

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):

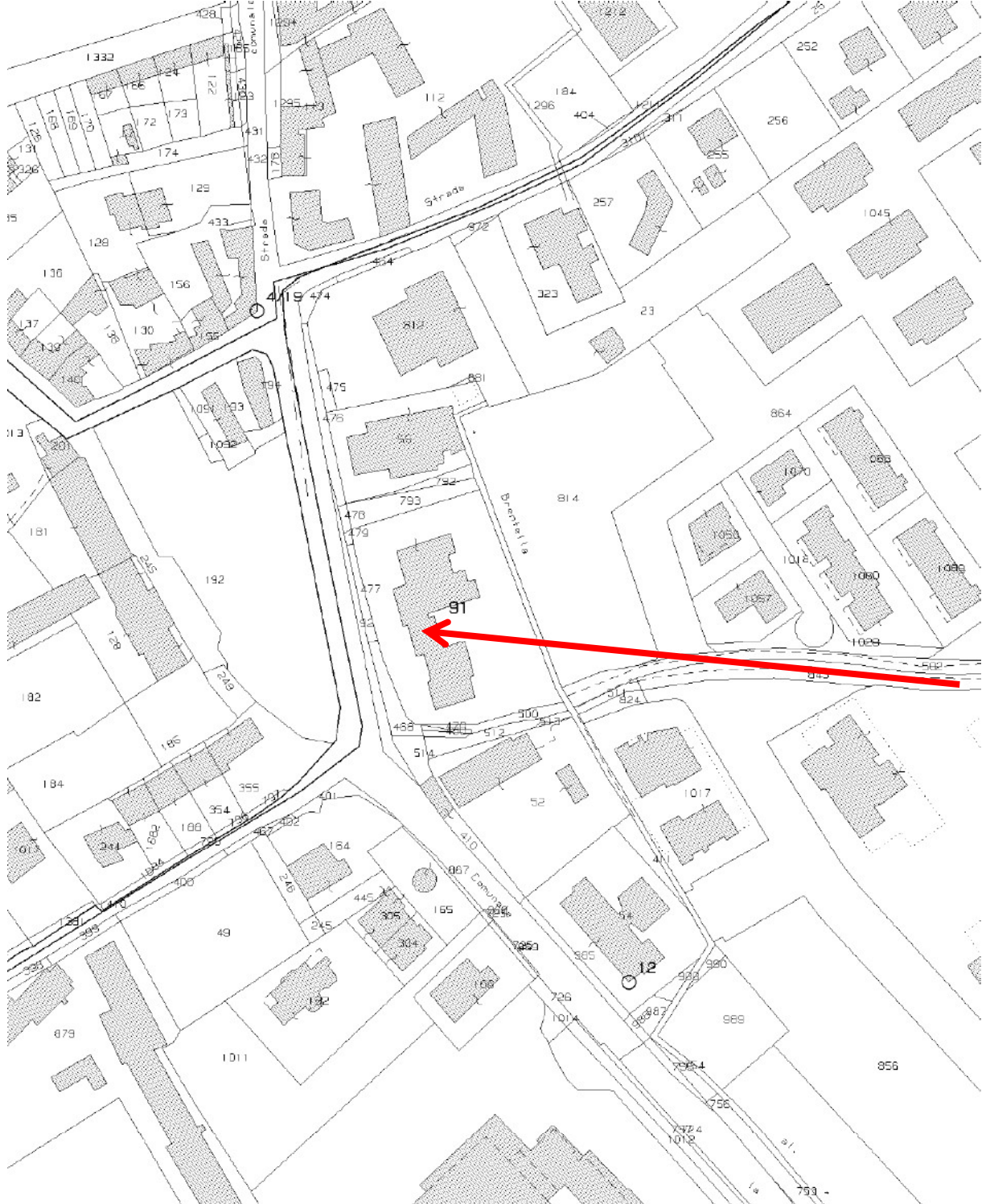
Il negozio al piano terra mapp. 91 sub 4 confina:

- 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

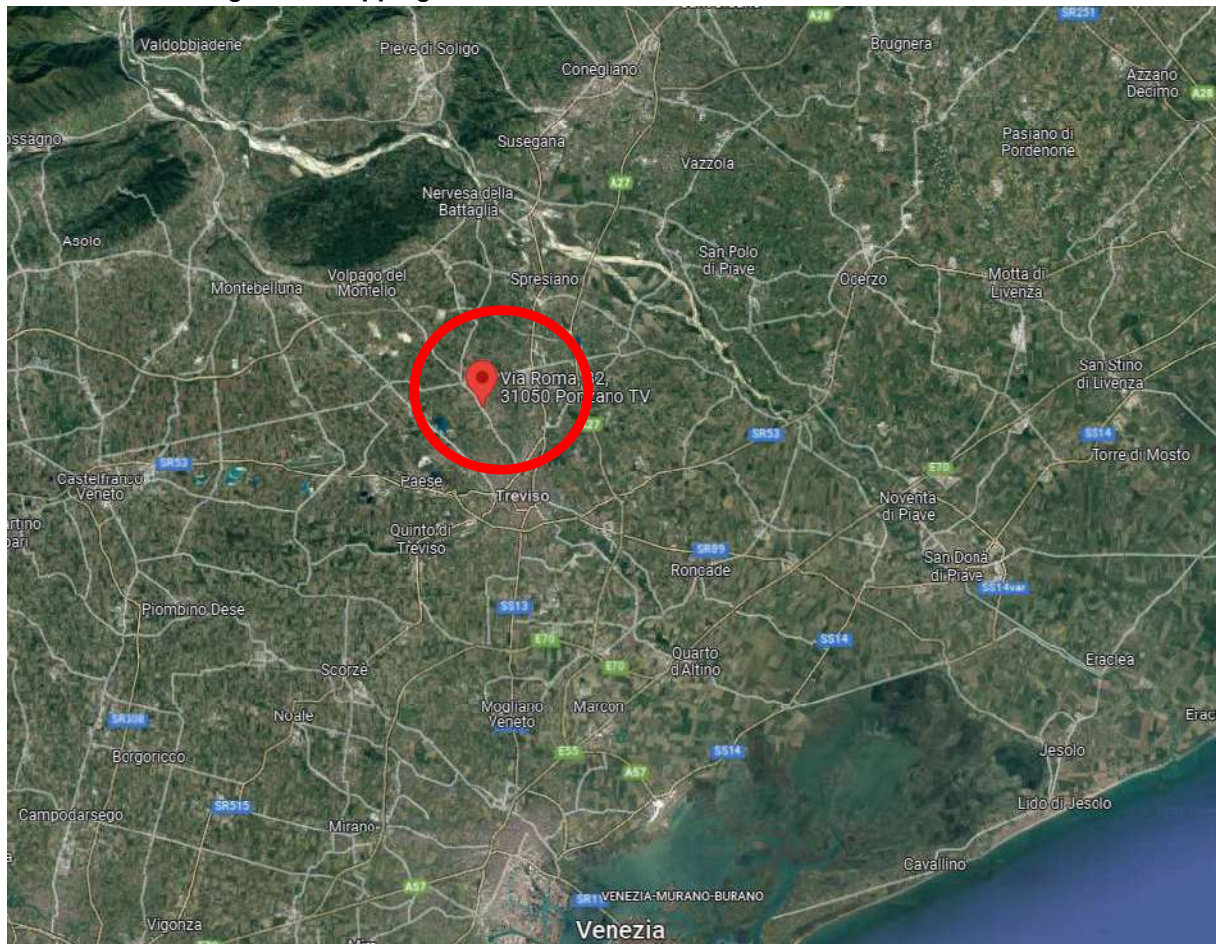


Fig. 3.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

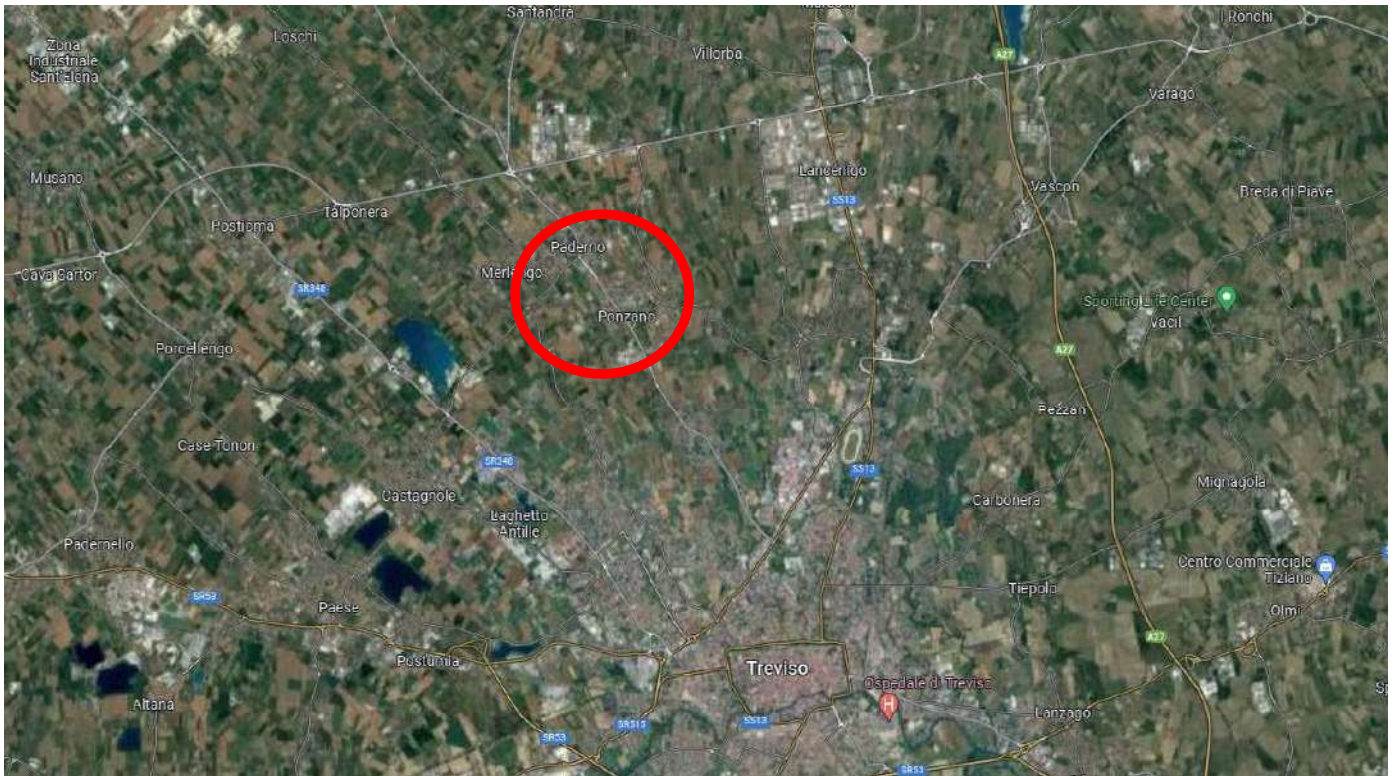


Fig. 3.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell’immobile

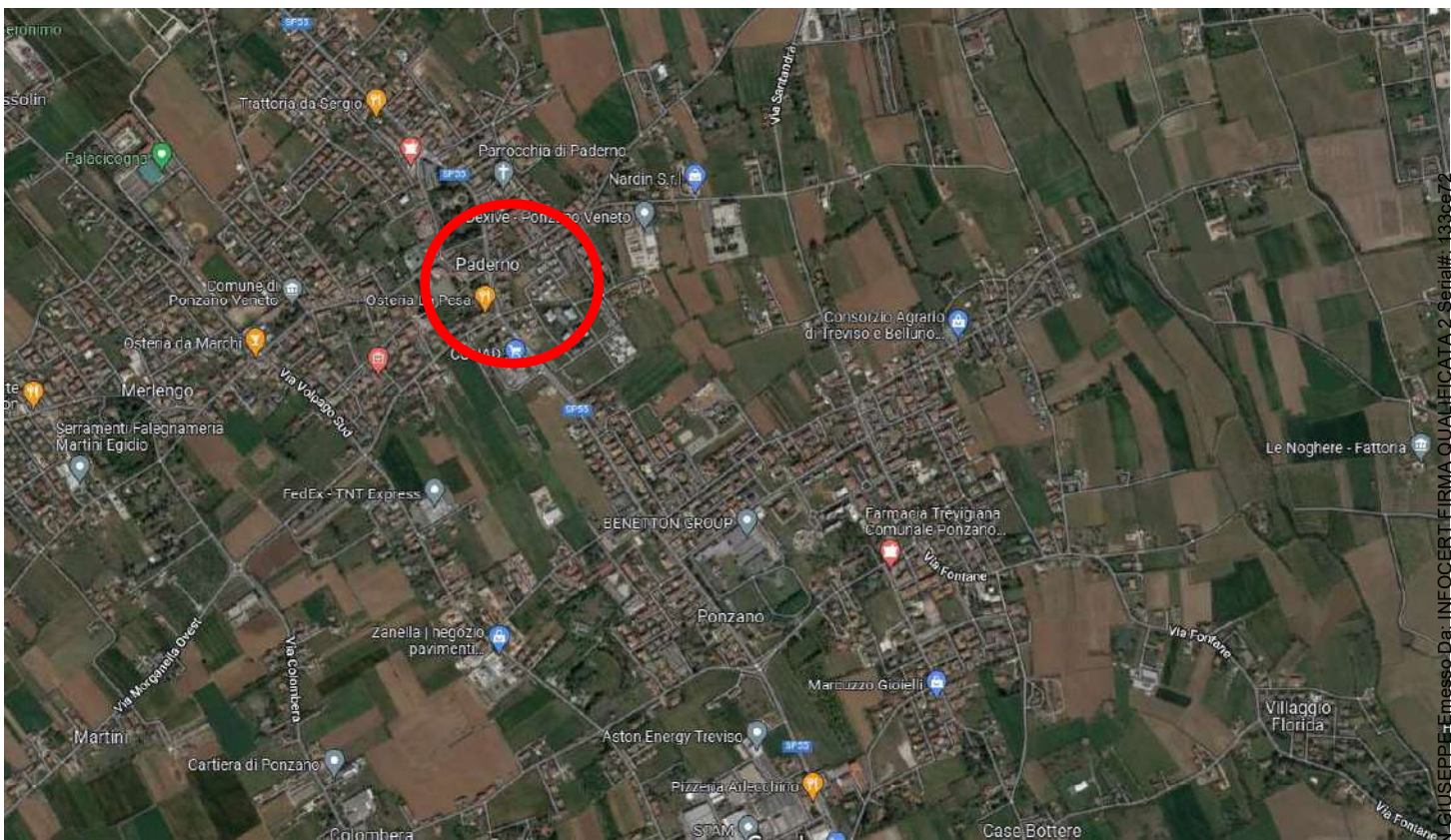


Fig. 3.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

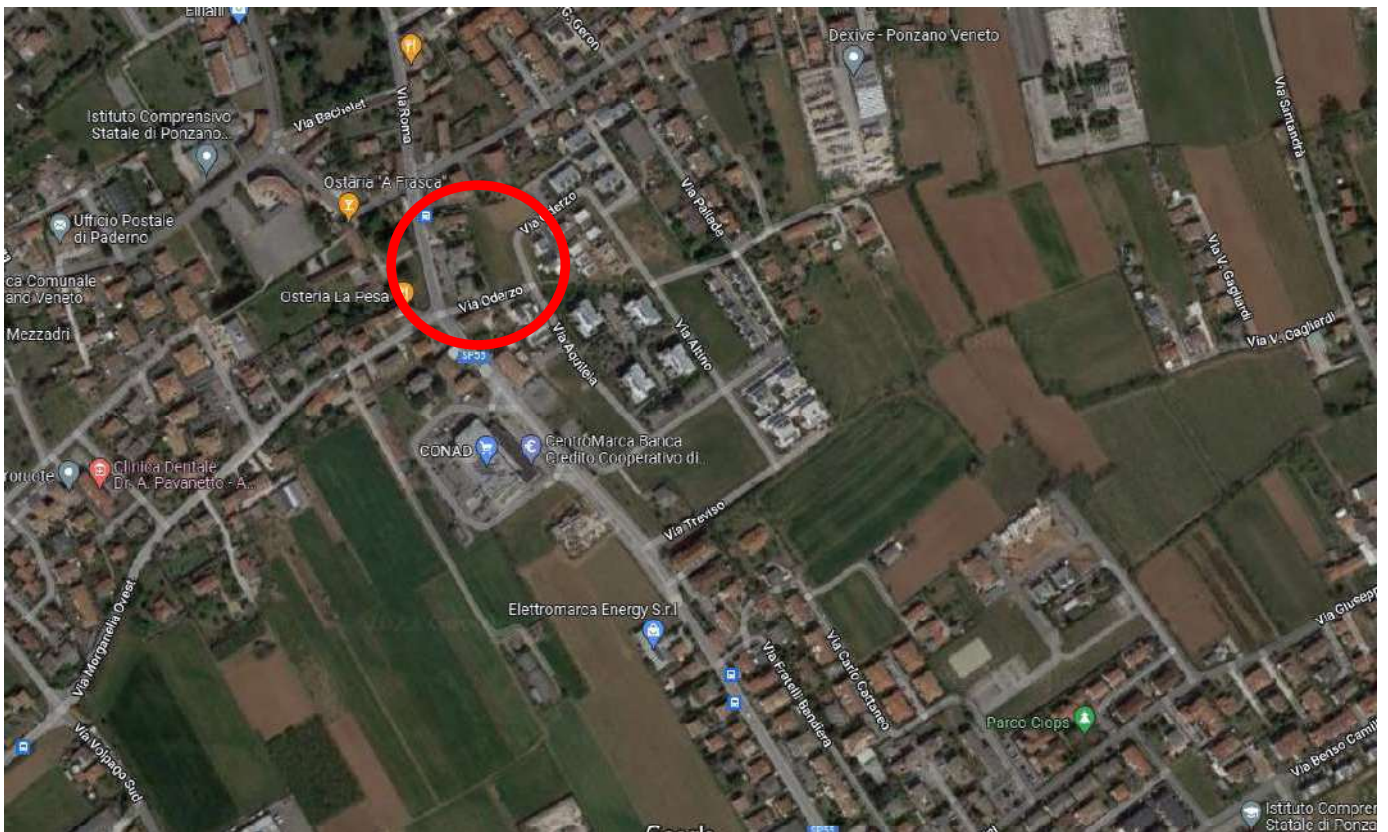
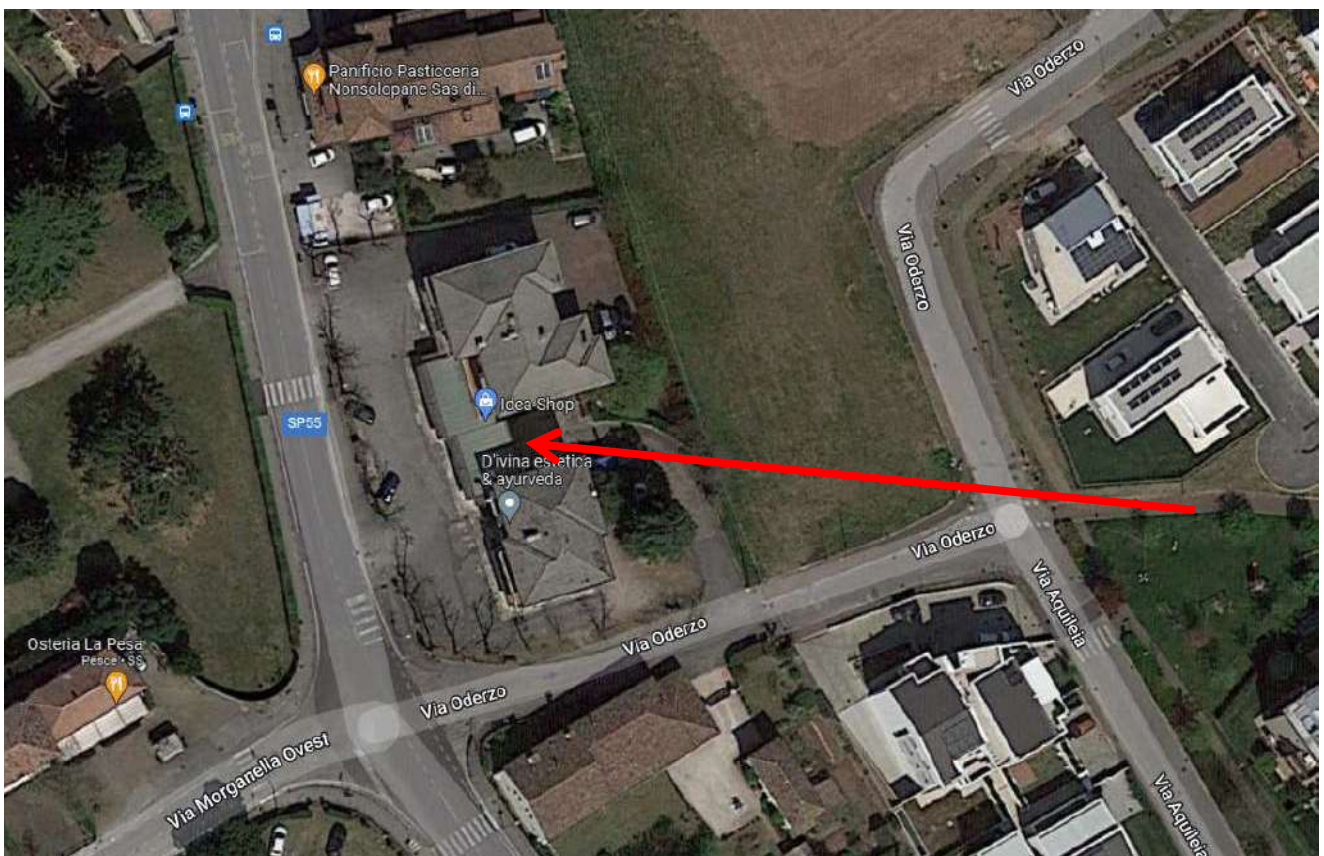


Fig. 3.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



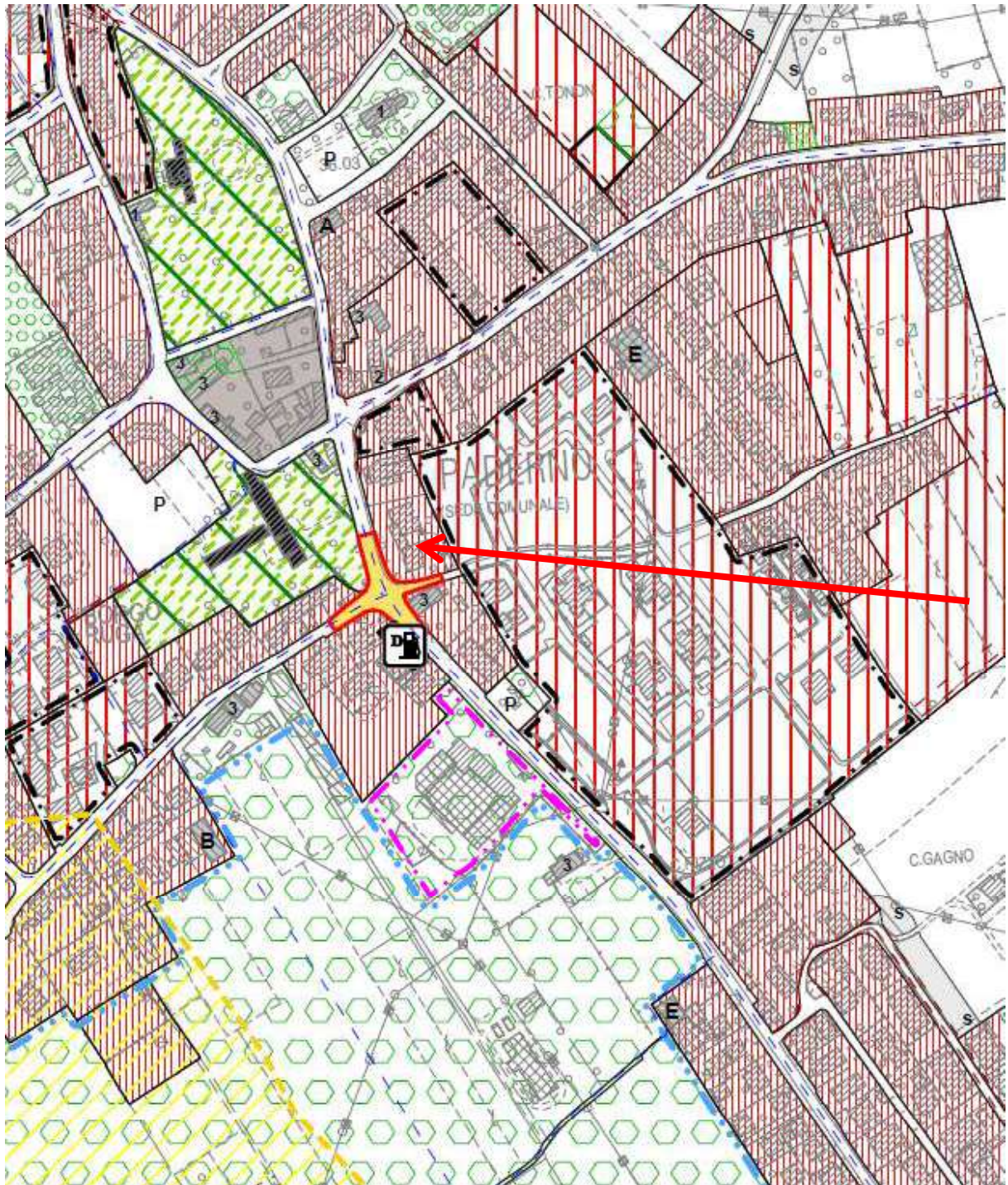
3.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

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

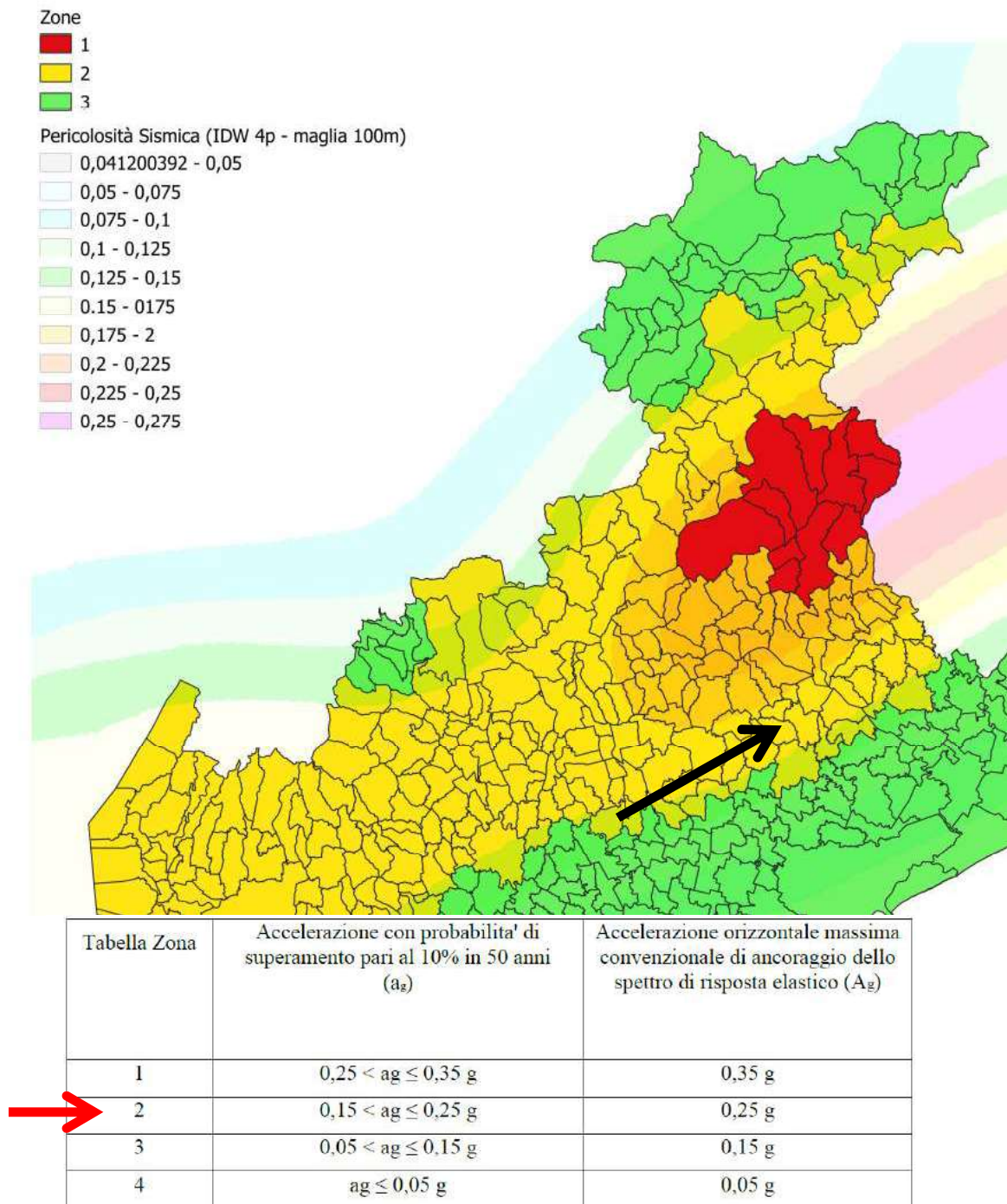


3.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

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:

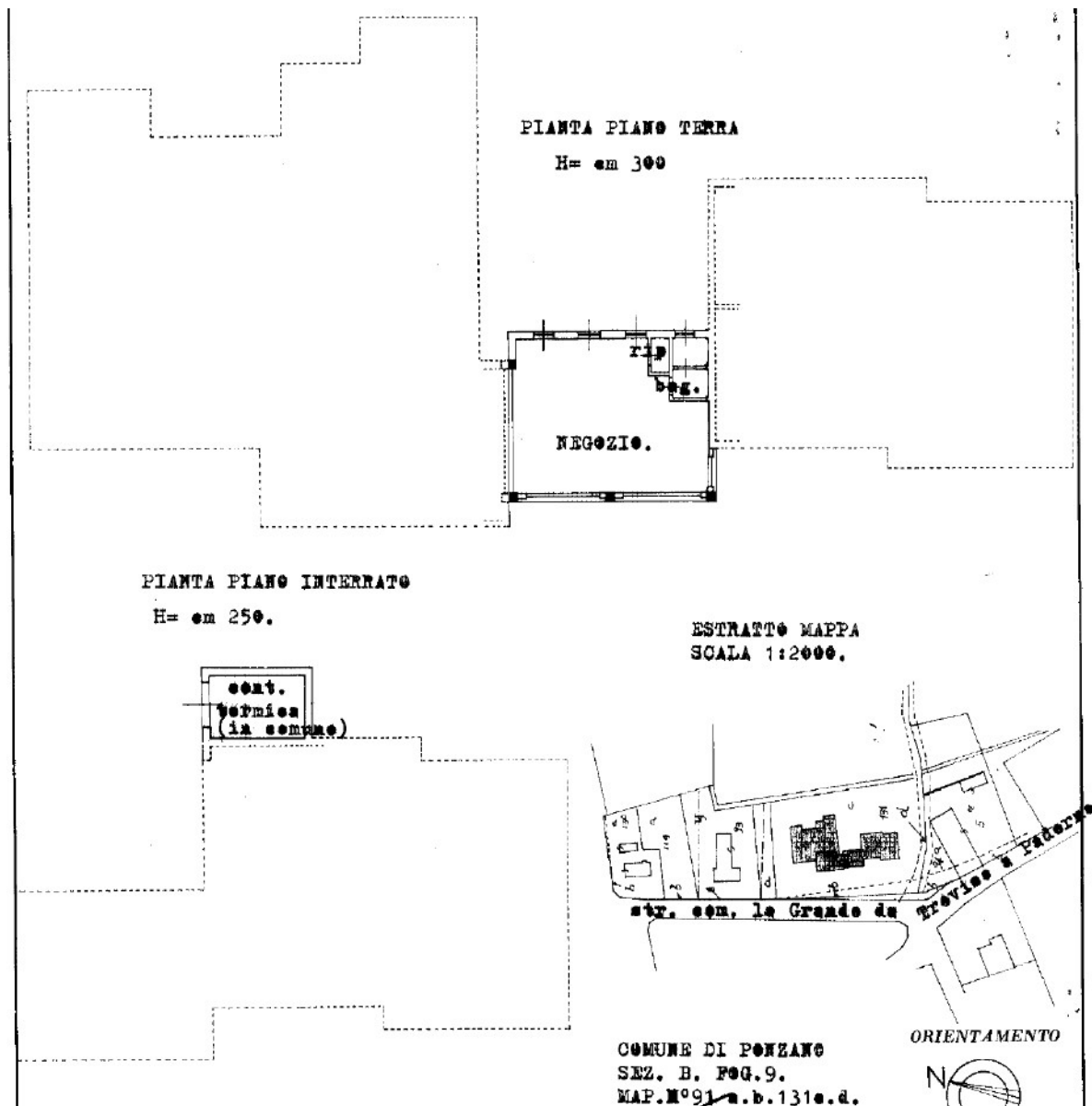
L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

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).

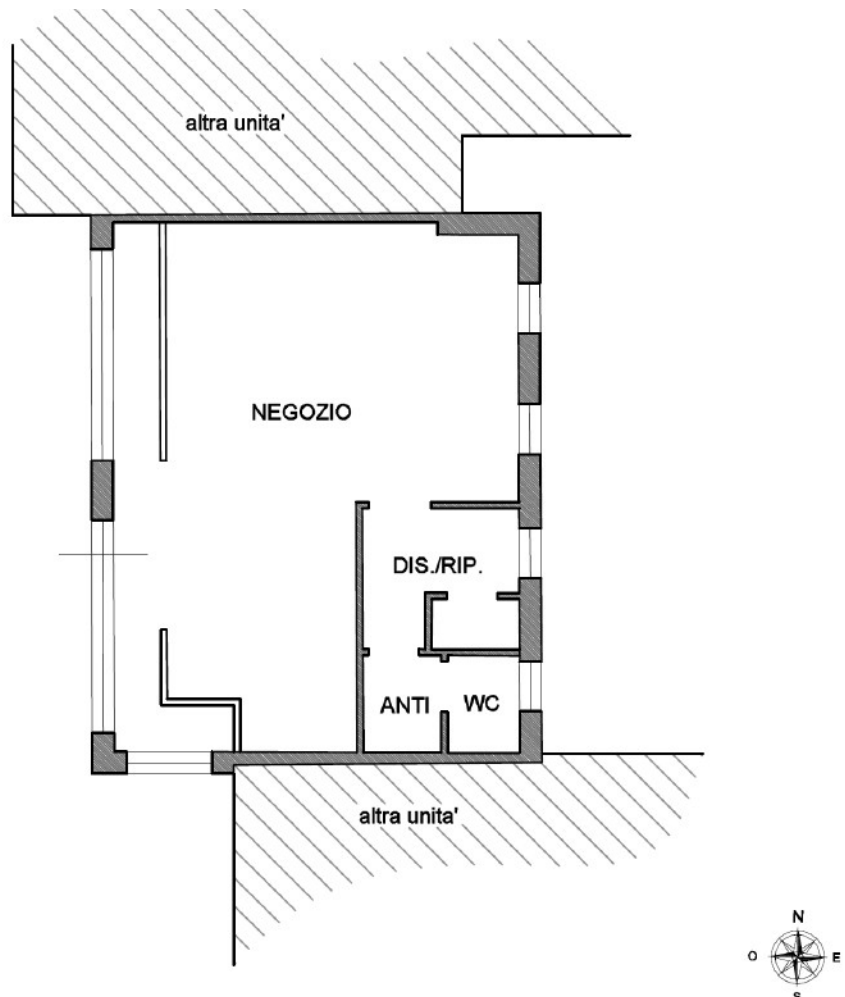
Verifica congruità canone locazione

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 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 annesso tabella 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.

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
	TOTALE arrotondato	circa mq 60

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.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	FONTE
Locale commerciale piano terra con servizi igienici Stato ottimo / ristrutturato	Ponzano Veneto Pos. centrale	150	€ 180.000,00	€/mq 1.200	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	€/mq 1.724	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
Totale detrazioni	€ 15.000,00

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

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

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

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 50.000,00 (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





