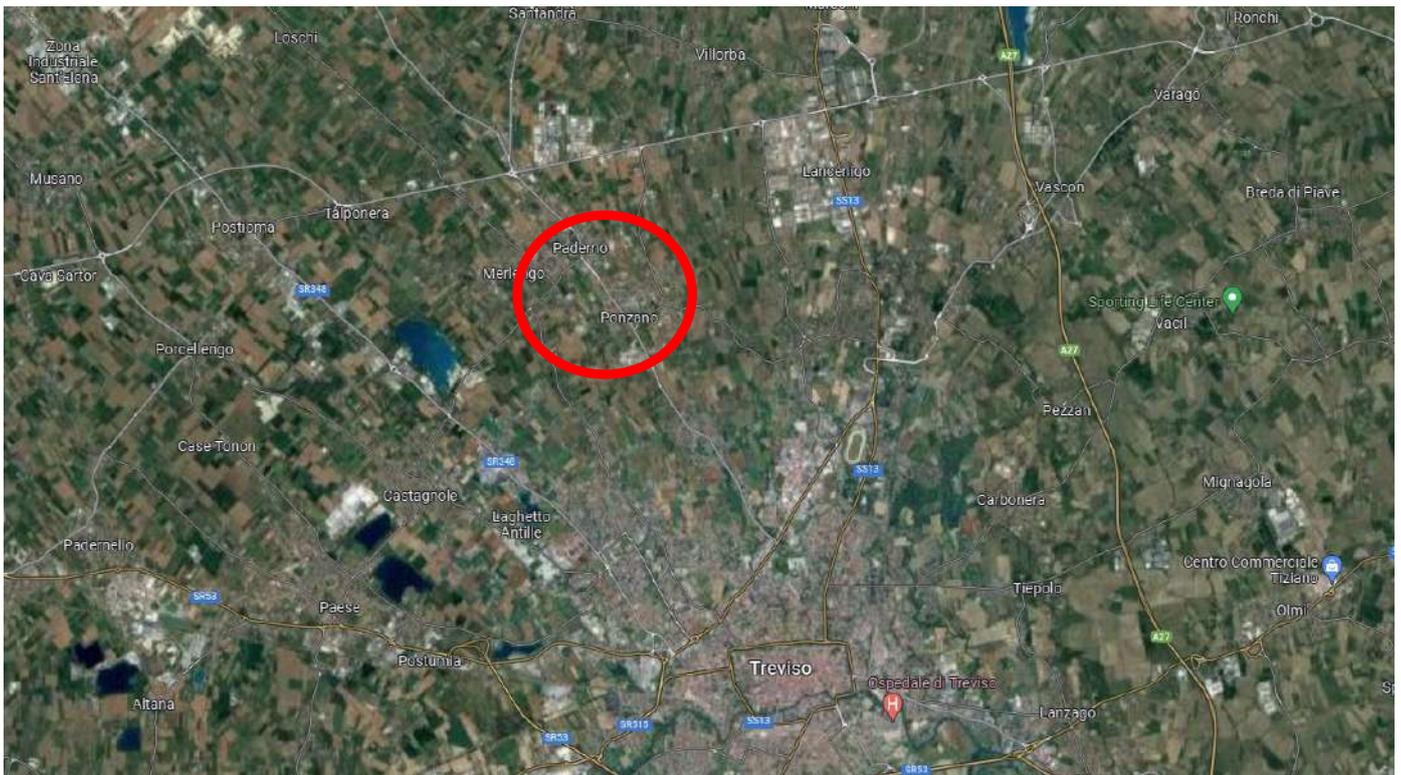
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

**Fig. 4.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 4.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**



**Fig. 4.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile**

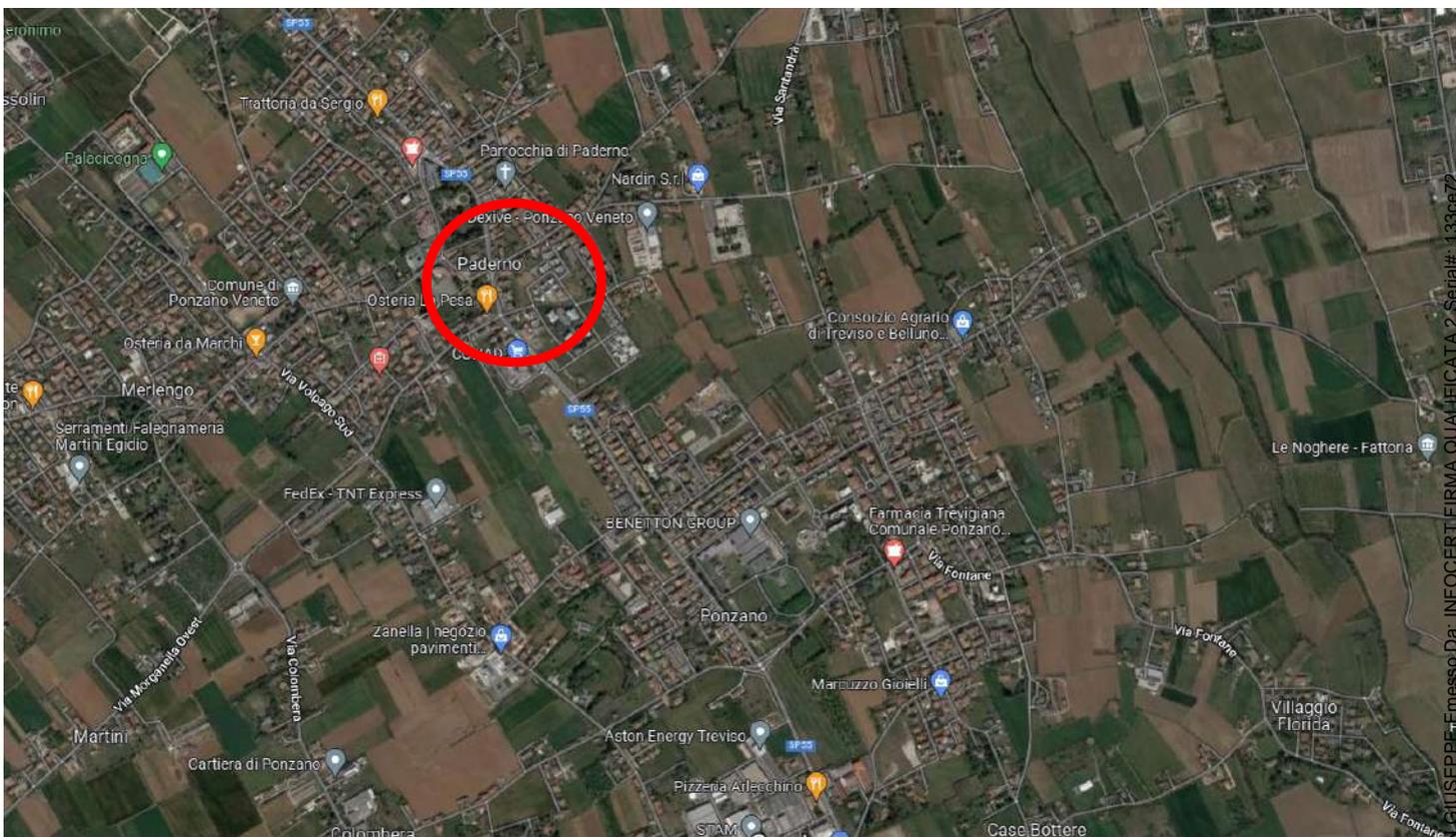


Fig. 4.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

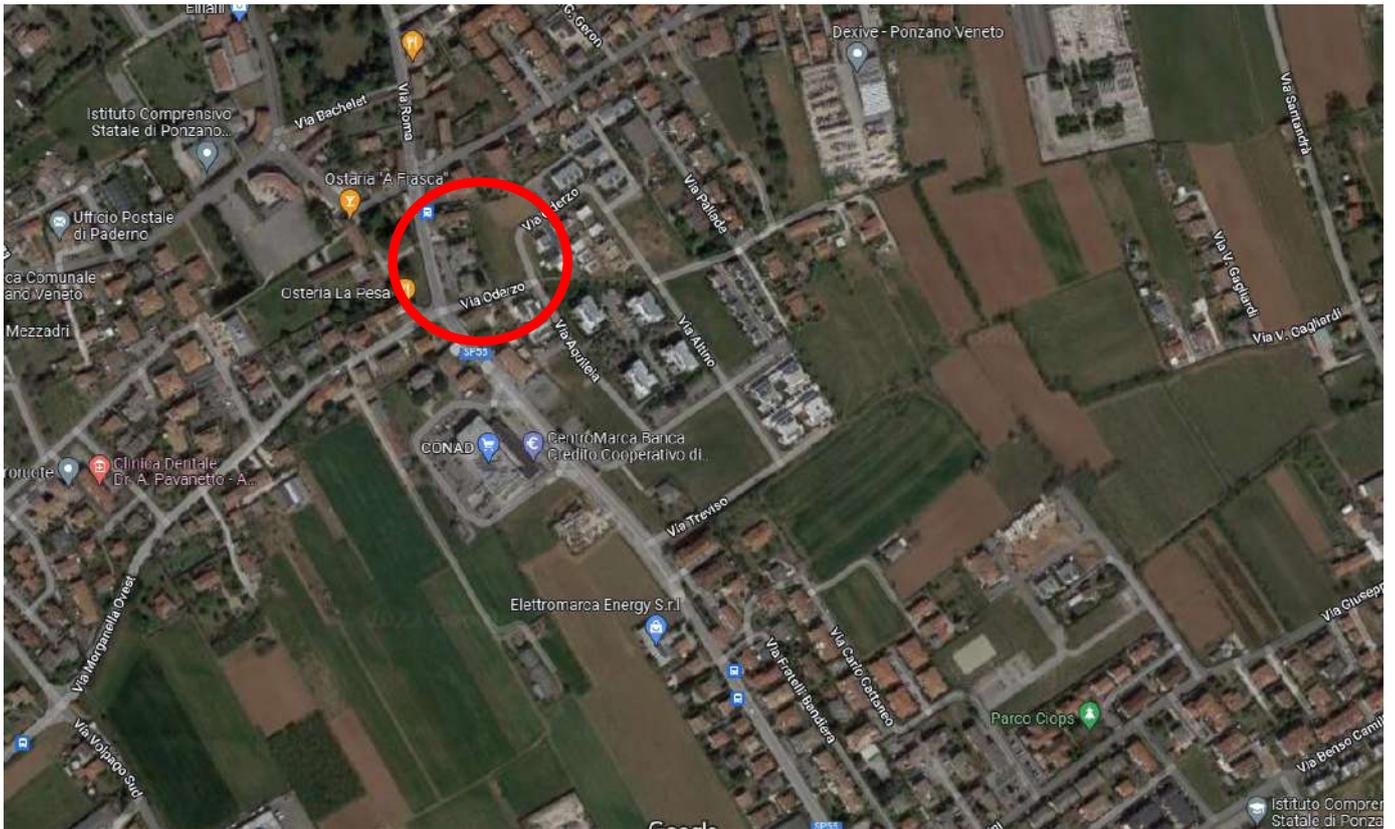
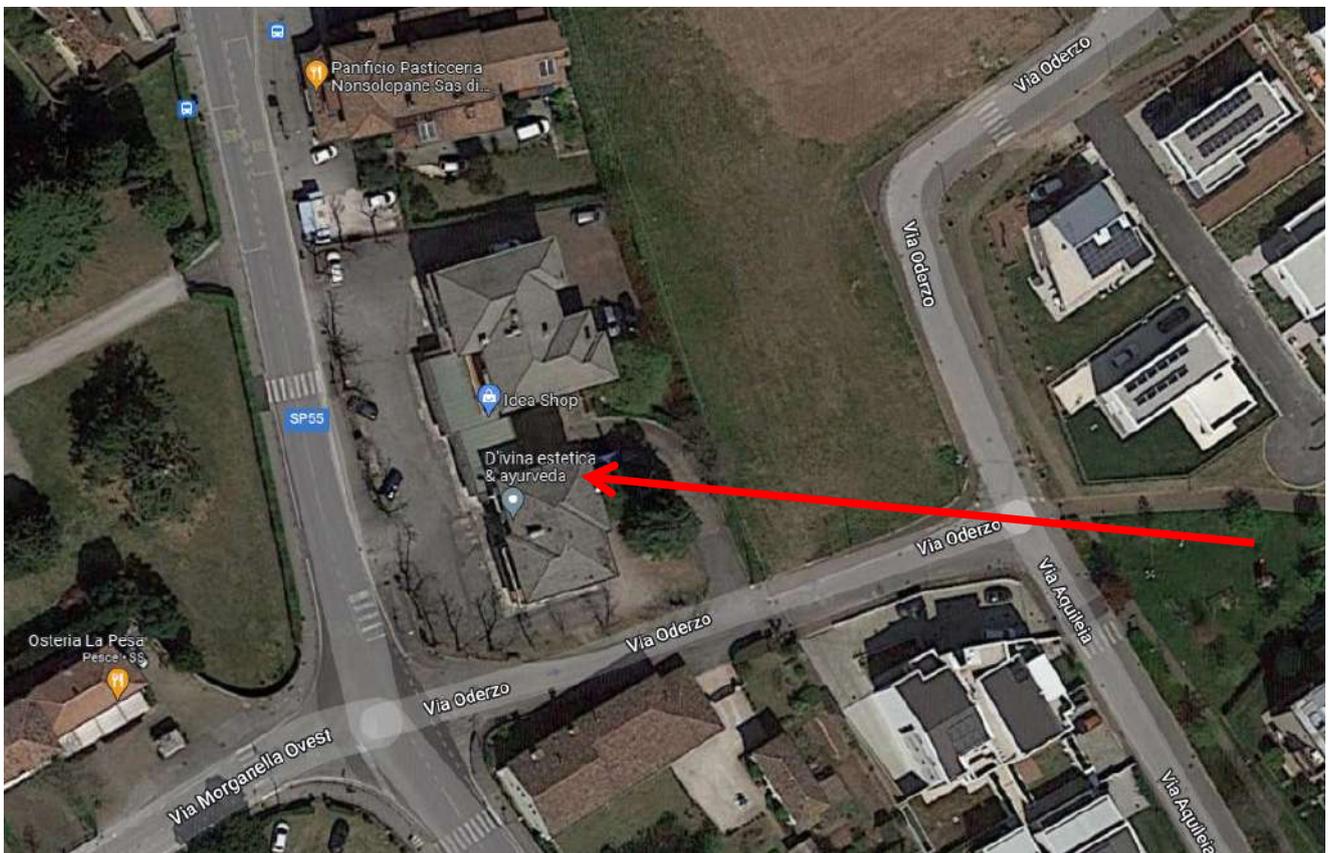


Fig. 4.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



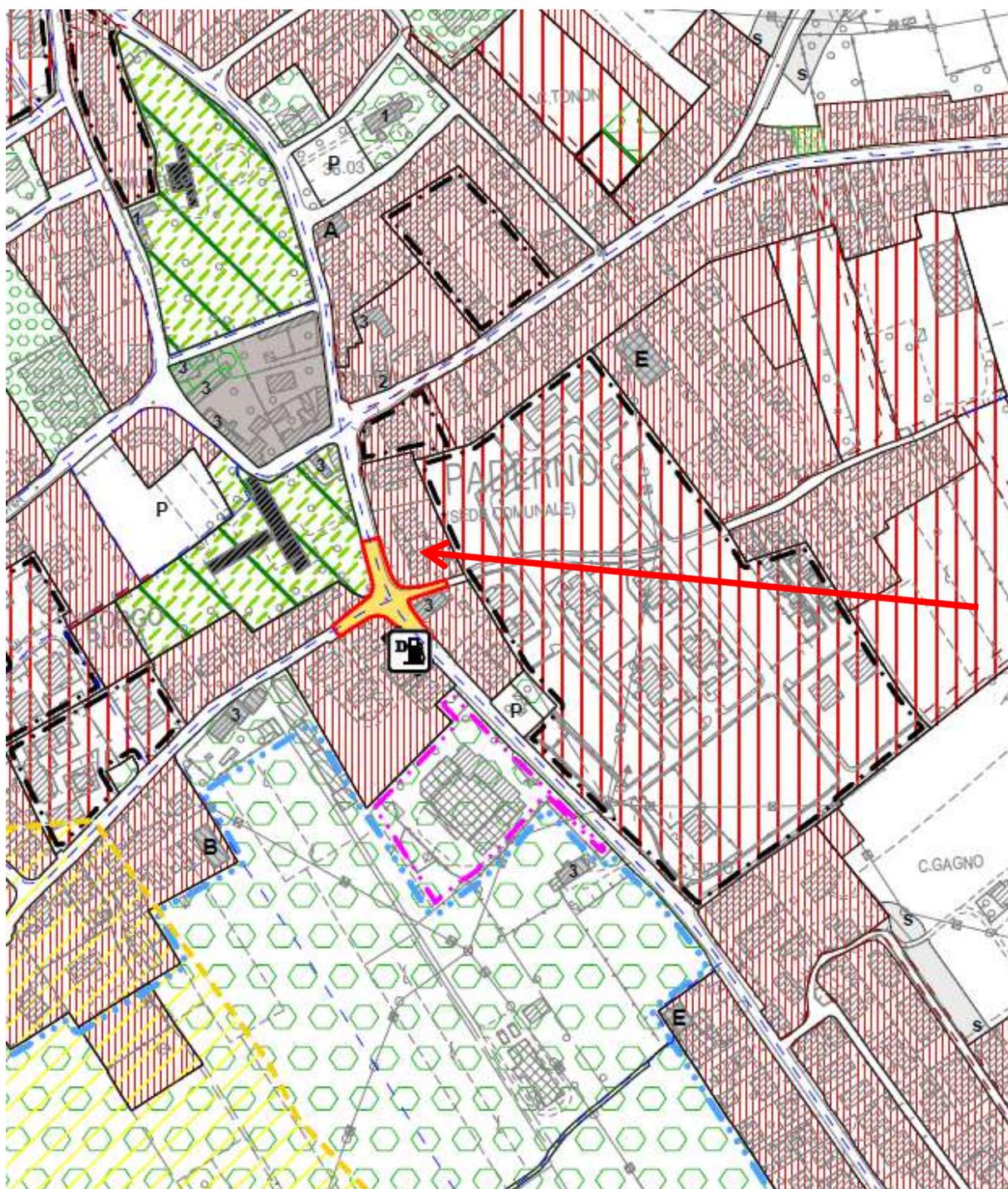
**4.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 4.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

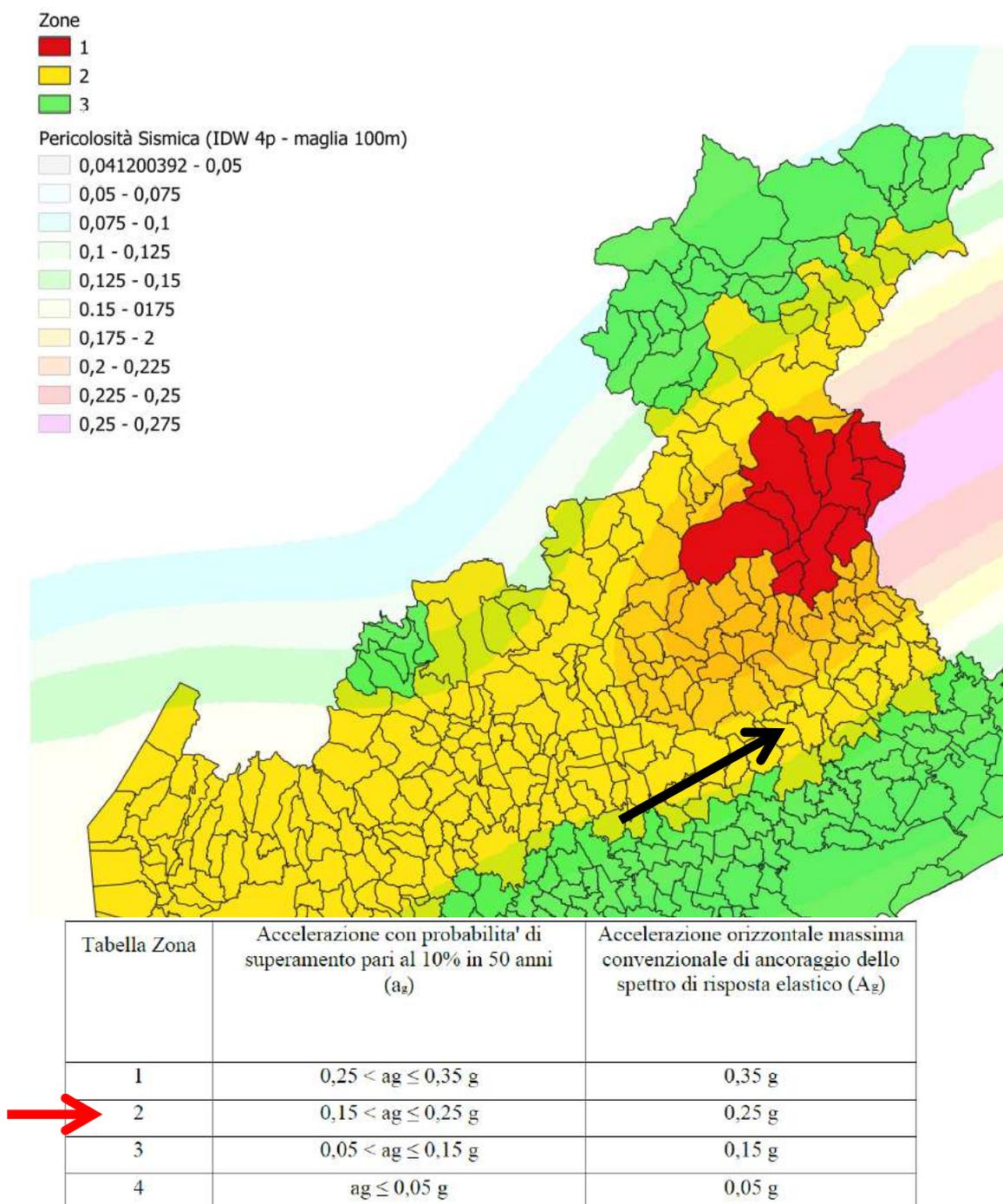


#### 4.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

**Fig. 4.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



#### 4.5) CONFORMITA' CATASTALE:

##### Conformità intestazione catastale:

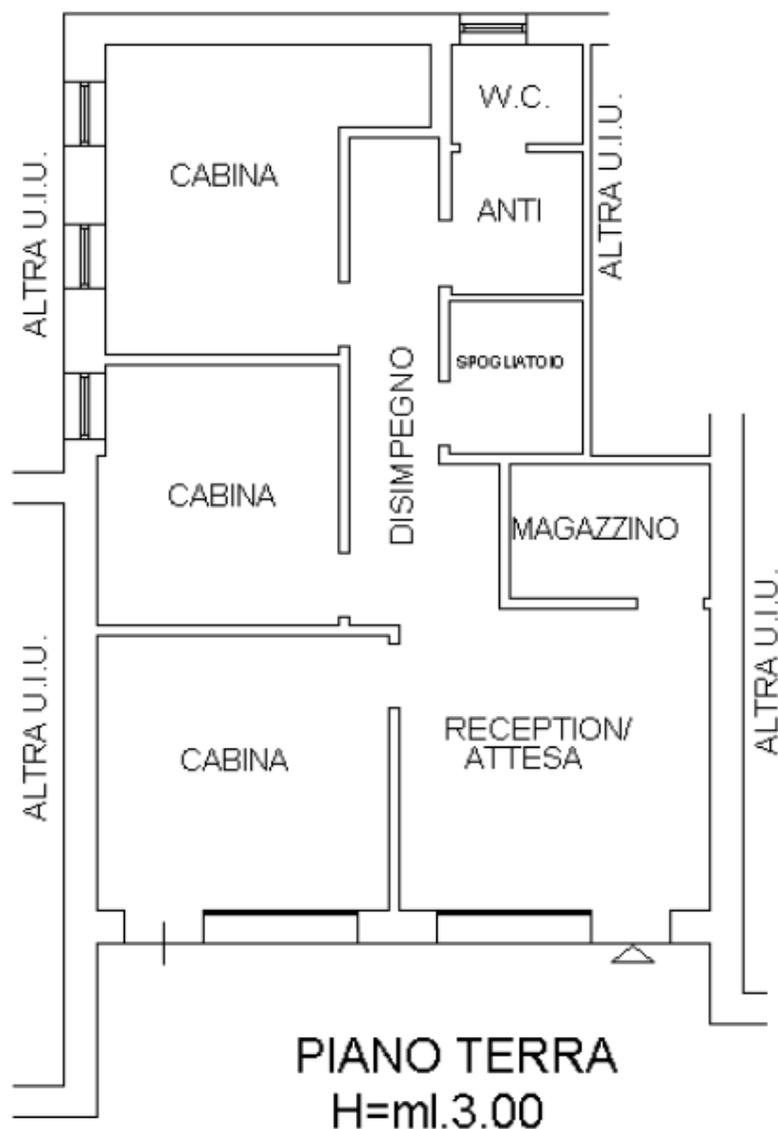
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

##### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del negozio al piano terra, identificato con il **mappale 91 sub 6** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 13/05/2016, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*

**Fig. 4.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 6**



#### **4.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

##### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

Il negozio al piano terra oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.

##### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'unità commerciale oggetto di esecuzione ha esposizione principale con le vetrine sul lato ovest, verso la strada via Roma.

Il negozio è contiguo sulla maggior parte del lato nord e sull'intero lato sud con altre unità commerciali facenti parte del medesimo fabbricato.

Internamente l'unità è attualmente composta da un locale reception/attesa, magazzino, tre locali cabina, uno spogliatoio, un anti con wc, disimpegno.

Si evidenzia che gli attuali lavori di suddivisione con tramezzature interne al negozio e modifiche degli impianti originari sono state eseguite dall'attuale locataria dell'immobile, pertanto si evidenzia che le stesse potrebbero venire rimosse dalla locataria alla scadenza della locazione.

La superficie interna è di complessivi circa 65 mq.

L'ingresso al negozio avviene da ovest per il tramite degli spazi scoperti comuni.



**Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'unità sono di recente realizzazione, con pavimentazione in laminato di legno incollato sopra la pavimentazione preesistente e in piastrelle di ceramica nel servizio igienico.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di recente.

Il soffitto risulta controsoffittato per l'installazione degli impianti tecnologici a servizio dell'unità, anch'esso di recente realizzazione.

I serramenti esterni sul fronte principale (ovest) sono costituite da porte e vetrine con profilo metallico (non è garantito che il vetro sia del tipo antisfondamento).

Le finiture risultano realizzate con recenti interventi di manutenzione.

Come già relazionato, si evidenzia che anche le finiture realizzate dalla locataria potrebbero essere rimosse dalla medesima alla scadenza della locazione.

**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).

Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati (*anche se con i recenti lavori interni risultano parzialmente integrati e/o sostituiti*) sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.



**Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento avviene mediante split ad aria e radiatori nel servizio igienico.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Come già relazionato, si evidenzia che anche gli impianti realizzati dalla locataria potrebbero essere rimossi dalla medesima alla scadenza della locazione.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

**Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio / alti.

**Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

**Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

**Stato dell'immobile :**

L'unità attualmente è OCCUPATA DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (*non registrato, ma stipulato prima del pignoramento*), stipulato in data 13/04/2016, con durata della



locazione dal 15/04/2016 al 15/04/2022 (durata anni sei rinnovabili), per un canone annuo stabilito di € 7.800,00, pari a € 650,00 mensili.

Essendo locato l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

Come già relazionato, si evidenzia che le finiture e gli impianti realizzati dalla locataria potrebbero essere rimossi dalla medesima alla scadenza della locazione.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione ed, in caso di mancato accordo fra l'aggiudicatario ed il locatario, a fine locazione l'immobile potrebbe venire consegnato con le finiture similari al negozio del lotto n. 2.

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

#### **Verifica congruità canone locazione**

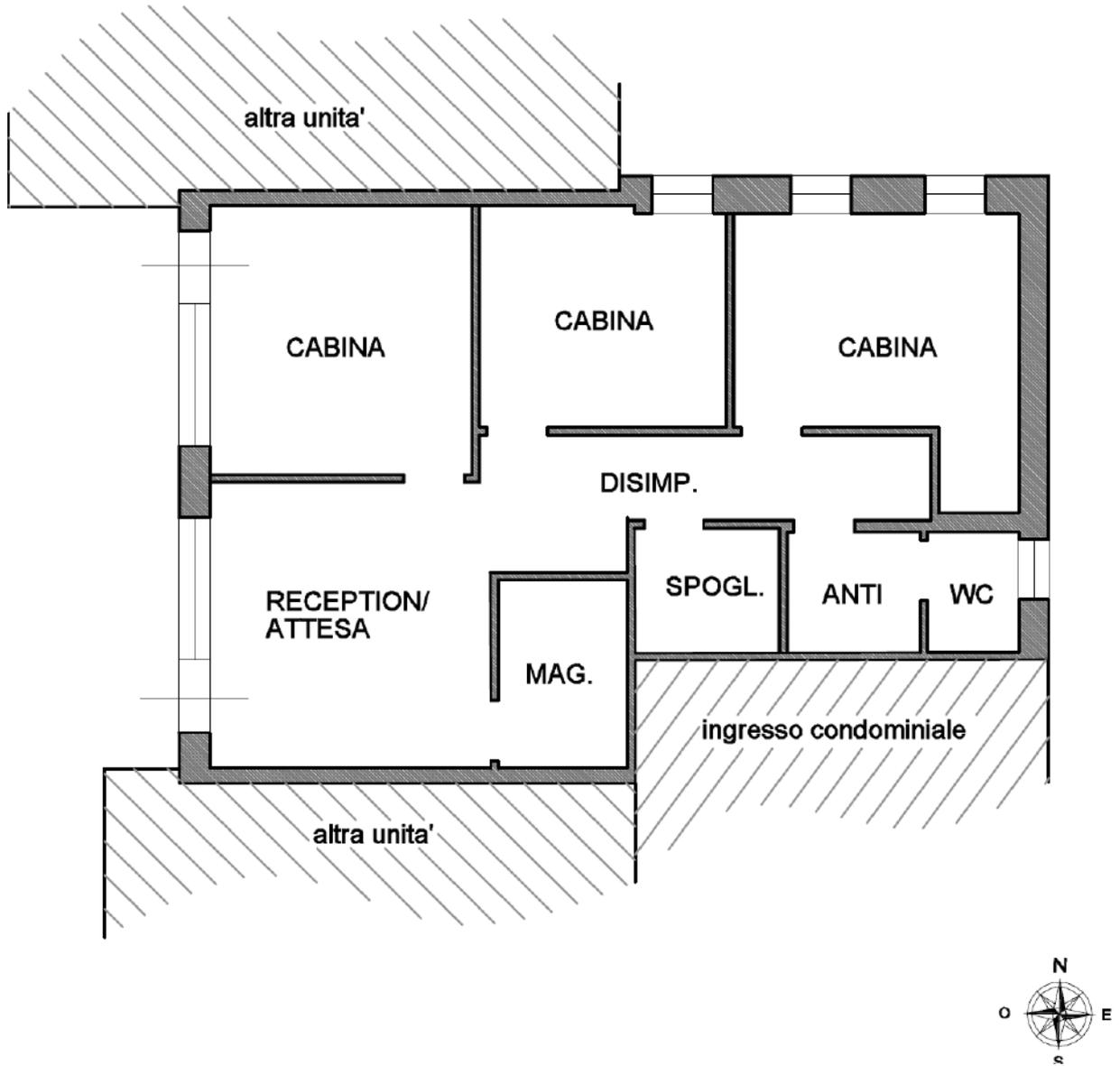
Come già sopra riportato, l'unità risulta all'attualità locata.

Considerata la superficie dello stesso, la superficie catastale e/o il numero dei vani, privo di posti auto, il buon stato manutentivo, la costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte che risale ai primi anni 1970, privo di isolamenti, caratteristiche tipologiche e finiture interne di recente realizzazione, l'ubicazione centrale ed urbanizzata, si ritiene che l'attuale canone locatizio sia da ritenersi congruo in quanto rientrante nella media del canone calcolato secondo le vigenti tabelle OMI per il Comune di PONZANO VENETO.

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



Fig. 4.10 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



**4.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA****Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si è riscontrato che per le modifiche interne all'unità (suddivisione in locale con tramezze interne) non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia.

Tale modifica della distribuzione interna risulta invece correttamente rappresentata nella planimetria catastale dell'unità depositata in banca dati.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presuntivo all'attualità di Euro 3.000,00 comprensiva di eventuale variazione catastale.

Parte del soffitto risulta abusivamente controsoffittato con conseguente riduzione dell'altezza utile interna inferiore a quella minima prescritta dalle vigenti normative igienico-sanitarie.

Trattasi di modifica non sanabile per la destinazione commerciale e pertanto da rimuovere in quanto la normativa igienico-sanitaria nella fattispecie non è derogabile e non rientra nelle tolleranze edilizie ai sensi della normativa vigente.

Gli eventuali costi dell'asporto e smaltimento del controsoffitto e successivo ripristino del soffitto originario e dell'impianto elettrico saranno a carico dell'aggiudicatario per un costo presuntivo di Euro 10.000,00.

### **4.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

#### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 3** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 4** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.



- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).
- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

**Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l'11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte eseguita n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.
- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

**Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.



**Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

#### 4.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

##### Critério adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

##### Consistenza dell'unità immobiliare

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

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro



terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Locale commerciale piano terra		circa mq 80
--------------------------------	--	-------------

#### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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

Locale commerciale piano terra	mq 80 x 1,00 =	circa mq 80
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 80</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 80**

#### **Stima dell'unità immobiliare**

##### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Centrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.550



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

Negozi

Valore minimo €/mq 1.028

Valore medio €/mq 1.158

Valore massimo €/mq 1.288

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>Fonte</b>
Locale commerciale piano terra con servizi igienici Stato ottimo / ristrutturato	Ponzano Veneto Pos. centrale	150	€ 180.000,00	<b>€/mq 1.200</b>	immobiliare.it rif. EK-91619272
Negozio/ufficio piano terra con servizi igienici, fronte strada, con garage/magazzino al piano interr. Buono / abitabile	Paderno di Ponzano Veneto	203	€ 350.000,00	<b>€/mq 1.724</b>	immobiliare.it rif. 536

#### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: commerciale
- Tipologia immobiliare: negozio al piano terra con servizi igienici, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970
- Superficie commerciale = mq 80
- Vetustà: primi anni 1970 e successivi rimaneggiamenti alle finiture e impianti
- Stato di conservazione dell'unità: buono



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 1.200,00** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un **abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%**,  
**ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 1.080,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà**

pari a mq 80 x €/mq 1.080,00 = .....arrotondato..... **€ 86.400,00**

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, l'isolamento acustico e termico (se presenti), sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970), mentre le finiture e gli impianti risultano recentemente modificati;
- vi sono difformità edilizie da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 3.000,00
Ripristino soffitto originario (rimozione controsoffittatura)	€ 10.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 13.000,00</b>



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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 86.400,00 - € 13.000,00 = arrotondato € 73.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 73.000,00</b> (dicasi Euro settantatremila/00)
---

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 4 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



#### 4.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 4** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

#### ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1-2: [omissis]

soggetto n. 3: **ESECUTATO N. 3**

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

soggetto n. 4: [omissis]

immobili:

**Unità negoziale n. 1-2** - [omissis]

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

Immobile n. 1

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 6**

Immobile n. 2-3 – [omissis]

**Unità negoziale n. 4** - [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4 [omissis]

Immobile n. 5

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 6**

Immobile n. 6-7-8-9-10-11-12-13 – [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4 – [omissis]

Immobile n. 5

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 6**

Immobile n. 6-7-8-9-10-11-12-13 – [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

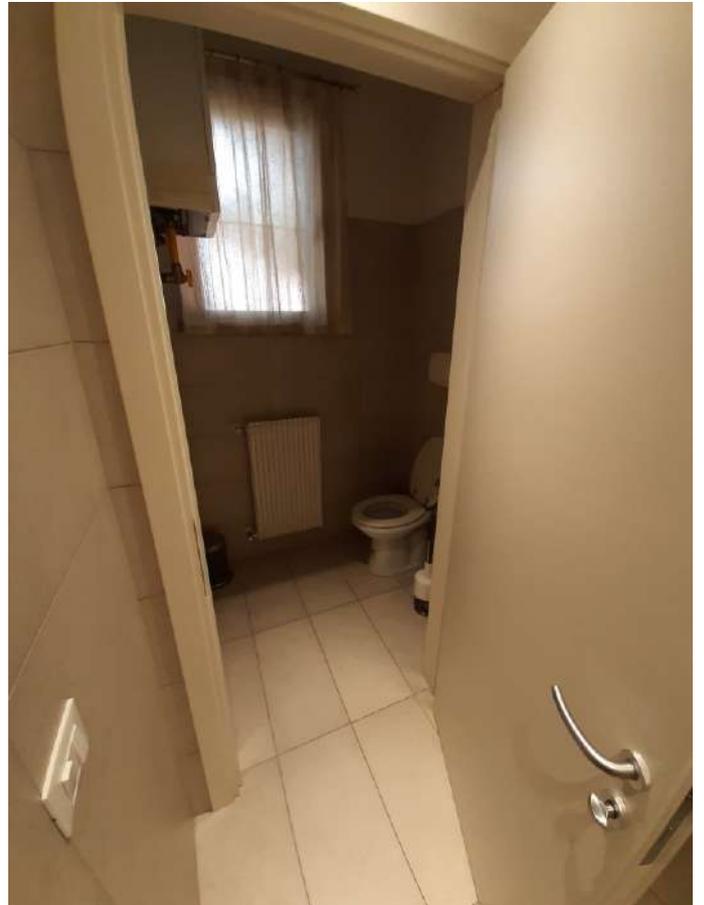
- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



**4.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**







## LOTTO N. 5 :

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO**  
**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 3 – Condominio Crema**



### 5.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento al piano secondo con accessori al piano interrato oggetto del LOTTO N. 5 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 101 int. 3 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di PONZANO VENETO (TV),

C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni

**mappale 91 sub 15** cat. A/2 cl. 1 vani 5 R.C. € 477,72 via Roma p. S1-2

**mappale 91 sub 16** cat. C/6 cl. U mq 21 R.C. € 54,23 via Roma p. S1

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.**



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

L'appartamento al piano secondo mapp. 91 sub 15 confina:

- A nord parte con altra unità, parte con vano scale comune condominiale ed in minima parte con affaccio libero sullo scoperto condominiale;
- Ad est, sud ed ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

Il magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 15 confina:

- A nord parte con altro locale accessorio ed in minima parte con muri perimetrali controterra;
- Ad est parte con corridoio comune condominiale e parte con altro locale accessorio;
- A sud parte con altro locale accessorio e parte con muri perimetrali controterra;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.

L'accessorio al piano interrato mapp. 91 sub 16 confina:

- A nord parte con altro accessorio ed in parte con spazio di manovra scoperto comune condominiale (*non vi sono elementi divisori tra le unità*);
- Ad est con altro accessorio (*non vi sono elementi divisori tra le unità*).
- A sud parte con altri locali accessori e parte con corridoio comune condominiale (*non vi sono elementi divisori tra le unità*);
- Ad ovest con altro accessorio (*non vi sono elementi divisori tra le unità*).

Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale agli altri accessori di altra ditta è subordinato al necessario passaggio attraverso il mapp. 91 sub 16 oggetto della presente esecuzione.

Sull'unità al piano interrato mapp. 91 sub 16 catastalmente è individuato come posto auto/autorimesse (categoria C/6) ma di fatto non è fisicamente accessibile con autoveicoli e, unitamente al magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 15, la sua conformazione catastale e assetto proprietario non corrisponde con quella risultante dai titoli edilizi (diversa distribuzione, parziale diversa destinazione d'uso a magazzino) e allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione necessita di procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e di relativo atto notarile ricognitivo dello stato di fatto (pratiche che dovranno essere redatte obbligatoriamente con il coinvolgimento e cointestazione dei proprietari delle altre unità interessate).





## **5.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 3**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

**Fig. 5.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**

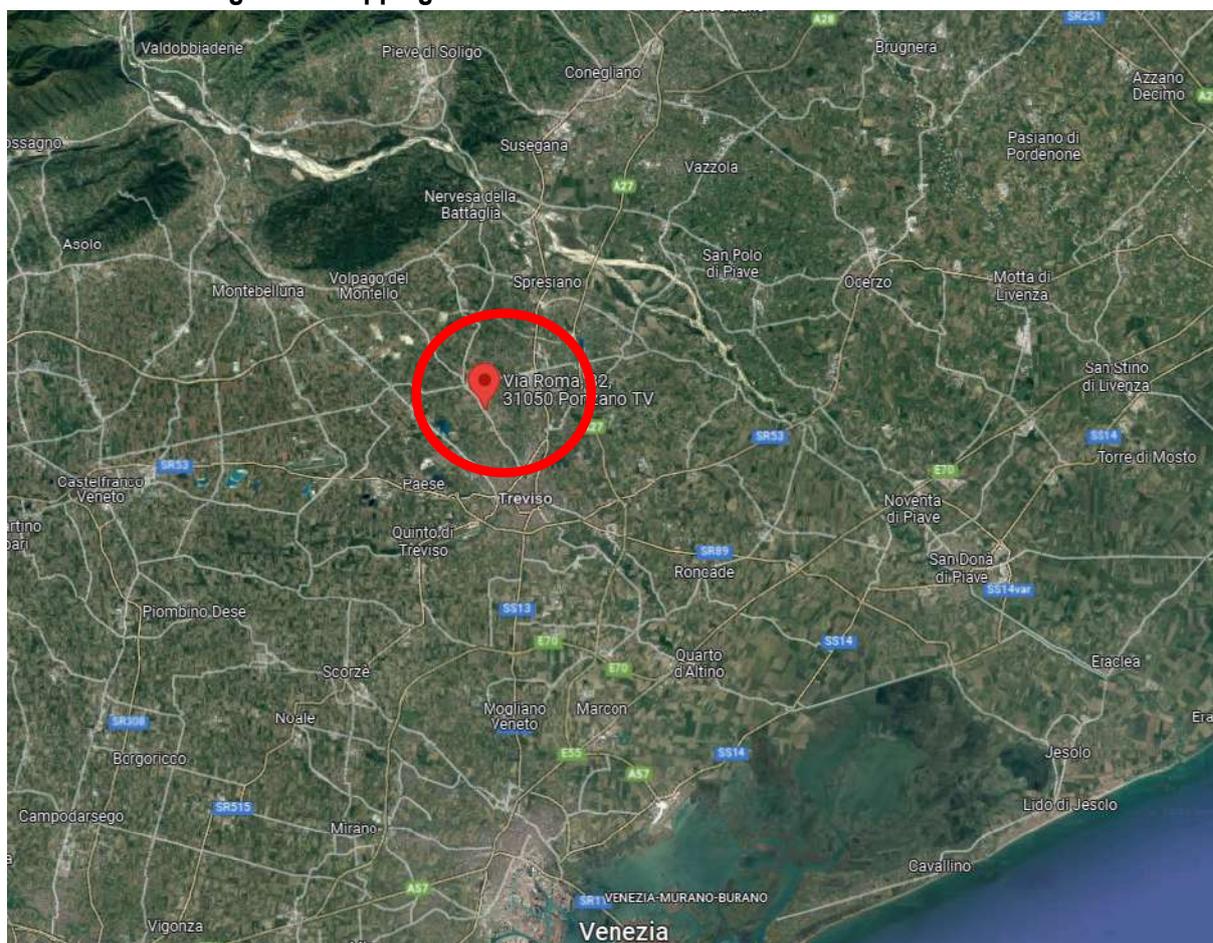


Fig. 5.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

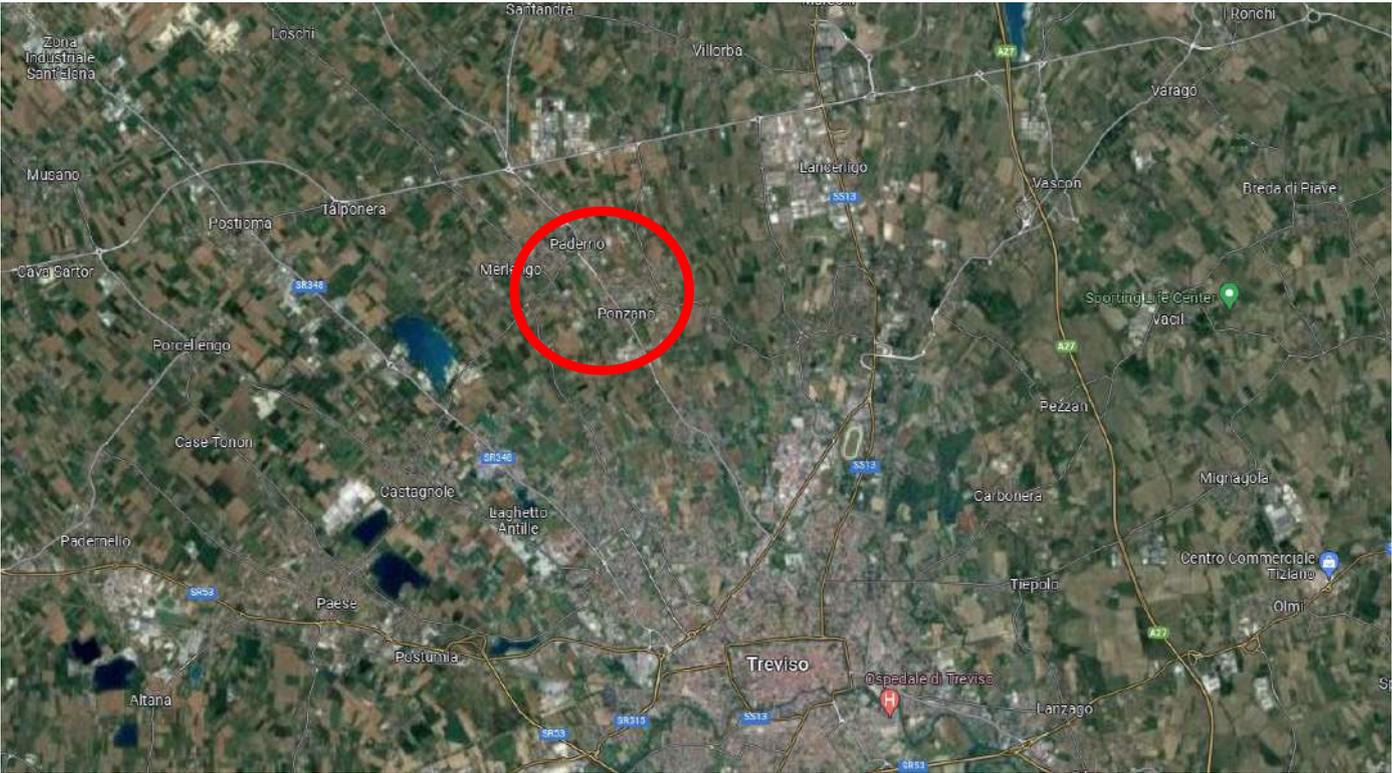
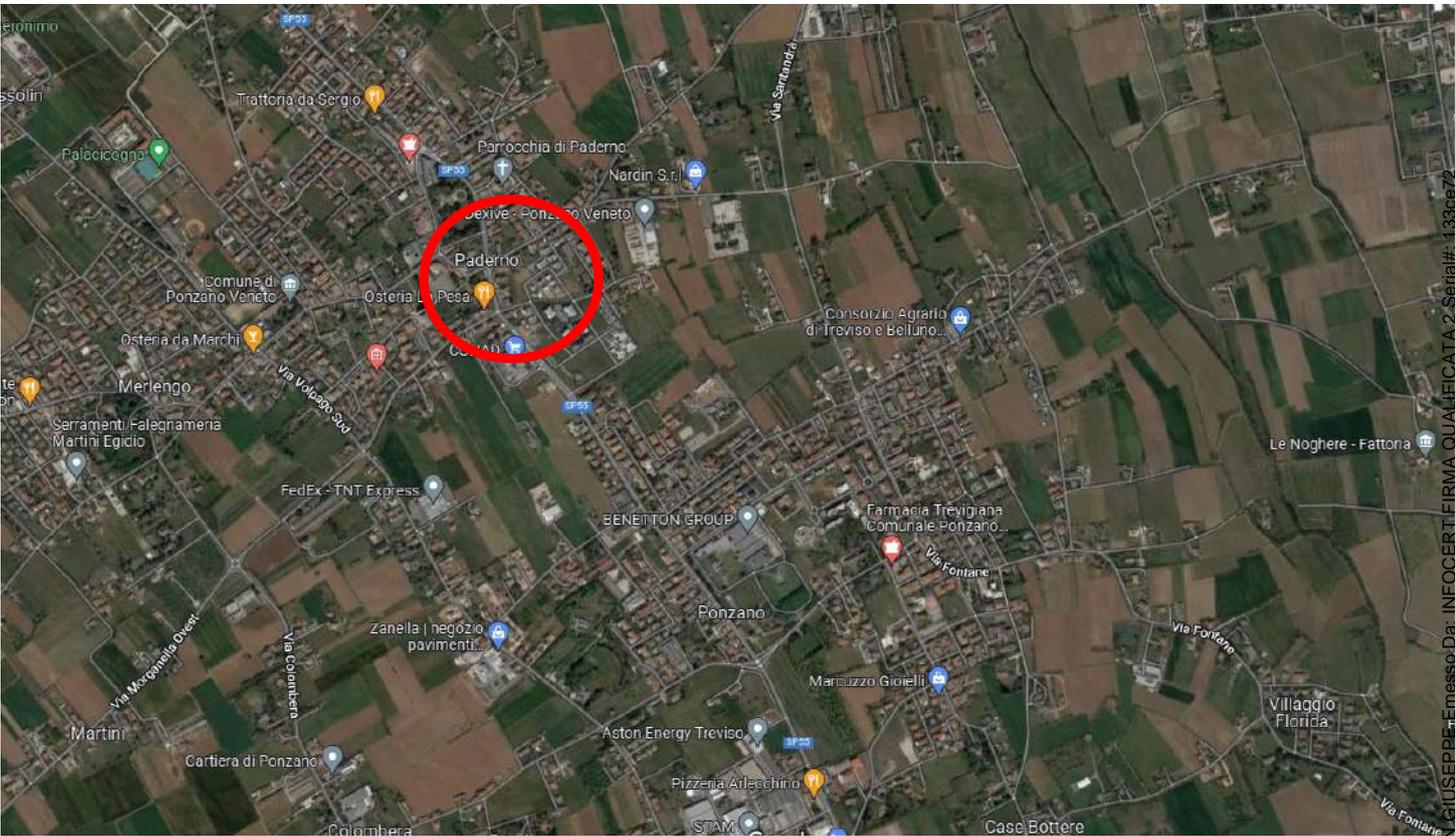
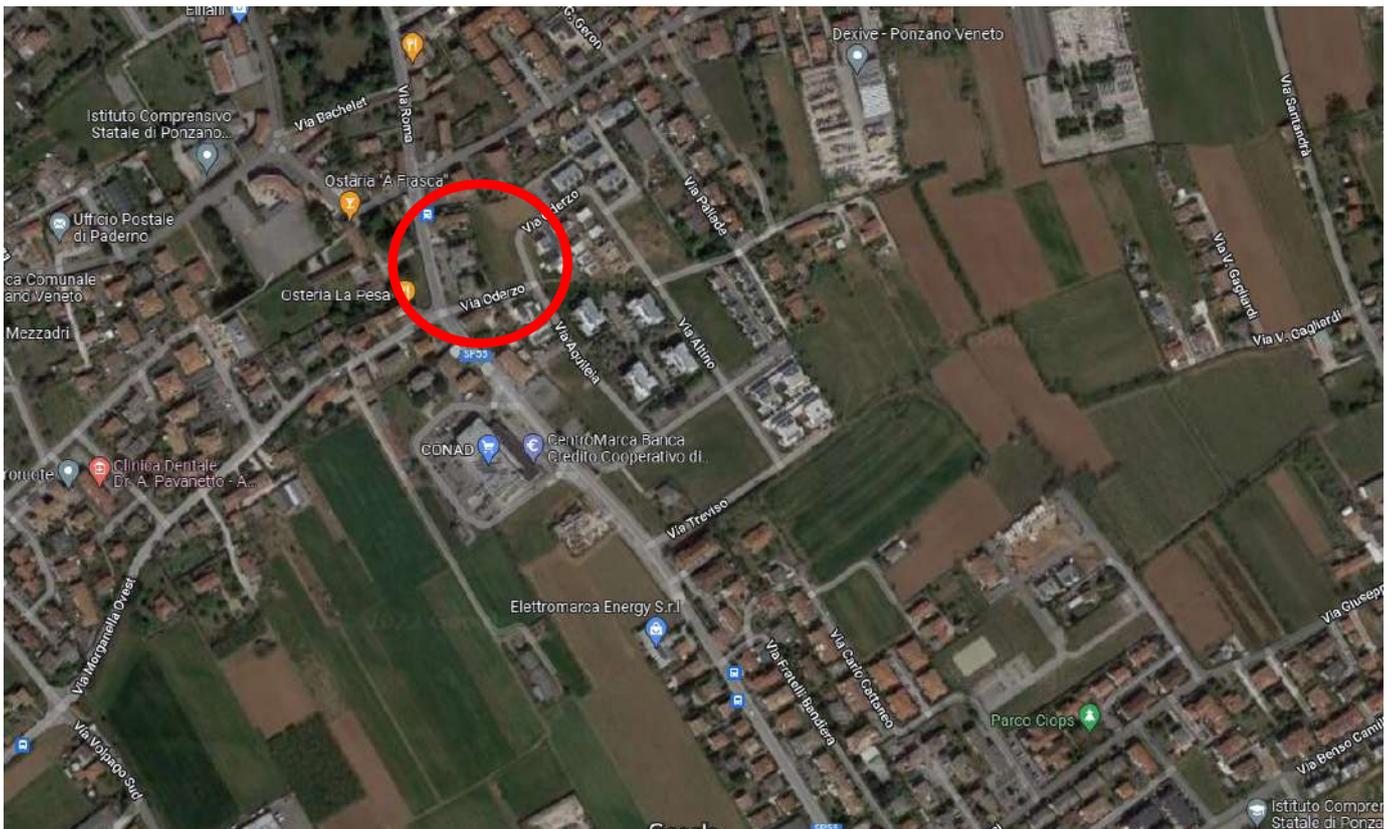


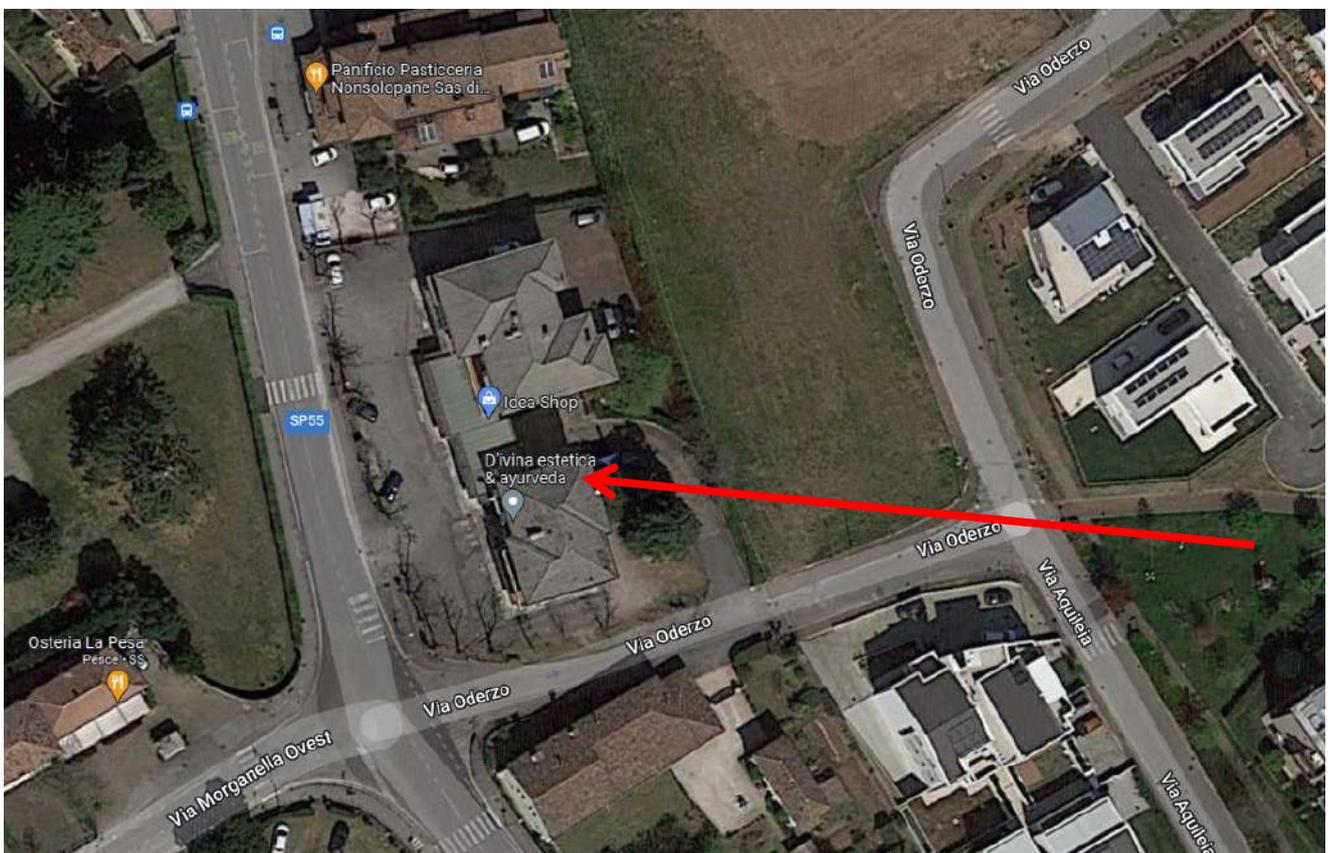
Fig. 5.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile



**Fig. 5.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 5.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



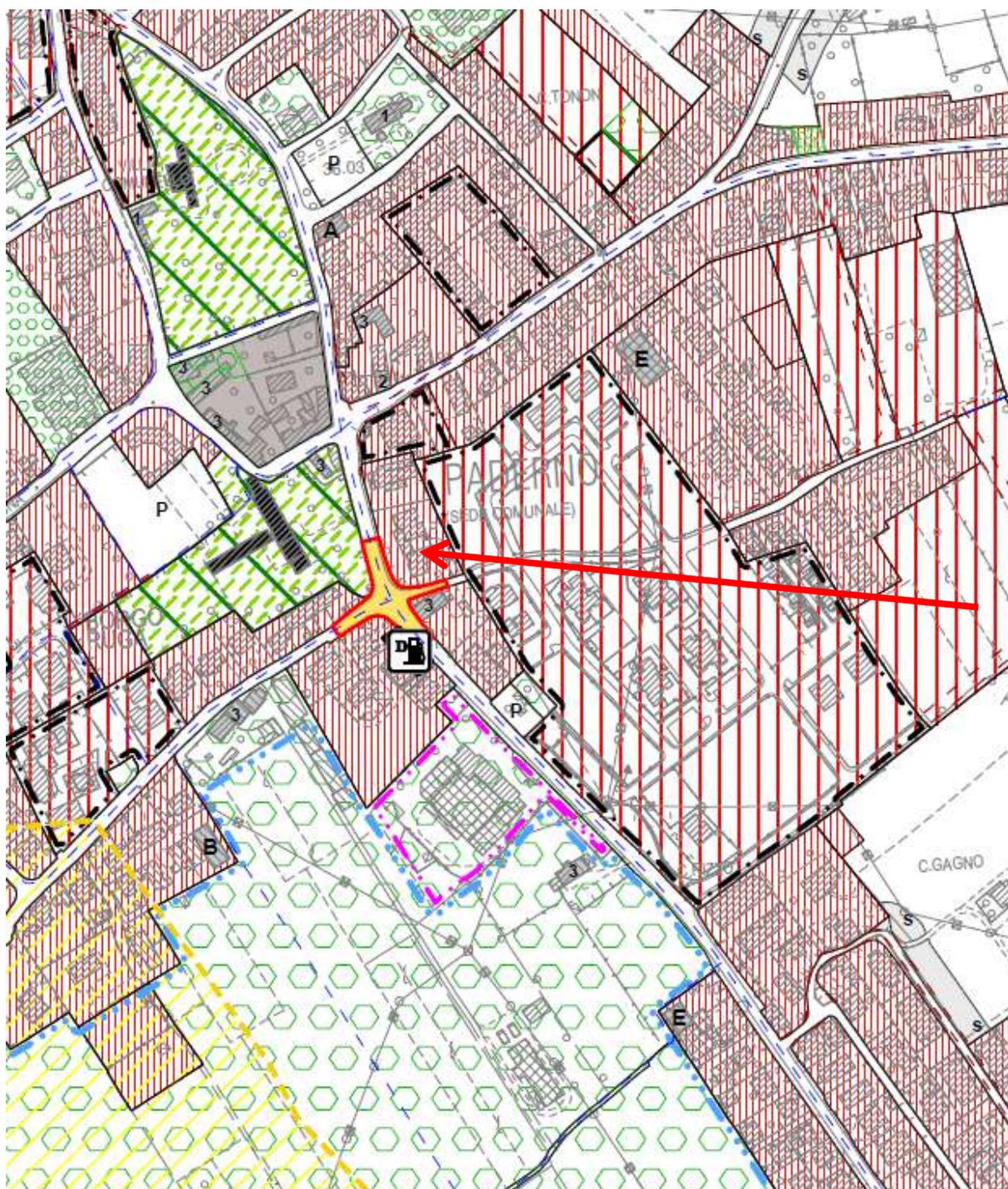
**5.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 5.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

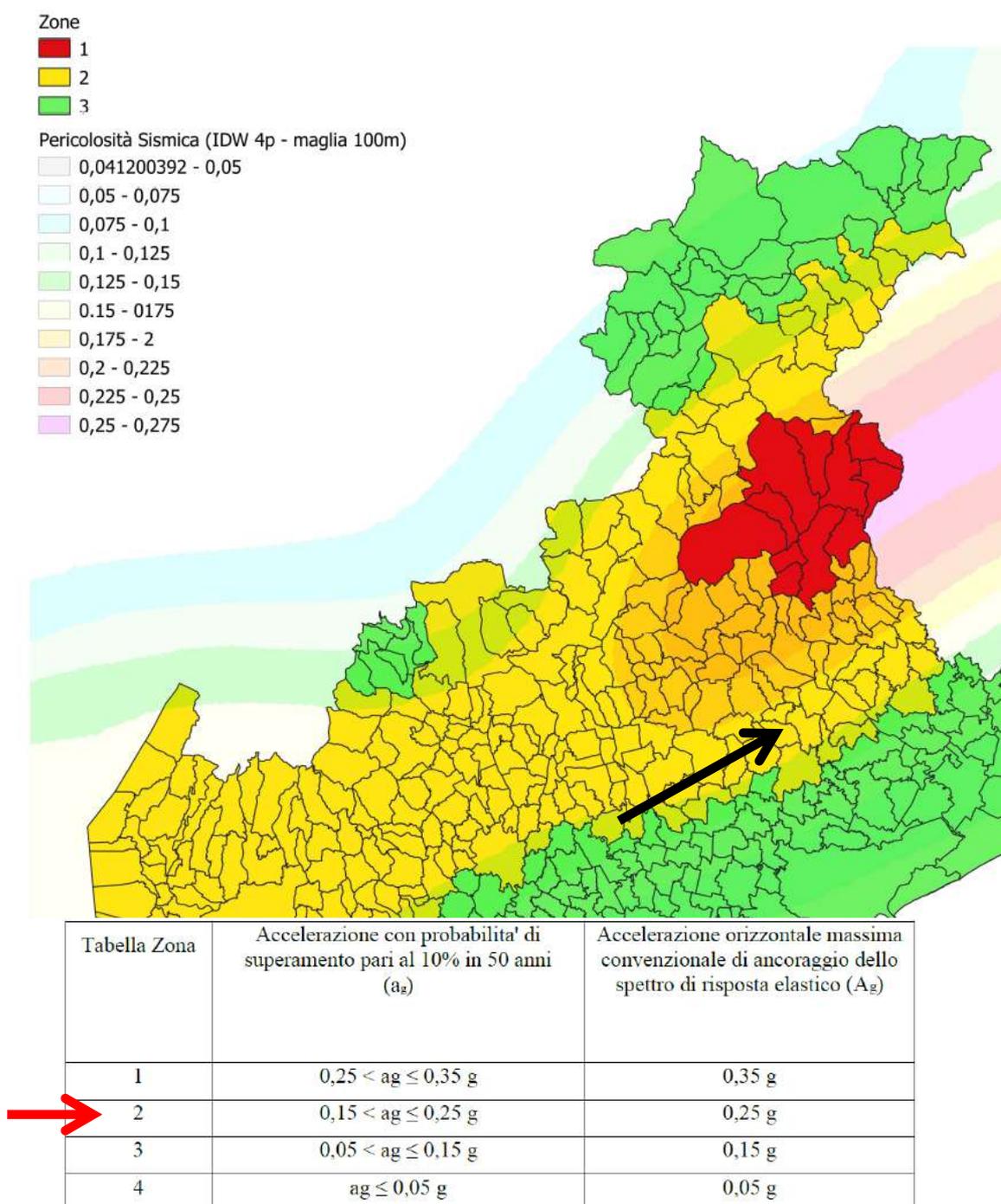


#### 5.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

**Fig. 5.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



## **5.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

### Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo con magazzino al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 15** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 27/07/2012, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'accessorio al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 16** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto sebbene siano da evidenziare le seguenti considerazioni oggettive:**

- **è privo di elementi divisorii che lo suddivida dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali.**
- **La delimitazione rappresentata nella planimetria catastale non risulta essere quella dello stato di fatto, in particolare sul lato est, in quanto l'intero foro del portone di ingresso e uscita dallo spazio di manovra condominiale viene usufruito interamente dall'utilizzatore del mapp. 91 sub 16 di cui trattasi.**
- **L'identificazione catastale del posto auto non permette l'uso come posto auto in quanto la presenza di un setto murario portante nella zona di accesso ne preclude l'ingresso con autoveicoli.**

Eventuali rettifiche per la corretta rappresentazione dello stato di fatto / utilizzo, che vanno a modificare la delimitazione rappresentata in planimetria catastale, dovranno essere oggetto di un atto notarile unitamente al proprietario del limitrofo posto auto sul lato est previa variazione catastale per l'esatta identificazione dello stato di fatto.

*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*



Fig. 5.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 15

## PIANO SECONDO H=2.73MI.

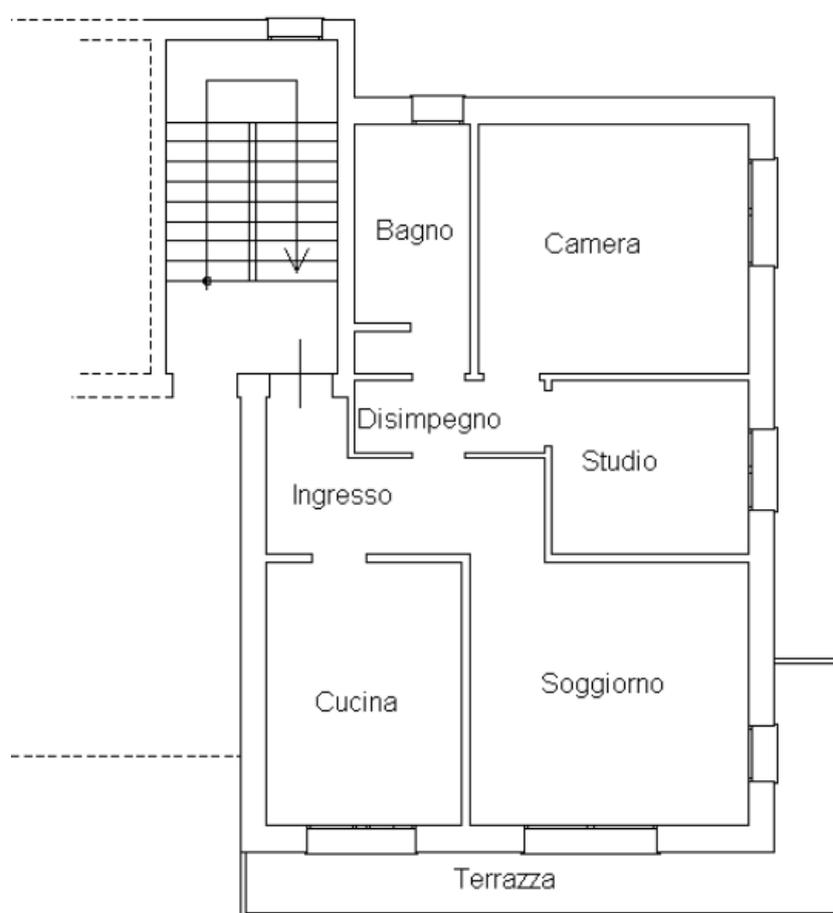
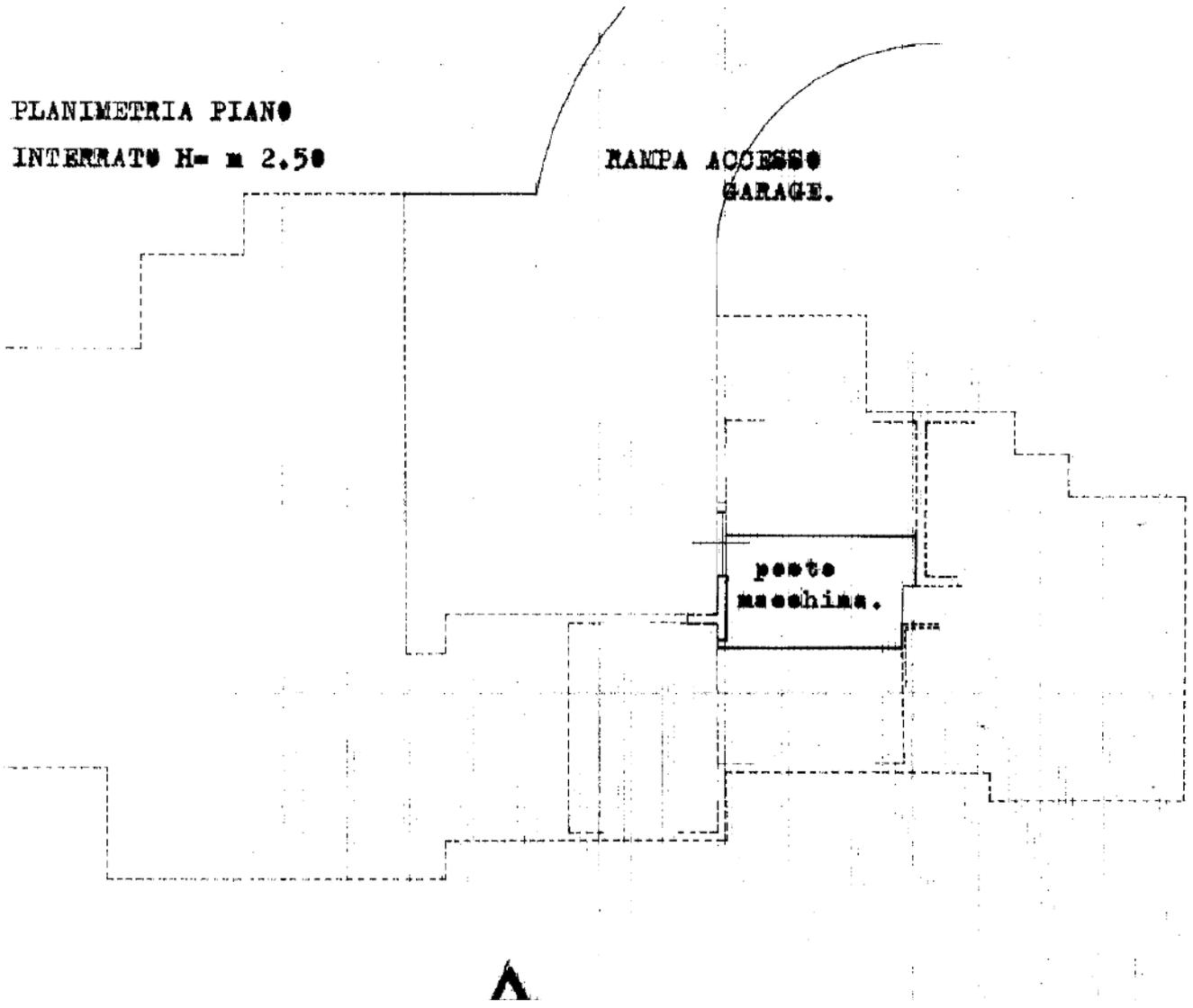




Fig. 5.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 16



## **5.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

L'appartamento al piano secondo, con accessori al piano interrato, oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'appartamento si trova al piano secondo ed ultimo del corpo sud del fabbricato condominiale.

L'unità ha esposizione sui lati est, sud ed ovest, mentre sul lato nord è contiguo con altro alloggio e con il vano scale comune condominiale, facenti parte del medesimo fabbricato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta con superficie inferiore ai 9 mq, bagno, disimpegno, terrazza sul lato ovest e parte del lato sud.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scale comune condominiale con ingresso sul lato sud del fabbricato.

Al piano interrato vi sono un magazzino, che accede dal vano scale e corridoio comuni condominiali, ed un accessorio (catastalmente censito come posto auto, ma di fatto inaccessibile con autoveicoli), con accesso dal corridoio e vano scale comuni condominiali oppure esternamente dallo spazio di manovra scoperto e rampa scoperta comuni condominiali.



Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale agli altri accessori di altra ditta è subordinato al necessario passaggio attraverso il mapp. 91 sub 16 oggetto della presente esecuzione.

Come già relazionato nel paragrafo relativo alla conformità catastale, si evidenzia che l'accessorio mapp. 91 sub 16 (catastalmente censito come posto auto):

- è privo di elementi divisorii che lo suddividono dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali.
- La delimitazione rappresentata nella planimetria catastale non risulta essere quella dello stato di fatto, in particolare sul lato est, in quanto l'intero foro del portone di ingresso e uscita dallo spazio di manovra condominiale viene usufruito interamente dall'utilizzatore del mapp. 91 sub 16 di cui trattasi.
- **L'identificazione catastale del posto auto non permette l'uso come posto auto in quanto la presenza di un setto murario portante nella zona di accesso ne preclude l'ingresso con autoveicoli.**

Eventuali rettifiche per la corretta rappresentazione dello stato di fatto / utilizzo, che vanno a modificare la delimitazione rappresentata in planimetria catastale (del presunto posto auto), dovranno essere oggetto di un atto notarile unitamente al proprietario del limitrofo posto auto sul lato est previa variazione catastale per l'esatta identificazione dello stato di fatto.

#### **Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'unità sono di recente realizzazione, con pavimentazione in listoni di legno sulla camera e lo studio e con pavimentazione in ceramica sui restanti locali.

Le pareti ed il soffitto piano sono intonacati al civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono in legno ad anta con vetrocamera, di recente installazione, esternamente ai quali vi sono gli avvolgibili di vetusta fattura.

Le finiture interne risultano in generale realizzate con recenti interventi di manutenzione.

Le pavimentazioni degli accessori al piano interrato sono in piastrelle di vetusta fattura (risalenti all'epoca di costruzione).

**Si evidenzia che il parapetto della terrazza non è regolamentare.**

#### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.



La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).

Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

### **Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia del tipo murale alimentata a metano e collegata ai radiatori disposti nei vari locali.

Gli impianti tecnologici risultano essere quelli installati durante la costruzione, salvo successive modifiche non comunicate con pratiche edilizie di manutenzione straordinaria.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

### **Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è BUONO.



Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio / alti.

**Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

**Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

**Stato dell'immobile :**

L'unità attualmente è OCCUPATA DALLA PARTE ESECUTATA e FAMIGLIA CON FIGLI MINORI.

Essendo abitata l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

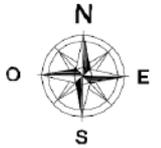
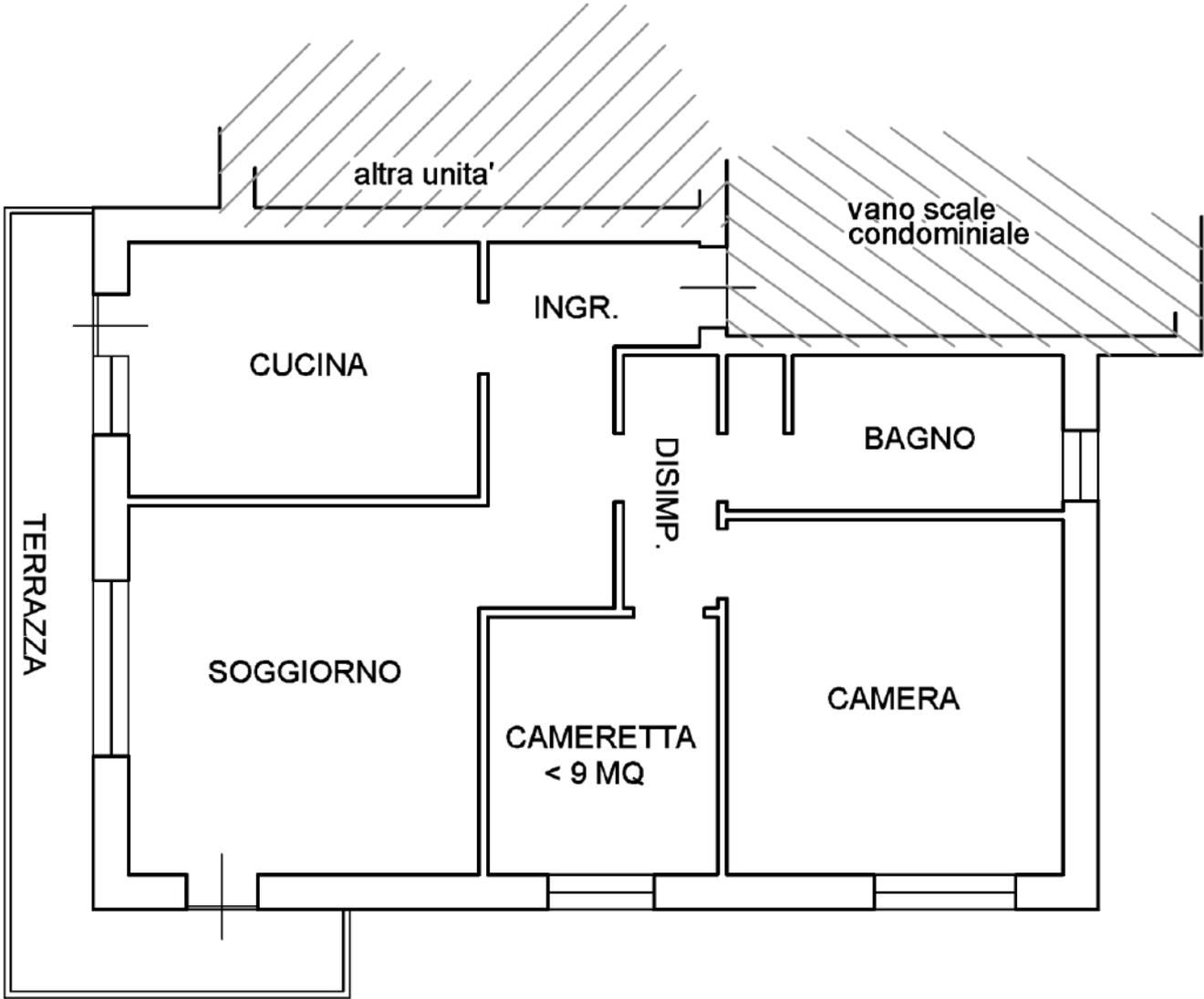
I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

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

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



Fig. 5.11 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



## 5.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

### Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Si evidenzia che le destinazioni dei locali riportati nei grafici autorizzati dal Comune di Ponzano Veneto sono anteriori al D.M. 05/07/1975 (relativo ai requisiti minimi igienico-sanitari dei locali), ragion per cui la cameretta è indicata come tale anche se di superficie inferiore a quella minima attuale di 9 mq.

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne all'appartamento, quest'ultime eseguite contestualmente a lavori di manutenzione straordinaria non comunicati.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presuntivo all'attualità di Euro 3.500,00.

Per quanto concerne le modifiche prospettiche, essendo che riguardano le murature perimetrali (parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile), la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità) dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

All'attualità l'immobile condominiale "Condominio Crema" non risulta dotato di Amministratore Condominiale.

All'attualità il relativo costo (a carico dell'aggiudicatario) può quantificarsi presumibilmente in Euro 2.500,00.

La suddivisione interna della porzione di piano interrato ove sono ubicate i magazzini pertinenziali agli appartamenti è stata realizzata in difformità ai titoli edilizi, suddividendo e modificando dei locali di maggiori dimensioni.

Sull'unità al piano interrato mapp. 91 sub 16 catastalmente è individuato come posto auto/autorimesse (categoria C/6) ma di fatto non è fisicamente accessibile con autoveicoli e, unitamente al magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 15, la sua conformazione catastale e assetto proprietario non corrisponde con quella risultante dai titoli edilizi (diversa distribuzione, parziale diversa destinazione d'uso a magazzino) e allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione necessita di procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e di relativo atto notarile ricognitivo dello stato di fatto (pratiche che dovranno essere redatte obbligatoriamente con il coinvolgimento e cointestazione dei proprietari delle altre unità interessate).



## **5.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 2** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 5** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.
- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).
- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

### **Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l'11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte eseguita n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.



- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

### **Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.

### **Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.



## 5.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

### Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Appartamento piano secondo		circa mq 80
Terrazza piano secondo		circa mq 10
Magazzino piano interrato		circa mq 24
Accessorio piano interrato sub 16		circa mq 21

#### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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



Appartamento piano secondo	mq 80 x 1,00 =	circa mq 80
Terrazza piano secondo	mq 10 x 0,25 =	circa mq 2,5
Magazzino piano interrato	mq 24 x 0,50 =	circa mq 12
Accessorio piano interrato sub 16	mq 21 x 0,50 =	circa mq 10,5
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 105</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 105**

### **Stima dell'unità immobiliare**

---

#### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Cetrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.400

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 770

Valore di mercato MAX: €/mq 970



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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.271

Valore medio €/mq 1.465

Valore massimo €/mq 1.658

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.081

Valore medio €/mq 1.246

Valore massimo €/mq 1.410

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.014

Valore medio €/mq 1.067

Valore massimo €/mq 1.121

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Appartamento piano primo due camere con terrazze e con garage/magazzino al piano interrato in fabbricato anni 1990	Ponzano Veneto Pos. centrale	75	€ 110.000,00	<b>€/mq 1.466</b>	immobiliare.it rif. EK-90723781
Appartamento piano primo ed ultimo di palazzina di otto unità, due camere, garage piano interrato	Ponzano Veneto Pos. centrale	75	€ 85.000,00	<b>€/mq 1.133</b>	immobiliare.it rif. EK-87818304

#### *Giudizio di valutazione*

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la



vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento piano secondo (ed ultimo) con accessori al piano interrato, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970 privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 105
- Vetustà: primi anni 1970 e successivi rimaneggiamenti alle finiture e impianti
- Stato di conservazione dell'unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 1.000,00 ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 900,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà**

pari a mq 105 x €/mq 900,00 = .....arrotondato..... € **94.500,00**

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, l'isolamento acustico e termico (se presenti), sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970), mentre le finiture e gli impianti risultano recentemente modificati;



- vi sono difformità edilizie, catastali e dell'assetto proprietario da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 6.000,00
Stato di possesso (accessorio piano interrato)	€ 10.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 16.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 94.500,00 - € 16.000,00 = € 78.500,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 78.500,00</b> (dicasi Euro settantottomilacinquecento/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 5 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



## 5.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 5** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

#### ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 2**

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

soggetto n. 2-3-4: [omissis]

immobili:

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

Immobile n. 1 [omissis]

Immobile n. 2

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 15**

Immobile n. 3

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 16**

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



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 -2-3-4-5 [omissis]

Immobile n. 6

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 15**

Immobile n. 7

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 16**

Immobile n. 8-9-10-11-12-13 [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4-5 [omissis]

Immobile n. 6

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 15**

Immobile n. 7

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 16**

Immobile n. 8-9-10-11-12-13 [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**

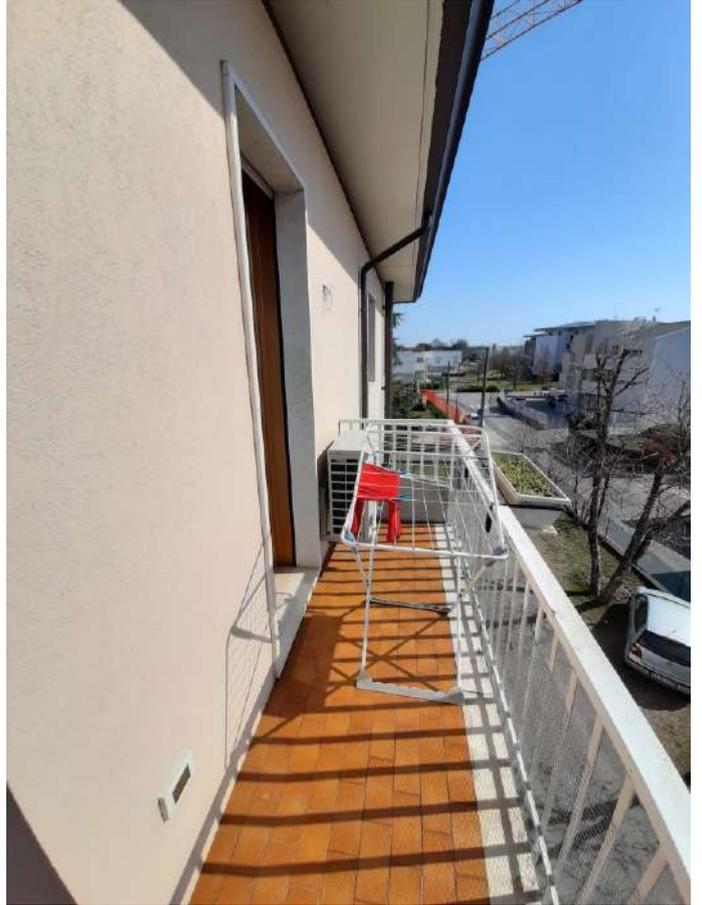


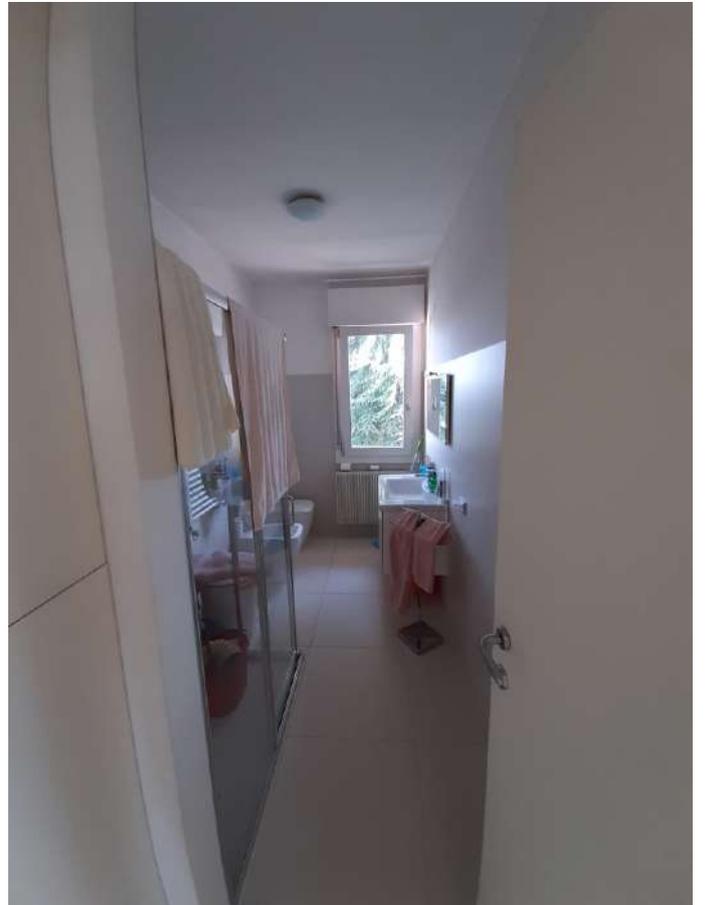
**5.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**















## LOTTO N. 6 :

### **APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 4 – Condominio Crema**



#### **6.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

L'appartamento al piano secondo con accessori al piano interrato oggetto del LOTTO N. 6 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 101 int. 4 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di **PONZANO VENETO (TV)**,

C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni

**mappale 91 sub 17** cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 R.C. € 525,49 via Roma p. 2

**mappale 91 sub 18** cat. C/6 cl. U mq 23 R.C. € 59,39 via Roma p. S1

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.**



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

L'appartamento al piano secondo mapp. 91 sub 17 confina:

- A nord, est ed ovest con affaccio libero sullo scoperto e copertura comune condominiale.
- A sud parte con altra unità, parte con vano scale comune condominiale.

Il magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 17 confina:

- A nord con altri accessori (posti auto);
- Ad est con corridoio comune condominiale;
- A sud con altro locale accessorio;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.

L'accessorio al piano interrato mapp. 91 sub 18 confina:

- A nord con altro accessorio (*non vi sono elementi divisori tra le unità*);
- Ad est con altro accessorio (*non vi sono elementi divisori tra le unità*);
- A sud con altro locale accessorio;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.

Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale agli altri accessori di altra ditta è subordinato al necessario passaggio attraverso il mapp. 91 sub 18 oggetto di esecuzione.

Per accedere al mapp. 91 sub 18 dalla rampa condominiale occorre transitare attraverso un altro posto auto.

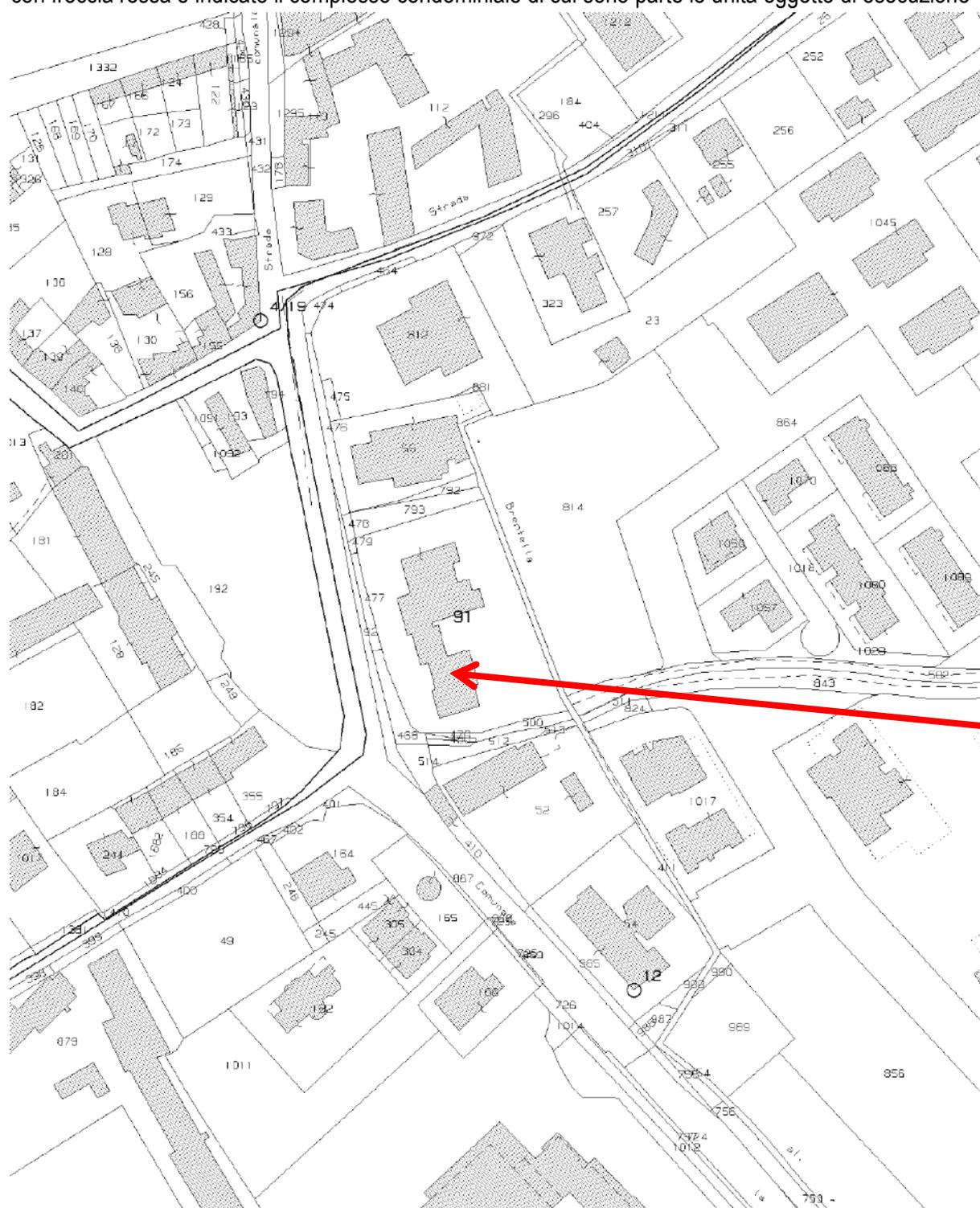
Per accedere al mapp. 91 sub 18 dal corridoio condominiale occorre transitare attraverso un altro posto auto.

Sull'unità al piano interrato mapp. 91 sub 18 catastalmente è individuato come posto auto/autorimesse (categoria C/6) ma di fatto è fisicamente accessibile con autoveicoli solamente transitando per un altro posto auto e, unitamente al magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 17, la sua conformazione catastale non corrisponde con quella risultante dai titoli edilizi (diversa distribuzione, diversa destinazione d'uso a magazzino) e allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione necessita di procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e di eventuale atto notarile ricognitivo dello stato di fatto se necessario (pratiche che dovranno essere redatte obbligatoriamente con il coinvolgimento e cointestazione dei proprietari delle altre unità interessate).



**Fig. 6.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 91**  
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



## **6.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 4**

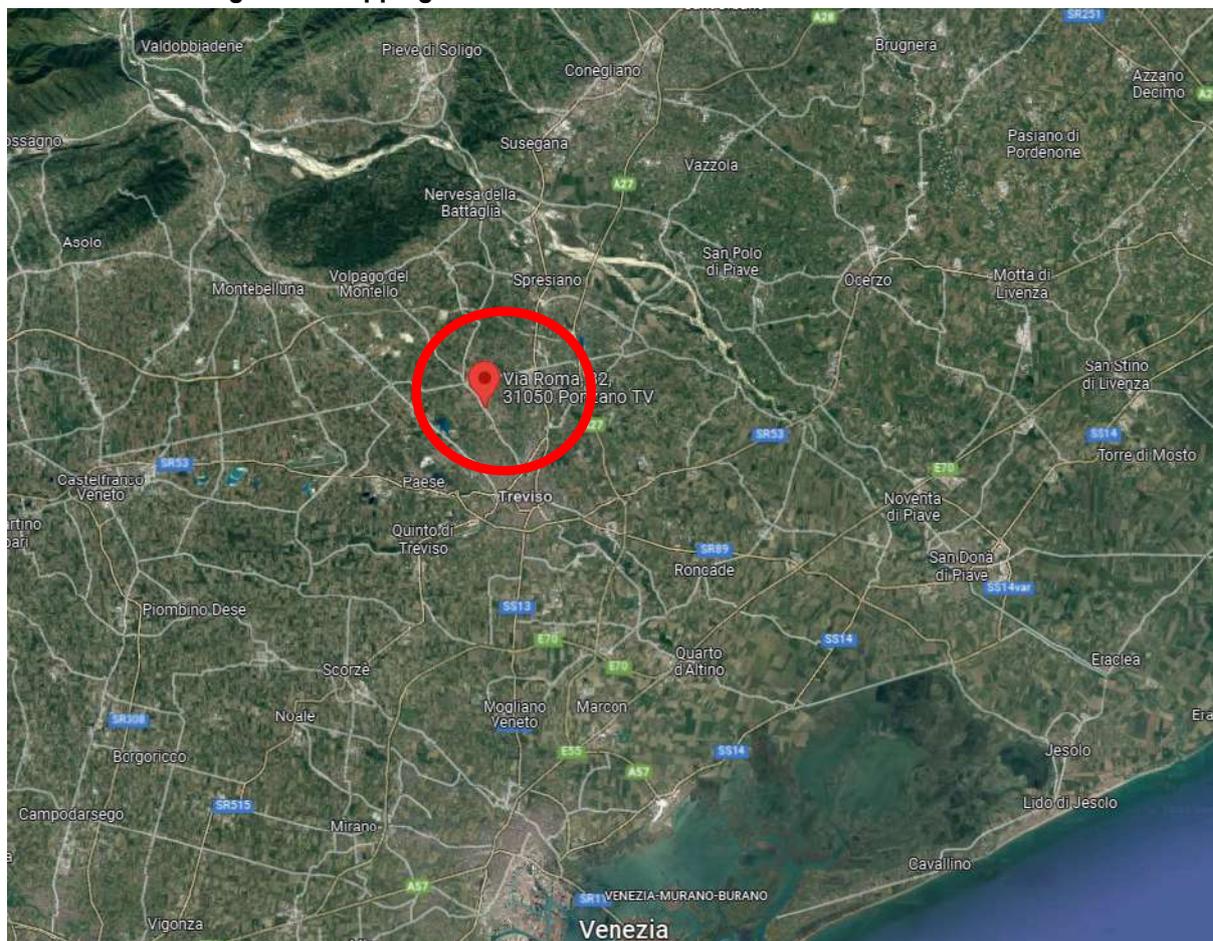
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

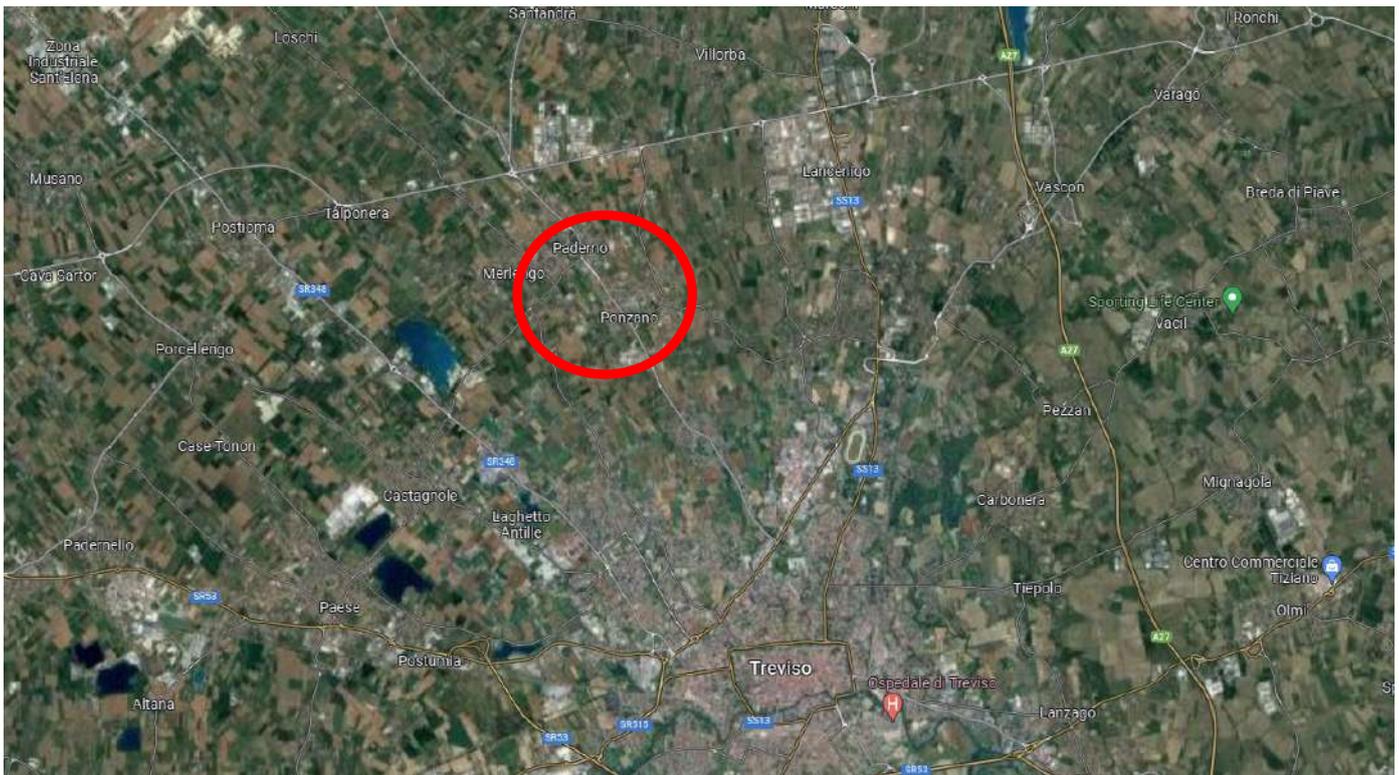
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

**Fig. 6.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 6.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 6.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**

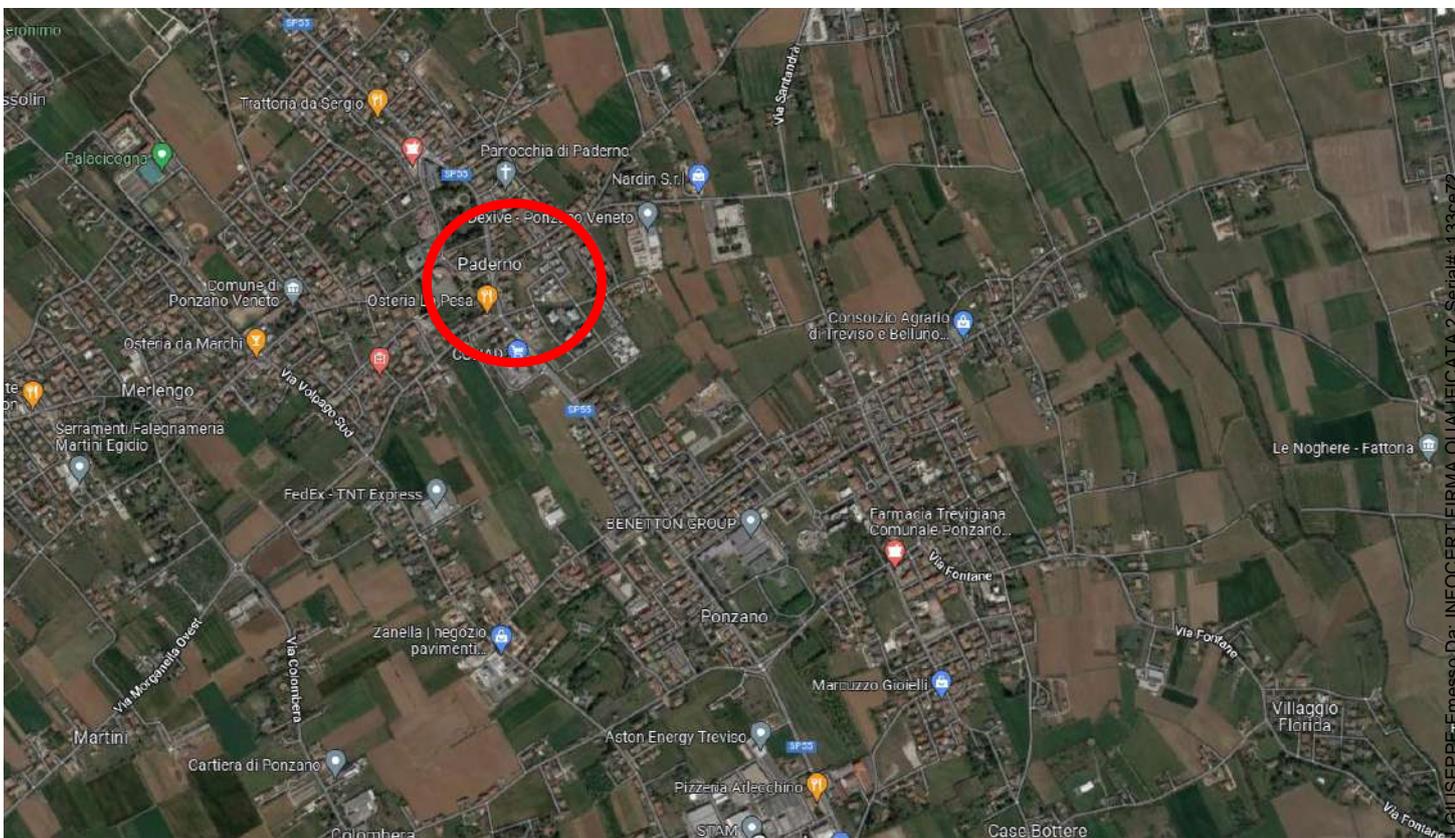


Fig. 6.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

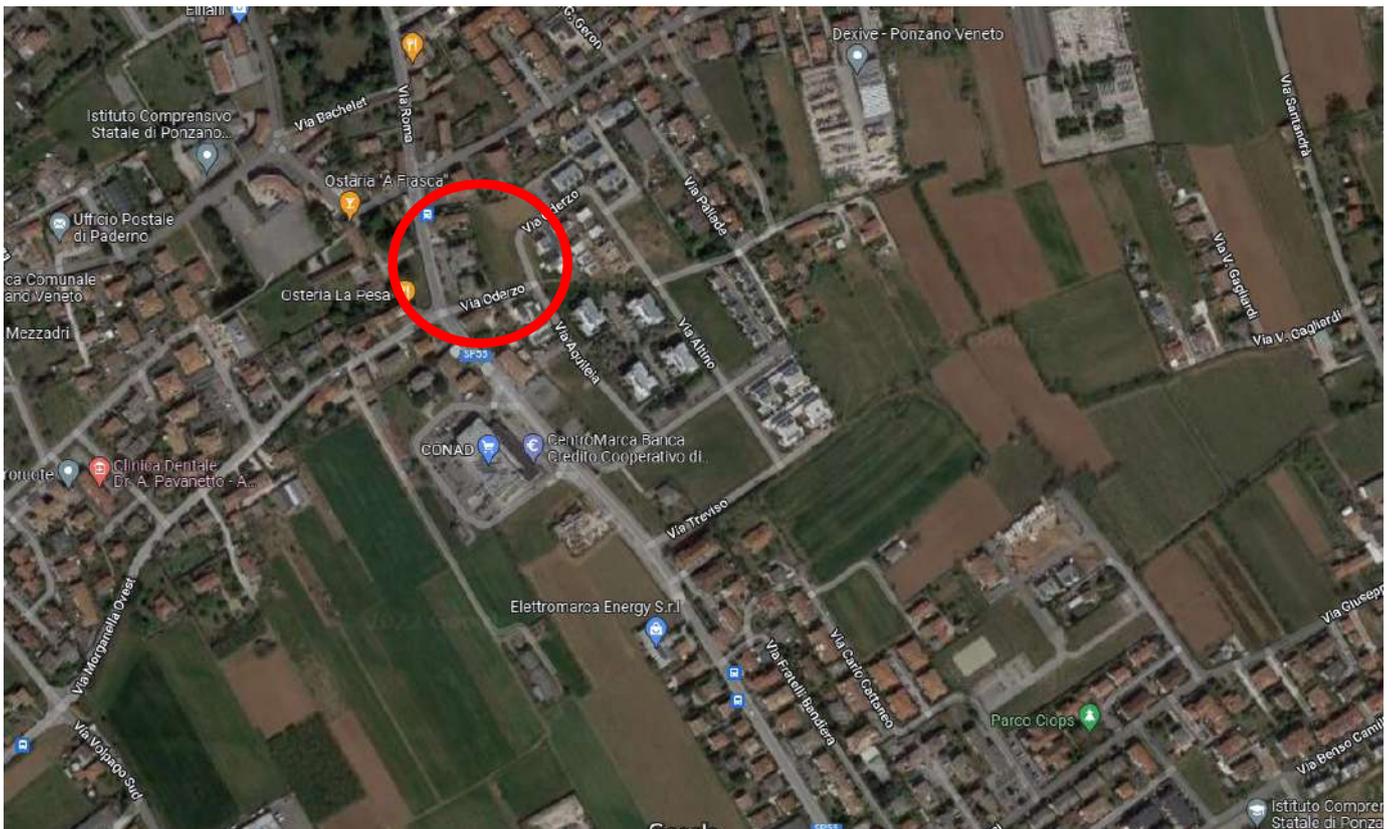
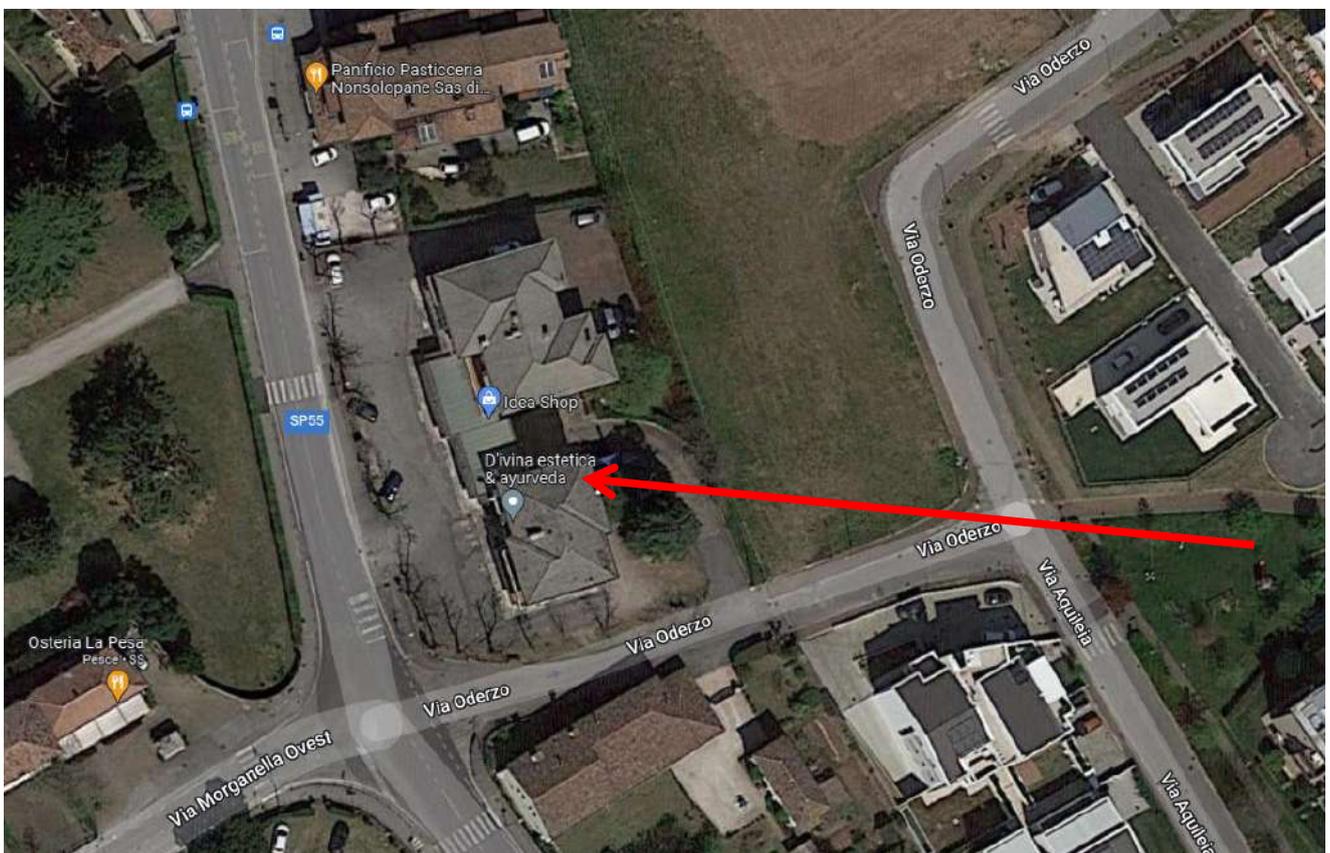


Fig. 6.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



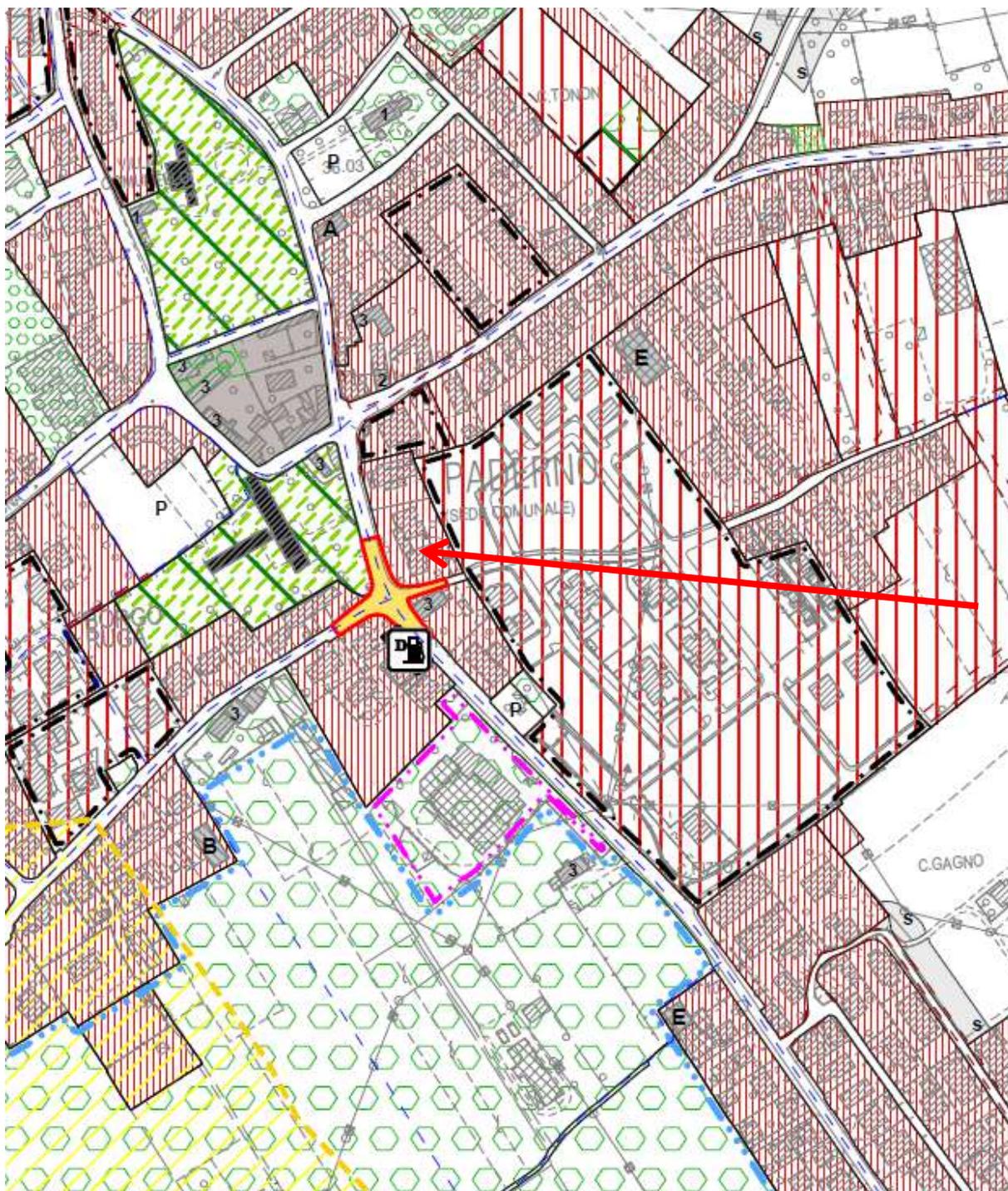
**6.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 6.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

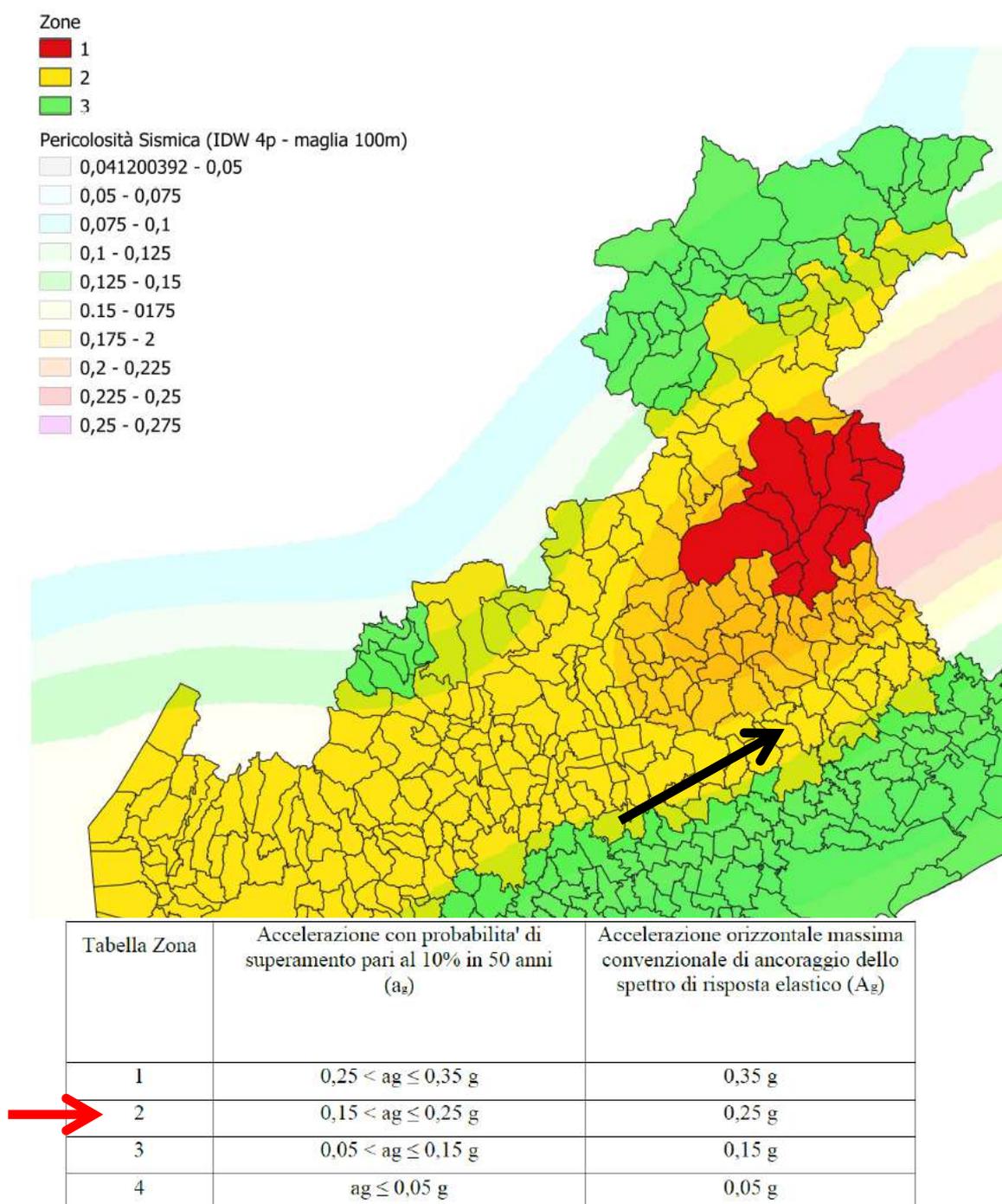


#### 6.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

**Fig. 6.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



## **6.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

### Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

### Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo con magazzino al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 17** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'accessorio al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 18** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto sebbene siano da evidenziare le seguenti considerazioni:**

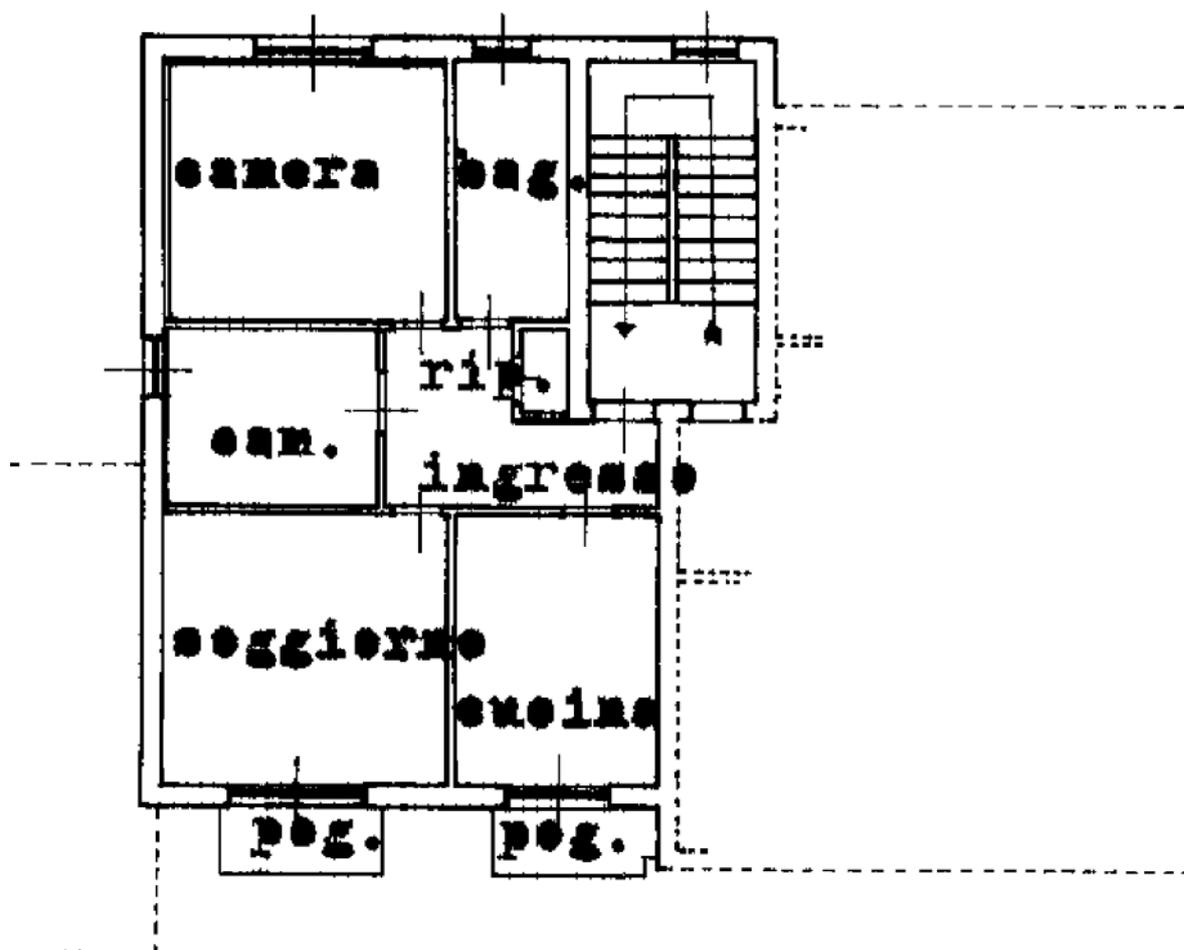
- **è privo di elementi divisorii che lo suddividono dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali.**
- **Per accedere e recedere dal mapp. 91 sub 18 allo spazio esterno di manovra comune è necessario attraversare altro posto auto (sub 22) e relativo portone.**

*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*



Fig. 6.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 17

**PIANTA PIANO SECONDO**  
**H= m 2.80**



**PIANO INTERRATO**  
**H= m 2.50**

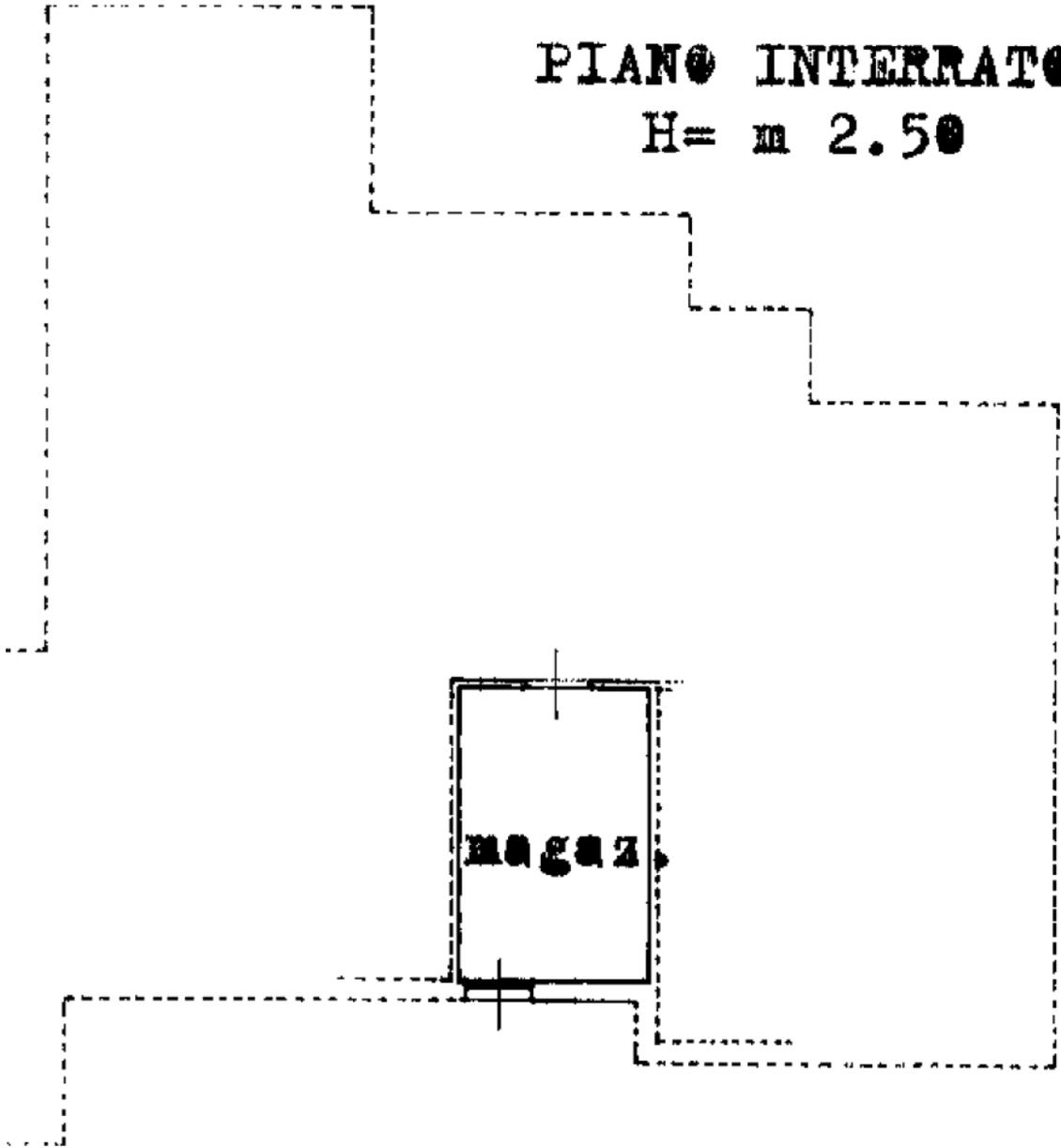
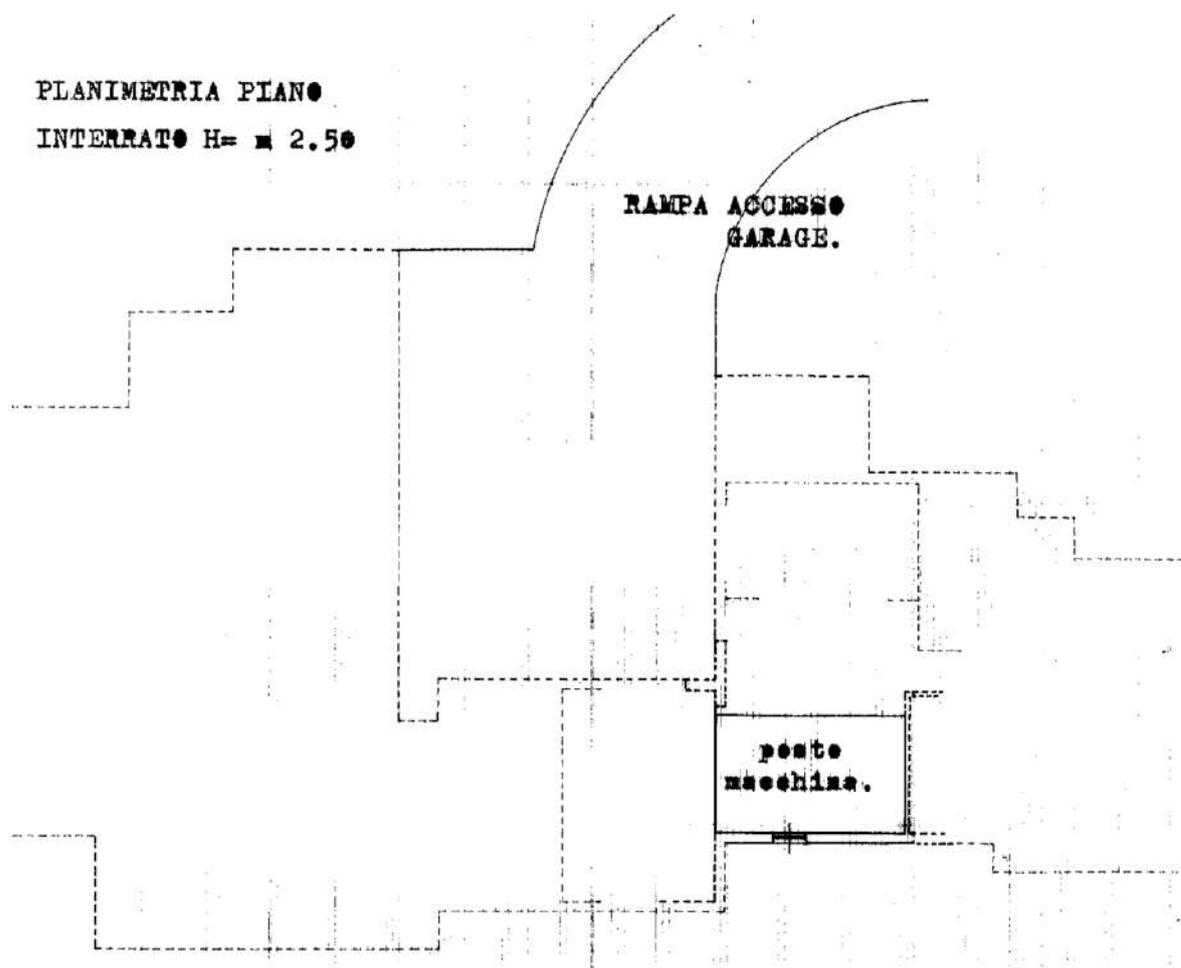


Fig. 6.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 18



## **6.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

L'appartamento al piano secondo, con accessori al piano interrato, oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'appartamento si trova al piano secondo ed ultimo del corpo sud del fabbricato condominiale.

L'unità ha esposizione sui lati nord, est ed ovest, mentre sul lato sud è contiguo con altro alloggio e con il vano scale comune condominiale, facenti parte del medesimo fabbricato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta con superficie inferiore ai 9 mq, bagno, ripostiglio, due terrazze sul lato ovest.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scale comune condominiale con ingresso sul lato sud del fabbricato.

Al piano interrato vi sono un magazzino, che accede dal vano scale e corridoio comuni condominiali, ed un accessorio mapp. 91 sub 18 (catastralmente censito come posto auto, ma dai titoli edilizi tale area risulta avere destinazione magazzino), con accesso dal corridoio e vano scale comuni condominiali oppure esternamente dallo spazio di manovra scoperto e rampa scoperta comuni condominiali.



Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale agli altri accessori di altra ditta è subordinato al necessario passaggio attraverso il mapp. 91 sub 18 oggetto di esecuzione.

Per accedere al mapp. 91 sub 18 dalla rampa condominiale occorre transitare attraverso un altro posto auto.

Per accedere al mapp. 91 sub 18 dal corridoio condominiale occorre transitare attraverso un altro posto auto.

Come già relazionato nel paragrafo relativo alla conformità catastale, si evidenzia che l'accessorio mapp. 91 sub 18:

- è privo di elementi divisorii che lo suddividono dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali.
- Per accedere e recedere dal mapp. 91 sub 18 allo spazio esterno di manovra comune è necessario attraversare altro posto auto (sub 22) e relativo portone.

#### **Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'unità sono quelle risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970), con pavimentazione in piastrelle e nelle camere con pavimentazione in parquet di legno.

Le pareti ed il soffitto piano sono intonacati al civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono in legno ad anta con vetro semplice, esternamente ai quali vi sono gli avvolgibili, il tutto di vetusta fattura.

Le finiture risultano in generale quelle risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970).

Le pavimentazioni degli accessori al piano interrato sono in piastrelle di vetusta fattura (risalenti all'epoca di costruzione).

**Si evidenzia che il parapetto della terrazza non è regolamentare.**

#### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.



La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).

Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

### **Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia del tipo murale alimentata a metano e collegata ai radiatori disposti nei vari locali.

Gli impianti tecnologici risultano essere quelli installati durante la costruzione, salvo successive modifiche non comunicate con pratiche edilizie di manutenzione straordinaria.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

### **Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la



tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio / alti.

#### **Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.

#### **Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

#### **Stato dell'immobile :**

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato il seguente contratto di locazione relativamente all'immobile in oggetto.

L'unità attualmente è OCCUPATA DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (*ante pignoramento*), stipulato in data 20/07/2016, registrato a Treviso il 25/07/2016 al n. 7062 serie 3T, codice identificativo telematico T6D16T007062000VD, con durata della locazione dal 01/07/2016 al 30/06/2019 (durata anni tre rinnovabili di ulteriori due), per un canone annuo stabilito di € 4.800,00, pari a € 400,00 mensili.

Essendo locato l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

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

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

#### **Verifica congruità canone locazione**

Come già sopra riportato, l'unità risulta all'attualità locata.

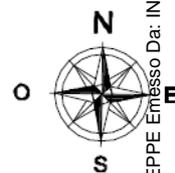
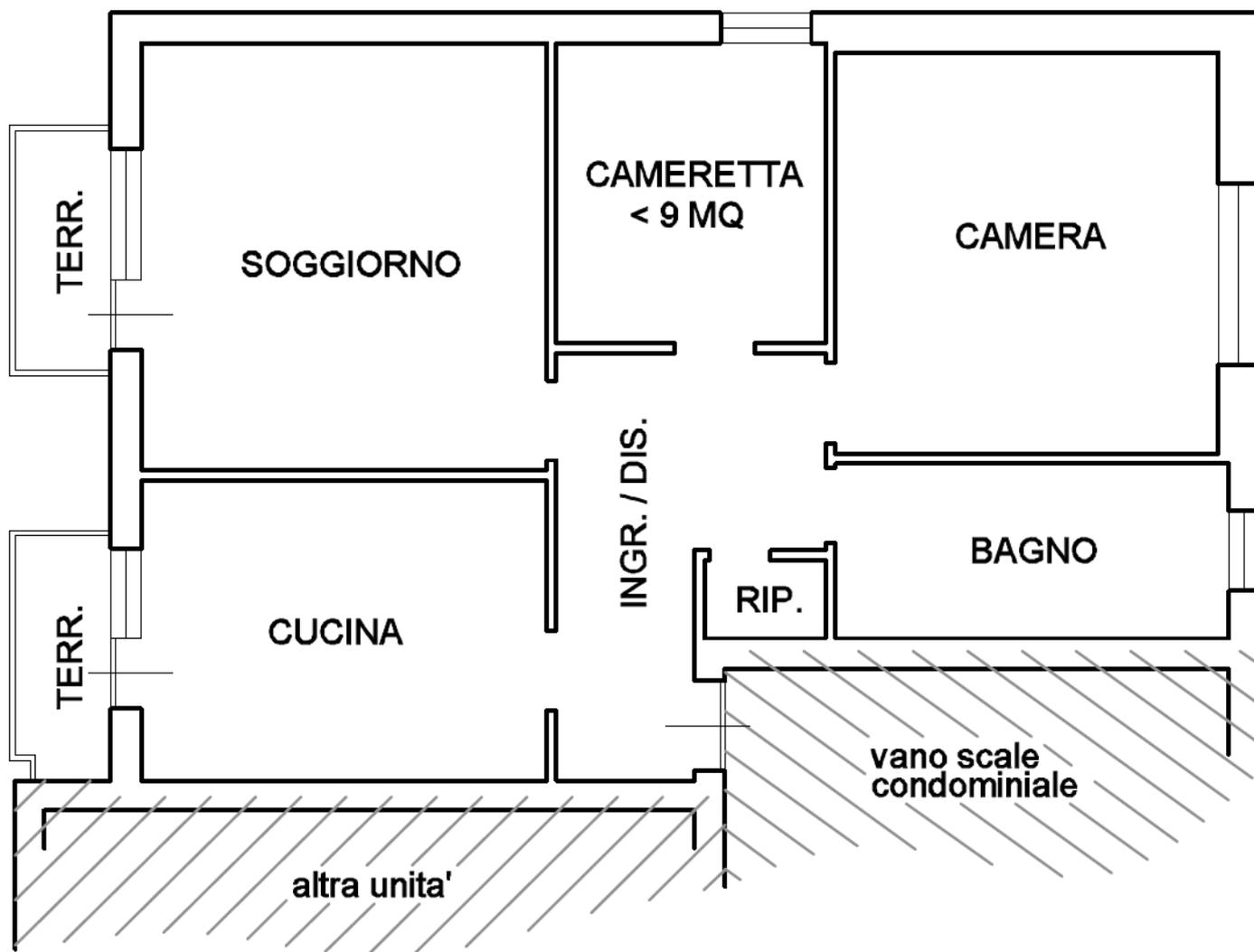
Considerata la superficie dello stesso, la superficie catastale e/o il numero dei vani, comprensivo di posto auto e magazzino al piano interrato, il mediocre stato manutentivo, la costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte che risale ai primi anni 1970, privo di isolamenti, caratteristiche tipologiche e finiture interne risalenti all'epoca di costruzione, l'ubicazione centrale ed urbanizzata, si ritiene che l'attuale canone locatizio sia da ritenersi congruo in quanto rientrante



nella media del canone calcolato secondo le vigenti tabelle OMI per il Comune di PONZANO VENETO.

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

Fig. 6.11 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



**6.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA****Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Si evidenzia che le destinazioni dei locali riportati nei grafici autorizzati dal Comune di Ponzano Veneto sono anteriori al D.M. 05/07/1975 (relativo ai requisiti minimi igienico-sanitari dei locali), ragion per cui la cameretta è indicata come tale anche se di superficie inferiore a quella minima attuale di 9 mq.

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presuntivo all'attualità di Euro 3.500,00.

Per quanto concerne le modifiche prospettiche, essendo che riguardano le murature perimetrali (parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile), la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità) dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

All'attualità l'immobile condominiale "Condominio Crema" non risulta dotato di Amministratore Condominiale.

All'attualità il relativo costo (a carico dell'aggiudicatario) può quantificarsi presumibilmente in Euro 2.500,00.

La suddivisione interna della porzione di piano interrato ove sono ubicate i magazzini pertinenziali agli appartamenti è stata realizzata in difformità ai titoli edilizi, suddividendo e modificando dei locali di maggiori dimensioni.

Sull'unità al piano interrato mapp. 91 sub 18 catastalmente è individuato come posto auto/autorimesse (categoria C/6) ma di fatto è fisicamente accessibile con autoveicoli solamente transitando per un altro posto auto e, unitamente al magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 17, la sua conformazione catastale non corrisponde con quella risultante dai titoli edilizi (diversa distribuzione, diversa destinazione d'uso a magazzino) e allo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione necessita di procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e di eventuale atto notarile ricognitivo dello stato di fatto se necessario (pratiche che dovranno essere redatte obbligatoriamente con il coinvolgimento e cointestazione dei proprietari delle altre unità interessate).



## **6.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 3** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 6** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.
- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).
- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

### **Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l'11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte eseguita n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.



- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

### **Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.

### **Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.



## 6.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Critério adottato per la stima dell'immobile

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

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

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

### Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

Appartamento piano secondo		circa mq 80
Terrazza piano secondo		circa mq 4
Magazzino piano interrato		circa mq 13
Accessorio piano interrato sub 18		circa mq 23

#### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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



Appartamento piano secondo	mq 80 x 1,00 =	circa mq 80
Terrazza piano secondo	mq 4 x 0,25 =	circa mq 1
Magazzino piano interrato	mq 13 x 0,50 =	circa mq 6,5
Accessorio piano interrato sub 18	mq 23 x 0,50 =	circa mq 11,5
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 100</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 100**

### **Stima dell'unità immobiliare**

---

#### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Cetrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.400

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 770

Valore di mercato MAX: €/mq 970



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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.271

Valore medio €/mq 1.465

Valore massimo €/mq 1.658

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.081

Valore medio €/mq 1.246

Valore massimo €/mq 1.410

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.014

Valore medio €/mq 1.067

Valore massimo €/mq 1.121

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Appartamento piano primo due camere con terrazze e con garage/magazzino al piano interrato in fabbricato anni 1990	Ponzano Veneto Pos. centrale	75	€ 110.000,00	<b>€/mq 1.466</b>	immobiliare.it rif. EK- 90723781
Appartamento piano primo ed ultimo di palazzina di otto unità, due camere, garage piano interrato	Ponzano Veneto Pos. centrale	75	€ 85.000,00	<b>€/mq 1.133</b>	immobiliare.it rif. EK- 87818304

#### *Giudizio di valutazione*

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



- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento piano secondo (ed ultimo) con accessori al piano interrato, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970 privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 100
- Vetustà: primi anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 900,00** ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un **abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%**, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq **810,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà**

pari a mq 100 x €/mq 810,00 = .....arrotondato..... **€ 81.000,00**

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- le finiture, gli impianti, il sistema costruttivo, l'isolamento acustico e termico (se presenti), sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970);
- vi sono difformità edilizie, catastali e dell'eventuale assetto proprietario da sanare;



- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 6.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 1.000,00
Stato di possesso (accessorio piano interrato)	€ 10.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 17.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 81.000,00 - € 17.000,00 = € 64.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 64.000,00</b> (dicasi Euro sessantaquattromila/00)
---

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 6 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



<b>6.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 6** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1-2: [omissis]

soggetto n. 3: **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 [omissis]

soggetto n. 4: [omissis]

immobili:

**Unità negoziale n. 1-2** - [omissis]

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

Immobile n. 1 [omissis]

Immobile n. 2

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 17**

Immobile n. 3

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 18**

**Unità negoziale n. 4** - [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI\*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4-5-6-7 [omissis]

Immobile n. 8

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 17**

Immobile n. 9

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 18**

Immobile n. 10-11-12-13 [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4-5-6-7 [omissis]

Immobile n. 8

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 17**

Immobile n. 9

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 18**

Immobile n. 10-11-12-13 [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



**6.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**











## LOTTO N. 7 :

### **APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 2 – Condominio Crema**



#### **7.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

L'appartamento al piano primo con accessori al piano interrato oggetto del LOTTO N. 7 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 101 int. 2 nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di PONZANO VENETO (TV),

C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni

**mappale 91 sub 21** cat. A/2 cl. 1 vani 5,5 R.C. € 525,49 via Roma p. 1

**mappale 91 sub 22** cat. C/6 cl. U mq 32 R.C. € 82,63 via Roma p. S1

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.**



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

L'appartamento al piano primo mapp. 91 sub 21 confina:

- A nord, est ed ovest con affaccio libero sullo scoperto e copertura comune condominiale.
- A sud parte con altra unità, parte con vano scale comune condominiale.

Il magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 21 confina:

- A nord con corridoio comune condominiale e con altro locale accessorio;
- Ad est con altro locale accessorio;
- A sud con muri perimetrali controterra.
- Ad ovest con altro locale accessorio;

L'accessorio al piano interrato mapp. 91 sub 22 confina:

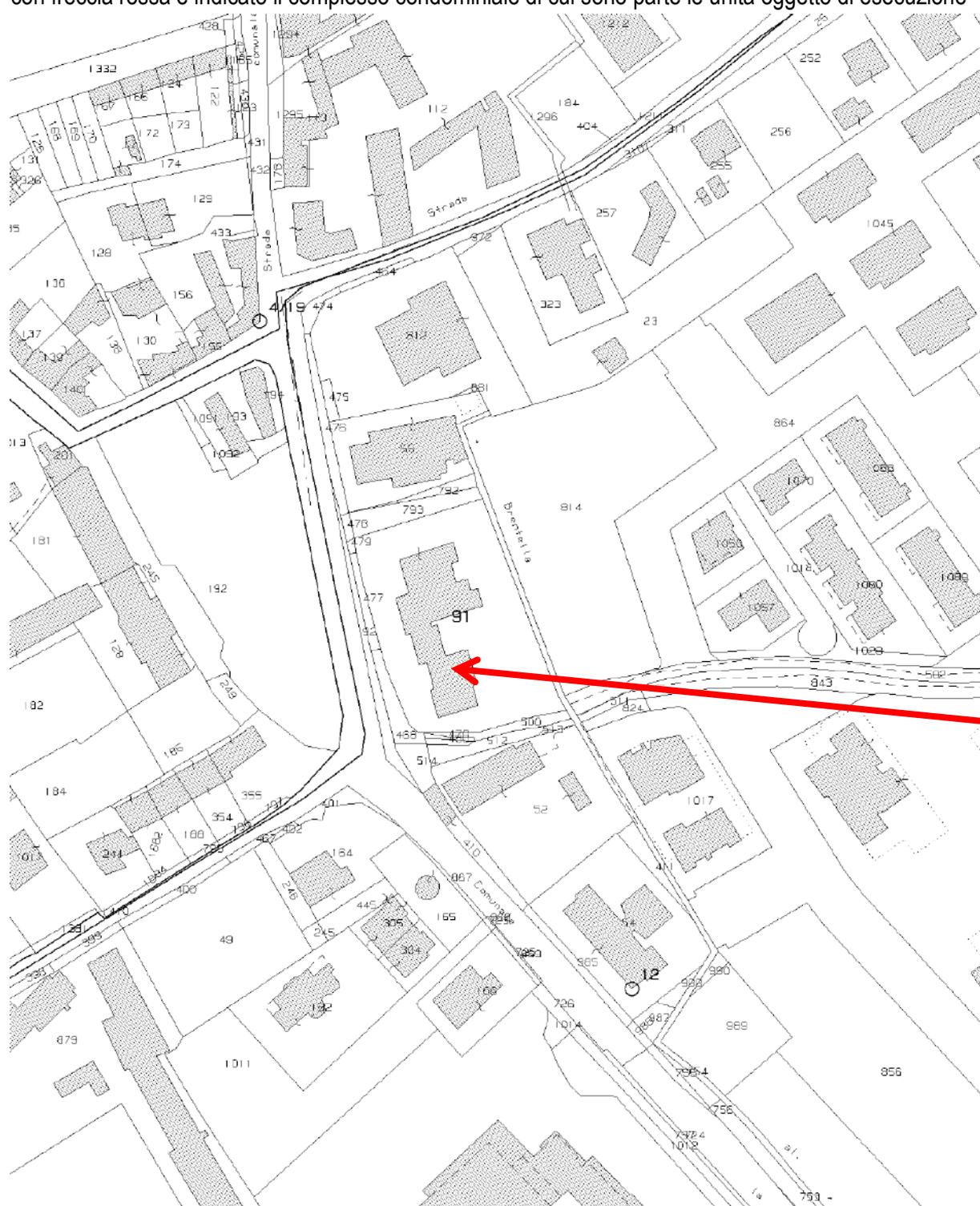
- A nord con altro locale accessorio;
- Ad est con spazio di manovra scoperto comune condominiale;
- A sud parte con altri accessori (*non vi sono elementi divisori tra le unità*) e parte con muri perimetrali controterra;
- Ad ovest con muri perimetrali controterra.

Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale al mapp. 91 sub 22 è subordinato al necessario passaggio attraverso altri accessori mapp. 91 sub 16 e sub 18.

Si evidenzia altresì che attraverso il mapp. 91 sub 22 in oggetto si transita per accedere al limitrofo accessorio mapp. 91 sub 18 (non accessibile con altre modalità).



**Fig. 7.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 91**  
con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



## **7.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma n. 101 int. 2**

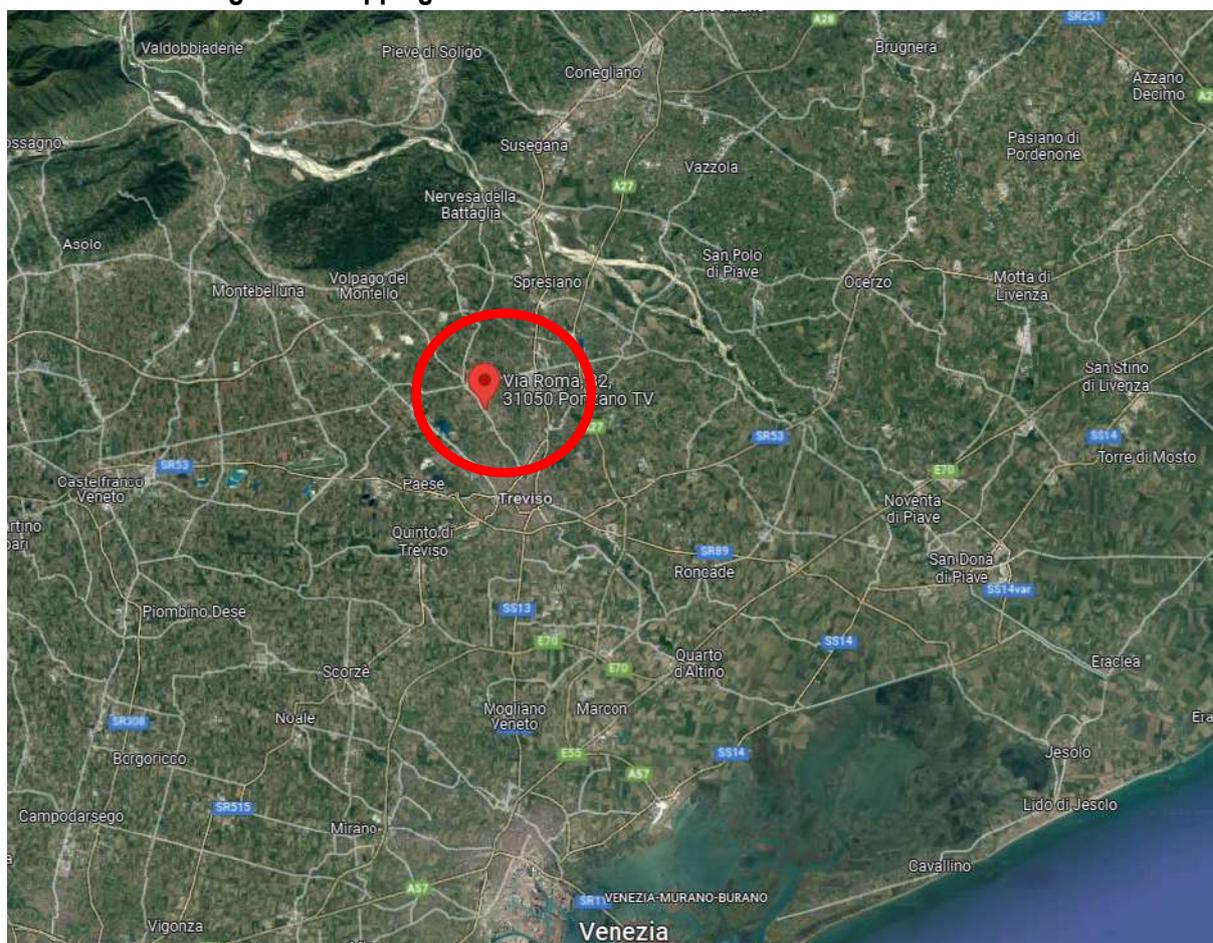
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

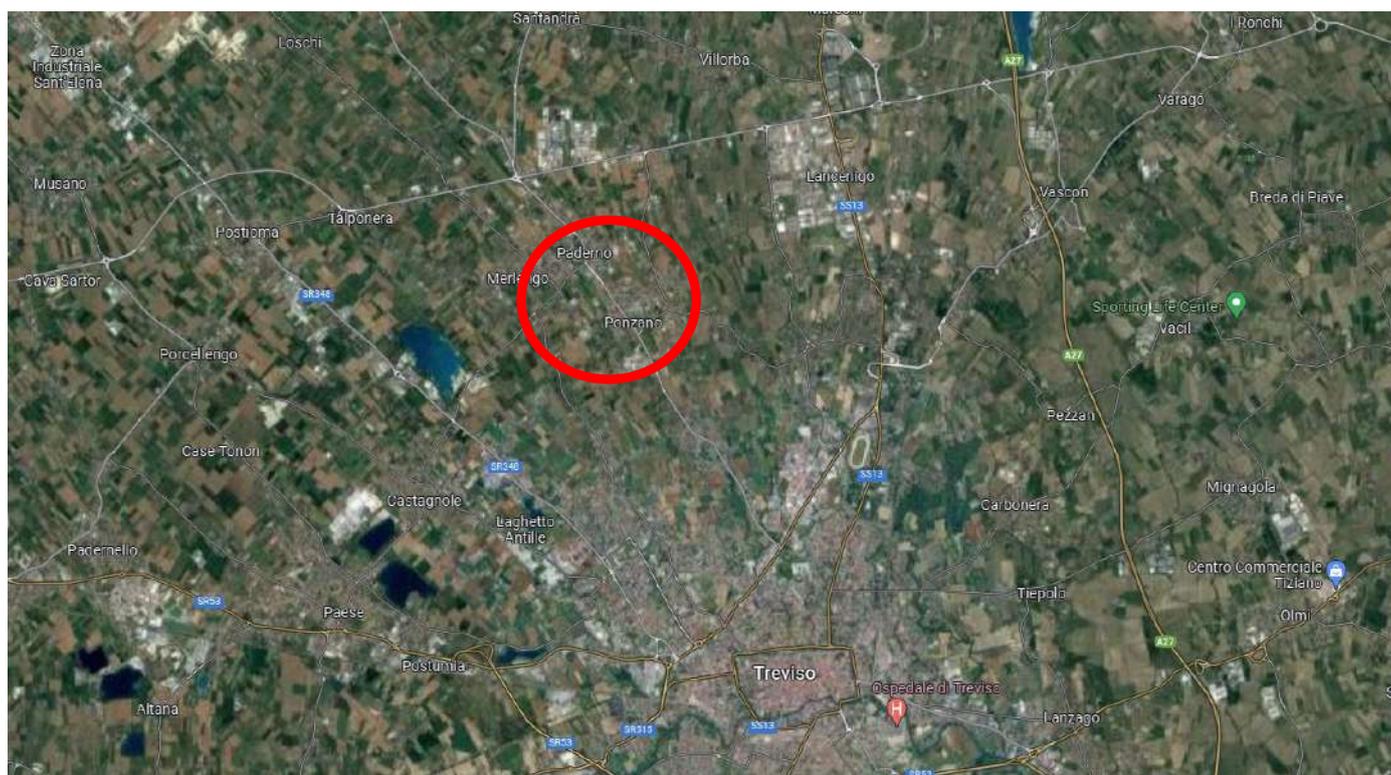
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

**Fig. 7.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



**Fig. 7.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 7.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**

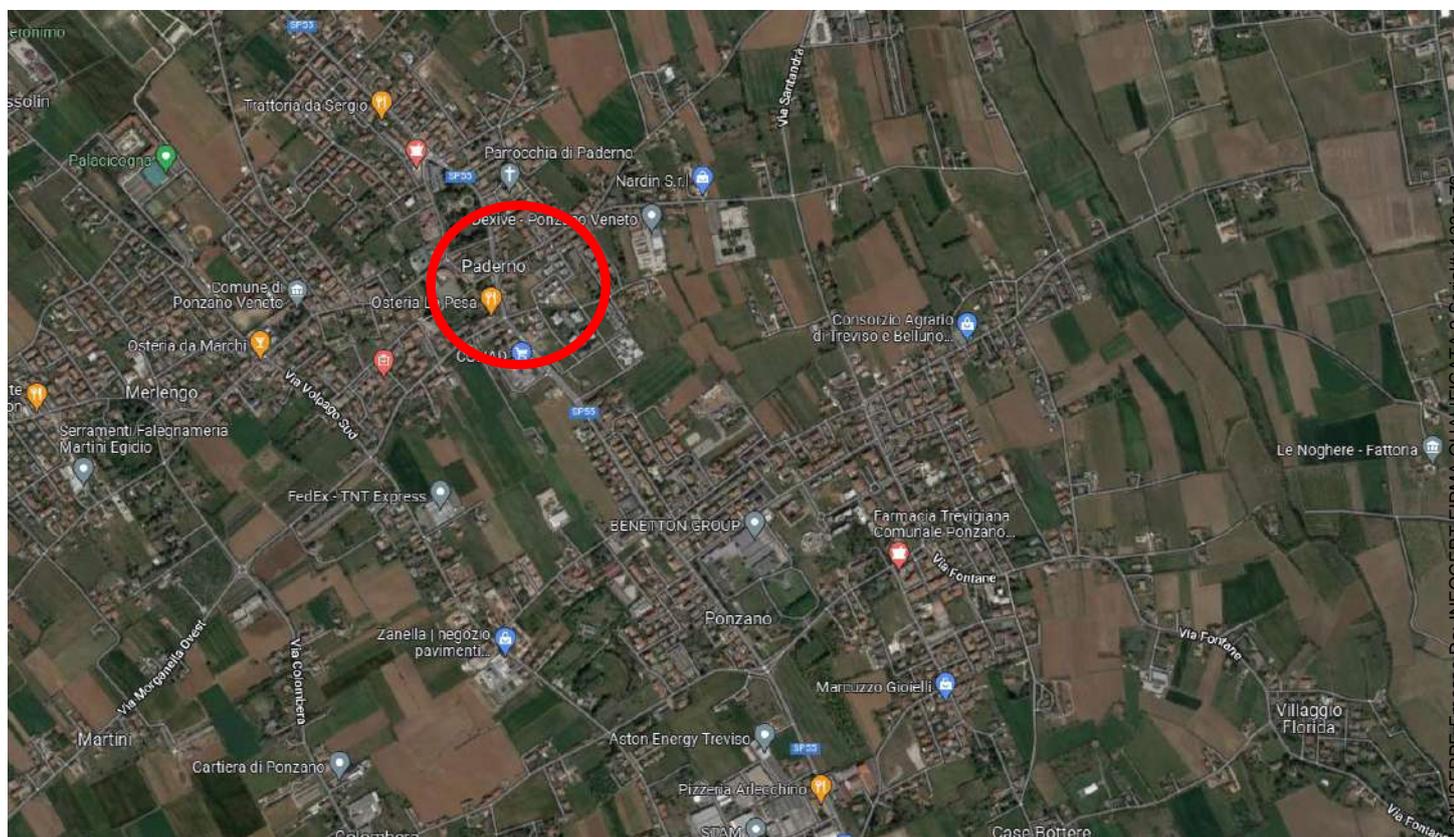


Fig. 7.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

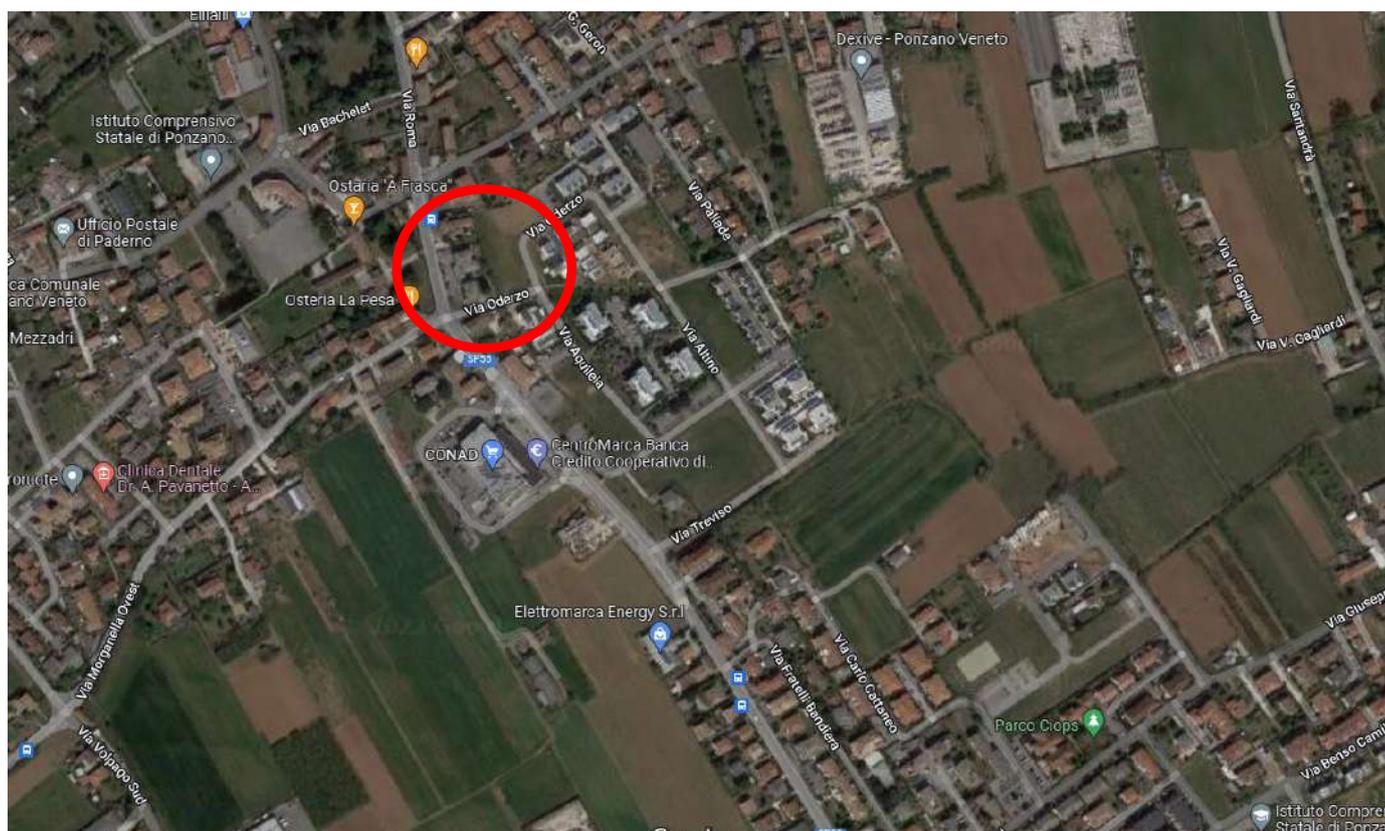
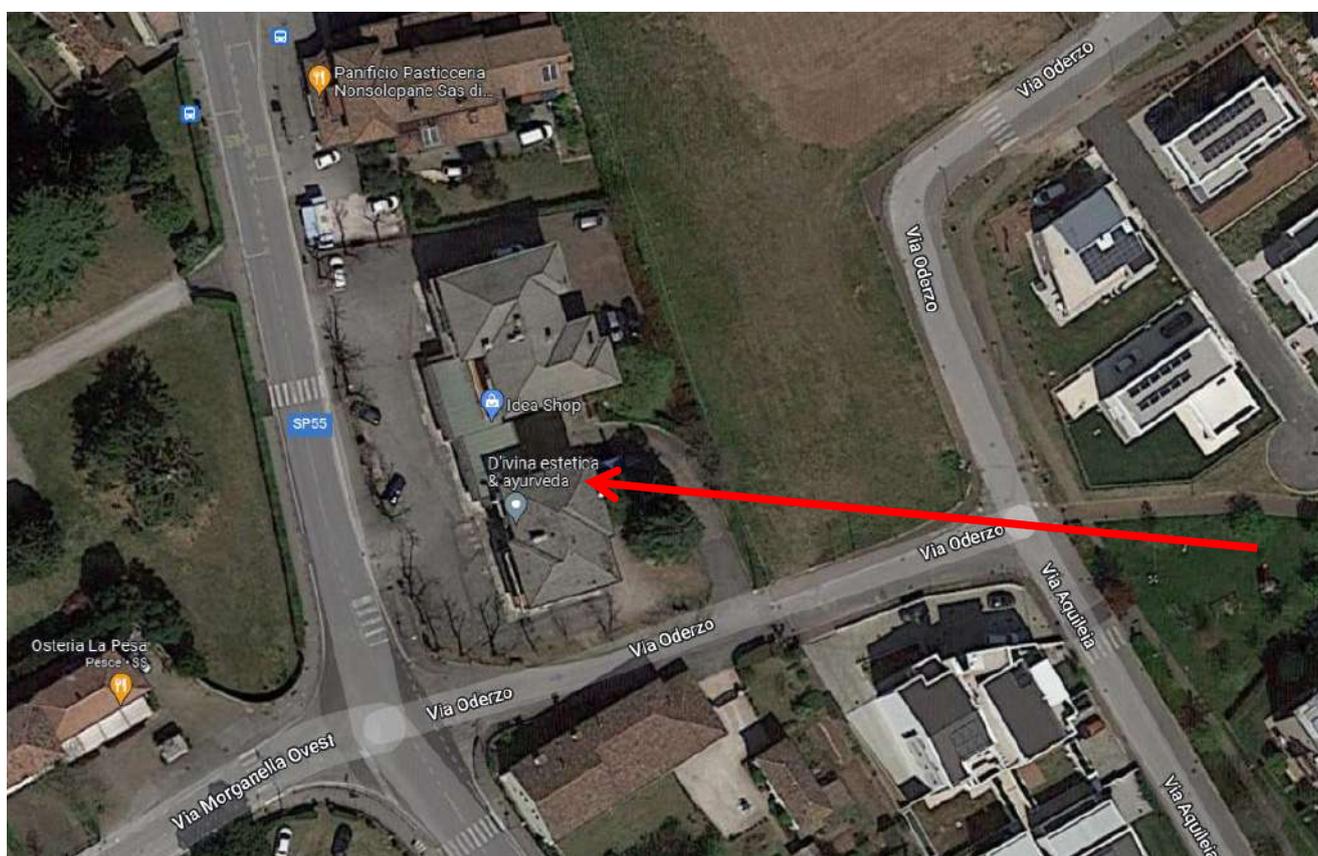


Fig. 7.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



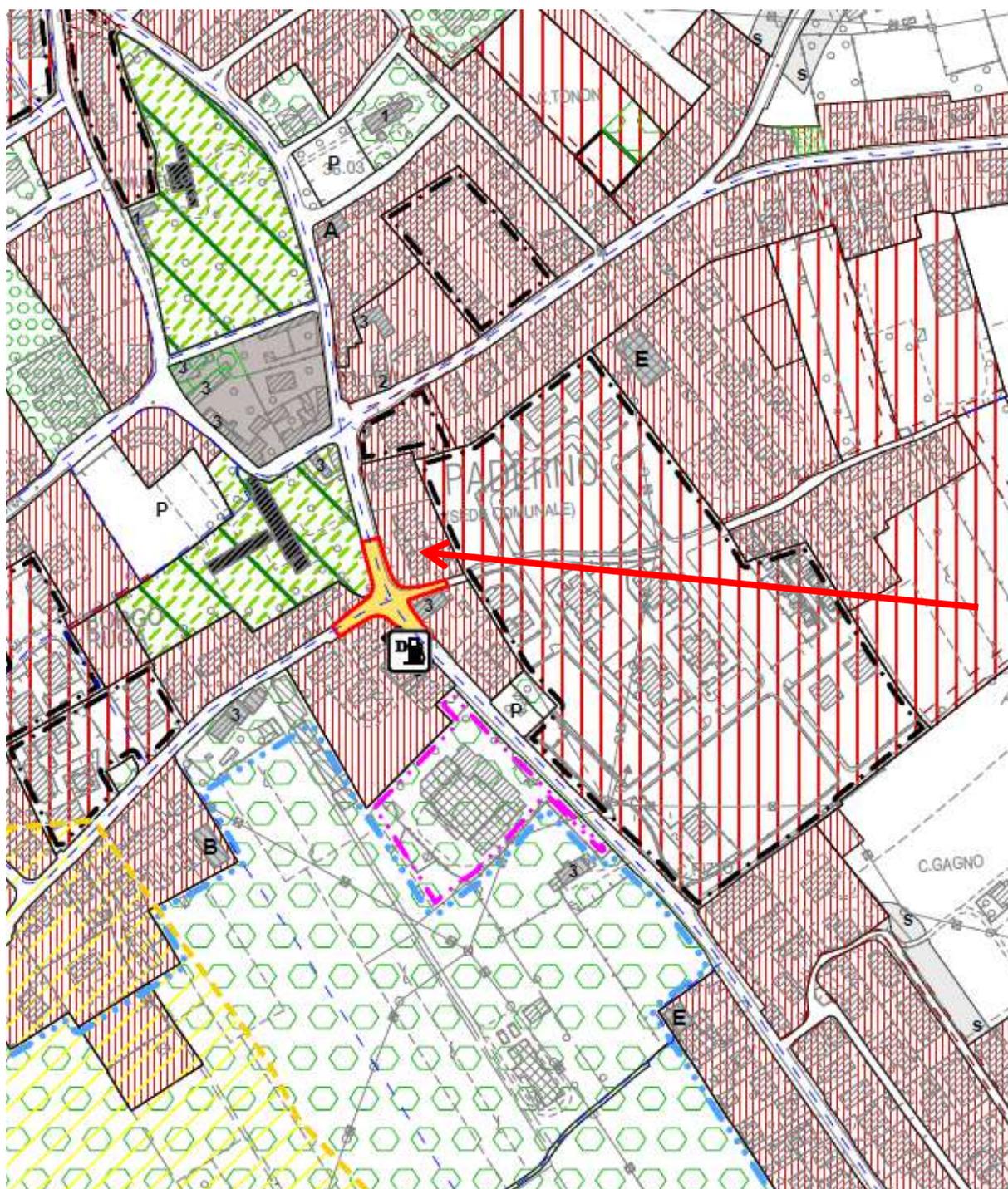
**7.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 7.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

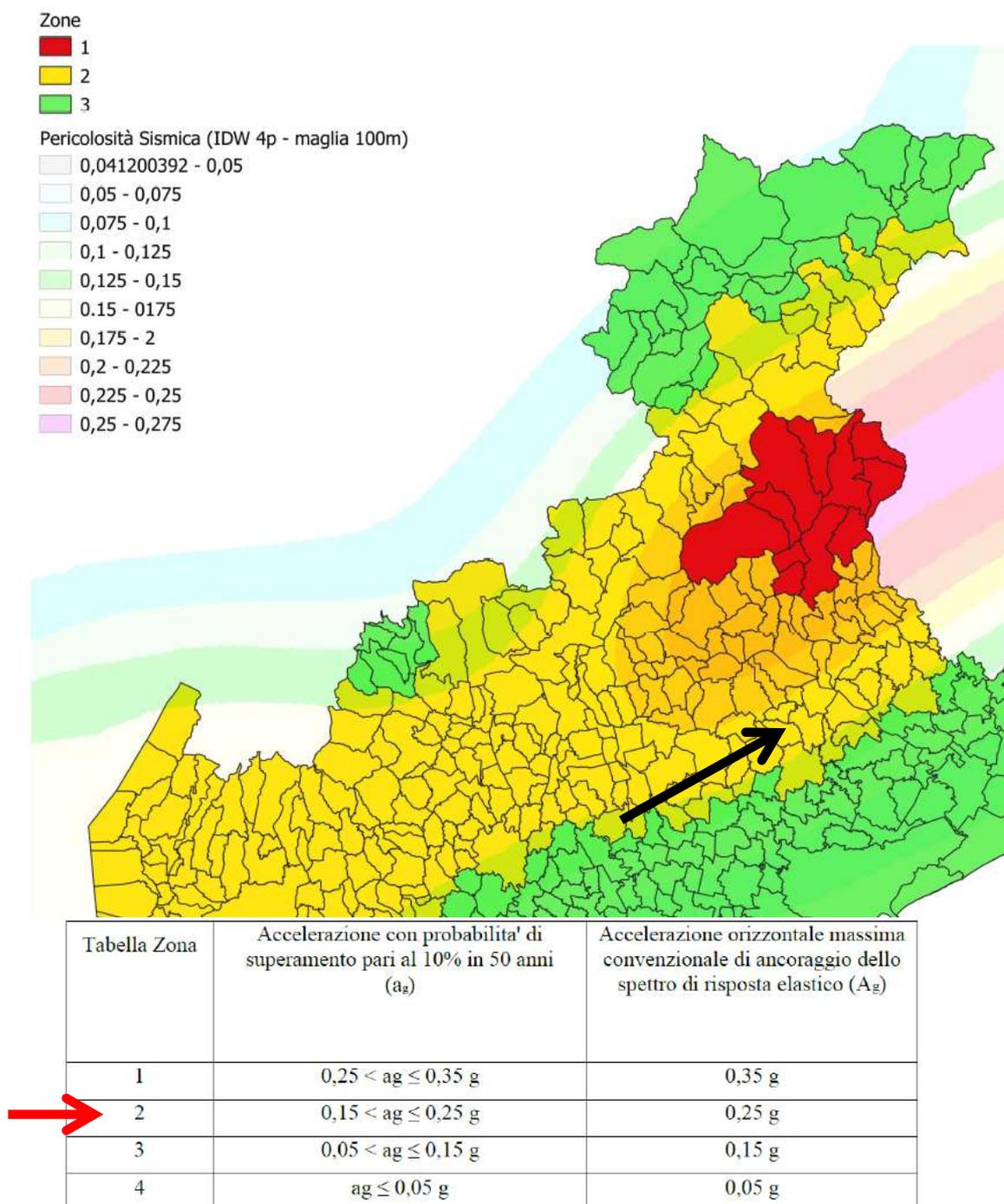


#### 7.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

**Fig. 7.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



**7.5) CONFORMITA' CATASTALE:**Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo con magazzino al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 21** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del posto auto al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 22** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto sebbene siano da eseguire le seguenti considerazioni:**

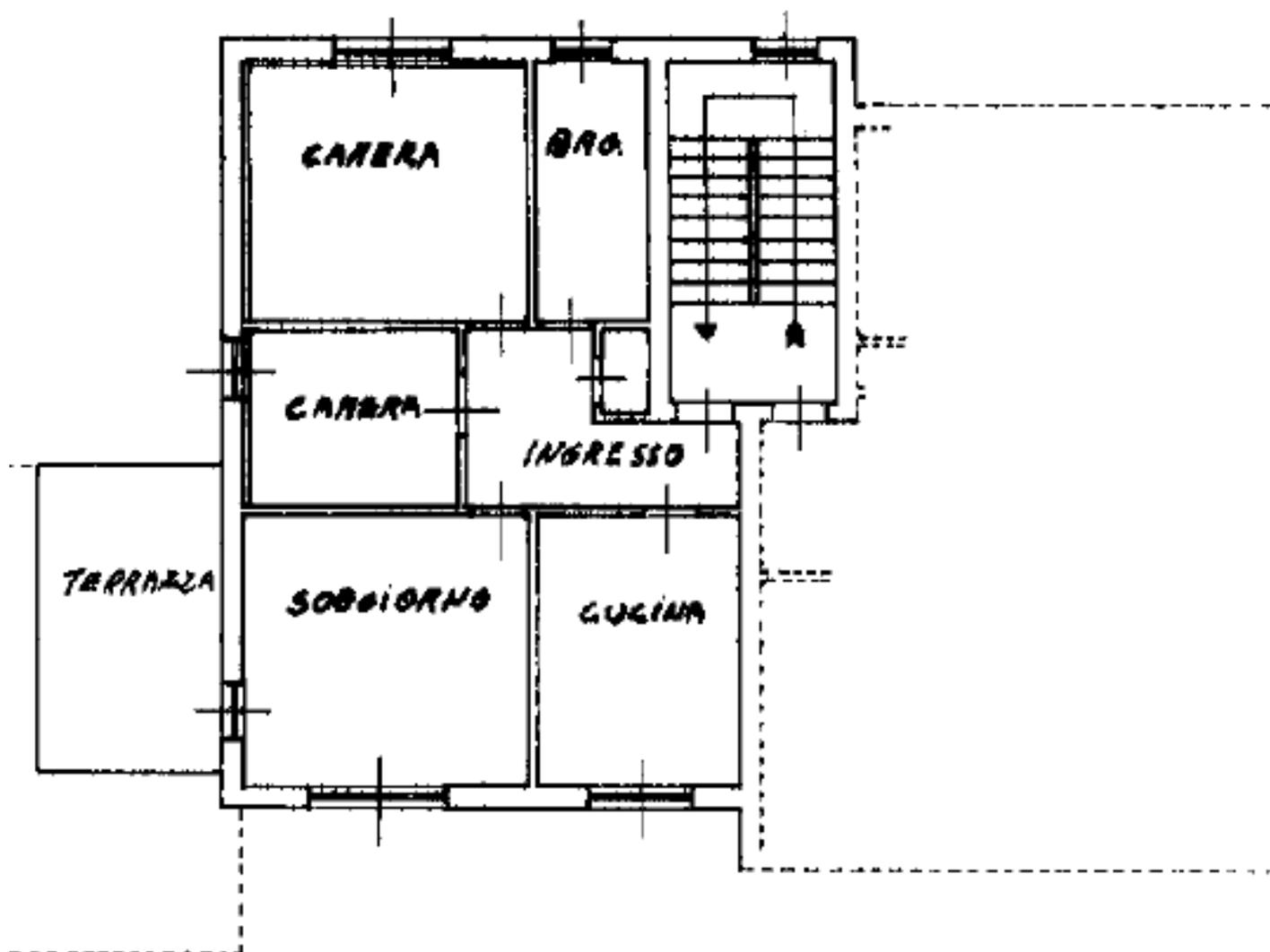
- **è privo di elementi divisorii che lo suddivida dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali.**
- **Per accedere e recedere da altro accessorio di altra ditta (sub 18) allo spazio esterno di manovra comune è necessario attraversare il mapp. 91 sub 22 in oggetto e relativo portone.**
- **Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale al mapp. 91 sub 22 in oggetto è subordinato al necessario passaggio attraverso altri accessori mapp. 91 sub 16 e sub 18.**

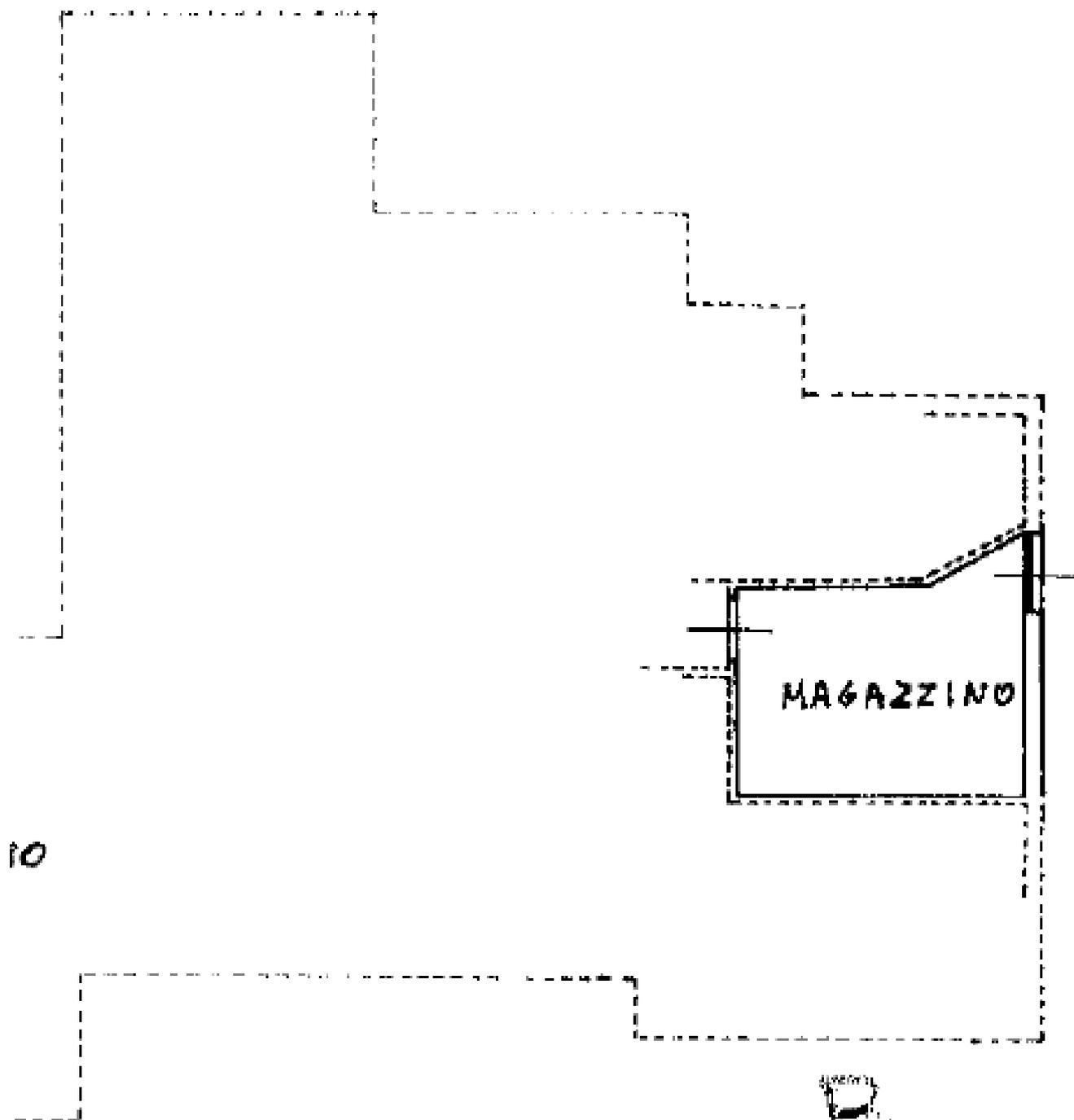
*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*



Fig. 7.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 21

PIANTA PIANO PRIMO  
h = m. 2.80.





10

PIANTA INTERRATO

A = 2.50

B  
C  
D



Fig. 7.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 22

PLANIMETRIA PIANO  
INTERRATO H= m 2.50

RAMPA ACCESSO  
GARAGE.

posto macchina.

## **7.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

L'appartamento al piano primo, con accessori al piano interrato, oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

L'appartamento si trova al piano primo del corpo sud del fabbricato condominiale.

L'unità ha esposizione sui lati nord, est ed ovest, mentre sul lato sud è contiguo con altro alloggio e con il vano scale comune condominiale, facenti parte del medesimo fabbricato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta con superficie inferiore ai 9 mq, bagno, ripostiglio, terrazza sul lato nord (sulla copertura piana condominiale del piano terra).

L'ingresso all'unità avviene dal vano scale comune condominiale con ingresso sul lato sud del fabbricato.

Al piano interrato vi sono un magazzino, al quale vi si accede dal vano scale e corridoio comuni condominiali, ed un posto auto mapp. 91 sub 22, con accesso dal corridoio e vano scale comuni condominiali oppure esternamente dallo spazio di manovra scoperto e rampa scoperta comuni condominiali.

Come già relazionato nel paragrafo relativo alla conformità catastale, si evidenzia che il posto auto mapp. 91 sub 22:



- è privo di elementi divisorii che lo suddividono dagli altri locali accessori; gli unici elementi di riferimento sono le murature condominiali.
- Per accedere e recedere da altro accessorio di altra ditta (sub 18) allo spazio esterno di manovra comune è necessario attraversare il posto auto in oggetto sub 22 e relativo portone.
- Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale al posto auto mapp. 91 sub 22 è subordinato al necessario passaggio attraverso altri accessori mapp. 91 sub 16 e sub 18.

### **Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'unità sono quelle risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970), con pavimentazione in piastrelle e nelle camere con pavimentazione in parquet di legno.

Le pareti ed il soffitto piano sono intonacati al civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono in legno ad anta con vetro semplice, esternamente ai quali vi sono gli avvolgibili, il tutto di vetusta fattura.

Le finiture risultano in generale quelle risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970).

Le pavimentazioni degli accessori al piano interrato sono in piastrelle di vetusta fattura (risalenti all'epoca di costruzione).

**Si evidenzia che il parapetto della terrazza non è regolamentare.**

### **Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).

Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture



orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

### **Impianti:**

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia del tipo murale alimentata a metano e collegata ai radiatori disposti nei vari locali.

Gli impianti tecnologici risultano essere quelli installati durante la costruzione, salvo successive modifiche non comunicate con pratiche edilizie di manutenzione straordinaria.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

### **Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è MEDIOCRE.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio / alti.

### **Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.



**Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

**Stato dell'immobile :**

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati nazionale dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato il seguente contratto di locazione relativamente all'immobile in oggetto.

L'unità attualmente è OCCUPATA DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (*ante pignoramento*), stipulato in data 11/09/2019, registrato a Treviso il 17/09/2019 al n. 8020 serie 3T, codice identificativo telematico T6D19T008020000RI, con durata della locazione dal 01/10/2019 al 30/09/2023 (durata anni quattro rinnovabili), per un canone annuo stabilito di € 5.040,00, pari a € 420,00 mensili.

Essendo locato l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

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

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

**Verifica congruità canone locazione**

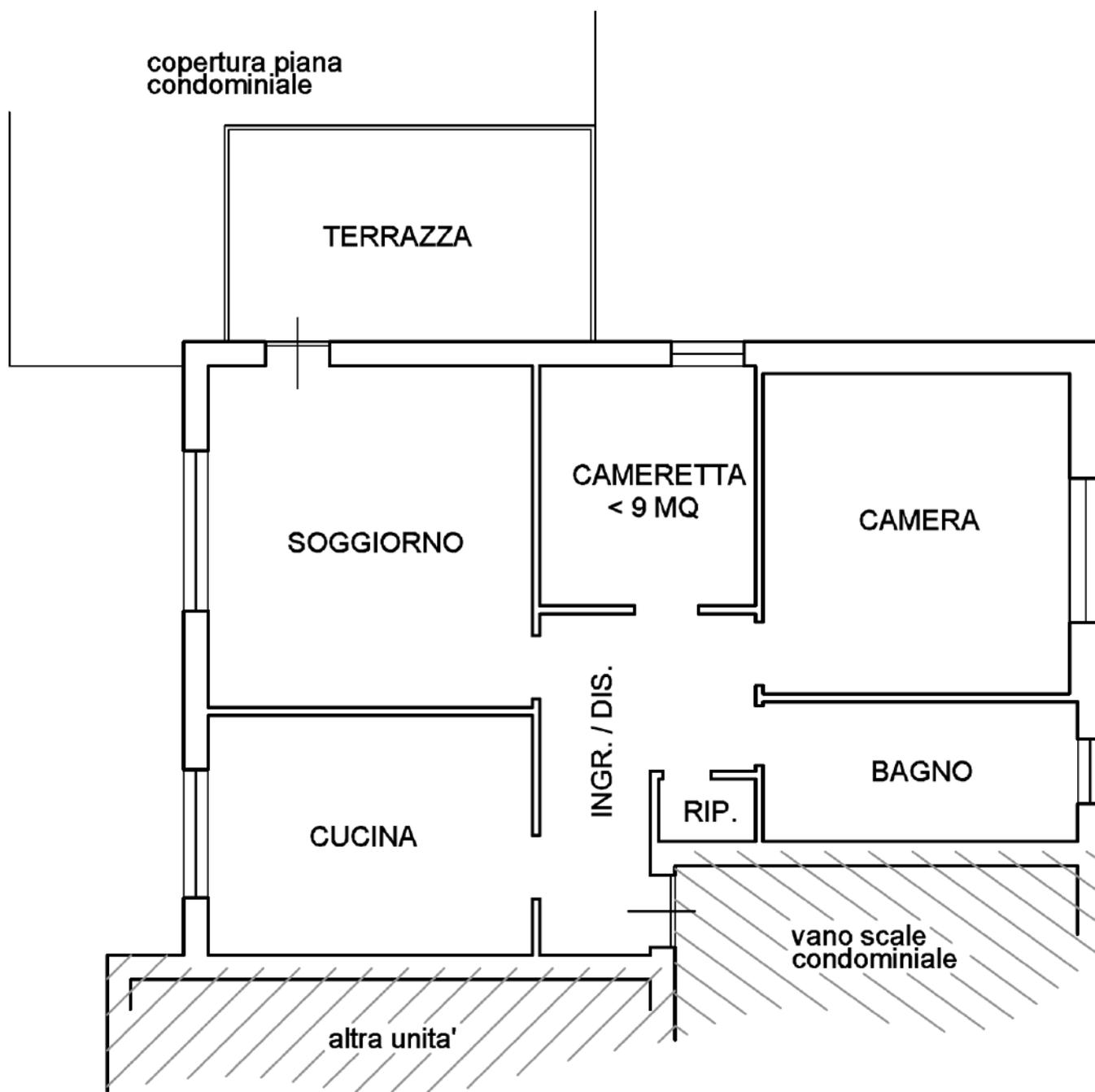
Come già sopra riportato, l'unità risulta all'attualità locata.

Considerata la superficie dello stesso, la superficie catastale e/o il numero dei vani, comprensivo di posto auto e magazzino al piano interrato, il mediocre stato manutentivo, la costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte che risale ai primi anni 1970, privo di isolamenti, caratteristiche tipologiche e finiture interne risalenti all'epoca di costruzione, l'ubicazione centrale ed urbanizzata, si ritiene che l'attuale canone locatizio sia da ritenersi congruo in quanto rientrante nella media del canone calcolato secondo le vigenti tabelle OMI per il Comune di PONZANO VENETO.

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



Fig. 7.11 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



## 7.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

### Autorizzazioni Edilizie

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Si evidenzia che le destinazioni dei locali riportati nei grafici autorizzati dal Comune di Ponzano Veneto sono anteriori al D.M. 05/07/1975 (relativo ai requisiti minimi igienico-sanitari dei locali), ragion per cui la cameretta è indicata come tale anche se di superficie inferiore a quella minima attuale di 9 mq.

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che in realtà vi sono delle modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie ed il ricavo di una terrazza sopra la copertura piana del piano terra (realizzata contestualmente all'epoca di costruzione come risultante dalla planimetria catastale datata 17/11/1979), oltre a lievi discordanze interne.

Per quanto concerne le modifiche interne sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario per un costo presuntivo all'attualità di Euro 3.500,00.

Per quanto concerne le modifiche prospettiche, essendo che riguardano le murature perimetrali (parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e segg. del Codice Civile), la pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità) dovrà essere preliminarmente approvata ed autorizzata dall'assemblea condominiale.

All'attualità l'immobile condominiale "Condominio Crema" non risulta dotato di Amministratore Condominiale.

All'attualità il relativo costo (a carico dell'aggiudicatario) può quantificarsi presumibilmente in Euro 3.500,00.

La suddivisione interna della porzione di piano interrato ove sono ubicate i magazzini pertinenziali agli appartamenti è stata realizzata in difformità ai titoli edilizi, suddividendo e modificando dei locali di maggiori dimensioni.

Inoltre dovrà essere regolarizzata altresì la muratura divisoria con il limitrofo accessorio sul lato nord e la mancata realizzazione divisoria sul lato sud.

Per la regolarizzazione necessita di procedere alla redazione delle relative pratiche urbanistiche, catastali e di eventuale atto notarile ricognitivo dello stato di fatto se necessario (pratiche che dovranno essere redatte obbligatoriamente con il coinvolgimento e cointestazione dei proprietari delle altre unità interessate).



## **7.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 1** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 7** della presente esecuzione in forza di:

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.
- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).
- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

### **Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l'11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte eseguita n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.



- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

### **Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.

### **Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

## **7.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Critério adottato per la stima dell'immobile**

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è



funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

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

### **Consistenza dell'unità immobiliare**

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

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

Appartamento piano primo		circa mq 80
Terrazza piano primo		circa mq 12
Magazzino piano interrato		circa mq 15
Posto auto piano interrato		circa mq 32

#### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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

Appartamento piano primo	mq 80 x 1,00 =	circa mq 80
Terrazza piano primo	mq 12 x 0,25 =	circa mq 3
Magazzino piano interrato	mq 15 x 0,50 =	circa mq 7,5
Posto auto piano interrato	mq 32 x 0,50 =	circa mq 16
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 105</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 105**



## Stima dell'unità immobiliare

---

### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Cetrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 1.100

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.400

Valore di mercato MAX: €/mq 1.650

Tipologia: Autorimesse

Stato conservativo: normale

Valore di mercato MIN: €/mq 770

Valore di mercato MAX: €/mq 970

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

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.271

Valore medio €/mq 1.465

Valore massimo €/mq 1.658

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 1.081

Valore medio €/mq 1.246



Valore massimo €/mq 1.410

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 1.014

Valore medio €/mq 1.067

Valore massimo €/mq 1.121

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi (schematizzati nella sottostante tabella) e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

<b>TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUP. [mq]</b>	<b>PREZZO DI VENDITA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>FONTE</b>
Appartamento piano primo due camere con terrazze e con garage/magazzino al piano interrato in fabbricato anni 1990	Ponzano Veneto Pos. centrale	75	€ 110.000,00	<b>€/mq 1.466</b>	immobiliare.it rif. EK-90723781
Appartamento piano primo ed ultimo di palazzina di otto unità, due camere, garage piano interrato	Ponzano Veneto Pos. centrale	75	€ 85.000,00	<b>€/mq 1.133</b>	immobiliare.it rif. EK-87818304

#### *Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento piano primo con accessori al piano interrato, inseriti in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970 privo di ascensore
- Superficie commerciale = mq 105
- Vetustà: primi anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre



Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili nuovi ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 900,00 ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 810,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà**

pari a mq 105 x €/mq 810,00 = .....arrotondato..... € 85.000,00

#### *Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- le finiture, gli impianti, il sistema costruttivo, l'isolamento acustico e termico (se presenti), sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970);
- vi sono difformità edilizie, catastali e dell'eventuale assetto proprietario da sanare;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 7.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 1.000,00
Stato di possesso (accessorio piano interrato)	€ 10.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 18.000,00</b>



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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 85.000,00 - € 18.000,00 = € 67.000,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA .....</b> € <b>67.000,00</b> (dicasi Euro sessantasettemila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 7 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



<b>7.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 7** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1-2-3: [omissis]

soggetto n. 4: **ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

**Unità negoziale n. 1-2-3** - [omissis]

**Unità negoziale n. 4** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1 [omissis]

Immobile n. 2

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 21**

Immobile n. 3

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
 Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 22**

Immobile n. 4-5-6-7 [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favaloro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 [omissis]

Immobile n. 12

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 21**

Immobile n. 13

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati  
Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 22**

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 [omissis]

Immobile n. 12

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 21**

Immobile n. 13

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 22**

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



**7.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

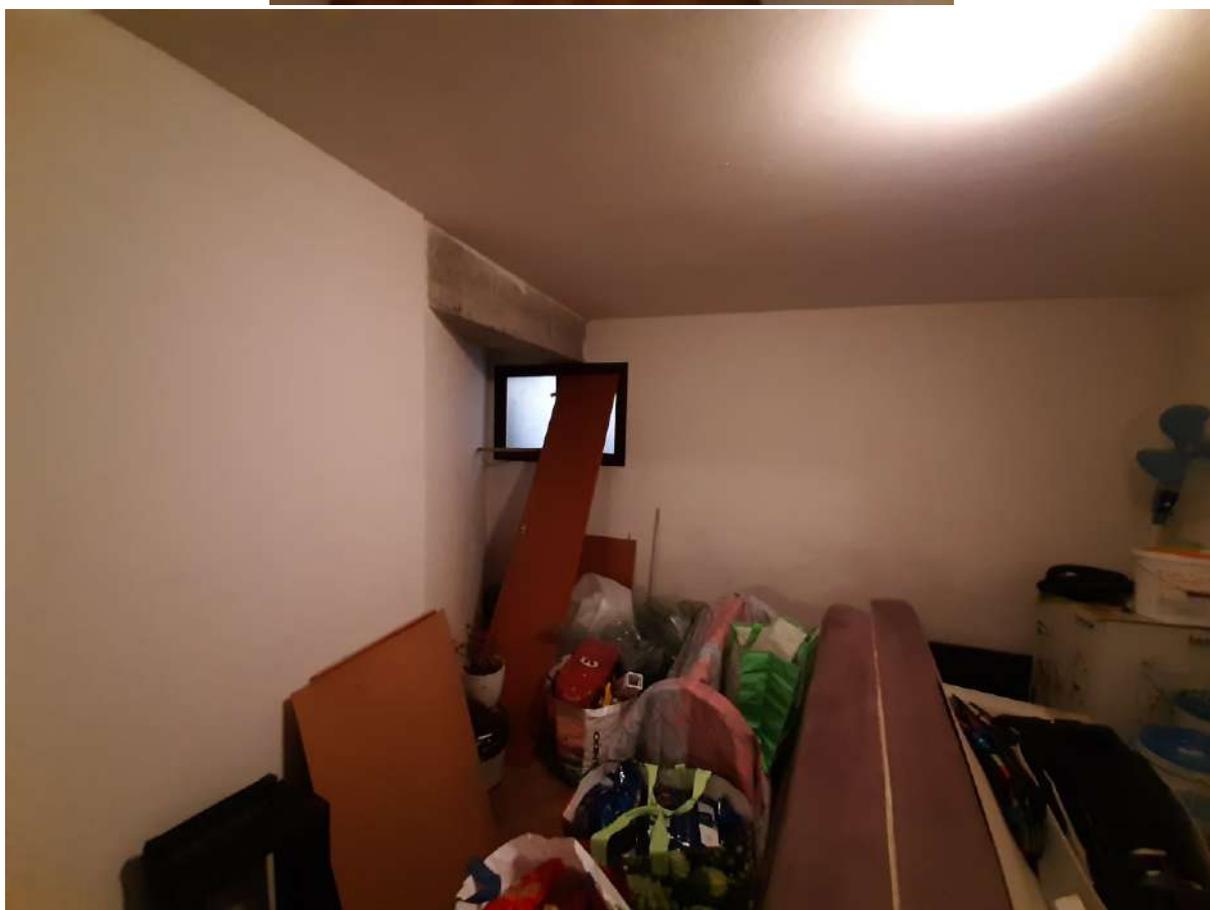












## LOTTO N. 8 :

### **MAGAZZINO PIANO INTERRATO**

**Ponzano Veneto (TV) – via Roma – Condominio Crema**



#### **8.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il magazzino al piano interrato oggetto del LOTTO N. 8 della presente esecuzione, facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato “Condominio Crema”, ubicato in via Roma nel Comune di Ponzano Veneto (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

Comune di **PONZANO VENETO (TV)**,

C. Fabbricati, sez. urb. **B fg. 9**, (corrispondente al foglio 21 del Catasto Terreni **mappale 91 sub 2** cat. C/2 cl. 2 mq 217 R.C. € 448,29 via Roma p. S1

**La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell’Atto di Pignoramento.**

**Si evidenzia che l’unità in oggetto catastalmente individuata mapp. 91 sub 2 urbanisticamente non è autorizzata come unità immobiliare autonomamente utilizzabile, in quanto deriva dalla suddivisione non autorizzata di un magazzino interrato di maggiori dimensioni accorpato con un garage (e conseguentemente manca anche la relativa agibilità).**

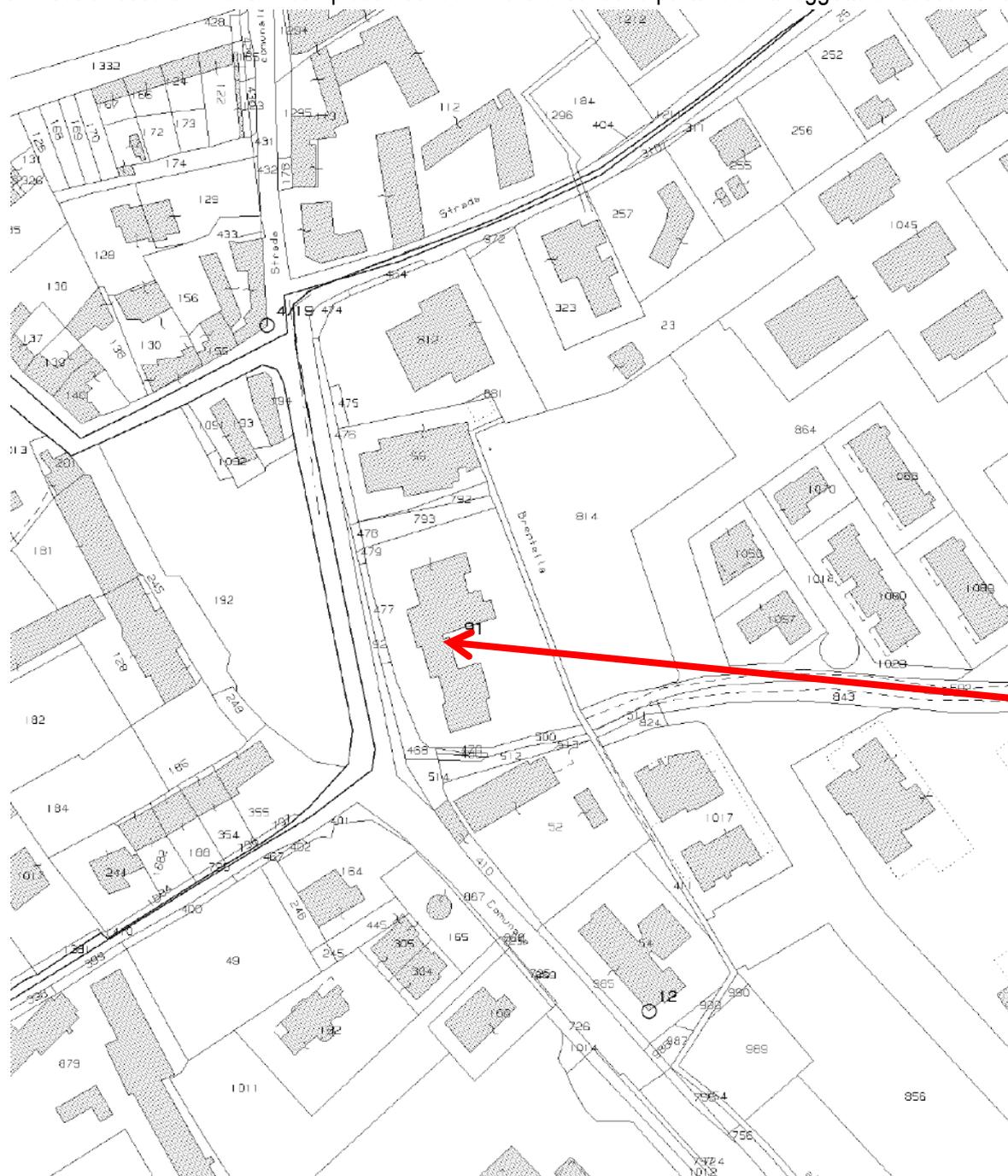


Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

Il magazzino al piano interrato mapp. 91 sub 2 confina:

- A nord con muro perimetrale controterra;
- Ad est parte con altri locali accessori, parte con vano scale condominiale e parte con spazio di manovra scoperto comune condominiale;
- A sud con altro locale accessorio;
- Ad ovest con muro perimetrale controterra.

**Fig. 8.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di PONZANO VENETO, fg 21, mapp. 91** con freccia rossa è indicato il complesso condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



## **8.2) UBICAZIONE:**

### **Ponzano Veneto (TV) – via Roma**

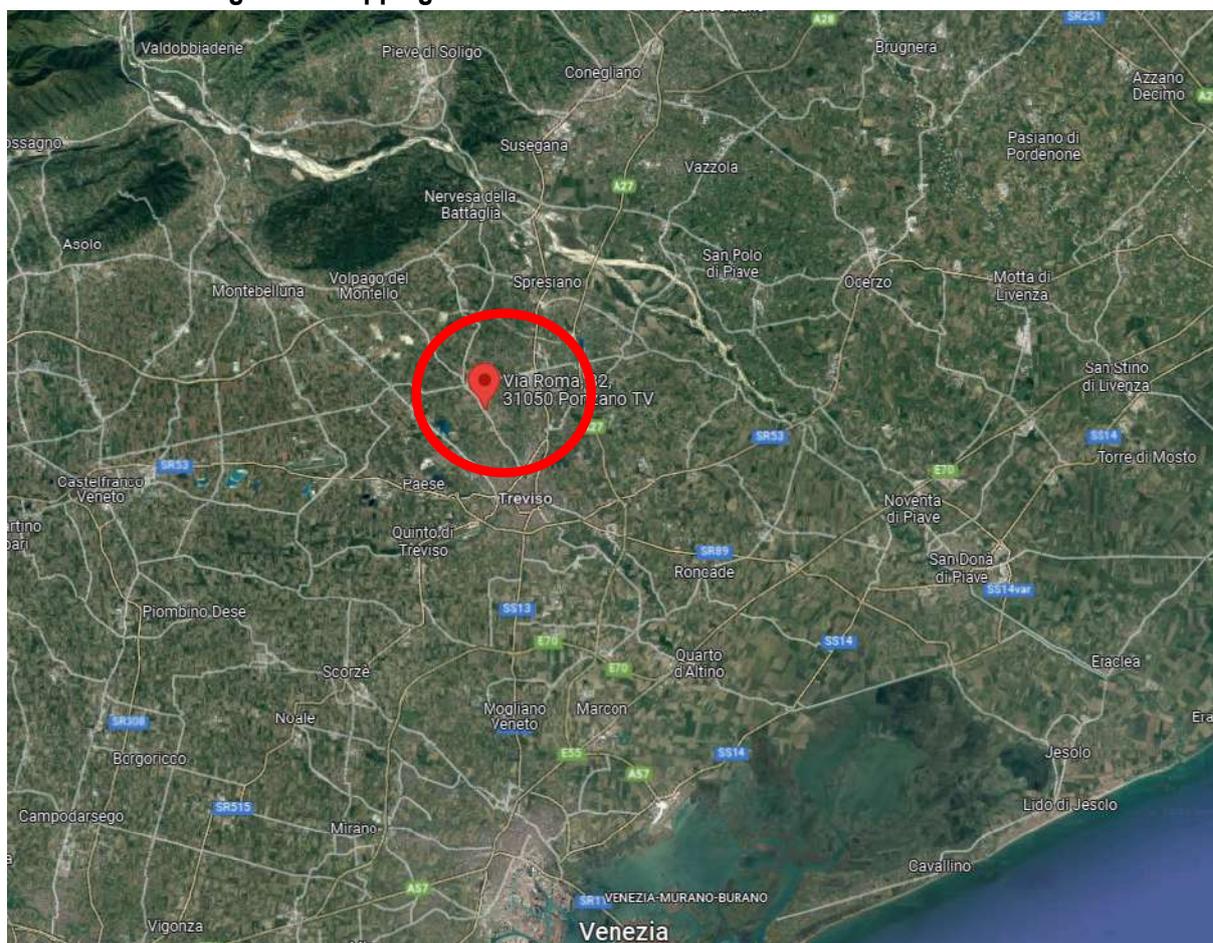
Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato in zona centrale ed urbanizzata del Comune di Ponzano Veneto (TV), lungo la strada che collega il centro abitato dell'omonimo capoluogo con quello della frazione Paderno (a nord).

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo territorio comunale.

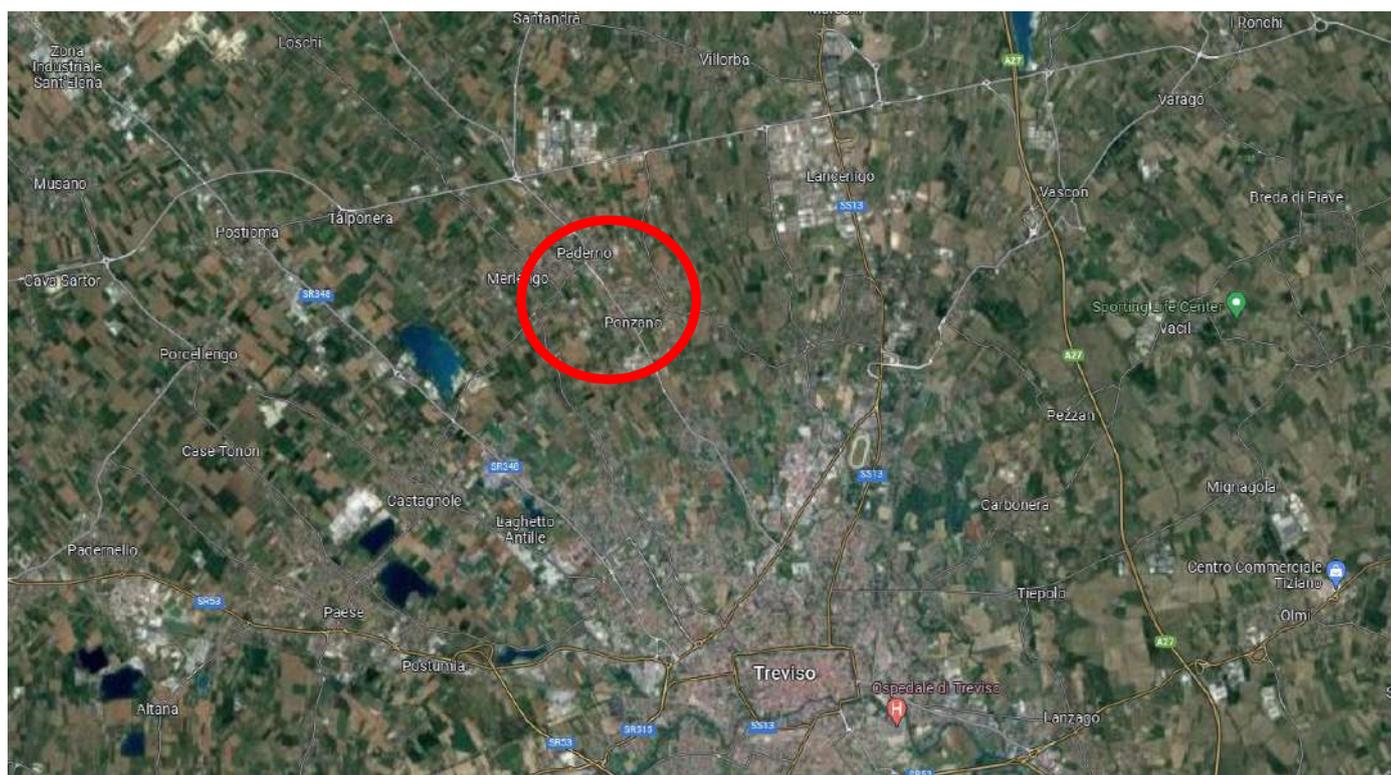
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, ecc. si trovano principalmente nel Comune di Treviso (TV) che distano tra i cinque ed i dieci chilometri di distanza.

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

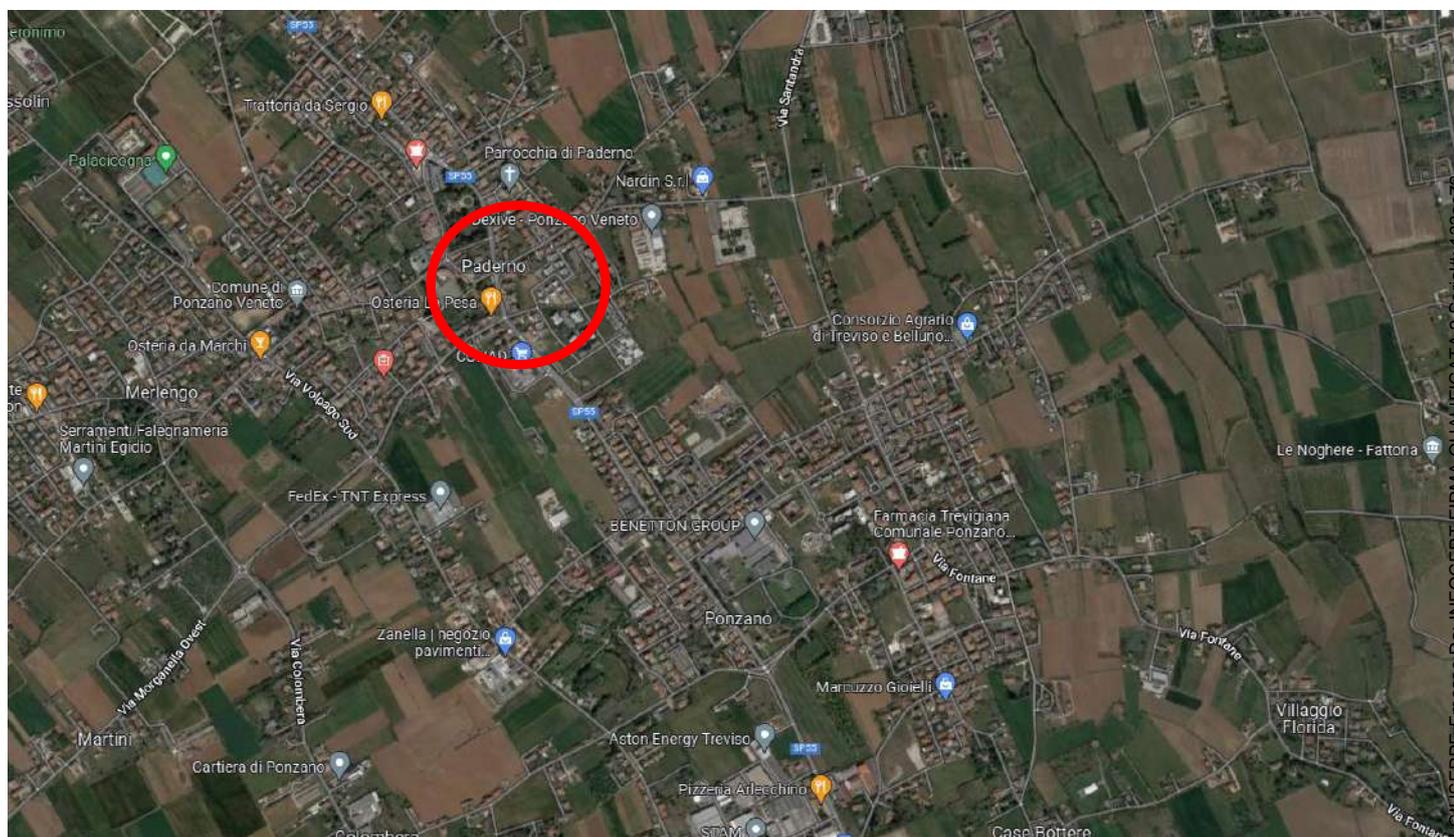
**Fig. 8.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**



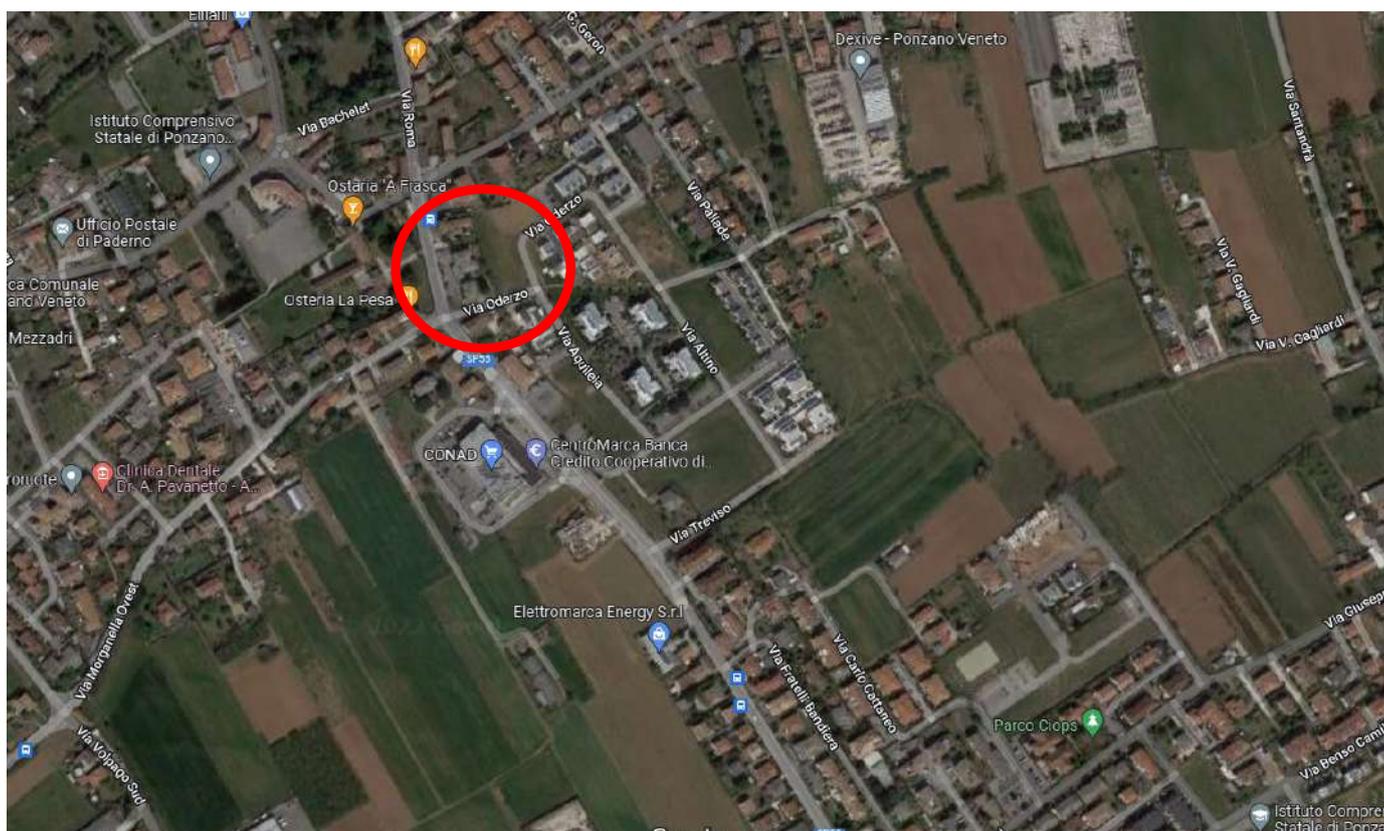
**Fig. 8.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 8.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 8.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 8.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



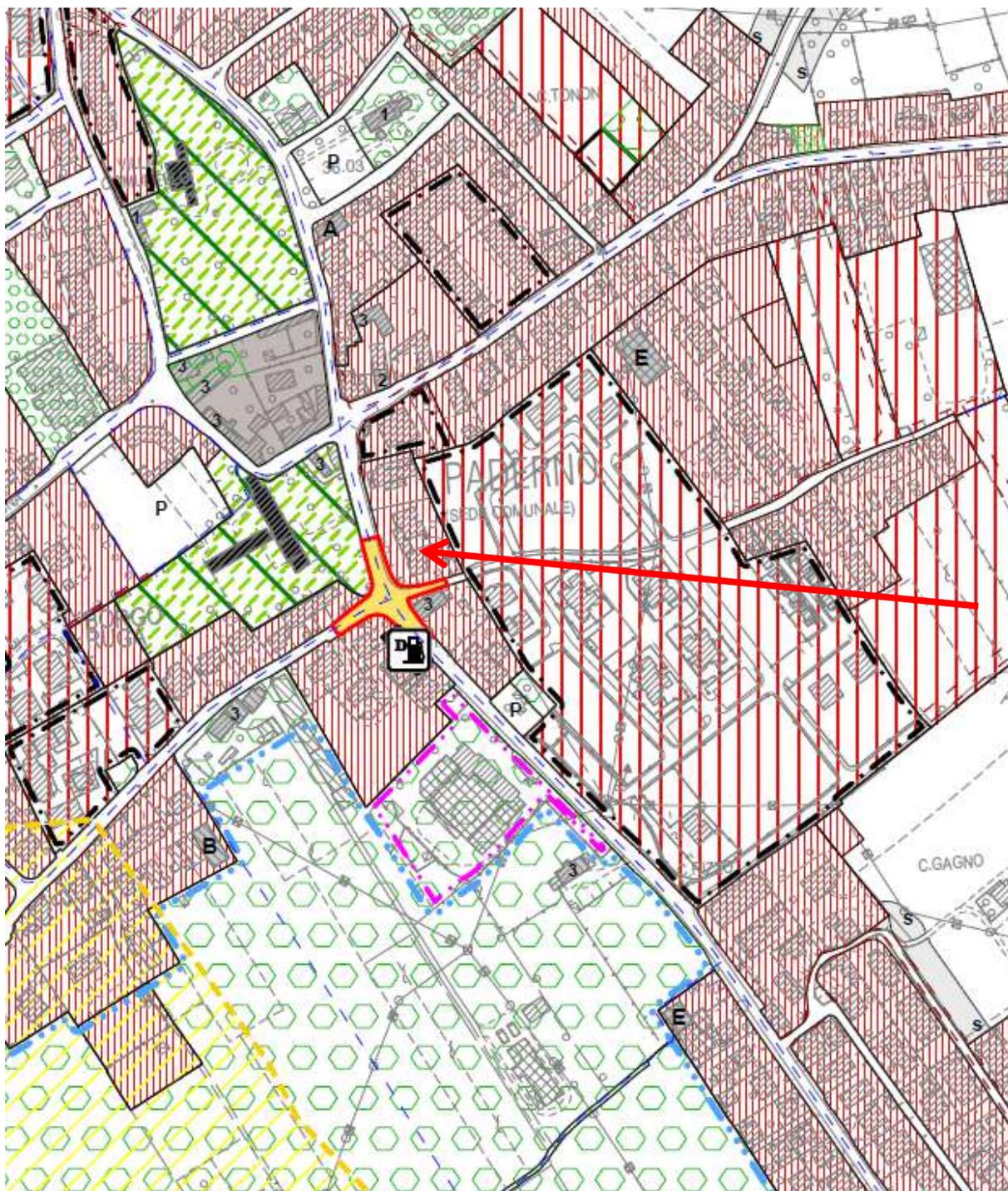
**8.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in:

**ZTO B – residenziale edificata**

**Fig. 8.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di PONZANO VENETO**

con freccia rossa, ubicazione indicativa del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

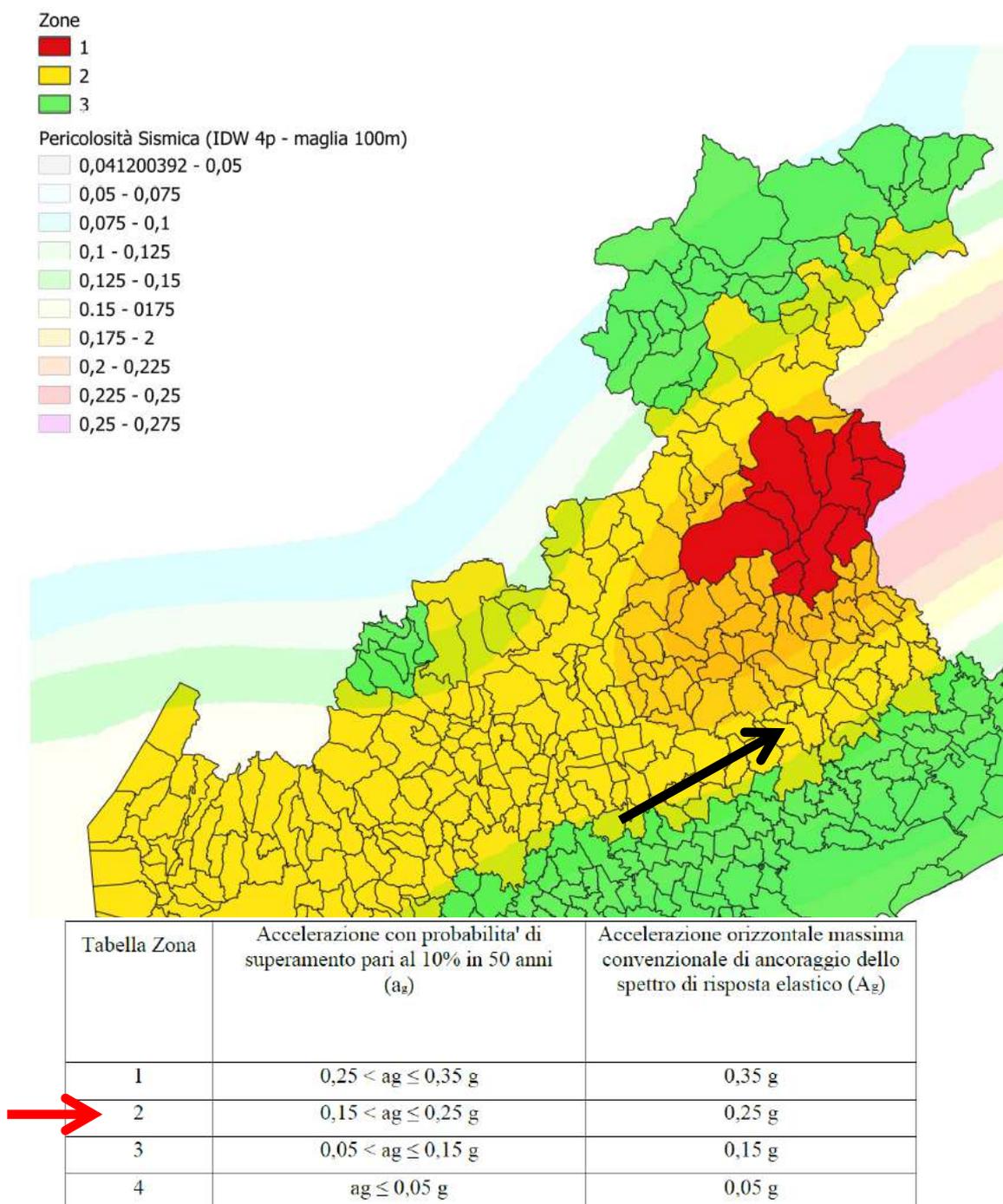


#### 8.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di PONZANO VENETO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

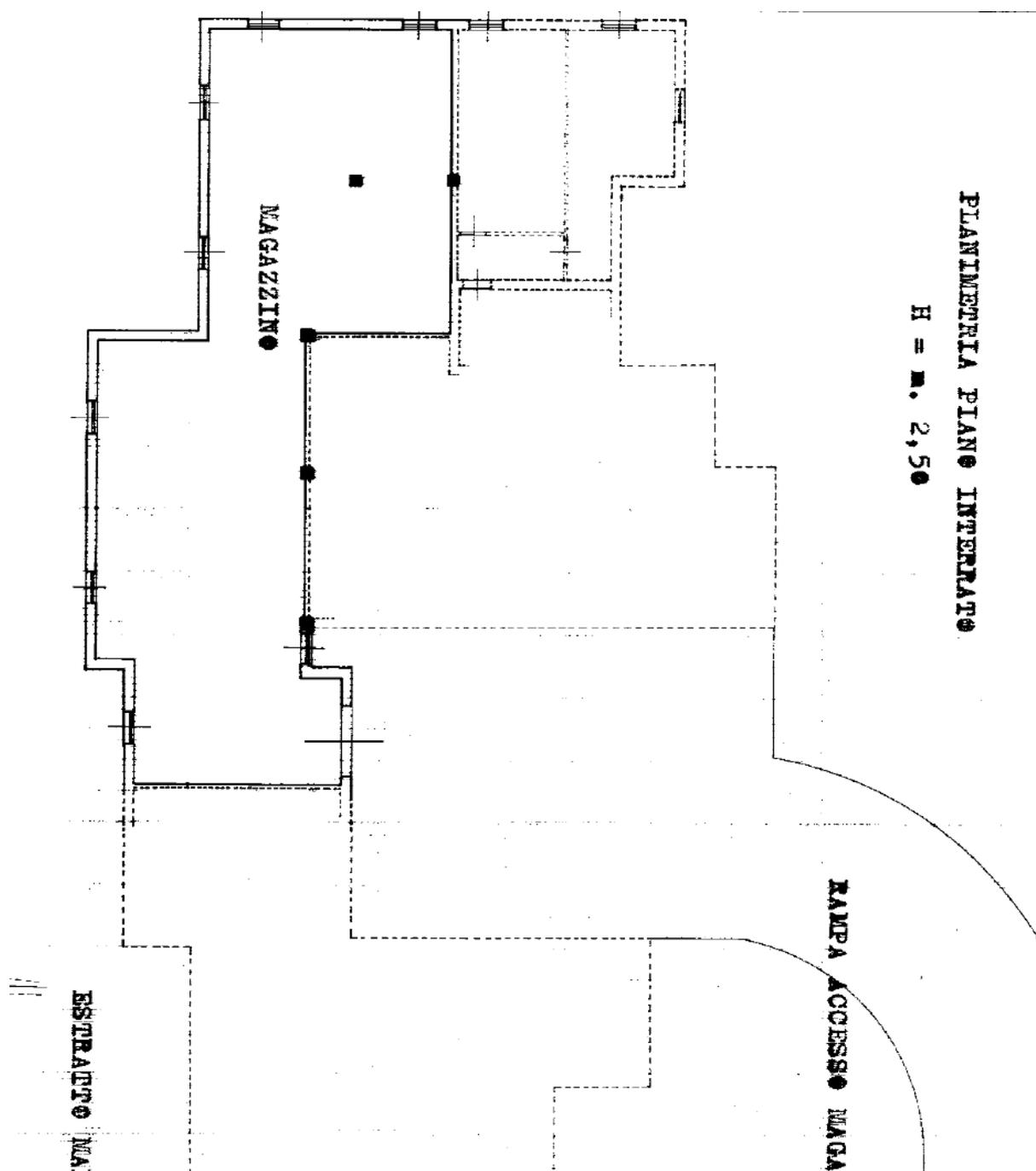
**Fig. 8.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*



**8.5) CONFORMITA' CATASTALE:**Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Fig. 8.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. B fg. 9 di Ponzano V., mappale 91 sub 2



Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del magazzino al piano interrato, identificato con il **mappale 91 sub 2** (sez. B fg. 9 di Ponzano Veneto), depositata in banca dati in data 17/11/1979, **si può ritenere conforme allo stato di fatto.**

Conformità dati catastali:

Si evidenzia che la consistenza catastale di mq 217 è errata, in quanto in realtà dovrebbe essere di circa mq 165.

*Non risulta depositato in banca dati catastale l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione.*

<b>8.6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE</b>
--

**DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :**

Il magazzino al piano interrato, oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), costruito nei primi anni 1970, che si trova lungo la strada principale che collega il capoluogo comunale con Paderno.

L'edificio si eleva su complessivi tre piani fuori terra ed un piano interrato, ove si trovano i posti auto ed i locali accessori.

All'attualità presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo, compatibilmente con la vetustà dell'immobile che risale a circa cinquanta anni fa.

Lo scoperto comune del fabbricato condominiale è adibito a parcheggio sul lato ovest (verso la viabilità principale), il lato sud-est è occupato dalla rampa carraia comune e relativi spazi di manovra comuni scoperti, mentre il restante scoperto è adibito sostanzialmente a camminamenti e cortile. La maggior quota parte dello scoperto comune è pavimentato, infatti vi sono esigue aree adibite a verde comune.

Il fabbricato NON è dotato di ascensore condominiale.

Le facciate esterne del condominio sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso agli spazi comuni avviene da ovest dalla via Roma.



**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

Il magazzino si trova al piano interrato ed occupa la porzione nord-ovest del fabbricato condominiale.

Il magazzino è caratterizzato da un unico locale open space di forma irregolare ed ha una superficie utile interna di circa 165 mq.

L'accesso avviene unicamente dall'esterno per il tramite dello spazio di manovra scoperto e rampa scoperta comuni condominiali.

Essendo che l'unità in oggetto catastalmente individuata mapp. 91 sub 2 urbanisticamente non è autorizzata come unità immobiliare autonomamente utilizzabile, in quanto deriva dalla suddivisione non autorizzata di un magazzino interrato di maggiori dimensioni accorpato con un garage ed è priva della relativa agibilità, conseguentemente è priva di autonomi allacciamenti ai pubblici servizi.

L'ottenimento dei relativi allacciamenti autonomi presuppone la regolarizzazione urbanistica dell'unità e l'ottenimento della agibilità.

Si evidenzia altresì che per l'ottenimento dell'agibilità dovranno essere prodotte tutte le dichiarazioni come da vigenti normative.

**Finiture interne:**

Le pavimentazioni del magazzino sono in piastrelle di vetusta fattura (risalenti all'epoca di costruzione).

Le pareti ed il soffitto piano sono intonacati al civile e tinteggiati.

I serramenti esterni sono in metallo ad anta con vetro semplice, il tutto di vetusta fattura.

Le finiture risultano in generale quelle risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (anni 1970).

**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

Trattasi di fabbricato condominiale a destinazione mista (residenziale, commerciale, direzionale), disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione del fabbricato risale ai primi degli anni 1970 ed è composto da quattro locali commerciali al piano terra di diversa dimensione, otto unità per lo più a destinazione residenziale ai soprastanti piani primo e secondo (divisi su due corpi fabbrica) ed i locali accessori (posti auto, cantine/ripostigli, ecc.) al piano interrato.

La tipologia strutturale e di finitura del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è quella tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (anni 1970).



Come si evince dal Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 02/07/1977 n. 2252 di registro, l'edificio ha struttura mista in muratura e c.a., strutture in elevazione misto di muratura in laterizio nelle perimetrali e pilastri in quelle interne, strutture orizzontali con solai in laterocemento, copertura a padiglione sul solaio portante le tramezze, tavelloni e manto di copertura.

Considerata l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato e l'attuale zonizzazione sismica in categoria 2, si evidenzia il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici, scarichi fognari, barriere architettoniche, ecc.

### **Impianti:**

Il locale è privo di impianti funzionanti ed è privo di impianto idro-termosanitario.

Eventuali impianti tecnologici risultano obsoleti e comunque risultano essere quelli installati durante la costruzione, salvo successive modifiche non comunicate con pratiche edilizie di manutenzione straordinaria.

Gli impianti dovranno essere oggetto di adeguamento per l'ottenimento dell'agibilità.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, pertanto, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'eventuale adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

### **Stato manutentivo:**

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'unità è SCADENTE.

### **Acustica:**

Essendo l'immobile edificato nei primi anni 1970, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.



**Spese condominiali arretrate :**

Dalle informazioni assunte non risulta essere nominato un Amministratore Condominiale.

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

**Stato dell'immobile :**

L'unità attualmente è occupata ed in uso delle parti esegutate. Infatti all'interno del magazzino sono stoccati numerosi materiali vari.

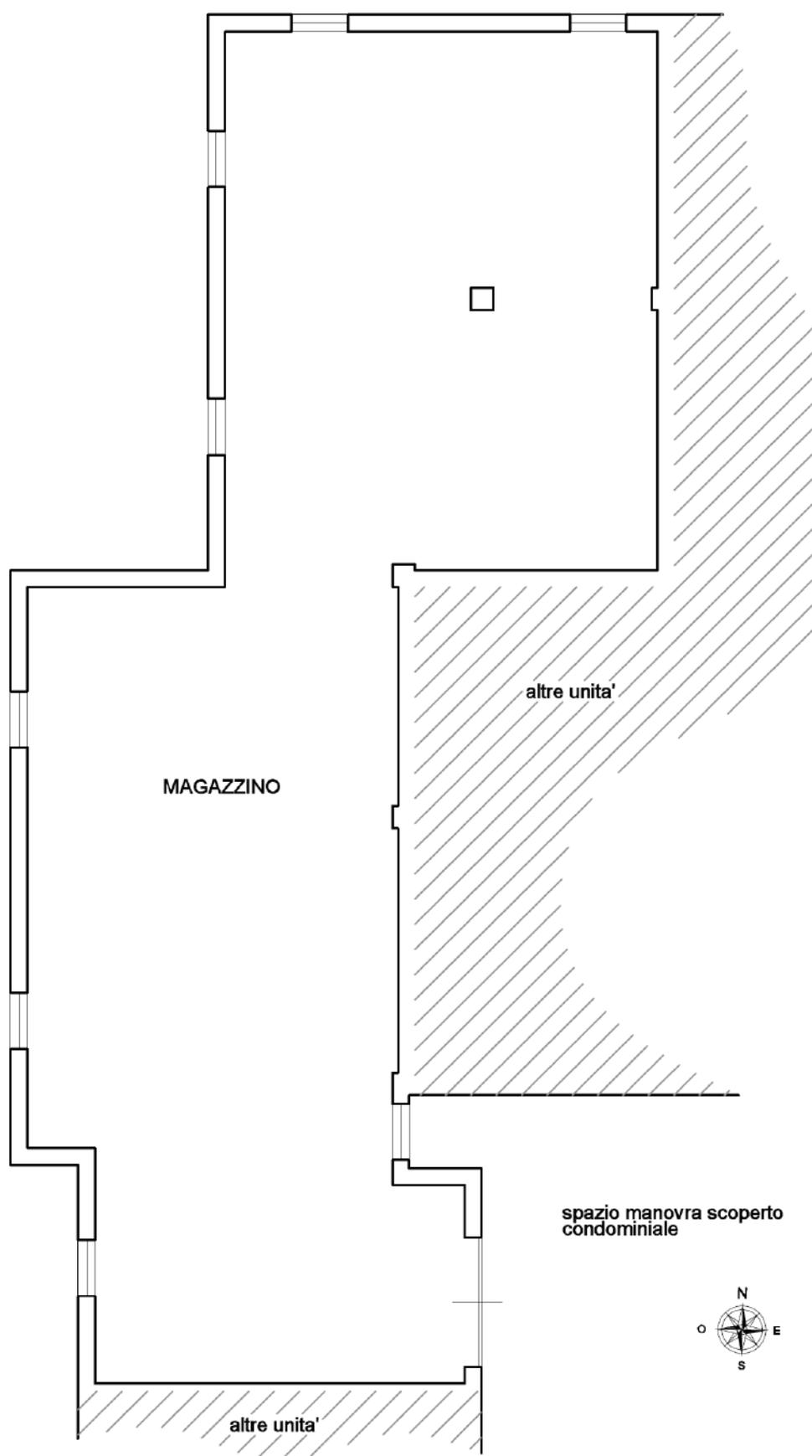
I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

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

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



Fig. 8.10 – schema a vista (fuori scala) dell'unità oggetto di esecuzione



**8.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA****Autorizzazioni Edilizie**

La costruzione del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione risale ai primi anni 1970.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PONZANO VENETO risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 159/72, rilasciato in data 30/10/1972, per l'autorizzazione a costruire fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione per costruzione edilizia, Licenza nr. 61 rilasciata in data 10/05/1975, per variante in corso d'opera al progetto approvato in data 25/10/1972;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità nr. 61/75 e nr. 159/72 rilasciato in data 20/04/1978, relativo alla costruzione del fabbricato ad uso abitazioni e negozi.

Relativamente alle unità immobiliari a destinazione commerciale al civico n. 95 e n. 97 (*rispettivamente LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 della presente esecuzione immobiliare*), risultano altresì presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. in sanatoria presentata in data 17/08/2009 con prot. 14643, pratica n. 8050, per realizzazione di pareti in laterizio per ricavo locali wc e anti wc per adeguamento ULSS, realizzazione parete di separazione per ricavo n. 2 unità commerciali, modifica fori vetrata;
- Certificato di Agibilità prot. 20649 del 24/11/2009, pratica edilizia n. 8050, per sanatoria modifiche interne su porzione di fabbricato a destinazione commerciale (n. 2 unità a destinazione commerciale).

L'autorizzazione allo scarico nella fognatura consortile risulta rilasciata in data 16/11/2002 dal Consorzio Intercomunale dell'Alto Trevigiano, rif. prat. n. 002940, relativa all'immobile sito in Ponzano Veneto, via Roma civ. da 91/A a 101, n. unità immobiliari 012, scarico di origine civile abitativo.

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



### **Conformità urbanistica**

Dal confronto fra i grafici allegati alle pratiche edilizie e il rilievo dello stato di fatto si riscontra che l'unità in oggetto catastalmente individuata mapp. 91 sub 2 urbanisticamente non è autorizzata come unità immobiliare autonomamente utilizzabile, in quanto deriva dalla suddivisione non autorizzata di un magazzino interrato di maggiori dimensioni accorpato con un garage e conseguentemente manca anche la relativa agibilità ed è priva di autonomi allacciamenti ai pubblici servizi.

Per l'ottenimento della agibilità dovranno essere prodotti tutta la documentazione come da normativa vigente, nonché effettuate le opere di modifica e/o adeguamento.

Quanto sopra si ritiene sanabile mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (cd. doppia conformità), con pratica a cura e spese dell'aggiudicatario (che potrebbe richiedere la cointestazione con gli attuali proprietari delle restanti porzioni dell'originario magazzino dal quale è stato stralciato) per un costo presuntivo all'attualità di Euro 5.000,00.

### **8.8) PROVENIENZE E SERVITU'**

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

#### **Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla **parte eseguita n. 2-3-4** sono pervenute le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO N. 8** della presente esecuzione, rispettivamente per le quote di 4496/10000, 1121/10000, 4383/10000, e congiuntamente per l'intero, in forza di:

- **Atto per causa di morte in data 11/09/2009, Certificato di Denunciata Successione – atto amministrativo** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 10/09/2010 numero di repertorio n. 920/9990/10, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare.
- **Accettazione Tacita di eredità, trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286**, in forza di Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010 numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV).



- **Atto notarile pubblico di DIVISIONE in data 13/12/2010** numero di repertorio 11769/7186 a rogito notaio Contento Matteo di Montebelluna (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Treviso in data 05/01/2011 al n. 449 del registro generale e al n. 287 del registro particolare.

**Ai fini della continuità delle trascrizioni di Conservatoria si evidenzia la seguente incongruenza storica:**

- nella nota di trascrizione trascritta in data 07/12/2010 al n. 43901 del registro generale e al n. 27336 del registro particolare relativa alla successione legittima apertasi l'11/09/2009 (coniuge dell'odierna parte esecutata n. 1) è stato erroneamente indicato che il coniuge era premorto e conseguentemente la quota di proprietà del de cuius di un mezzo indiviso, anziché devolversi in ragione di 3/18 al coniuge superstite e di 2/18 ai tre figli cadauno, è stata erroneamente devoluta per 1/8 cadauno al coniuge ed ai tre figli.
- Nella successiva nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 05/01/2011 r.g. 448 r.p. 286, tale errata indicazione veniva bypassata indicando le quote corrette.
- L'atto di divisione del 13/12/2010 intercorso fra i tre figli ed il coniuge della de cuius è stato redatto sulla scorta delle quote di proprietà (corrette) risultanti dalla sopraccitata trascrizione di accettazione tacita.

**Comproprietà sulle parti comuni:**

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio, di cui all'atto di provenienza, all'art. 1117 del Codice Civile ed al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto autenticato nelle sottoscrizioni da Arrigo Manavello, già Notaio in Treviso, in data 26 maggio 1980, repertorio n. 23072, registrato a Treviso il 12/06/1980 al n. 1793, trascritto a Treviso in data 17/06/1980 ai numeri r.g. 13844 r.p. 11587.

**Servitù:**

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo all'odierna parte esecutata, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile (servitù attive e passive costituite e/o servitù apparenti e non apparenti derivanti anche dallo stato dei luoghi ultraventennali).

In particolare si richiamano:



- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

## **8.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Critério adottato per la stima dell'immobile**

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

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

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

### **Consistenza dell'unità immobiliare**

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

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

Magazzino piano interrato		circa mq 180
---------------------------	--	--------------



### *Calcolo della Superficie Commerciale*

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

Magazzino piano interrato	mq 180 x 1,00 =	circa mq 180
	<b>TOTALE arrotondato</b>	<b>circa mq 180</b>

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

**circa mq 180**

### **Stima dell'unità immobiliare**

---

#### Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2021 – Semestre 2

**Comune di PONZANO VENETO (TV)**

**Fascia/zona: Cetrale / CENTRALE**

codice di zona: "B2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 380

Valore di mercato MAX: €/mq 420



*Giudizio di valutazione*

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

- Ubicazione: zona centrale
- Destinazione: magazzino
- Tipologia immobiliare: magazzino al piano interrato, inserito in un edificio condominiale a destinazione mista edificato nei primi anni 1970
- Superficie commerciale = mq 180
- Vetustà: primi anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: scadente
- **È privo di autonoma agibilità** (per l'ottenimento della agibilità dovranno essere prodotti tutta la documentazione come da normativa vigente, nonché effettuate le opere di modifica e/o adeguamento)

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

*nonché tenuto conto delle opere che si renderanno necessarie per eseguire le opportune modifiche ed integrazioni per l'ottenimento del Certificato di Agibilità come entità autonoma,*

**si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a ..... €/mq 250,00**

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

**ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di .....€/mq 225,00**

**che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà**

pari a mq 180 x €/mq 225,00 = .....arrotondato..... **€ 40.500,00**



*Adeguamenti e correzioni*

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

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- le finiture, il sistema costruttivo, l'isolamento acustico e termico (se presenti), sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto (primi anni 1970); l'unità è priva di impianti funzionanti ed allacciamenti autonomi;
- vi sono difformità edilizie da sanare ed è privo di autonoma agibilità;
- saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio ed altre eventuali spese, come da vigenti disposizioni di legge.

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

Sanatoria difformità edilizie	€ 5.000,00
<b>Totale detrazioni</b>	<b>€ 5.000,00</b>

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 40.500,00 - € 5.000,00 = € 35.500,00

<b>VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 35.500,00</b> (dicasi Euro trentacinquemilacinquecento/00)
---

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 8 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



<b>8.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</b>
---

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipotecario, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 8** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 13/08/2020 ai nn. 26528 / 18051**

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 07/08/2020, repertorio n. 3991/2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

a favore di:

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 2**

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di propr. per la quota di 44,96/100

soggetto n. 2: **ESECUTATO N. 4**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di propr. per la quota di 43,83/100

soggetto n. 3: **ESECUTATO N. 3**

relativamente all'unità negoziale n. 3 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di propr. per la quota di 11,21/100

soggetto n. 4: **[omissis]**

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – mappale 91 sub 2

**Unità negoziale n. 3-4** - [omissis]



**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6175 (Presentazione n. 18/1)**

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 1.260.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 1.890.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

con sede in Bolzano .Bozen. (BZ), c.f. 00194450219

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): **[...omissis...dante causa degli odierni esecutati]**

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 2**

Immobile n. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 760 registro particolare n. 85, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

trascritto in data 15/07/2008 ai nn. 28020 / 6176 (Presentazione n. 18/2)

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto notarile pubblico in data 11/07/2008 numero di repertorio 13174/6982 a rogito notaio Favalaro Antonio di Paese (TV)

Dati:

capitale € 540.000,00 - tasso interesse annuo 6,447% - totale € 810.000,00 – durata 15 anni

a favore di (creditore ipotecario):

**BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

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

relativamente all'unità negoziale n. 1 [omissis]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n. 2 (terzo datore di ipoteca): [...omissis...**dante causa degli odierni esecutati**]

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili:

**Unità negoziale n. 1** - [omissis]

**Unità negoziale n. 2** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n. 1

Comune di PONZANO VENETO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 9 – **mappale 91 sub 2**

Immobile n. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 [omissis]

**A margine della suddetta nota risultano le seguenti Annotazioni:**

- **Annotazione presentata il 10/01/2011 registro generale n. 759 registro particolare n. 84, tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI, che non riguarda i beni oggetto di esecuzione.**



**8.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

